

# Perspectivas e Oportunidades Econômicas

# Centro do Recife 2024



**Fecomércio PE**  
CNC Sesc Senac  
Sindicatos | Instituto Fecomércio

**SEBRAE**



Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)  
(Alessandra Jácome de Santana) – CRB-4/1847

I59a

Instituto Fecomércio PE.  
Perspectivas e Oportunidades Econômicas 2024: Centro do Recife. – Recife: Instituto Fecomércio PE, 2023.  
82 p.: il., tab., graf.

1.Comércio. 2. Oportunidades econômicas. 3. Estratégias comerciais. 4. Desenvolvimento regional. 5. Crescimento sustentável.  
I. Título. II. Sebrae.

CDD 330



Fecomércio PE Fecomércio PE  
ONG Sesc Senac ONG Sesc Senac





## Palavra do Presidente

---

**O**s bairros do Centro do Recife têm experimentado diversas mudanças, nos últimos anos, apresentadas em novos padrões demográficos e socioeconômicos. Algumas regiões testemunham progresso, enquanto outras enfrentam fortes desafios.

Com o objetivo de destacar os obstáculos que impactam o comércio de bens, serviços e turismo nos bairros centrais do Recife e oferecer sugestões para superar tais desafios, promovendo o desenvolvimento na região, o Sistema Fecomércio/Sesc/Senac-PE, através do Instituto Fecomércio, em parceria com o Sebrae-PE, lança este estudo inédito sobre “Perspectivas e Oportunidades Econômicas Centro do Recife 2024”.

Vale destacar que a economia no Centro do Recife tem vivenciado uma trajetória irregular recentemente. O comércio tradicional da Rua da Imperatriz já não é mais o mesmo, contrastando com o dinamismo do Porto Digital, que impulsiona o Bairro do Recife e promete avanços notáveis nas áreas de tecnologia e inovação.

O compromisso das instituições envolvidas na promoção do desenvolvimento é incentivar a exploração de novas oportunidades alinhadas com a dinâmica do Centro do Recife. Nesse contexto, as informações contidas neste documento inédito podem servir como norte para a tomada de decisões no setor privado e público, orientando investimentos e negócios na região.

**Bernardo Peixoto**

Presidente do Sistema Fecomércio/Sesc/Senac-PE



# Sumário

---

<b>Apresentação.....</b>	<b>09</b>
1. Evolução recente das principais atividades econômicas no território e sua importância para a cidade do Recife.....	13
2. Identificação dos principais desafios e entraves ao desenvolvimento do território.....	23
3. Balanço das iniciativas públicas e privadas em curso no território.....	41
4. Identificação das principais forças e oportunidades econômicas para o território.....	53
5. Diretrizes, estratégias, agendas e propostas de iniciativas.....	69
6. Referências bibliográficas.....	75



# Apresentação

Este documento constitui o resultado de estudo realizado para a Federação do Comércio de Bens, Serviços e Turismo do Estado de Pernambuco (Fecomércio-PE), pela Consultoria Econômica e Planejamento (Ceplan), trazendo uma análise sobre a dinâmica socioeconômica recente, atuais condições de infraestrutura do Centro do Recife e assinalando as perspectivas de desenvolvimento para esse território.

Para a elaboração deste estudo, combinaram-se técnicas de pesquisa quantitativa e qualitativa: pesquisa bibliográfica, análise de dados secundários e primários (sondagem de opinião com frequentadores do Centro do Recife) e entrevistas semiestruturadas.

O objetivo principal do estudo é identificar desafios e oportunidades econômicas para o Centro do Recife, sobretudo aquelas que envolvam atividades no setor de comércio de bens, serviços e turismo, visando subsidiar a atuação das entidades do Sistema Fecomércio e parceiros no desenvolvimento de ações de qualificação profissional e empresarial, bem como, na realização de negócios e parcerias estratégicas de fortalecimento da economia da região com a geração de emprego e renda.

Embora considerasse inicialmente uma análise centrada nos bairros da Boa Vista, Santo Antônio, São José, Recife “Antigo” e Ilha do Leite, o desenvolvimento do trabalho demonstrou a necessidade de ampliar o olhar analítico para um polígono territorial mais extenso, uma vez que há uma forte sinergia entre a dinâmica observada nesses bairros e o fluxo de pessoas e negócios nos polos de atividades econômicas dos bairros adjacentes, como Santo Amaro, Coelhos, Paissandu e Soledade. Sob essa perspectiva, adotou-se metodologicamente um recorte territorial que abrange o trecho de Santo Amaro, delimitado, ao norte, pela Avenida Norte Miguel Arraes e, ao sul, pelo trecho de São José até a linha imaginária na altura do Forte das Cinco Pontas. Esse recorte territorial tem como objetivo a análise e, posteriormente, a proposição de ações de fortalecimento econômico do Centro do Recife, onde há maior incidência e concentração das atividades de comércio, serviços e turismo.

Portanto, define-se, neste documento, o “Centro do Recife” como o referido polígono com recorte territorial específico e o “Centro Expandido do Recife” como sendo os nove bairros completos selecionados para o estudo, além da Região Político-Administrativa 1 (RPA1), composta por 11 bairros<sup>1</sup>, e a cidade do Recife como principais referências e parâmetros de análise.

<sup>1</sup>A RPA1 – composta pelos bairros do Recife, Santo Amaro, Boa Vista, Cabanga, Ilha do Leite, Paissandu, Santo Antônio, São José, Coelhos, Soledade e Ilha Joana Bezerra – é uma das seis Regiões Político-Administrativas que compõem o município do Recife (<https://www2.recife.pe.gov.br/servico/sobre-rpa-1>).

Mapa 1 - Geolocalização da área de estudo com suas principais infraestruturas urbanas, inserida na RPA1



No Capítulo 1, é realizada uma breve descrição da evolução recente e da estrutura das principais atividades econômicas do Centro Expandido do Recife e a sua importância para a cidade como um todo. Evidencia-se, assim, que o Centro do Recife continua sendo muito importante em termos de geração de emprego e negócios para a cidade, concentrando cerca de um terço dos empregos formais e do faturamento das empresas do Recife em 2021, apesar do esvaziamento demográfico e da degradação urbana observados nos últimos 30 anos.

As dimensões e heterogeneidades do Centro Expandido do Recife – com nove bairros, quase 14 quilômetros quadrados e 6% da área do município do Recife – revelam trajetórias muito diferentes, em termos econômicos e urbanísticos, entre os bairros e em espaços dentro dos próprios bairros, com a ascensão de alguns segmentos econômicos e territórios, como o setor de Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC) no Bairro do Recife (ou Recife Antigo), e a decadência de outros, como o comércio tradicional de rua nos bairros de São José e Boa Vista.

Para além dos desafios históricos dessa região, com suas forças e fraquezas, é importante registrar que está em tramitação no país uma das mais importantes reformas tributárias<sup>2</sup>, que propõe a extinção de benefícios fiscais muito utilizados nas políticas públicas pelos municípios e estados como ferramenta de atração e promoção de segmentos econômicos e desenvolvimento territorial, como no Nordeste, em Pernambuco, no Recife, e em especial, no Centro Histórico do Recife.

