

Parques tecnológicos: entre inovação e renda imobiliária no contexto da cidade do Recife

Technology parks: between innovation
and real estate rents in the context of Recife, Brazil

Norma Lacerda
Ana Cristina Fernandes

Resumo

Em geral, parques tecnológicos são implantados em espaços virtuosos de integração competitiva. É o caso do *Porto Digital*, situado no Centro Histórico do Recife (CHR) – mais especificamente no Bairro do Recife – e lançado no ano 2000, pelo Governo do Estado de Pernambuco. Para recebê-lo, investimentos em infraestruturas vêm, desde então, sendo realizados pelo setor público e imóveis vem sendo recuperados tanto por este setor quanto pela esfera privada. Ademais, para atrair as empresas, incentivos financeiros e fiscais foram e continuam sendo ofertados. Todo esse aparato de recepção/atração vem significando mudanças na dinâmica espacial do mercado imobiliário no CHR, bem como nos preços nele praticado. Frente a tais evidências, o presente artigo tem como objetivo verificar a importância do componente imobiliário do *Projeto Porto Digital*, inibindo a criação de mecanismos capazes de recuperar a mais valia social proveniente da valorização imobiliária.

Palavras-chave: parques tecnológicos; inovação; rendas imobiliárias; centros históricos; Recife, Brasil; Porto Digital.

Abstract

Technology parks are generally implemented in order to turn its location into a competitive space integrated into the global knowledge economy. This is the case of Porto Digital, launched in 2000 by the Government of the State of Pernambuco and located in the Historic Center of Recife, Northeastern Brazil. Investments in infrastructure have been made by the public sector since then, and old buildings have been refurbished both by this sector and by the private sphere. Furthermore, fiscal and financial incentives have been given by the local government to attract firms to the park. Altogether, this process has led to changes in the spatial dynamics of the Historic Center's land market, more precisely within the so-called Bairro do Recife, where Porto Digital is located. In light of these evidences, the present paper aims at investigating the extent to which the real estate component was an important feature to the development of the Porto Digital Project, by means of creating mechanisms that prevent the recovery of the social surplus value produced by land valuation.

Keywords: *technology parks; innovation; real estate rents; historic centers; Recife, Brazil; Porto Digital.*

A renda não é uma imperfeição do mercado: ela é, ao contrário, a consequência de um mercado de capitais "puro e perfeito", no sentido dos economistas, ou seja, um mercado de capital que oferece a cada detentor de capital – inclusive aos herdeiros menos capazes – o rendimento mais elevado e diversificado possível na economia nacional ou mesmo mundial. Existe, por certo, algo de surpreendente nessa noção de renda produzida por um capital e no fato de que o detentor seja capaz de obtê-la sem trabalhar. (Piketty, 2014, p. 413)

Introduzindo o debate

É por demais conhecido o caráter cíclico da produção de riqueza no capitalismo, expresso em recorrentes crises que alcançam por vezes proporções sistêmicas (Harvey, 1984; Arrighi, 1997), cujo enfrentamento pode levar à construção de novos paradigmas tecnológicos e mercados, como argumentou Schumpeter (1997), referindo-se às grandes ondas de Kondratieff (Freeman e Soete, 1997). A saída à crise por meio do progresso técnico, há muito observada por Karl Marx (1890), definiria posições vantajosas de firmas sobre outras na concorrência capitalista, bem como a inserção diferenciada das economias nacionais na divisão internacional do trabalho. Dominar competências inovativas seria, ao lado da disponibilidade de capital, elemento essencial para a riqueza das nações. Desenvolvidos seriam, assim, como argumenta Furtado (2008), os países que dispusessem de tais competências, pois seriam capazes de identificar problemas e produzir soluções com vistas ao desenvolvimento de novos produtos e mercados, ao invés de importar tecnologias já difundidas a partir dos países do centro dinâmico da economia mundo. Ao final, o progresso técnico

expressaria aspecto de relevância decisiva para a soberania e para atenuar a desigualdade entre as nações, conclui o autor.

À medida que cresce a influência de tais ideias, a agenda governamental, especialmente em economias menos desenvolvidas, passa a incorporar a temática na forma de políticas públicas voltadas para reduzir o atraso tecnológico diante do centro dinâmico. Redução do atraso tecnológico poderia ser alcançado, entre outras estratégias, por meio da oferta de um conjunto de elementos favoráveis ao desenvolvimento de inovações, concentrados em um determinado ponto no espaço, visto que o processo de inovação teria um caráter coletivo, cumulativo, interativo e não linear (Fernandes e Lima, 2006), favorecido pela proximidade geográfica e pelo "burburinho" próprio das grandes concentrações de agentes de competências variadas e complementares de que se nutre tal processo (Storper e Venables, 2005). A concepção de parque tecnológico e sua espetacular popularização mundo afora nasce deste raciocínio, particularmente suscitado a partir da observação de fenômenos como o Vale do Silício, no bojo da crise capitalista precipitada pelos choques do petróleo na segunda metade dos anos 1970 (Swyngedouw, 1992).

Não surpreende a extensiva difusão da definição adotada pela *International Association of Science and Techological Parks (IASP)* para tais parques: um complexo de atividades de pesquisa e desenvolvimento e de serviços de base científico-tecnológica, cuja função é fornecer um ambiente propício para o desenvolvimento dessas atividades a empresas inovadoras, facilitando a circulação de informação e conhecimento e a cooperação entre elas e instituições de ciência e tecnologia e, dessa forma, sua atuação como promotores da inovação. Os parques são compreendidos, assim, como equipamentos que favorecem a interação social necessária para o desenvolvimento de novas tecnologias a partir da reunião de competências em áreas de conhecimento complementares em situação de proximidade geográfica, em que pese o avanço das Tecnologias de Informação e Comunicação (TIC).

A difusão de tais ideias atingiu marcas impressionantes, expressas no grande número de iniciativas associadas à IASP em todos os continentes, nos congressos que a associação promove anualmente, nas instituições nacionais a ela vinculadas, nas estratégias de políticas públicas formuladas e implementadas internacionalmente, assim como no debate acadêmico acerca de parques tecnológicos na perspectiva de diversas áreas de conhecimento, como registram Phillimore e Joseph (2003), Castells e Hall (1994), Massey et al. (1992) e Vedovello et al. (2006), entre outros. Sendo a inovação o insumo propulsor do progresso tecnológico e do crescimento econômico, a promoção de habilidades de aprendizagem e a produção de conhecimento são tomadas como decisivas no desenho desses parques. Não surpreende que tais valores tenham atravessado a

política pública mais específica de ciência, tecnologia e inovação (CT&I) para atingir também a política urbana, igualmente na escala global, a qual os absorve na forma de conceitos tais como “cidade do conhecimento”, entendida como aquela “cujo sucesso econômico é impulsionado pelo conhecimento e que tem uma elevada qualidade de vida” (Dvir, 2006). O fim do milênio assiste, assim, a inúmeras tentativas de reproduzir a trajetória californiana, em planos de CT&I assim como em planos urbanísticos e projetos de renovação urbana mundo afora, particularmente em países e regiões onde a formação econômica havia gerado entraves ao desenvolvimento de competências inovativas, como é o caso de economias de origem colonial e escravagista, como a pernambucana baseada na cana de açúcar.

Como demonstrava Furtado, desde sua obra clássica *Formação Econômica do Brasil* (1958), o complexo açucareiro tem uma rara capacidade de permanência através do tempo, apesar da redução de sua taxa de retorno. Nesse contexto econômico-territorial, a passagem para atividades mais intensivas em conhecimento, próprias deste novo paradigma, enfrenta barreiras consideráveis, proporcionais aos desafios associados ao desenvolvimento de atividades inovativas por meio de parques tecnológicos. Reunir os elementos necessários para seu funcionamento satisfatório e sua efetiva articulação com o tecido produtivo onde estão localizados requer esforços de longo prazo nada triviais, e vigilante estratégia capaz de proporcionar resultados em termos de criação e consolidação de empresas competitivas nesse novo padrão de concorrência baseado em conhecimento e inovação. O projeto do *Porto Digital* em Recife se inscreve neste desafio.

Por outro lado, mesmo em países e regiões mais desenvolvidos, não se implantam tais estruturas em qualquer espaço. Em geral, os parques tecnológicos se localizam nas grandes cidades, por serem esses elementos, por excelência, de integração com o sistema econômico global. Ao mesmo tempo, as grandes cidades oferecem oportunidades em termos de disponibilidade de sítios históricos, os quais, embora decadentes, compreendem um conjunto valioso de equipamentos, edificações e infraestruturas urbanas que podem ser convertidas ao novo uso, conferindo aos parques um “charme” adicional, atraente aos atores envolvidos. Tal conversão não se faz, entretanto, sem investimentos públicos de variadas fontes para suprir a lista de novas infraestruturas (particularmente a oferta de rede digital), a recuperação de antigas, a requalificação de edificações e a construção dos requisitos em termos de serviços de apoio às atividades inovativas das empresas, entre outros aspectos, com inevitáveis repercussões sobre a dinâmica imobiliária local.

Nessa perspectiva, o foco na elevação de competências inovativas em que se baseia a estratégia dos parques tecnológicos e o efeito em termos de dinamização imobiliária são duas faces da mesma moeda. O parque estimula a criação de novas atividades em um sítio até então decadente, onde se torna enfim possível a retomada do crescimento das rendas imobiliárias. Os parques seriam simultaneamente, então, veículos de dinamização de atividades inovativas e imobiliárias. Tal fenômeno não poderia ser diferente no caso do *Porto Digital*, situado no Centro Histórico do Recife (CHR), mais precisamente no Bairro do Recife. Os investimentos nas infraestruturas urbanas e

na recuperação dos imóveis ali localizados vêm significando mudanças na dinâmica espacial do mercado imobiliário desse centro, bem como nos preços nele praticados. Essas mudanças vêm imprimindo uma nova Divisão Econômica e Social do Espaço (Dese),¹ nos termos utilizados por Alain Lipietz (1974) que permitem levantar questões quanto à apropriação privada das rendas imobiliárias proporcionadas por meio dos investimentos públicos sem os quais os parques não se concretizam.