<sup>2</sup>A Proposta de Emenda à Constituição n° 45, de 2019 (PEC 45/2019), que altera substancialmente o Sistema Tributário Nacional (que, de fato, estava em discussão na Câmara dos Deputados há 30 anos), foi votada no Senado no mês de novembro deste ano. Entre os principais destaques está a extinção de cinco impostos: três no âmbito federal, o Programa de Integração Social (PIS), a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins) e o Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI); um no estadual, o Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS), e um no municipal, o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS ou ISSQN). Serão criados dois impostos (IVA Dual) simplificados, não cumulativos e cobrados no destino. Os benefícios fiscais serão gradualmente extintos.



A capital pernambucana se utiliza de isenções e benefícios fiscais para impulsionar sua economia e, na perspectiva do fim dessas ferramentas, a administração pública terá novos desafios para promover o crescimento econômico e o desenvolvimento de espaços degradados com carências estruturais e diferenças competitivas em relação a outras regiões.

Alguns dos principais entraves ao desenvolvimento desse complexo território estão descritos no segundo capítulo do relatório e o entendimento das várias dimensões desses desafios – seja na área social, urbanística, demográfica ou econômica – é relevante para identificar mecanismos de superação das adversidades e o melhor aproveitamento das oportunidades que se avizinham para o Centro do Recife. Nesse sentido, foi realizado um levantamento de novas iniciativas e investimentos públicos e privados em implantação ou a serem estruturados num futuro próximo.

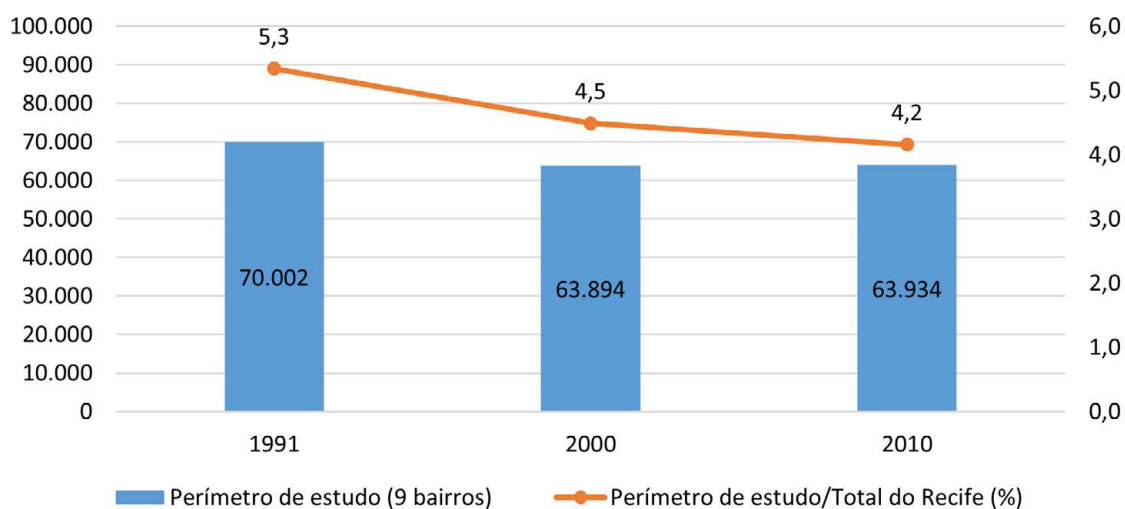
Assim, no terceiro capítulo, é feito um balanço das principais iniciativas públicas e privadas no território e, no Capítulo 4, são identificadas as principais forças e oportunidades, além de sistematizadas algumas possibilidades para impulsionar novos e tradicionais negócios no Centro do Recife, em especial nas atividades de comércio de bens, serviços e turismo. Ao final (Capítulo 5), são propostas estratégias para fundamentar a concepção e a execução de políticas de desenvolvimento para o território.



# 1. Evolução recente das principais atividades econômicas no território e sua importância para a cidade do Recife

O Centro Expandido do Recife, aqui delimitado pelo polígono que abrange nove dos 11 bairros que compõem a RPA1, possui historicamente uma grande importância econômica para a cidade, apesar do esvaziamento demográfico e da degradação urbana observados na maior parte do território nos últimos 30 anos. Entre 1991 e 2010<sup>3</sup>, verifica-se uma tendência de diminuição no número de moradores do Centro Expandido do Recife, passando de 70 mil para 64 mil residentes (redução de 8,7%), o que levou a área a perder importância demográfica para a capital pernambucana. Essa região, com 13,7 quilômetros quadrados, ocupa 6,3% da área do total do município, enquanto sua população representa apenas 4,2%, perfazendo uma densidade demográfica de 47 habitantes por hectare, bem menor que a média recifense (70 habitantes/hectare). Essa dinâmica demográfica pode ter se acentuado entre 2010 e 2022, fenômeno que provavelmente deverá ser confirmado tão logo sejam disponibilizados os microdados do Censo de 2022.

Gráfico 1 - Centro Expandido do Recife: população residente e sua participação relativa no total do Recife - 1991, 2000 e 2010



Fonte: Censo Demográfico/IBGE. Elaboração Ceplan.

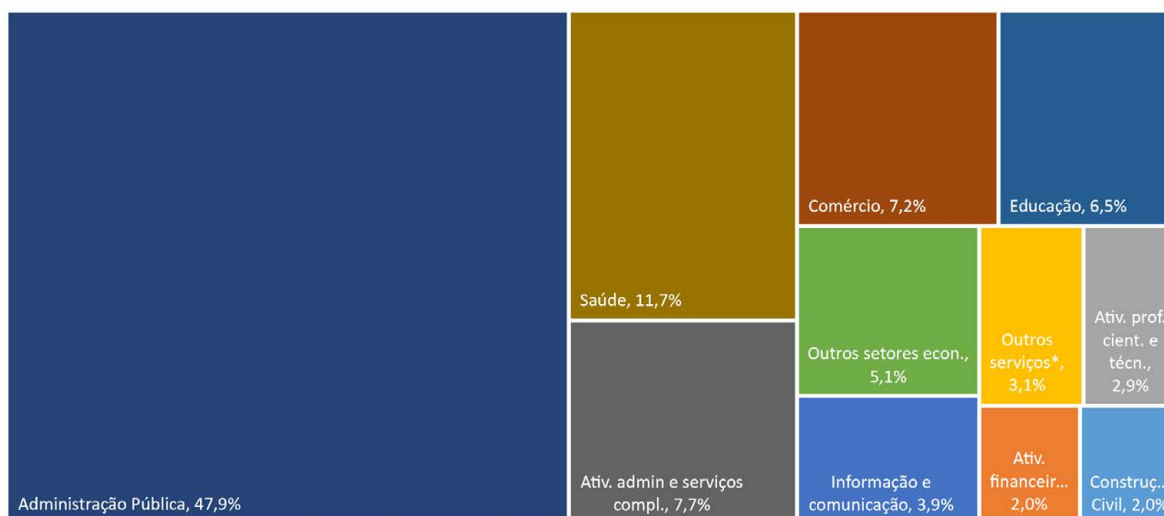
Contudo, o Centro do Recife continua a ser uma das centralidades mais importantes da cidade, com polos econômicos tradicionais e bem estruturados, sendo que alguns sofreram os impactos negativos da pandemia de covid-19 e outros cresceram aproveitando as oportunidades que as crises proporcionam, como é possível observar nos dados de empregos formais e de faturamento das empresas.

<sup>3</sup>Último ano com dados demográficos disponíveis em que é possível obter informações numa escala menor que o município e para bairros. Os microdados do Censo Demográfico 2022 ainda não foram disponibilizados pelo IBGE.

Entre 2017 e 2021, o estoque de empregos formais do Recife passou de 662 mil para 669 mil, apresentando um crescimento de apenas 1%, enquanto o Centro Expandido do Recife passou de 216 mil para 229 mil, com um aumento de 6% no período, representando 34,3% do total de empregos formais da cidade. Trata-se de uma região heterogênea, com bairros e atividades econômicas bem diferentes e que influenciam significativamente o fluxo de pessoas e os negócios no território.

Entre as principais atividades econômicas existentes no Centro Expandido do Recife, destaca-se a administração pública (nas três esferas de governo), que reúne mais de 110 mil postos de trabalho, correspondendo a 48% dos empregos formais do Centro Expandido do Recife e a 60% dos empregos desse segmento em relação ao total da capital pernambucana. Mais de 52% dos empregos do setor de Tecnologia da Informação e Comunicação, 47% das atividades financeiras e 46% dos postos de trabalho dos serviços médicos e hospitalares da cidade do Recife também se encontram na região sob análise. É no Centro do Recife que se localiza a sede e a representação de várias secretarias e órgãos do governo municipal e estadual, assim como órgãos da União e do Poder Judiciário. Portanto, com a existência de empregos, em sua maioria, de elevado nível de escolaridade, alta remuneração e estabilidade, há um público consumidor de bens e serviços que exerce, também, sua demanda no Centro da cidade.

**Gráfico 2 - Centro Expandido do Recife: distribuição percentual dos empregos formais, segundo as dez principais atividades econômicas, 2021**



Fonte: RAIS/MTE (microdados). Elaboração Ceplan. Nota: (\*) Atividades de organização associativas (divisão 94 da CNAE 2.0), reparação e manutenção de equipamentos de informática e comunicação e de objetos pessoais e domésticos (divisão 95 da CNAE 2.0) e serviços pessoais como cabelereiro, lavanderia e outros (divisão 96 da CNAE 2.0).

O agrupamento territorial de empresas, formando polos econômicos, impacta significativamente o fluxo de pessoas e negócios naquele território. Assim, buscou-se identificar, a partir da análise de dados secundários e bibliografia específica, os polos econômicos mais importantes do Centro do Recife, ilustrados nos Mapas 2 e 3 e listados a seguir.

\*Os dados de empregos formais foram obtidos a partir dos microdados da Relação Anual de Informações Sociais (RAIS) do Ministério do Trabalho, pela classificação do CEP de localização do estabelecimento declarado nos formulários e o bairro correspondente àquele CEP, segundo classificação da Prefeitura da Cidade do Recife. Eventualmente, pode haver distorções entre o CEP declarado no endereço do estabelecimento e a localização exata do posto de trabalho (emprego formal), assim como erros de digitação ou mesmo de classificação do CEP. Vários procedimentos estatísticos, de limpeza e correção de dados, foram realizados para minimizar erros, mas essas diferenças possíveis de classificação não comprometem a análise como um todo.



## Principais polos econômicos do Centro do Recife

**Tecnologia da Informação e Comunicação e Economia Criativa**, liderado pelo Parque Tecnológico <sup>5</sup>, notadamente localizado no Bairro do Recife, mas que se estende também por parte dos bairros de Santo Antônio, São José e Santo Amaro;

**Educação superior e técnica-profissional** nos bairros da Boa Vista, Soledade e Santo Amaro;

**Serviços de saúde, médico e hospitalar** bastante pulverizados nos bairros da Ilha do Leite, Coelhos, Paissandu, Boa Vista e Santo Amaro;

**Comércio varejista e atacadista** concentrado nos bairros de São José, Santo Antônio e Boa Vista;

**Serviços especializados prestados às empresas e serviços profissionais, científicos e técnicos** (como consultorias, advocacia, contabilidade, publicidade, arquitetura e gestão) nos bairros da Santo Antônio, Boa Vista e Ilha do Leite;

**Atividades de turismo, lazer e cultura** (que incluem atividades culturais, lazer, hotelaria, bares, restaurantes), notadamente no Recife Antigo e Boa Vista, com equipamentos importantes em Santo Amaro, São José e Santo Antônio (nas áreas mais históricas).

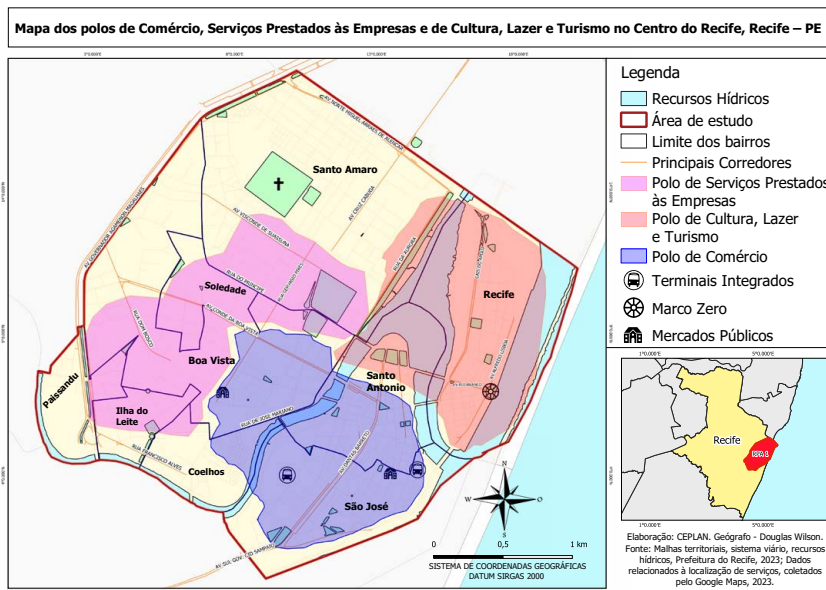
<sup>5</sup>O Parque Tecnológico Porto Digital possui 350 empresas que, em 2022, faturaram cerca de R\$ 4,75 bilhões e reuniram mais de 17 mil colaboradores (<https://www.portodigital.org/noticias/porto-digital-cresce-29-em-2022-e-passa-de-17-mil-colaboradores>).

### Mapa 2 - Localização dos polos de Saúde, Educação Superior e TIC e Economia Criativa, 2023



Embora concentradas em alguns espaços do Centro do Recife, muitas dessas atividades estão pulverizadas em quase todo território, como é o caso do setor de saúde, onde se encontram unidades desde as proximidades do Shopping Tacaruna, na Avenida Cruz Cabugá ao norte da RPA1 (Hospital do Câncer de Pernambuco e a Santa Casa de Misericórdia do Recife), passando pelo bairro da Boa Vista até a Ilha do Leite, às margens do Rio Capibaribe. Observa-se, portanto, a importância de pelo menos sete polos econômicos para a dinâmica e a estrutura da economia do Centro do Recife, atraindo trabalhadores, empreendedores, consumidores e negócios para o território.