No caso de sítios históricos, como os bens imobiliários, na sua quase totalidade, são vendidos com seu suporte (o terreno), a renda fundiária exprime-se no preço de mercado das edificações. Trata-se de um mercado, onde proprietários de bens produzidos em épocas diferentes concorrem entre si. Sendo assim, o preço corrente dos imóveis descola-se do seu preço de produção original, fazendo surgir o que Topalov (1984) denominou *renda imobiliária*, entendida como um tipo particular da categoria geral de renda de monopólio. Esta renda depende das condições de circulação do bem imobiliário, dependentes notadamente da sua localização (*monopólio locacional*). Tais condições permitem que o preço de mercado não mantenha relação com o preço ou custo de produção. “É o caso notadamente quando a mercadoria – com uma determinada qualidade – não é livremente reproduzível pelo capital” (Topalov, 1984) e o preço é fixado de acordo com o poder aquisitivo da demanda.

Importa registrar que essa renda não depende, como é o caso dos imóveis localizados fora dos limites dos centros históricos, do volume de capital susceptível de ser aplicado no terreno, uma vez que o coeficiente de aproveitamento desses centros é, em geral, único.

Depende, sim, das políticas de intervenção nessas localidades. A atuação, do poder público – mediante dotação de infraestruturas e de incentivos financeiros e fiscais a certos tipos de empreendimentos – tem se configurado como uma “tática de validação social da produção monopolista do espaço” (Lipietz, 1974, apud Abramo, 1995, p. 531). Essa tática, em suas linhas essenciais, significa a validação social da apropriação privada de uma mais valia social.

Pesquisa recente sobre o funcionamento do mercado imobiliário no CHR² mostrou que este Centro – formado, além do Bairro do Recife, pelos Bairros de Santo Antônio, São José e Boa Vista – é composto por diversos submercados imobiliários, sendo um deles o do Bairro do Recife à conta das suas funções de abrigar empresas de TIC (atividades de produção), além de atividades de turismo e lazer (atividades de consumo). A mencionada pesquisa evidenciou que, no período 2008-2013, esse Bairro – uma ilha – conheceu uma valorização imobiliária superior à média dos imóveis habitacionais novos localizados nas metrópoles brasileiras e mostrou que, provavelmente, a valorização tem representado um constrangimento à instalação de novos empreendimentos de TIC, impulsionando-os a se localizar em outros bairros centrais da Cidade do Recife, onde os preços imobiliários não evoluíram nas mesmas proporções dos desse bairro (Lacerda e Anjos, 2015).

Diante dessas constatações, este artigo tem como objetivo verificar em que medida o componente imobiliário foi decisivo para a instalação do *Projeto Porto Digital*, inibindo a criação de mecanismos capazes de recuperar a mais valia social – traduzida em *rendas imobiliárias* – impulsionada pelos investimentos públicos em infraestrutura e recuperação dos

bens imóveis, assim como incentivos financeiros e fiscais concedidos pelo poder público para sua implantação e expansão.

O argumento será desenvolvido em três etapas. Na primeira, comenta-se brevemente a história do Recife, notadamente a do seu centro histórico, com ênfase na do Bairro do Recife. Na segunda, apresenta-se o contexto em que se deu a implantação do parque, salientando-se que sua concepção envolveu um componente imobiliário associado à sua instalação e expansão territorial. Na terceira, mostra-se a forte valorização dos bens imobiliários (2008-2013), ocorrida no aludido bairro, em confronto com os demais bairros do CHR. Finalmente, conclui-se que, até o presente momento, nenhum mecanismo de controle da apropriação privada dos ganhos imobiliários propiciados pela ação do poder público, decorrentes dessa valorização, foi ao menos cogitado.

Breve histórico do Bairro do Recife no contexto do CHR

No século XVI, Olinda era o centro da Capitânia de Pernambuco. Todavia a saída para o mar localizava-se ao sul, onde um ancoradouro natural, formado por arrecifes, servia de porto. Sua mais importante função era a exportação do açúcar produzido nos engenhos que ocupavam as várzeas dos rios Capibaribe e Beberibe. Em decorrência dessa atividade portuária surgiu um povoado na Ilha do Recife então conhecida como *Povoação dos Arrecifes* ou *Ribeira Mariinha do Arrecifes*, hoje Bairro do Recife.

De 1630 até 1645, como se sabe, a Capitania de Pernambuco foi ocupada por

holandeses que passaram a imprimir um caráter mais urbano ao processo de colonização. O governo holandês, assim que se instalou no Recife, iniciou melhoramentos no porto e implantou um plano urbanístico que expandia a ocupação para a Ilha de Santo Antônio, com a preocupação de ligar essa e a Ilha do Recife e a “banda” da Boa Vista, “criando então, assim, novas ruas sobre o rio, as duas pontes” (Menezes, 1999, p. 218). Com isso, a Cidade Maurícia – sob o comando do Conde Maurício de Nassau – foi se constituindo nos moldes holandeses.

A expulsão dos flamengos deixou disponível um patrimônio imobiliário cuja identificação e destinação foi arrolada pelo Provedor da Fazenda de Sua Majestade, resultando no *Inventário dos prédios edificados ou reparados pelos holandeses na cidade do Recife até 1654* – publicado pela primeira vez em 1839. O precioso documento oferece uma dimensão da importância das transações imobiliárias, pois muitas das casas, logo após a ocupação holandesa, foram ora vendidas, ora alugadas. Não sem fundamento, o historiador Dênis Bernardes argumenta que

A ideia segundo a qual um mercado fundiário apareceu muito tardiamente no Brasil e que era suficiente, desde o início, que o colono recém-chegado ocupasse a terra e a declarasse sua propriedade, não é senão uma idealização histórica e exprime um total desconhecimento das diferenciações sociais preexistentes a delimitar a extensão do Novo Mundo. (1987, p. 27)

A proporção dessa terra ocupada por usos urbanos em terras hoje compreendidas como recifenses era restrita. Os bairros

habitados eram unicamente as Ilhas do Recife e Santo Antônio (essa última compreendendo hoje os bairros de Santo Antônio e São José). Essa situação, com algumas modificações, como a ocupação de uma parte do Bairro da Boa Vista, perdurou até a metade do século XIX. Ademais, a produção imobiliária de habitação não respondia, desde então, às necessidades das camadas mais pobres, formada por homens livres. Assim, no “Recife colonial e holandês, os mocambos já penetravam as áreas de mangue” (Bezerra, 1965, p. 33).

A expulsão dos holandeses é um importante marco para o protagonismo das edificações religiosas, notadamente no Bairro de Santo Antônio, significando uma ampliação da propriedade imobiliária da Igreja Católica nessa localidade. Seus membros eram desde o início agentes importantes na vida política. Mas, no âmbito da Igreja Católica, a grande proprietária fundiária viria a ser a Santa Casa da Misericórdia,³ provavelmente a maior proprietária de imóveis no Bairro do Recife.

Acrescente-se que outras fortunas coloniais também foram se expandindo. Fundamentavam-se não somente na propriedade de terras agrícolas ou de estabelecimentos destinados à criação de animais, mas também sobre investimentos na construção de habitações, de entrepostos e de locais administrativos localizados no núcleo urbano. Esses investimentos criavam oportunidades de ganhos fundiários e imobiliários que se realizavam graças, sobretudo, à locação.

Supõe-se que nesse período esses ganhos já assumiam um caráter de monopólio. Por um lado, o mercado de terras era um privilégio de alguns proprietários. Essa situação era agravada pela penúria de solo urbano à conta

das condições topográficas do sítio. A cidade do Recife se localiza em uma planície de aluvião, circundada por colinas, “constituída de ilhas, penínsulas, alagados, mangues e paúis, envolvidos pelos braços d’água dos rios que, rompendo passagem através da cinta sedimentar das colinas, se espriam remansosos pela planície inundável, como a descreve Josué de Castro (1948, p. 16). Parte considerável do território da cidade se assenta sobre baixios frequente e facilmente alagáveis. Por outro lado, a extensão das terras agrícolas no entorno da cidade representava um entrave a sua reconversão urbana (Lacerda, 1993). Em todo caso, embora o padrão de acumulação mercantil da grande *plantation* (segundo Caio Prado Junior (1979), produção em larga escala de produtos exóticos para exportação baseada em trabalho escravo) derivasse fundamentalmente do complexo açucareiro, pouco dependente de formações urbanas, a constituição do sistema rentista ainda no alvorecer da economia pernambucana demonstrava que desde muito cedo a acumulação de rendas imobiliárias foi engendradora no Recife, contribuindo inclusive para a reprodução do sistema colonial.

Conquanto o Bairro do Recife, no início do século XX, concentrasse o comércio açucareiro e as grandes firmas importadoras, era visto como um espaço degradado. Diante de realidades distintas – degradação e importância econômica –, esse bairro foi contemplado, no âmbito do projeto nacional de modernização do País, no início dos anos 1900, recebendo melhorias na sua infraestrutura portuária (*Projeto de Melhoramentos do Porto do Recife*) e sanitária (*Plano de Saneamento do Recife*, de autoria de Saturnino de Brito). Esses planos criaram, segundo Lubambo (ibid, p. 99), “uma

necessidade justificada para se introduzirem modificações urbanas na área”. Nelas se fundamentou o *Plano de Reforma do Bairro do Recife*, que propôs e viabilizou um grande número de desapropriações de terrenos, visando ao alargamento de avenidas no Bairro, e à implantação de outras. Isso tudo “para corrigir a falta de salubridade e incrementar a comunicação no interior do antigo traçado” (Reynaldo, 1998, p. 107).