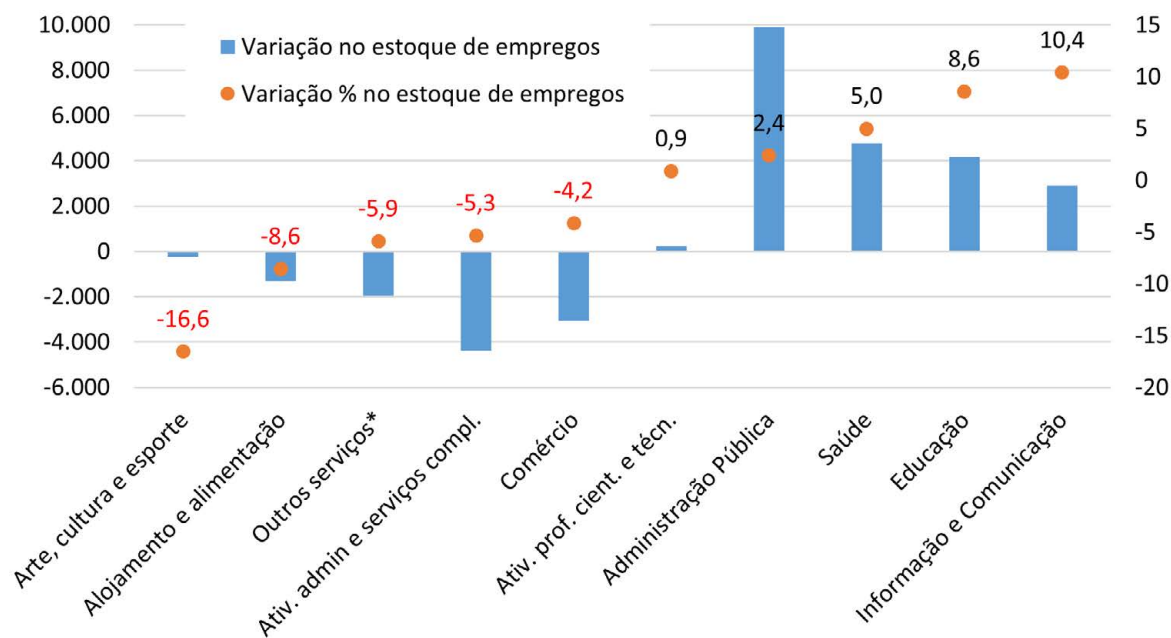
### Mapa 3 - Localização dos polos de Comércio, Serviços Prestados às Empresas e Cultura, Lazer e Turismo, 2023



Os polos econômicos que mais perderam postos de trabalho entre 2017 e 2021 foram as atividades administrativas e os serviços complementares<sup>6</sup> (-4.373), seguidos pelo comércio em geral (-3.062) e outros serviços (-1.955), que incluem atividades de organização associativas, reparação e manutenção de equipamentos e objetos pessoais, e serviços pessoais como salão de beleza, barbeiro e lavanderia (Gráfico 3). Esses são segmentos tradicionais do território, intensivos em mão de obra, que fazem pouco uso de tecnologias e que sentiram fortemente os efeitos da pandemia de covid-19. Os segmentos relacionados às atividades artísticas, culturais, esportivas e de lazer, muito importantes na região, apresentaram uma redução de 16,6% de postos de trabalho formais. Apesar da retração significativa dos empregos, o comércio em geral e as atividades administrativas continuam sendo importantes para a economia do Centro do Recife, com 7,2% e 7,7% do total dos empregos formais, respectivamente, como ilustra o Gráfico 2.

A administração pública cumpriu um papel compensatório e, em meio à crise sanitária, ampliou as contratações em quase 10 mil pessoas, seguida pelo setor de saúde (com 4.769 novos postos de trabalho) e educação (com mais 4.179). O setor de informação e comunicação – que, além dos segmentos de Tecnologia da Informação e Comunicação e Economia Criativa, inclui as atividades de rádio e televisão – apresentou uma variação positiva no estoque de empregos de 10,4%, com mais 2.907 postos de trabalho (Gráfico 3).

**Gráfico 3 - Centro Expandido do Recife: variação absoluta e percentual no estoque de empregos formais para os dez principais setores econômicos, 2017 e 2021**



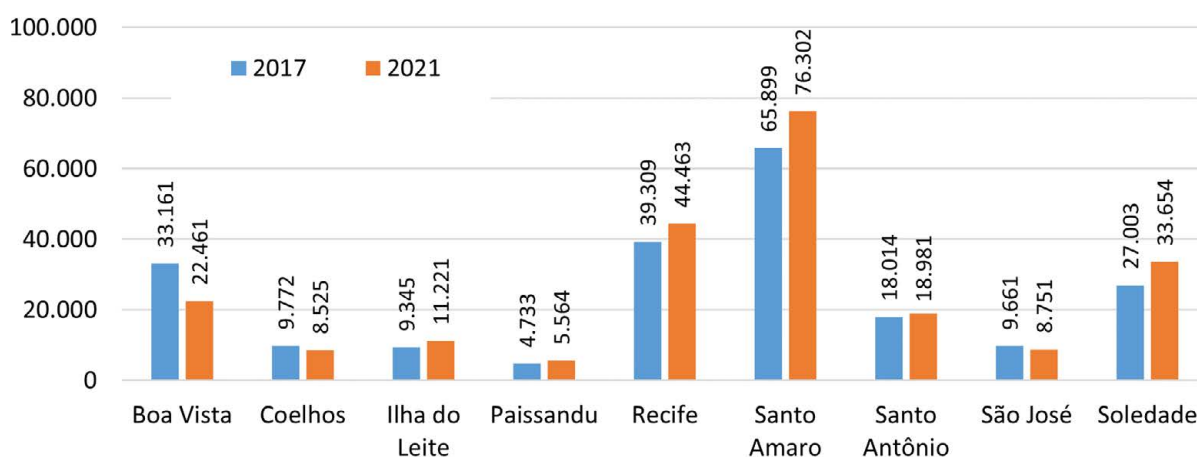
Fonte: Rais/MTE (microdados). Elaboração Ceplan. Nota: (\*) Atividades de organização associativas (divisão 94 da CNAE 2.0), reparação e manutenção de equipamentos de informática e comunicação e de objetos pessoais e domésticos (divisão 95 da CNAE 2.0) e serviços pessoais como cabelereiro, lavanderia e outros (divisão 96 da CNAE 2.0).

A dinâmica do território está intrinsecamente relacionada ao desempenho das suas atividades econômicas e, nesse intervalo de tempo, os bairros da Boa Vista, Coelhos e São José destacam-se como aqueles que mais perderam dinamismo nos últimos anos.

<sup>6</sup>A seção N da CNAE 2.0 contempla as divisões 77 a 82 relacionadas às atividades de aluguel não imobiliários e gestão de ativos; intermediação de mão de obra; agências de viagens e operadores turísticos; atividades de vigilância; serviços para edifícios e atividades paisagísticas; serviços de escritório, de apoio administrativo e outros serviços prestados principalmente às empresas.

Analisando o estoque de emprego formal, é possível verificar que o bairro da Boa Vista perdeu um terço dos seus empregos entre 2017 e 2021, tendo seu estoque de postos de trabalho reduzidos de 33 mil para 22 mil; nos Coelhos, a retração foi de quase 13% (9,7 mil para 8,5 mil empregos) e, em São José, 9,4% (9,6 mil para 8,7 mil empregos) – Gráfico 4. Ou seja, quase 13 mil pessoas deixaram de circular nesses bairros para trabalhar. Na área do bairro da Boa Vista, apenas os segmentos de saúde e educação não perderam postos de trabalho. Já em São José, a perda mais significativa foi no setor de comércio, enquanto o setor de armazenagem e transporte resistiu às mudanças na região, dobrando o estoque de empregos durante o período analisado. No bairro de Coelhos, houve, todavia, redução dos empregos no segmento de saúde.