Os lotes deveriam ser vendidos preferencialmente aos ex-proprietários, o que não aconteceu – nem poderia acontecer – adiante da valorização imobiliária: os adquirentes eram importantes companhias comerciais e, sobretudo, financeiras, a exemplo do *London and Brazilian Bank* e do Banco do Recife. Com a Reforma, o Bairro do Recife, que abrigava 13.204 habitantes, em 1910, passou a acolher apenas 5.146, em 1913 (Lubambo, 1991). Assumia ele novas funções, deixando para o bairro de Santo Antônio a função administrativa (Palácio do Governo, Fórum, Quartel...), cultural (Teatro Santa Isabel) e religiosa, além da habitacional. Enquanto esses dois bairros perdem protagonismo na atividade residencial, São José consolida-se como bairro comercial e popular, enquanto o da Boa Vista se confirma como lugar de moradia das classes média e alta. Os mais pobres se instalam nas áreas alagadas, produzindo solo com seus mocambos e palafitas (Souza e Falcão Neto, 1985).

O Bairro de Santo Antônio conheceu sua primeira intervenção em 1938, na Avenida Guararapes. Tratava-se de um projeto urbanístico, que propunha não apenas o alargamento da via, mas também a volumetria do seu entorno. A segunda (a partir de 1950) – contemplando, além desse bairro, também o de São José –,

visou à abertura da Avenida Dantas Barreto e teve caráter unicamente viário.⁴ A terceira voltou-se para a legislação urbanística de 1953, que definiu a possível volumetria para o bairro, a partir de um zoneamento da área central (correspondente à intensa ocupação e verticalização). O ponto comum a esses três tipos de intervenção foi a valorização imobiliária do CHR que acarretaram (Lacerda e Anjos, 2015).

Embora o Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Sphan) agisse desde 1937, tendo tombado várias igrejas, só a partir de 1946 foi iniciada uma atuação mais efetiva de proteção em articulação com o governo municipal. Constituiu um marco dessa articulação o *Plano de Gabaritos dos Bairros de Santo Antônio e São José* (1965). O *Plano* negava a verticalidade proposta pela normativa de 1953, com implicações no nível de aproveitamento construtivo dos terrenos na área central (Santo Antônio e São José), o que deve ter tido impactos negativos, em termos de valorização imobiliária dessa área central. O processo seria agravado com o *Plano de Preservação dos Sítios Históricos do Recife* (1979), por meio do qual seriam institucionalizados 31 sítios históricos, entre eles os da área central do Recife. Tal normativa vigorou até 1996, quando foi promulgada uma nova *Lei de Uso e Ocupação do Solo*, ainda em vigor, incorporando as determinações do *Plano de Preservação*.

O grande impacto, porém, em termos de depreciação imobiliária, ocorreu quando o CHR foi retirado da agenda da promoção de compra e venda de imóveis novos, estimulada, a partir do início da década de 1970, pelo Banco Nacional da Habitação (BNH). Inicia-se, desde então, uma nova dinâmica espacial no Recife, alavancando um processo de descentralização

das atividades “nobres”, que se situavam no CRH, notadamente em direção ao novo vetor de crescimento urbano em que passa a se constituir o bairro de Boa Viagem com a instalação do Shopping Center Recife, no início da década seguinte. Daí para frente, parte importante dos antigos moradores do CHR passou a acompanhar a dinâmica espacial do setor imobiliário.

Os anos 1970 testemunharam o crescimento dos investimentos industriais, incentivados pela Sudene, dirigidos ao Estado de Pernambuco. Com a crise do modelo desenvolvimentista no país como um todo, na década seguinte, a trajetória da economia pernambucana sofreu profunda inflexão, puxada para baixo pelo crescimento negativo da indústria de transformação e pela longa estagnação do complexo açucareiro (Lima, Sicsú e Padilha, 2007). Em contrapartida, ocorreu o crescimento da importância relativa da construção civil na economia estadual e, com ela, a consolidação do setor imobiliário que havia se estruturado como segmento econômico institucionalizado na década anterior, aproveitando-se dos instrumentos disponibilizados pelo Sistema Financeiro da Habitação. A valorização rentista fundiária foi crescentemente assumindo – de braços dados com a valorização financeira alimentada pelo regime de inflação elevada – uma posição central na economia pernambucana e na produção do espaço na cidade do Recife.

A década de 1990 testemunhou a continuação da estagnação da economia estadual, embora grandes mudanças tenham sido observadas com a implementação do Plano Real e a abertura comercial promovidas pela associação do Governo Federal ao chamado *Consenso de Washington*. As baixas taxas de crescimento da economia não foram alteradas

satisfatoriamente com o ingresso do país na lógica de acumulação globalizada mantendo elevadas as taxas de desemprego, o que motiva diversos governos locais a aderir ao chamado modelo de planejamento estratégico de cidades, ou *city marketing*, com vistas à atração de empresas. A criação de novos postos de trabalho oferecia os argumentos para justificar a concentração dos investimentos públicos em poucas e seletivas áreas da cidade, superando-se de vez o planejamento compreensivo que ainda encontrava eco na academia e nas equipes técnicas de gestão das cidades (Fernandes, 2001).

Nesse contexto, o Governo do Estado de Pernambuco, em parceria com a Prefeitura do Recife, elegeu o Bairro do Recife como um dos territórios de atração de investidores. Em 1992, foi elaborado o *Plano de Revitalização do Bairro do Recife*, com o objetivo de torná-lo um centro regional de serviços modernos, de comércio, de lazer e de cultura, para a população da cidade, e um centro de atração turística nacional e internacional. Os esforços iniciais concentraram-se em atividades como bares e restaurantes. Todavia, a partir do final da década de 1990, algumas dessas atividades fecharam suas portas, na medida em que não existia demanda gerada por outras atividades, no próprio bairro. As estratégias do *Plano de Revitalização* são então revistas a partir das oportunidades proporcionadas pela iniciativa conjunta de acadêmicos, gestores públicos e iniciativa privada reunidos em torno da implantação de um parque tecnológico na cidade. Expressão aclamada da chamada nova economia baseada em segmentos criativos e de futuro “próprios” da acumulação globalizada, o *Projeto Porto Digital* (2000) deu partida a um novo ciclo de valorização rentista no Bairro do Recife.

Porto Digital: origem, lógica econômica e contexto territorial

Segundo informações disponibilizadas em sua página eletrônica, o Porto Digital resulta da articulação entre membros da academia, empresários e governo com vistas a “criar uma política pública para o setor de Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC) que interligasse atores, empresas e organizações que até então agiam de forma independente e isolada” (...), “aproveitar uma região atrativa para a inovação e estimular mudanças econômicas e sociais para gerar mais riqueza, emprego e renda no Estado de Pernambuco” (www.portodigital.org). Sediado no Bairro do Recife, a ilha onde se localizou o núcleo urbano original, o parque foi concretizado oficialmente no ano 2000, quando também foi criado seu órgão gestor (o Núcleo de Gestão do Porto Digital – NGPD), após investimento da ordem de R\$33 milhões do Governo do Estado “para implementação de infraestrutura e condições necessárias para a sua operação”, voltada à criação de “um ambiente propício à inovação e melhoria da competitividade das empresas, além de atrair grandes empresas e investidores para o Porto Digital” (<http://www.portodigital.org>). A iniciativa contou também com apoio da Financiadora de Estudos e Projetos (Finep), por meio do primeiro edital de parques tecnológicos (Edital Finep 04/2002, Chamada Parques Tecnológicos, cujos projetos aprovados incluíram os parques de Belo Horizonte, Campinas e Florianópolis, além do de Recife). Do conjunto de investimentos realizados, resultou um espaço dotado de “8 km de fibra ótica de alto rendimento (*performance*)

instalados e 26 km de dutos, tornando a região uma das mais modernas do país”, segundo a Prefeitura do Recife (<http://www2.recife.pe.gov.br/programa-e-projetos/incentivo-fiscal-as-empresas-do-porto-digital/>).

O parque tecnológico compreende atualmente 255 “empresas embarcadas”, além de um conjunto de instituições dos setores de TIC e da chamada Economia Criativa.⁵ Embarcadas são chamadas as empresas que, por se localizarem na ilha, gozam de incentivo fiscal municipal específico, a redução de 5% para 2% do ISS,⁶ sendo esse um fator não desprezível para a atratividade locacional do Bairro do Recife. Vale mencionar que se encontram também localizadas nesse bairro as sedes de alguns órgãos governamentais parceiros do Porto Digital: as Secretarias de Estado de Ciência, Tecnologia e Inovação e de Desenvolvimento Econômico, bem como a Prefeitura do Recife. Referindo-se às empresas, o NGPD calcula que empreguem cerca de 7.100 profissionais qualificados, 500 dos quais empreendedores, e que seu faturamento

tenha ultrapassado a marca de um bilhão de reais nos últimos três anos, a partir de contratos de prestação de serviços firmados com clientes locais e de fora do Estado, sendo que esses últimos representariam 65% do total.

Os 255 empreendimentos ocupam uma área de 50.000m². A meta é chegar a 150.000m². Desses, aproximadamente, 20.000 m² estão a caminho, oferecendo 10 novos espaços e significando um investimento da ordem de 73 milhões de reais (Tabela 1), incluindo apoio à implantação de iniciativas da Economia Criativa. Segundo seu diretor presidente, foi delimitado um raio de atuação ao redor do Bairro do Recife, uma vez que o “adensamento é essencial para fomentar um cenário de inovação” (*Diário de Pernambuco*, 2015). Esse raio inclui, além dos bairros do Recife, os de Santo Antônio, Santo Amaro (localizado na outra margem do Rio Capibaribe, fora do perímetro do CHR) e São José. Esse último não consta na referida Tabela, provavelmente porque será objeto de investimento a médio e longo prazos.