**Gráfico 4 - Centro Expandido do Recife: estoque de empregos formais por bairros, 2017 e 2021**



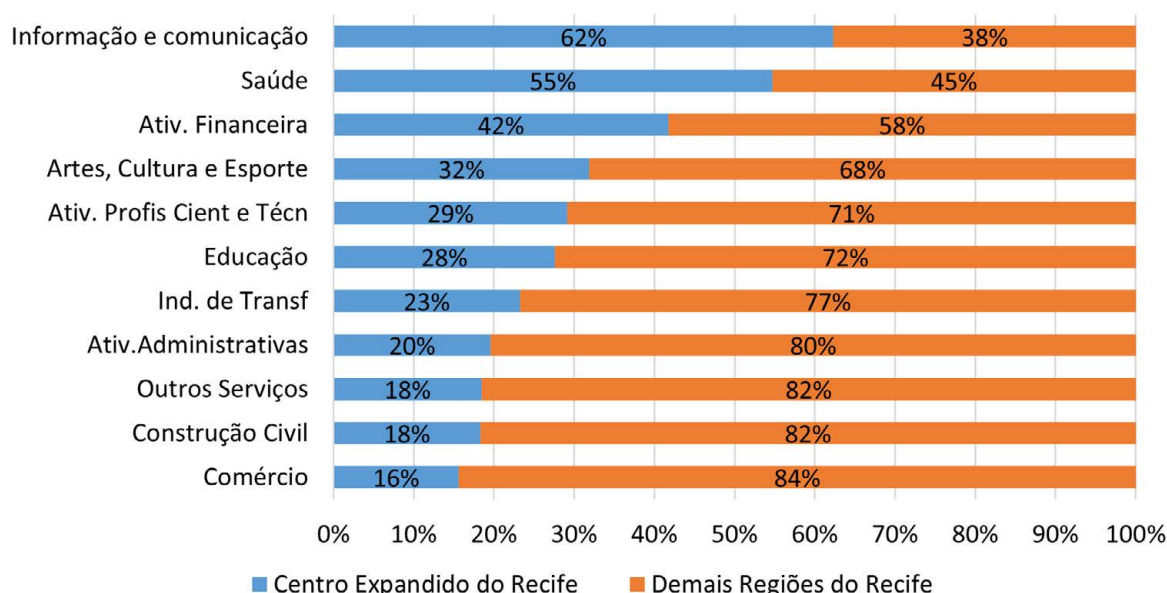
**Fonte: RAIS/MTE (microdados). Elaboração Ceplan.**

Por outro lado, no período marcado pela pandemia de covid-19, alguns bairros se destacaram pela performance positiva, como foi o caso da Soledade (com crescimento de 25% dos empregos formais), Ilha do Leite (20%), Recife Antigo (13%) e Santo Amaro (com quase 16%), que, juntos, apresentaram um incremento de mais de 24 mil postos de trabalho. Em termos absolutos, no bairro de Santo Amaro foram criados 10.403 novos empregos, na Soledade houve um acréscimo de 6.651 e, na ilha do Recife Antigo, foram absorvidos mais 5.154 trabalhadores formais.

A análise até agora parece indicar um deslocamento das atividades econômicas dentro do próprio território, no sentido das áreas mais centrais ou núcleo do Centro do Recife (do polígono objeto deste estudo) para as bordas desse território, ou seja, para áreas na franja, mais bem localizadas ou com melhores infraestruturas.

Analisando-se o faturamento das empresas, segundo o endereço fiscal, confirma-se a importância da região central e histórica da cidade do Recife como lugar onde são realizados negócios, compras e vendas de mercadorias e contratação de serviços. Segundo os dados de faturamento das empresas disponibilizados pela Secretaria de Finanças da Prefeitura da Cidade do Recife<sup>7</sup>, em 2022, quase 33% do faturamento das empresas recifenses ocorreu em unidades localizadas no Centro Expandido do Recife. Destacam-se, com elevada concentração no Centro do Recife, as empresas de informação e comunicação (62%), saúde (55%) e atividades financeiras (42%) (Gráfico 5).

**Gráfico 5 - Recife: distribuição do faturamento, segundo o endereço fiscal (Centro Expandido do Recife e demais regiões do Recife) das empresas para as dez principais seções econômicas da CNAE 2.0, 2022**



**Fonte: Sefin/PCR. Elaboração Ceplan.**

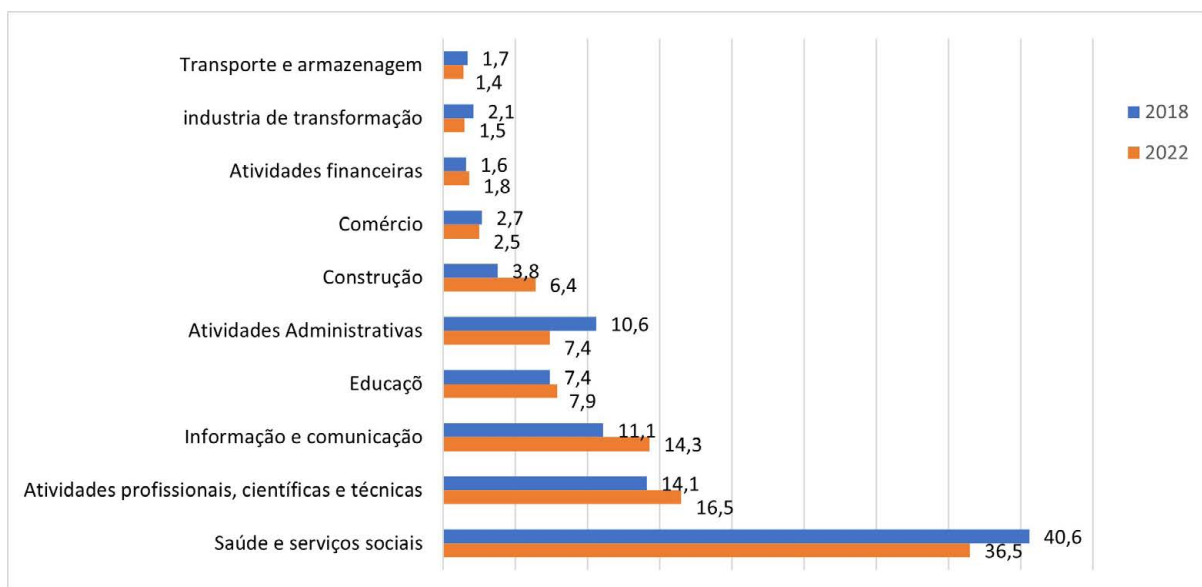
Mesmo o comércio do Centro Expandido do Recife, que representava apenas 16% de todo o comércio da cidade em 2022, possui importância relativa muito superior à gravitação da sua população (4%) na cidade. Destaca-se o setor de arte, cultura e recreação do Centro Histórico do Recife, que pode ser um vetor ainda maior de dinamismo econômico, considerando o patrimônio histórico-cultural material e imaterial existente.