Tabela 1 – Expansão do Porto Digital
Imóveis a serem recuperados (2015-2017)

Imóveis a serem recuperados	Área	RS (mil)
Bairro do Recife	13860	41300
1. Moeda 50	2200	6000
2. Porto Mídia 1	1600	6000
3. Porto Mídia 2	1600	3700
4. Empresarial 213	1000	2800
5. Empresarial 169	1100	2800
6. Empresarial Marquês do Recife	5000	7000
7. Empresarial 181	1000	12000
8. Núcleo de Gestão e cinema	360	1000
Bairro de Santo Antônio	5000	11000
9. Diário de Pernambuco	5000	1100
Bairro de Santo Amaro	1000	20000
10. Jump	1000	2000

Fonte: *Diário de Pernambuco*, 1/2/2015.

Com a recente expansão da área coberta pelos incentivos fiscais municipais propiciados às empresas “embarcadas” no bairro de Santo Amaro (mais precisamente no quadrilátero indicado na Figura 1), um dos quatro bairros pioneiros de expansão do núcleo inicial urbano, além dos bairros de Santo Antônio, São José e Boa Vista, a área total do parque alcançará 149 hectares, segundo o NGPD.

O Porto Digital resulta assim de uma operação concertada envolvendo as esferas pública, privada e acadêmica, típica daquelas defendidas pela visão da chamada hélice tripla (Etzkowitz et al., 2007), com foco no setor de tecnologia da informação. Ao mesmo tempo,

constitui-se inegavelmente em uma operação de requalificação urbana na qual pode-se identificar inspirações no exemplo de Barcelona, retratado por Compans (2001). A área escolhida para a localização do parque tecnológico, o Bairro do Recife, atravessava visível decadência em razão da combinação de longa estagnação da economia pernambucana e desenvolvimento de um novo distrito de negócios (*business district*) no Bairro de Boa Viagem, que impulsionou a emigração de inúmeros estabelecimentos da ilha. O patrimônio histórico e o ambiente construído em geral acompanhavam a desvalorização fundiária imposta pela decadência do antigo *business district*. Acompanhando

Figura 1 – Bairro do Recife e quadrilátero do Bairro de Santo Amaro



Fonte: www.portodigital.org.

trajetória semelhante, o Bairro de Santo Amaro testemunhou a intensa crise que abateu as pequenas e médias indústrias de capital local que ali se concentravam até meados do século XX, deixando ociosa uma considerável massa de armazéns e edificações de uso comercial, além de pequenos remanescentes de antigas vilas operárias. Ambos os bairros propiciavam ingredientes valiosos a uma operação urbana ambiciosa baseada na promessa da combinação de requalificação urbana de um rico sítio histórico decadente, e de requalificação da economia estadual para um setor moderno e tecnologicamente dinâmico, capaz de propiciar oportunidades de negócio para os jovens profissionais bem formados pela informática da UFPE.⁷

O componente imobiliário do projeto não ocupou lugar secundário na visão do parque, como explicitado pelo NGPD em sua descrição do Bairro do Recife: "região, antes degradada e de pouca importância para a economia local, vem sendo requalificada de forma acelerada em termos urbanísticos, imobiliários e de recuperação do patrimônio histórico edificado. Desde a fundação do Porto Digital, já foram mais de 50 mil metros quadrados de imóveis históricos restaurados em toda a extensão territorial do parque tecnológico".

Compreende-se que o Porto Digital conseguiu desenvolver, a partir da credibilidade construída em torno de sua imagem de competência (expressa em diversos prêmios recebidos nacionalmente), um ambiente favorável ao empreendedorismo e à inovação numa economia com claros sinais de envelhecimento e estagnação, como era até muito recentemente a economia pernambucana, antes dos investimentos industriais públicos e privados de grande porte realizados no estado nos últimos dez anos. Ao

mesmo tempo, fica evidente que esse ambiente resulta de um processo cumulativo que não prescinde da participação de atores do setor público, incluindo altos escalões do Governo Estadual e da Prefeitura do Recife, organismos internacionais de financiamento (como o BID) e nacionais de fomento à pesquisa (como o CNPq e a Finep), docentes e pesquisadores das universidades públicas locais, bem como grandes empresas e multinacionais do setor de TIC, atraídas pela Lei de Informática.

Entretanto, em que pese a trajetória exitosa expressa na página eletrônica do Porto Digital, os limites ao desenvolvimento do parque estão colocados menos pela eventual ausência de algum elemento específico ao seu bom funcionamento (presença de universidades ou centros de pesquisa, empresas inovadoras, instituições financeiras, organismos públicos e não-governamentais de apoio à pesquisa e à transferência de conhecimento, pessoal de alta qualificação, concentração e proximidade entre agentes diversos e complementares necessários ao processo inovativo), e mais pelas dificuldades concretas impostas ao desenvolvimento de um ambiente econômico dinâmico e inovador decorrentes de uma formação econômico-territorial baseada em importação de tecnologia utilizada por setores tradicionais e de baixa produtividade, operados por força de trabalho de baixos salários e escolaridade sofrível, como estas observadas na periferia da periferia do capitalismo globalizado. Neste contexto, não é pequeno o risco de os coadjuvantes rentistas de tal iniciativa⁸ roubarem o papel de protagonista às virtuosas – mas árduas – competências inovativas, explodindo o preço da terra como resultado não só da procura por espaço pelas empresas de TIC, mas do

canto da sedutora sereia que puxa gestores e “empresas embarcadas” para longe do inovador porto seguro.

Bairro do Recife: valorização imobiliária diferenciada

Embora, no início, os preços imobiliários fossem relativamente baixos, as empresas tiveram que enfrentar os elevados custos da recuperação dos prédios antigos, além dos desafios de atender às normas estabelecidas pelo Iphan (Papo-cabeça com Guilherme Calheiros e Chico Saboya, 2013). No entanto, considerando-se a valorização imobiliária (a ser abordada mais adiante) vivenciada pelo bairro, notadamente no período de 2008-2013, é provável que ela seja mais do que “suficiente para equilibrar o jogo”, sem contabilizar o aludido incentivo fiscal de longo prazo. A gestão pública foi e, provavelmente, continuará a ser pressionada, de forma a sujeitar-se aos critérios de rentabilidade, definidos pelas empresas localizadas no Bairro do Recife, incluindo a apropriação de rendas imobiliárias.

Acresce que o *Projeto Porto Novo*, intervenção urbana no Cais do Porto, em implantação desde 2012, pretende – por meio da recuperação dos seus oito antigos armazéns e da dotação de infraestruturas – integrar lojas, bares e restaurantes, escritórios, cinemas, museu, centro de convenções e terminal marítimo de passageiros. Vem sendo viabilizado mediante recursos públicos e parcerias público-privadas.⁹

Apesar dos investimentos em atividades voltadas para o turismo em curso, o *Porto*

Digital continua sendo um dos carros-chefes do processo de recuperação do Bairro. Provavelmente, à conta da valorização dos seus imóveis, uma nova área, no Bairro de Santo Amaro, foi escolhida para a localização de novas empresas, como já mencionado. Além dessa, assiste-se a um movimento de localização também em direção ao Bairro de Santo Antônio, traduzido pelo recente anúncio (novembro de 2014) da instalação de atividades do Porto Digital na então sede do jornal *Diário de Pernambuco* e no antigo prédio do Instituto de Administração Financeira da Previdência e Assistência Social – Iapras (Empresarial Marquês do Recife, na Tabela 1), ambos disponibilizados pelo Governo Estadual.

Quanto aos demais bairros do CHR, continuaram afastados da agenda do setor público. Boa parte dos territórios dos bairros de Santo Antônio, São José e Boa Vista continua degradada. A partir da segunda metade dos anos 2000, eles ingressaram num processo de redescoberta por parte do setor privado. Tal redescoberta tem sido mais evidente em Santo Antônio, respondendo pela emergência de um polo educacional, com ênfase em atividades universitárias privadas, estimuladas pela política federal voltada para a educação superior. Todavia, tem-se irradiado, embora de forma ainda tímida, pelos bairros de São José e da Boa Vista. De modo espontâneo e esparso, pequenas e grandes empresas passaram a investir na recuperação de imóveis.

Depreende-se da análise acima que o CHR está longe de ser homogêneo. Ao contrário, é formado por diversas partes, identificadas pelos vários níveis de qualidade das edificações e do espaço público, assim como pelas respectivas funcionalidades (áreas de

TIC, de lazer e turismo, educação, comércio especializado e residência, entre outras), o que assinala uma divisão econômica e social do espaço (Dese), nos termos utilizados por Alain Lipietz (1974). Funcionalidades que vêm sendo alteradas conforme as expectativas dos agentes imobiliários e econômicos em relação a eventuais novos usos e demandas em processamento, sob estímulo de políticas públicas, como a que impulsionou a reocupação da ilha do Recife Antigo, como parece indicar a análise a seguir.

Com base nos dados do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, da Prefeitura da Cidade do Recife (Tabela 2), é possível constatar o comportamento diferenciado da valorização imobiliária no território do Porto Digital, o Bairro do Recife Antigo. Uma comparação entre os diversos bairros do CHR

proporciona uma leitura peculiar da dinâmica espacial desse mercado.¹⁰

O mercado habitacional praticamente inexistente nos Bairros do Recife e de Santo Antônio. Das 56 transações de compra e venda realizadas no Bairro do Recife, apenas uma correspondeu a residência. Das 482 referentes ao Bairro de Santo Antônio (entre 2008 e 2013), tão somente 13 concerniam a habitação. Aí, parte substancial das transações ocorreu em 2013 (103, sem computar as realizadas nos meses de novembro e dezembro desse ano), como resultado da aceleração dos investimentos privados em recuperação de imóveis, para fins educacionais. Iniciado na segunda metade do ano 2000, o processo, “coordenado” pelo setor empresarial de ensino superior vem ocasionando a transformação desse bairro, com implicações na Dese do CHR.

Tabela 2 – Imóveis Transacionados Mediante Compra e Venda por Ano
CRH (2008-2013)^[1]

Uso	Bairros	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total
Comercial	Recife	8	9	5	13	13	7	55
	São José	12	16	18	24	19	12	101
	Santo Antônio	72	65	84	71	74	103	469
	Boa Vista	81	67	84	58	71	55	416
	Sub-total	173	157	191	166	177	177	1041
Residencial	Recife	0	0	0	1	0	0	1
	São José	5	5	9	15	40	22	96
	Santo Antônio	1	4	2	6	0	0	13
	Boa Vista	96	85	90	90	90	57	508
	Sub-total	102	94	101	112	130	79	618
	Total	275	251	292	278	307	256	1659

Fonte: Apud Lacerda e Anjos (2015). Transações de Compra e Venda ITBI/PCR.

^[1] Dados referentes aos imóveis com ITBI regularizado entre janeiro de 2008 e outubro de 2013.

A Tabela 3 permite aprofundar a análise da dinâmica espacial no CHR, no tanto em que mostra a relação entre o número total de endereços (residência, comércio e serviços), em cada bairro (perfazendo 11.498 endereços) e a quantidade de transações de compra e venda, conforme o uso (totalizando 1.659 unidades). Verifica-se que, desse estoque, 14,43% foram transacionados, tendo ocorrido a maior dinâmica no Bairro de Santo Antônio, onde, nos últimos seis anos, foram comprados 482 estabelecimentos, o equivalente a 32,79% do total dos endereços. Essa dinâmica relativamente alta explica-se pelo aludido processo de atração de investimentos privados, sobretudo no que se refere a serviços educacionais (ensino superior). Dos endereços comerciais e de serviços, 38,29% foram vendidos, nesse bairro, enquanto apenas 5,31% do estoque residencial foram comprados. Importa evidenciar que esse é um bairro de tradição comercial muito antiga que, em curto espaço de tempo, a partir

da expansão do setor no Bairro de Boa Viagem desde a inauguração do Shopping Center Recife, como mencionado, vem se transformando em bairro essencialmente de serviços, ritmo de mudança que será ainda mais acelerado com a adaptação da antiga sede do *Diário de Pernambuco* para a instalação de atividades do Porto Digital.

Em contrapartida, a relação entre o número de endereços existentes nos demais bairros e o total das respectivas transações foi apenas de 13,56% na Boa Vista, 8,48% no Recife e 7,71% em São José. Na Boa Vista, da quantidade relativamente alta de transações de compra e venda (924), no período, foram negociados 9,98% do seu estoque habitacional e 24,16% do estoque comercial e de serviços. Maior, portanto, tem sido a dinâmica das transações relativas a essas duas últimas atividades. O que não surpreende em vista do uso predominantemente comercial desses bairros na história da cidade.

Tabela 3 – Centro Histórico do Recife: Transações de Compra e Venda – ITBI (2008-2013)^[1]

Área de estudo	Total				Residencial				Comercial / Serviços			
	Nº Endereços ⁽¹⁾		Vendidos (2008-2013) ⁽²⁾		Nº Endereços ⁽¹⁾		Vendidos (2008-2013) ⁽²⁾		Nº Endereços ⁽¹⁾		Vendidos (2008-2013) ⁽²⁾	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Boa Vista	6812	100	924	13,56	5090	100	508	9,98	1722	100	416	24,16
Recife	660	100	56	8,48	218	100	1	0,46	442	100	55	12,44
Santo Antônio	1470	100	482	32,79	245	100	13	5,31	1225	100	469	38,29
São José	2556	100	197	7,71	978	100	96	9,82	1578	100	101	6,40
Total	11498	100	1659	14,43	6531	100	618	9,46	4967	100	1041	20,96

Fonte: Apud Lacerda e Anjos (2015). Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos (IBGE, 2010); Transações de Compra e Venda ITBI/PCR.

^[1] Dados referentes aos imóveis com ITBI regularizado, entre janeiro de 2008 e outubro de 2013.

^[2] Foram excluídas do universo as edificações caracterizadas como “em construção”.

Quanto ao Bairro do Recife – onde, no período em pauta, ocorreram apenas 56 transações de compra e venda –, seu processo de revitalização, capitaneado pelo Estado e iniciado na segunda metade dos anos de 1990, incentivou entretanto maior dinâmica imobiliária, nos anos subsequentes, quando muitos dos imóveis foram vendidos ou alugados a empresas de TIC. Revela isso o papel “coordenador” do Estado, nas modificações desse território e, por extensão, na Dese do CHR.

No Bairro de São José, onde se localiza o famoso mercado público homônimo, em torno do qual se desenvolveu ao longo dos séculos a mais importante área do comércio varejista e atacadista que caracteriza a cidade, diferentemente dos demais do CHR, além de apresentarem o menor dinamismo do mercado de compra e venda (197 endereços vendidos), as transações relativas a habitação representaram 9,82% do seu estoque residencial e 6,40% do referente às atividades comerciais e de serviços. Tal dinâmica, decerto, é um sinal da decadência do bairro, junto com suas principais atividades econômicas.

Vale ressaltar que a análise do comportamento dos preços dos imóveis no CHR não está dissociada do contexto macroeconômico nacional dos últimos seis anos, sendo impactado tanto favoravelmente pelo expressivo crescimento da renda de países emergentes, o Brasil entre eles, quanto desfavoravelmente pela crise financeira mundial desencadeada em 2008. Ocasionada pela chamada crise do subprime do setor imobiliário dos Estados Unidos, o fenômeno interrompe o mais longo ciclo de crescimento econômico do Brasil, em período recente. A resposta do País para o enfrentamento dessa crise consistiu em expandir

o gasto público, a partir de um conjunto de medidas, dentre as quais a redução da taxa de juros dos financiamentos habitacionais e a flexibilização das regras de concessão desses financiamentos, providências importantes para a ampliação da procura por unidades residenciais, assim como a construção de unidades subsidiadas para segmentos de menor renda por iniciativa do próprio governo federal. Como resultado, o mercado imobiliário – não apenas residencial – experimentou forte expansão e acelerada valorização dos preços. Não sem razão, o Produto Interno Bruto (PIB) da indústria de construção civil cresceu mais do que o PIB global do País, nos últimos cinco anos, refletindo as medidas orientadas para a redução do déficit habitacional e para o incentivo aos investimentos no setor (Fernandes e Novy, 2010).

A crise mundial desencadeou um levantamento inédito sobre os preços do mercado imobiliário residencial, em mais de 50 países, sob a coordenação do Banco de Compensações Internacionais (BIS), instituição que funciona como banco central dos bancos centrais nacionais. No caso do Brasil, a responsabilidade coube ao Banco Central, cujo levantamento mostrou que o valor médio por metro quadrado dos imóveis residenciais, no País, mais do que dobrou (121,6%), nos últimos cinco anos, até o terceiro semestre de 2013.¹¹ Contudo, o fôlego do mercado diminuiu ao final de cerca de três anos. A forte alta ocorreu, sobretudo, entre 2008 e o início de 2011, quando a valorização anual dos imóveis habitacionais permaneceu, sistematicamente, acima de 20%. Nos trimestres seguintes, o ritmo desacelerou, ficando perto de 15%, e a elevação reduziu-se ao patamar dos 9%, em 2013 (Nakagawa, 2014).

Tabela 4 – Evolução dos Preços Médios Anuais do Metro Quadrado no CHR (2008-2013)^[1]

Uso do imóvel	Ano	Preços/m ² em real ⁽²⁾				Média
		Boa Vista ⁽³⁾	Recife	Santo Antônio	São José ⁽³⁾	2008/2013
Comercial	2008	1.077,31	1.041,44	795,15	1.359,37	1.138,86
	2009	1.293,20	1.747,37	927,16	2.416,77	1.687,64
	2010	1.329,57	1.965,09	1.041,69	1.488,25	1.528,12
	2011	1.327,40	1.506,60	1.215,62	2.191,73	1.588,28
	2012	2.027,25	1.770,53	1.503,05	2.081,83	1.976,72
	2013	1.711,67	2.413,79	1.137,50	1.921,19	1.939,58
Val. (%)	2013/2008	58,88	131,77	43,05	41,33	41,33
Residencial	2008	1.028,85	–	–	840,49	934,67
	2009	1.066,49	–	989,77	608,99	888,42
	2010	1.160,89	–	811,22	567,78	846,63
	2011	1.423,78	–	895,58	601,09	973,49
	2012	1.871,16	–	–	1.511,01	1.691,08
	2013	2.101,60	–	–	1.044,94	1.573,27
Val. (%)	2013/2008	104,27			24,33	

Fonte: Apud Lacerda e Anjos (2015). Transações de Compra e Venda ITBI / PCR.

[1] Dados referentes aos imóveis com ITBI regularizado entre janeiro de 2008 e outubro de 2013.

[2] Valores atualizados pelo índice de correção monetária IGP-M/FGV, em março de 2014.