Entre os anos 2018 e 2022, percebe-se no Centro Expandido do Recife (Gráfico 6), uma diminuição relativa das atividades de saúde, de 40,6% para 36,5%, e das atividades administrativas (também de apoio às empresas), de 10,6% para 7,4%; e, em contraposição, um aumento significativo da participação das atividades profissionais, científicas e técnicas (escritórios de gestão, advocacia, contabilidade, auditoria, arquitetura e engenharia, publicidade, entre outras), de 14,1% para 16,5%, e das atividades de informação e comunicação, de 11,1% para 14,3%.

<sup>7</sup>Os dados de faturamento das empresas calculados a partir da emissão de notas fiscais das empresas inscritas e contribuintes de algum imposto, taxa ou tributo (estadual e/ou municipal) representa o lado formal da economia, não abrangendo, portanto, o setor informal, mas permite estimar tendências e desempenho econômico.



**Gráfico 6 - Centro Expandido do Recife: participação relativa dos principais setores econômicos, segundo faturamento das empresas, na economia da região, 2018 e 2022**



Fonte: Sefin/PCR. Elaboração Ceplan.

Analisando-se o faturamento por território, os bairros de Santo Amaro, Paissandu e Coelhos perdem importância – os dois últimos provavelmente como reflexo do desempenho do setor de saúde – e ganham destaque positivo os bairros do Recife e Santo Antônio, notadamente áreas privilegiadas com as políticas de atração de empresas e negócios, como o Porto Digital.

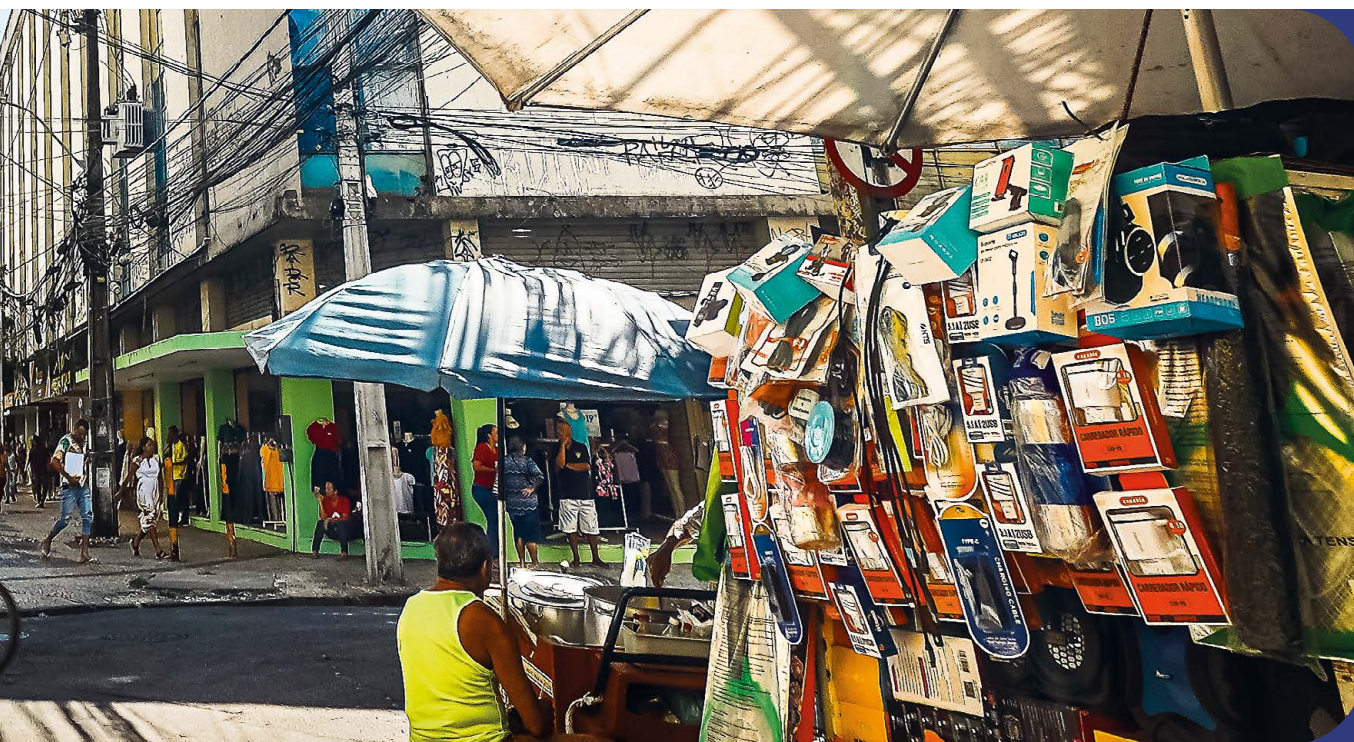
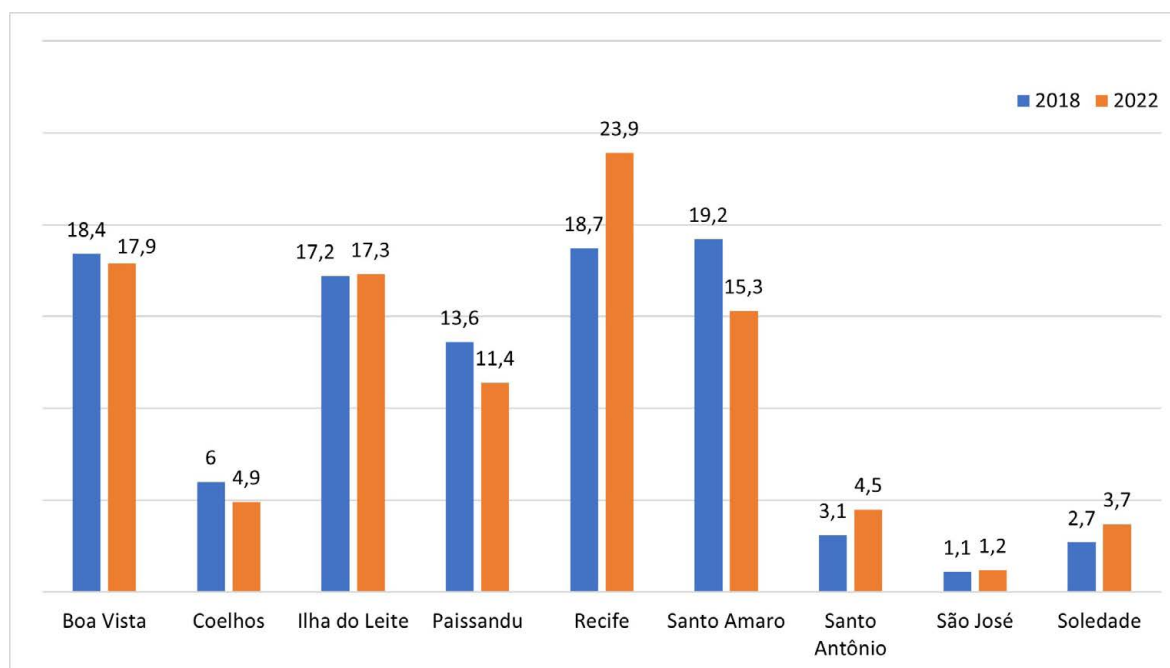


Gráfico 7 - Centro Expandido do Recife: participação relativa dos bairros, segundo faturamento das empresas, 2018 e 2022



Fonte: Sefin/PCR. Elaboração Ceplan.



## 2. Identificação dos principais desafios e entraves ao desenvolvimento do território

Os cenários econômicos para o Centro do Recife são desafiadores neste início de século XXI, tendo em vista um conjunto diverso de tendências que vão desde a dispersão funcional das centralidades urbanas às transformações tecnológicas e inovações da economia e da sociedade, que influenciam mudanças nos modelos de produção e de negócios e no padrão de comportamento da população, com uma sociedade cada vez mais digital e conectada virtualmente (Governo de Pernambuco, 2022). Além disso, as heterogeneidades internas e as tensões identificadas no território – com estruturas antigas, históricas, preservadas e fixas, de um lado e, do outro, o novo, moderno e dinâmico que se avizinham – criam características específicas para o estudo do Centro do Recife.

Em todo o mundo, os centros históricos das grandes cidades, que outrora foram núcleos indutores de desenvolvimento e de modernidade, passam por um processo de decadência e esvaziamento desde o final do século XX e, no Brasil, há vários exemplos, em especial nas capitais mais antigas, como Rio de Janeiro, São Paulo, Salvador e Recife. Os bairros do Centro do Recife, notadamente no perímetro foco deste trabalho, reúnem, portanto, um conjunto de características comuns ao processo de expansão urbana em favor da periferia das cidades e do esvaziamento demográfico e econômico das regiões centrais. Os centros urbanos, dotados pela primazia de infraestruturas econômicas e população, não foram objetos de políticas públicas específicas para manter sua importância econômica e histórica, enquanto novos vetores de desenvolvimento (em especial, novos modelos de habitação e infraestrutura econômica) seguiam no sentido das áreas periféricas, contribuindo para a formação de novas centralidades, providas de uma diversidade de serviços e oferta de bens de consumo que atraem cada vez mais investidores, capitais e pessoas.

Assim, com a expansão urbana metropolitana, o Centro do Recife foi dividindo com outras centralidades, na capital e nos municípios da RMR, as funções de centro urbano, com a aglomeração de pessoas, residências, postos de trabalho, comércio e serviços, o que ocasionou, ao longo do tempo, a perda de sua importância relativa como principal centralidade urbana pernambucana. Boa parte da população, dispersa no território metropolitano, não precisa mais se deslocar para o Centro do Recife para ter acesso a determinados produtos e serviços, pois os encontram mais facilmente no entorno de suas residências ou em bairros mais próximos que o Centro recifense.

Outra tendência transformadora da sociedade mundial, mais recente, foi a expansão das tecnologias digitais e, praticamente, a universalização da internet, dando suporte para que diversas atividades sociais e cotidianas, antes realizadas de forma presencial em territórios específicos, migrassem rapidamente para plataformas online, com novos meios de comunicação e modelos de negócios, em especial nos últimos anos em decorrência da pandemia de covid-19. Dessa forma, o lugar – ponto de encontro dos grupos sociais para trabalhar, estudar, fazer compras, ter atendimento médico, se divertir e até namorar –, de agora por diante, pode ser facilmente transferido para o ambiente web, virtualmente, sem que as pessoas precisem sair de suas residências.



Além disso, o Centro do Recife, caracterizado no presente documento pelo polígono composto por nove bairros de ocupação histórica, possui diferenças e heterogeneidades internas que exigem análises e avaliações específicas. Alguns entraves para o crescimento econômico dos centros urbanos, como o Centro do Recife, são considerados como externalidades negativas intrínsecas ao próprio processo de adensamento e urbanização, agindo de forma sistêmica no território. Outros obstáculos representam características particulares do Centro do Recife que foram identificados em estudos específicos (ver referências bibliográficas), entrevistas com especialistas e agentes estratégicos do desenvolvimento local e com base nos resultados de pesquisa de opinião realizada com transeuntes no território em questão, que serão analisados mais adiante.

### **2.1 Obsolescência simbólica e desvalorização imobiliária das áreas mais centrais e históricas das cidades**

Existem diversos fatores que influenciaram o esvaziamento populacional do Centro tradicional da capital pernambucana. Primeiramente foi a saída de moradores. A oferta de novos modelos ou conjuntos habitacionais fora dos centros tradicionais, com construções mais modernas e diferentes tipos de residência; políticas nacionais de financiamento habitacional; custo de vida mais baixo e a própria formação de novas centralidades urbanas (com diversidade de serviços e comércio) fora do Centro da cidade são vetores desse esvaziamento. Além disso, os centros tradicionais não foram objetos de grandes programas de financiamento de habitações como se verificou nos “novos bairros e regiões”. Assim, a expansão e consolidação de centralidades e polos econômicos diversificados fora do centro tradicional, na periferia da cidade do Recife, nos demais municípios da Região Metropolitana do Recife (RMR) e mesmo fora da RMR (nas cidades médias e centros regionais) atraíram uma população cada vez maior.



A população de mais alto poder aquisitivo e a classe média que habitavam o Centro migraram para os novos bairros e regiões atraídas pelos vetores de desenvolvimento urbanístico no final dos anos 1990 e início dos anos 2000 (políticas habitacionais e infraestruturas econômicas). Com a evasão das classes sociais alta e média e a permanência ou chegada de classes sociais de rendas mais baixas, as unidades habitacionais dos centros das cidades começaram a ser transformadas (e vistas pela população em geral) em edificações populares com condição física precária (muitas vezes sem ventilação e iluminação natural) e sem a adequada manutenção, deixando de acompanhar as mudanças das demandas sociais e de mercado. Ou seja, o Centro da cidade do Recife passou a ser considerado um “lugar popular”, degradado, estagnado e desvalorizado tanto pelas pessoas quanto pelo mercado imobiliário (e investidores), o que Bernardino e Lacerda (2015) chamam de “obsolescência simbólica”. Com o passar do tempo, as unidades habitacionais foram perdendo valor imobiliário e sendo abandonadas pelos seus proprietários (e inquilinos), criando um ciclo vicioso de degradação.

## 2.2 Evasão de instituições públicas e privadas provocou a saída de potenciais moradores e consumidores



Em parte, por conta de externalidades negativas próprias dos centros urbanos (trânsito, segurança pública, infraestrutura antiga e deficiente, custos de aluguel elevados, entre outras), verificou-se a evasão de instituições da administração pública e empreendimentos privados para fora do Centro do Recife.

No âmbito do setor público, têm-se os exemplos da Secretaria de Administração de Pernambuco (SAD-PE) e da Secretaria Estadual de Educação (SEE), que saíram da região central da cidade, levando consigo um contingente importante de funcionários públicos e de cidadãos que demandavam seus serviços no território.

Empresas privadas como escritórios de advocacia, contabilidade, de apoio às empresas, clínicas médicas e sedes administrativas de diversas organizações, entre outros segmentos, também migraram do Centro do Recife para outras centralidades recifenses, principalmente para a Zona Sul (em especial, os bairros Pina e Boa Viagem) e Zona Norte (com destaque para Graças, Espinheiro, Aflitos e Casa Forte) para se localizarem em novos empresariais dotados de modernas infraestruturas e mais próximos das áreas residenciais e potenciais clientes consumidores.