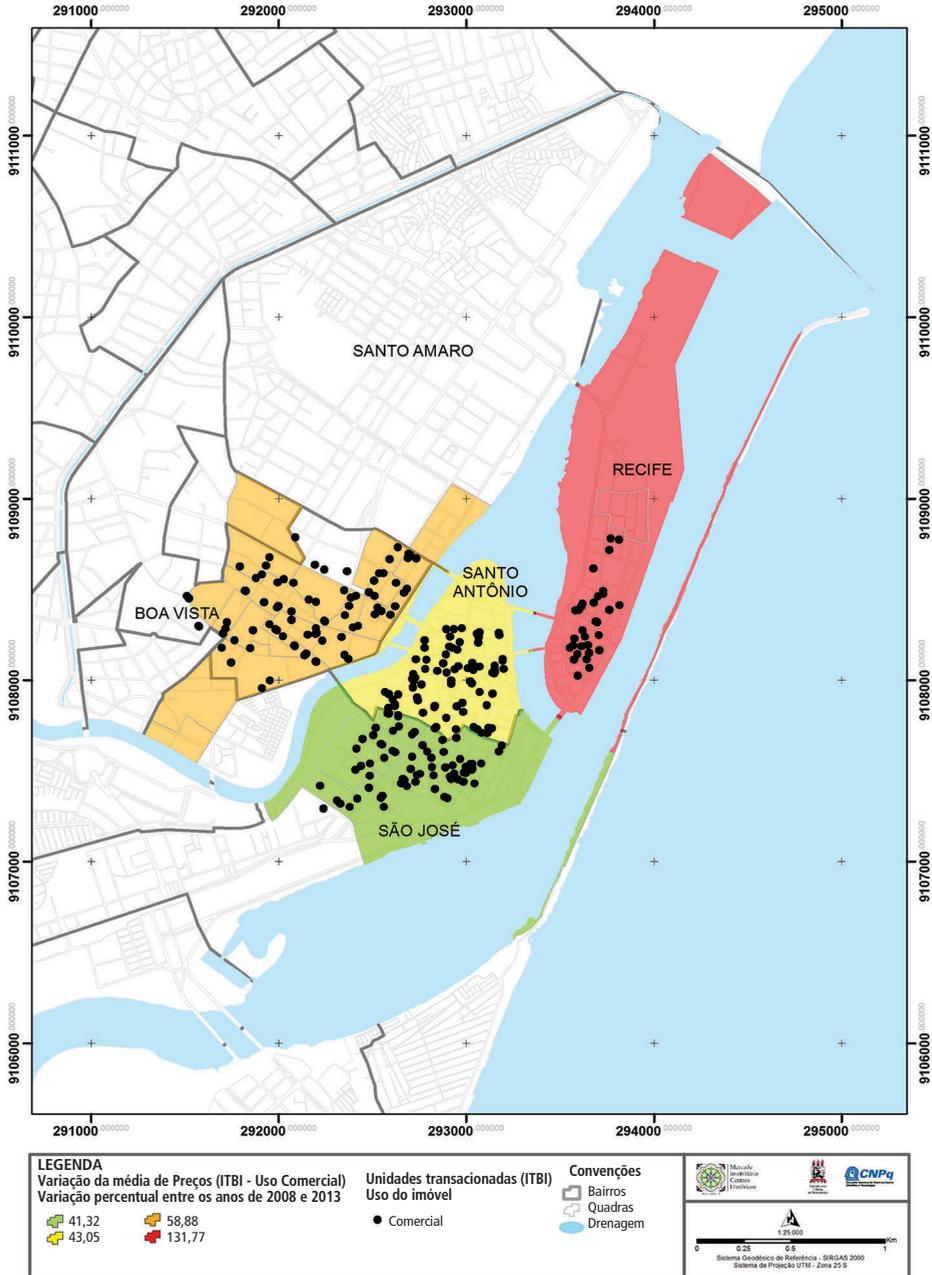
Embora os comentários feitos se refiram ao mercado habitacional de compra e venda de imóveis financiados por instituições financeiras, tem-se aí um parâmetro, no sentido de compreender os movimentos dos preços médios por metro quadrado, no período de 2008 a 2013, no CHR (Tabela 4). Percebem-se variações desses preços (para cima ou para baixo), em cada bairro. Revela isso, em cada ano, ajustes entre a oferta e a demanda, de acordo com a quantidade e a qualidade (estado de conservação) dos imóveis transacionados.

As variações da evolução dos preços no aludido período podem ser visualizadas por meio da Figura 2. Como se pode observar, o

Bairro do Recife destaca-se diante dos demais bairros do CHR estudados, com uma variação percentual média da ordem de 132%, mais que o dobro do observado no Bairro da Boa Vista, o segundo de maior valorização no período entre os quatro bairros estudados.

A surpreendente valorização em preço do metro quadrado dos imóveis comerciais e de serviço no Bairro do Recife, nos cinco anos entre 2008 e 2013, superou inclusive a já referida média nacional (121,6%). Quanto à evolução desse mesmo preço, no Recife, dispõe-se apenas da informação relativa ao período de julho de 2010 a outubro de 2013: o Índice Fipe-ZAP, que sinalizou uma valorização de 84,5%, muito aquém,

Figura 2 – Variação percentual de preços (ITBI – 2008-2013)



portanto, dos 132% do Bairro do Recife, muito bem posicionado nacional e localmente, portanto. Tal valorização deve ter sido acompanhada pela elevação dos aluguéis, tanto que diversos ateliês de artistas, antigos ocupantes de imóveis anteriormente desvalorizados, migraram dessa ilha para o Bairro de Santo Antônio.

Como no Bairro do Recife a oferta de espaço construído é rigorosamente limitada (porquanto nessa ilha incide legislação protecionista) – além de tratar-se de área que se transformou em um ambiente propício a atividades de TIC, turismo e lazer –, os preços de compra e venda de imóveis passaram a conter fortes elementos de *monopólio locacional*. Com efeito, vem ocorrendo, nesse caso, uma diferenciação espacial dependente dos aludidos tipos de serviço, com implicações na divisão econômica e social (Dese) do CHR.

Aí, o preço máximo do metro quadrado – registrado no ITBI, relativo ao ano de 2013 – chegou a R\$5.546,05, o qual, deduzido do preço mínimo constatado nesse mesmo ano (R\$1.116,42), correspondeu ao máximo de *renda imobiliária* praticado nele e no CHR como um todo. Para sua formação, foram decisivas as estratégias do Estado, que, ao longo dos últimos 20 anos, vem suprimindo as possibilidades de qualquer obstáculo ao processo de recuperação da área e, por extensão, assegurando, ele próprio, as condições necessárias para construção dessa nova espacialidade. A gestão pública vem sendo pressionada para sujeitar-se – mediante a concessão de incentivos fiscais e financeiros – aos critérios de rentabilidade assumidos pelas organizações empresariais localizadas no Bairro do Recife.

Considerando o preço médio por metro quadrado praticado no Bairro do Recife no ano

de 2013 (R\$2.413,79) e o total de metros quadrados atualmente ocupados (50.000) e a serem ocupados nos próximos dois anos (20.000), o Porto Digital vem mobilizando um patrimônio imobiliário da ordem de 170 milhões de reais, incluindo negociações nas formas de comodato, compra e venda e locação. Valor esse que duplicaria caso fosse considerado o preço mais elevado do metro quadrado praticado nesse Bairro (R\$5.546,05) e, também, o mais provável à conta do tipo de edificação em termos qualitativos. Semelhante valorização não foi acompanhada pelos demais bairros do CHR. De fato, na Boa Vista, em Santo Antônio e em São José, os incrementos do preço do metro quadrado dos imóveis de uso comercial, no período em pauta, foram, respectivamente, de 58,88%, 43,05% e 41,33% (Figura 2).

Tomando-se como parâmetro de análise o preço médio do metro quadrado, em 2013, dos endereços comerciais e de serviços, como se pode observar na Tabela 4, verifica-se que o Bairro do Recife continuou em uma posição privilegiada (R\$2.414), acompanhado do Bairro de São José (R\$1.921), algo, à primeira vista, surpreendente, à conta do seu estado de degradação. Acontece que o bairro abriga o histórico comércio popular e de atacado que deu origem à posição de centro comercial regional ao Recife no século XIX e que ainda transcende os limites estaduais. Não surpreende o fato de, em 2008, seu preço médio ser o segundo mais elevado (R\$1.359) no confronto com os demais bairros do CHR, superado apenas pelo Bairro do Recife em 2013. Provavelmente, os usos neste último produzem valores mais altos, parte dos quais são capturados pelos agentes econômicos na forma de rendas imobiliárias.

Já o Bairro da Boa Vista, o terceiro colocado no ranking dos preços médios do metro quadrado das atividades de comércio e serviços (R\$1.712), também não conseguiu acompanhar o do Bairro do Recife, embora se tenha aproximado do de São José (R\$1.921), em razão de possuir partes do seu território em bom estado de conservação. Quanto ao Bairro de Santo Antônio, o último do *ranking* (R\$1.138), o relativamente baixo preço médio do metro quadrado revela, por um lado, o péssimo estado de conservação dos seus imóveis e, por outro, justifica a grande extensão de área adquirida. Em decorrência da sua maior centralidade, diante dos demais bairros, seus imóveis. Como mencionado, vêm sendo adquiridos notadamente por empresas do setor educacional. Esse baixo preço médio do metro quadrado, pelo menos por enquanto, funciona como regulador dos preços de mercado, no CHR. Os demais bairros comportam, em menor (São José e Boa Vista) ou maior grau (Bairro do Recife), elementos de *monopólio locacional*.

No que concerne ao uso habitacional, os dados registram praticamente a ausência de imóveis transacionados nos Bairros do Recife e de Santo Antônio, razão por que foram descartados da análise. No Bairro da Boa Vista, enquanto o preço médio dos imóveis comerciais e de serviços cresceu 59%, o habitacional teve um incremento de 104%, no período em questão. Decorreu isso da crescente demanda da classe média/média por localizações mais centrais. No caso em estudo, a centralidade vem sendo reforçada pelo processo de recuperação do Bairro do Recife e pela gestão do aludido polo educacional, em Santo Antônio, bem como pela instalação de cursos especializados na própria Boa Vista. Essa demanda também

conta com o reforço da crescente dificuldade de mobilidade da metrópole recifense.

Comparando-se os preços médios do metro quadrado, nesses dois bairros, em 2013, no que concerne ao uso habitacional, percebe-se que o realizado na Boa Vista (R\$2.102) é praticamente o dobro do de São José (R\$1.045). Tal defasagem decorreu da demanda diferenciada nessas duas localidades. Com efeito, enquanto o Bairro de São José concentra uma demanda de mais baixa renda, o da Boa Vista agrupa dois tipos de demanda, de acordo com o nível de degradação das suas áreas: as de menor grau seduzem uma demanda de média renda, ao passo que as amplamente degradadas atraem uma demanda de baixa renda.

Enfim, os preços médios realizados no mercado de compra e venda de imóveis no CHR vêm servindo ora a reproduzir espacialidades existentes, ora a recriá-las. Espelhando os parâmetros da geografia da acumulação capitalista descrita por Harvey (1984), a desvalorização do capital investido ao longo dos anos no ambiente construído do CHR, associada ao longo do processo de transformações na trajetória da economia pernambucana, apresenta-se como um valioso insumo para o aproveitamento de mais valias fundiárias por agentes econômicos que, aos baixos preços da terra em áreas decadentes, conseguem associar investimentos públicos com vistas à reversão da trajetória de queda dos preços da terra e obtenção de lucros extraordinários. Reprodução e recriação de espacialidades são as duas formas do atual processo de regulação da Dese, neste Centro, processo fortemente influenciado pelo Porto Digital, que vem sendo expandido incessantemente com o apoio de políticas públicas.

Finalizando

Parques tecnológicos têm sido propalados como ambientes capazes de produzir efeitos multiplicadores nas economias regionais especialmente por abrigarem empreendimentos inovadores e oferecerem serviços necessários ao desenvolvimento de setores em que se baseia a chamada economia do conhecimento. Nesse sentido, à medida que crescia a influência de tais ideias no contexto da acumulação globalizada, parques tecnológicos passavam a ser compreendidos como parte de estratégias fundadas na noção de economia do conhecimento para atenuar, notadamente em países menos desenvolvidos, as desigualdades entre nações e entre regiões. Não surpreende que o tema parques tecnológicos tenha sido incorporado na agenda das políticas públicas dos mais diversos países e regiões, como cedo observaram Castells e Hall (1994). Por outro lado, a implantação de tais parques produz efeitos na dinâmica fundiária dos territórios onde são instalados, para além daqueles orientados à elevação das competências inovativas dos agentes econômicos por eles beneficiados. Em consequência, não tardou à estratégia se tornar objeto também de iniciativas privadas em busca de valorização entre tantas outras modalidades em que se concentra o setor imobiliário.

Alguns dos parques atualmente existentes no mundo foram implantados em sítios históricos, como foi o caso de Barcelona, que empresta inspiração à experiência do Porto Digital, assentado sobre uma cultura local que lhe imprime características particulares. Tendo emergido no Recife, cidade marcada, entre outros aspectos, por uma cultura rentista desde os seus primórdios de colônia mercantil

(produtora de produtos exóticos para exportação baseada em trabalho escravo, como Caio Prado Junior (1979) definiu a plantation açucareira), não é de se estranhar que, desde a sua concepção, o componente imobiliário estivesse presente no projeto do Porto Digital. Todo o aparato colocado à disposição para sua instalação no Bairro do Recife teve como desdobramento a requalificação dos espaços públicos e a recuperação de imóveis em espaço decadente e, em extensão, a almejada valorização imobiliária extraordinária. A expansão mais recente do Porto Digital em direção aos bairros de Santo Amaro e de Santo Antônio parece mostrar que a estratégia foi exitosa.

Importa chamar a atenção algumas particularidades do caso do parque recifense. Em que pese os resultados positivos que o empreendimento parece estar trazendo em termos da dinamização do setor de TIC no Recife, é importante observar a natureza peculiar da relação público-privado que dele decorre. Embora seja uma iniciativa só concretizada por força do investimento público – desde a sua criação –, a gestão do parque foi atribuída ao campo da iniciativa privada (na forma de uma organização social sem fins lucrativos, o NGPD), fundamentada na baixa agilidade e entraves burocráticos que engessam o estado brasileiro, nos seus três níveis de governo. Embora viabilizada por investimentos públicos, é plausível supor que os imóveis concedidos ao *Projeto Porto Digital* vêm auferindo rendas fundiárias sem que o Estado e a sociedade sejam informados sobre seu emprego. Tal constatação chama a atenção ao se observar, a partir dos dados apresentados, não apenas a dimensão das rendas acumuladas, como o fato de que a valorização por metro quadrado no Bairro do Recife está bem

acima daquelas observadas nos demais bairros do Centro Histórico do Recife, na cidade como um todo e mesmo no país, no período estudado (2008-2013).

Dessa forma, a atuação do Estado não se resumiu à dotação de infraestruturas e de incentivos financeiros e fiscais às empresas de TIC ali instaladas ou ao apoio financeiro e econômico ao órgão gestor do parque. O Estado atuou e vem atuando indiretamente como agente imobiliário por meio do NGPD, ora viabilizando espaços físicos, mediante cessão onerosa ou não, ora identificando aqueles disponíveis no aludido mercado. O componente imobiliário integra os portfólios do Porto Digital de tal forma que, em eventos nacionais e internacionais realizados com o objetivo de

atrair empresas, são apresentados os possíveis espaços para a instalação das empresas interessadas. Decerto, ao agir dessa maneira, o Estado – além de ser um agente que interfere no mercado por meio da dotação de infraestruturas, incentivos financeiros e fiscais – assume indiretamente a função de corretor imobiliário, por meio do aludido Núcleo.

A criação de mecanismos capazes de recuperar a mais valia social – traduzida em rendas imobiliárias – não é sequer aventada. Sendo assim, a face da moeda representada pelos coadjuvantes efeitos rentistas – bastante sedutores – provavelmente brilha mais aos olhos de setores da gestão e operação do parque do que a face da elevação das competências inovativas das empresas que ali decidem se instalar.

Norma Lacerda

Universidade Federal de Pernambuco, Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano. Recife/PE, Brasil.
norma_lac@yahoo.com.br

Ana Cristina Fernandes

Universidade Federal de Pernambuco, Programa de Pós-Graduação em Geografia. Recife/PE, Brasil.
anacf.ufpe@gmail.com

Notas

- (1) Alain Lipietz (1974) faz uma analogia entre a divisão social do trabalho, no processo produtivo, e o espaço. Para ele, a divisão técnico-econômica do trabalho, presente no nível das forças produtivas e das relações de produção, manifesta-se mediante a divisão técnico-econômica do espaço (DTE): área institucional, portuária, de habitação, de lojas. Por sua vez, a divisão social do trabalho, que reina no nível das relações sociais de produção, revela-se na divisão social do espaço (DSE): habitação dos patrões, dos engenheiros, dos trabalhadores.
- (2) A pesquisa intitula-se Mercado imobiliário em centros históricos das cidades brasileiras. Conta com apoio do CNPq, da Facepe e da UFPE, sendo coordenada por Norma Lacerda.
- (3) Embora situada em Olinda, o patrimônio desta Casa se estenderia ao Recife. Em 1860, foi inaugurada a Irmandade desta Casa no Recife, incorporando a Santa Casa de Olinda.
- (4) Na década de 1950, a abertura da Avenida Dantas Barreto começava a tornar-se realidade, a simbolizar o progresso. No final dessa década, à conta da ideia da necessidade de descentralização do tráfego e do custo das desapropriações, as demolições foram temporariamente suspensas. Todavia, na primeira gestão do Prefeito Augusto Lucena (1964-1968), as demolições para a abertura da Avenida foram retomadas.
- (5) Entre estas, o NGPD destaca duas incubadoras de empresas, duas aceleradoras de negócios, dois institutos de pesquisa (entre os quais, o Centro de Estudos e Sistemas Avançados do Recife, conhecido como Cesar, criado por professores do Centro de Informática da Universidade Federal de Pernambuco), o Softex Recife (unidade local da Associação para Promoção da Excelência do Software Brasileiro, com o objetivo de apoiar o desenvolvimento da indústria brasileira de software e serviços de TI e gestora do Programa para Promoção da Excelência do Software Brasileiro – Programa Softex), além de organizações de serviços correlatos e representações patronais do setor (tais como a Assespro PE/PB – Associação das Empresas Brasileiras de Tecnologia da Informação – e o Seprope – Sindicato das Empresas de Processamento de Dados do Estado de Pernambuco).
- (6) O incentivo fiscal, principal benefício disponibilizado às empresas “embarcadas”, consiste na redução de 60% do Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza (ISS), assegurada pela Lei n. 17.244/2006, alterada pela Lei 17.942 de 3 de dezembro de 2013 para ampliar a abrangência territorial do parque que passou a partir de então a incluir também um quadrilátero no Bairro de Santo Amaro (ver Figura 1). Outros benefícios são mencionados na página do parque (www.portodigital.org/diferenciais/beneficios).
- (7) Como relatou o antigo cientista chefe do C.E.S.A.R, em entrevista realizada em 2003, o centro e o “ecossistema” traduzido no Porto Digital foram criados com o objetivo de produzir “localidade econômica” para os profissionais de informática de alta qualificação egressos da UFPE, ou seja, assegurar sua permanência no estado por meio da criação de empresas e da “contaminação” do ambiente acadêmico com forte visão empreendedora. Na sua leitura, o ensino superior brasileiro é incompetente, irresponsável e inconsequente. “Criar localidade econômica é uma forma de reverter os três Is”, o que exige, continua, a construção do referido ecossistema, no qual o Centro desempenha o papel de “âncora”.

- (8) A Chamada 1 do edital Finep 04/2002 de Parques Tecnológicos à qual o projeto do Porto Digital foi submetido e aprovado teve como tema: “apoiar a elaboração de Planos de Investimento para Parques Tecnológicos, que considerem, além da geração de sinergias que se traduzam em avanços tecnológicos, o potencial imobiliário de áreas públicas ou privadas disponíveis” (<http://sigcti.mct.gov.br/fundos/rel/ctl/ctl.php?act=projeto.financeiro&idd=215>).
- (9) Serão investidos um total de R\$151.060.507,00, sendo R\$50.437.311,00 relativos ao valor da remuneração pelo uso das áreas arrendadas, pagos ao Porto do Recife no prazo de 25 anos. O restante do investimento, R\$100.623.196,00, será utilizado para a reforma e construção dos equipamentos, totalizando 32.000 m² de área recuperada. (<http://www.portodorecife.pe.gov.br/saladeimprensa/2012-02-03-1.htm>). Desse total, já estão funcionando os armazéns destinados ao museu, aos bares e restaurantes e o novo terminal marítimo.
- (10) Importa anotar que este item teve como fundamento o artigo A regulação da dinâmica espacial nos centros históricos brasileiros em tempos de globalização: o caso do Recife (Brasil) (Lacerda e Anjos, 2015) e informações/dados coletados mais recentes, considerando a data de quando ele foi escrito (2014). Esse artigo considera como CHR as seguintes Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural, definidas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo (1996): ZEPH 8 (parte do Bairro da Boa Vista e pequenos trechos dos Bairros de Soledade, Santo Amaro e Coelho), chamada de Bairro da Boa Vista; ZEPH 9 (totalidade do Bairro do Recife); e ZEPH 10 (totalidade do Bairro de Santo Antônio e parte do Bairro de São José. A partir dessas ZEPHs, foram identificados os Setores Censitários (IBGE, 2010) correspondentes e definido o perímetro de análise, conforme Figura 2, apresentada mais adiante.
- (11) O Banco Central utiliza o Índice de Valores de Garantia de Imóveis Residenciais Financiados, calculado consoante o valor de avaliação de cada imóvel financiado pelos bancos. São consideradas 11 regiões metropolitanas: Belo Horizonte, Brasília, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro, Salvador, São Paulo, Fortaleza, São Luís, Belém e Manaus (Nakagawa, 2014).

Referências

- ABRAMO, P. (1995). A regulação urbana e o regime urbano: a estrutura urbana, sua reprodutibilidade e o capital. *Ensaio FEE*. Porto Alegre, v. 16, pp. 510-555.
- ARRIGHI, G. (1997). *A ilusão do desenvolvimento*. Petrópolis, Vozes.
- BERNARDES, D. A. de M. (1987). “Para reler o Recife e suas origens”. In: RESENDE, A. P. (org.). *Recife, que história é essa?* Recife, Fundação de Cultura da Cidade do Recife.
- BEZERRA, D. U. C. (1965). *Alagados, mocambos e mocambeiros*. Recife, Fundação Joaquim Nabuco de Pesquisas Sociais/Imprensa Universitária.
- CASTELLS, M. e HALL, P. (1984). *Technopoles of the world. The making of 21st Century industrial complexes*. Londres, Routledge.
- CASTRO, J. (1948). *Fatores de localização da cidade do Recife. Um ensaio de geografia urbana*. Rio de Janeiro, Imprensa Nacional.

- COMPANS, R. (2005). *Empreendedorismo urbano: entre o discurso e a prática*. São Paulo, Ed. Unesp.
- DIÁRIO DE PERNAMBUCO (2015). *As novas conexões do Porto Digital*. 1/2/2015.
- DVIR, R. (2006). "Knowledge City, seen as a Collage of Human Knowledge Moments". In: CARILLO, F. K. (orgs.). *Knowledge cities: approaches, experiences, and perspectives*. Oxford, Elsevier.
- ETZKOWITZ, H.; RANGA, M.; DZISAH, J. e ZHOU, C. (2007). University-industry-government interaction: the triple helix model of innovation. *Asia Pacific Tech Monitor*, v. 24, n. 1, pp. 14-23.
- FERNANDES, A. C. (2001). Da reestruturação corporativa à competição entre cidades: lições urbanas sobre os ajustes de interesses globais e locais no capitalismo contemporâneo. *Espaço e Debates*, n. 41, pp. 26-45.
- FERNANDES, C.A. e LIMA, J. P. R. (2006). Cluster de serviços: contribuições conceituais a partir de evidências do polo médico do Recife. *Nova Economia*, v. 16, n. 1, pp. 11-47.
- FERNANDES, C. A. e NOVY, A. (2010). Reflections on the unique response of Brazil to the global financial crisis and its urban impact. *International Journal of Urban and Regional Research*, v. 34, n. 4, pp. 952-966.
- FREEMAN, C. e SOETE, L. (1997). *The economics of industrial innovation*. Londres, Pinter.
- FURTADO, C. (2008). *Criatividade e dependência*. São Paulo, Companhia das Letras.
- HARVEY, D. (1984). *The limits to capital*. Oxford, Basil Blackwell.
- LACERDA, N. e ANJOS, K. (no prelo). "A regulação da dinâmica espacial nos centros históricos brasileiros em tempos de globalização: o caso do Recife (Brasil)". In: FERNANDES, A. C.; LACERDA, N. e PONTUAL, V. (orgs). *Desenvolvimento, planejamento e governança: o debate contemporâneo em 30 anos de Anpur*. Anpur, 2015.
- _____ (1993). *La production sociale des intérêts fonciers et immobiliers: le cas de Recife (Brésil)*. Tese de Doutorado. Paris, Université Paris III (Sorbonne-Nouvelle).
- LIMA, J. P. R.; SICSÚ, A. B. e PADILHA, M. F. F. G. (2007). Economia de Pernambuco: Transformações Recentes e Perspectivas no Contexto Regional Globalizado. *Revista Econômica do Nordeste*, v. 38, pp. 525-541.
- LIPIETZ, A. (1974). *Le tribut foncier*. Paris, François Maperro.
- LUBAMBO, K. W. (1991). *O bairro do Recife: entre o Corpo Santo e o Marco Zero*. Recife, Cepe/Fundação de Cultura da Cidade do Recife.
- MASSEY, D.; QUINTAS, P. e WIELD, D. (1992). *High tech fantasies: science parks in society, science and space*. Londres, Routledge.
- MENEZES, J. L. da M. (1999). "A cidade do Recife – urbanismo lusitano e holandês". In: ANDRADE, M. C. de; FERNADES, E. M. e CAVALCANTI, S. M. (orgs.). *Tempos dos flamengos e outros tempos*. Brasília/Recife, CNPq/Fundação Joaquim Nabuco/Massagana.
- NAKAGAWA, F. (2014). Valorização de imóvel no Brasil foi a maior do mundo nos últimos 5 anos. *O Estado de S.Paulo*, São Paulo, 17 jan. Disponível em: <http://economia.estadao.com.br/noticias/economia-geral,valorizacao-de-imovel-no-brasil-foi-a-maior-do-mundo-nos-ultimos-5-anos,175663,0.htm>. Acesso em: 2 abr 2014.

- PAPO-CABEÇA com Guilherme Calheiros e Chico Saboya (Porto Digital). 1h 1min 22s Disponível em: https://www.youtube.com/watch?feature=player_embedded&v=UT5yEm_J7Io. Acesso em: 13 jun 2013.
- PHILLIMORE, J. e JOSEPH, R. (2003). "Science parks: a triumph of hype over experience?" In: SHAVININA, L. (org.). *The international handbook on innovation*. Londres, Elsevier
- PIKETTY, T. (2014). *O capital no século XXI*. Rio de Janeiro, Intrínseca.
- PRADO JUNIOR, C. (1979). *História econômica do Brasil*. São Paulo, Brasiliense.
- REYNALDO, A. (1998). *Las catedrales siguen sendo blancas: un estudio sobre la política de tratamiento del centro antiguo de Recife (Brasil)*. Tese de Doutorado. Barcelona, Universitat Politècnica de Catalunya.
- SCHUMPETER, J. (1997). *Teoria do desenvolvimento econômico. Uma investigação sobre lucros, capital, crédito, juro e o ciclo econômico*. São Paulo, Nova Cultural.
- SOUZA, M. A. e FALCÃO NETO, J. A. (1985). Os Mocambos do Recife. O direito de morar. *Ciência Hoje*. Rio de Janeiro, v. 18, n. 3, pp. 74-80.
- STORPER, M. e VENABLES, A. (2004). Buzz: face-to-face contact and the urban economy. *Journal of Economic Geography*, v. 4, n. 4, pp. 351-370.
- SWYNGEDOUW, E. (1992). The Mammon quest. 'Glocalisation', interspatial competition and the monetary order: the construction of new scales. In: DUNFORD, M. e KAFKALAS, G. (eds.). *Cities and regions in the new Europe: the global-local interplay and spatial development strategies*. Londres, Belhaven.
- TOPALOV, C. (1984). *Le profit, la rente et la ville. Éléments de théorie*. Paris, Economica.
- VEDOVELLO, C.; JUDICE, V. e MACULAN, A.-M. (2006). Revisão crítica às abordagens a parques tecnológicos: alternativas interpretativas às experiências brasileiras recentes. *Revista de Administração e Inovação*, v. 3, n. 2, pp. 103-118.

Texto recebido em 12/jun/2015
Texto aprovado em 11/ago/2015