A mudança de instituições públicas e privadas para outras áreas do Recife, além de deixar alguns imóveis históricos vazios – como o edifício na Rua Dona Maria César, nº 68, no Bairro do Recife, onde localizava-se a SAD-PE, e a área do prédio da Superintendência da Polícia Federal, na Avenida Cais do Apolo –, resultou numa redução do fluxo de pessoal e, portanto, de potenciais clientes e consumidores de bens e serviços ofertados no território.

Figura 1 - Antiga sede da Secretaria de Administração de Pernambuco, na Rua Dona Maria César, Recife



Figura 2 - Antiga sede da Superintendência da Polícia Federal, na Avenida Cais do Apolo, Recife



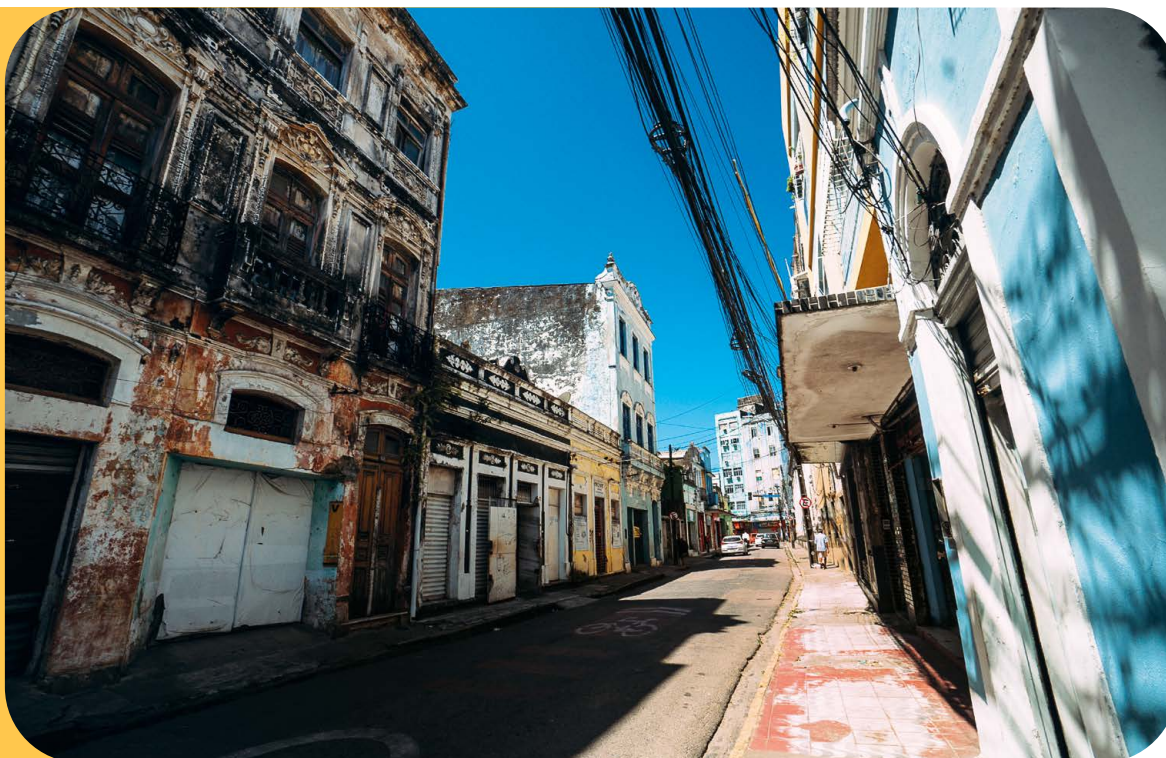
## 2.3 Tensões e conflitos nos diferentes usos do território

### 2.3.1 Áreas e imóveis com preservação rigorosa restringem o uso e ocupação dos imóveis e levam à desvalorização mercantil de espaços e equipamentos

Por ser uma área de elevado valor histórico-cultural e acomodar um importante patrimônio arquitetônico e urbanístico, o Centro do Recife é protegido por legislações específicas de preservação com Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH) e Imóveis Especiais de Preservação (IEP). Muitos desses imóveis históricos foram se deteriorando ao longo do tempo, sem a adequada manutenção, recuperação e/ou qualificação. As restrições quanto às possibilidades de reforma e ocupação dessas áreas e imóveis criam obstáculos quanto aos seus usos e ocupação, pois não se pode demolir ou aumentar a área construída deliberadamente e os serviços de recuperação são mais caros que reformas em um equipamento mais novo e sem proteção legal, o que, por sua vez, limita o retorno do capital investido na reforma ou adequação dos equipamentos imobiliários.

Muitos imóveis perderam de tal forma seu valor comercial que foram abandonados, ficando vazios e fechados. A imagem de degradação, com marquises e fachadas se deteriorando, assim como o perigo de desabamento ou de invasão por moradores de rua, criminosos e usuários de drogas nesses imóveis inibem o fluxo de pessoas nesses locais. O efeito vizinhança desses imóveis abandonados repercute nos demais imóveis e na área em que estão localizados, criando um efeito negativo sobre o conjunto imobiliário, ruas e quarteirões.

Figura 3 - Rua da Matriz, bairro da Boa Vista, Recife (julho de 2023)



### **2.3.2 Territórios não contemplados por políticas públicas sofrem com a concorrência dos territórios beneficiados, como os do Bairro do Recife**

A escolha de uma área privilegiada por políticas públicas, como o Parque Tecnológico Porto Digital, estimula os esforços dos investidores para adquirir, reformar e implantar novos negócios no sítio histórico do Centro do Recife, criando, de um lado, um efeito virtuoso para o território, com vários imóveis reformados e qualificados ao longo do tempo e com a atração de novas empresas, empreendedores e negócios. Por outro lado, impacta negativamente os territórios vizinhos que não foram contemplados pelas políticas públicas, mas que possuem as mesmas estruturas urbanísticas. Isso porque empresários ou investidores não irão escolher um território negligenciado, decadente e sem benefícios fiscais em detrimento de uma área próspera e beneficiária de políticas públicas. Segundo a professora Norma Lacerda, da Universidade Federal de Pernambuco (UFPE), a priorização das políticas públicas para determinados espaços pode constranger o desenvolvimento de outros circunvizinhos, caso as características urbanísticas sejam semelhantes e as condições para implantação e manutenção de empreendimentos econômicos sejam diferentes, como é o caso dos bairros de São José, Santo Antônio e Boa Vista.

Segmentos econômicos tradicionais localizados em imóveis antigos e de preservação também estão sendo negligenciados pela política pública de incentivos fiscais e de estímulo à recuperação. O alto custo para reformar e manter edificações antigas sem apoio e subsídio governamental é determinante para a degradação do estoque edificado e do patrimônio histórico, em um ciclo vicioso de abandono e desvalorização de toda a área.

### **2.3.3 Imóveis antigos e mais ao centro do território são preteridos em função dos novos equipamentos dotados de infraestruturas contemporâneas e mais bem localizados (na franja da área central, frente mar e frente rio)**

Os novos imóveis e empreendimentos imobiliários construídos mais recentemente e que contemplem padrões arquitetônicos e infraestruturas internas mais modernos<sup>8</sup>, sejam habitacionais, comerciais e de uso misto, são preferidos em detrimento dos imóveis mais antigos que não se adequam a esses novos padrões e não oferecem vantagens competitivas (a não ser seu baixo valor comercial).

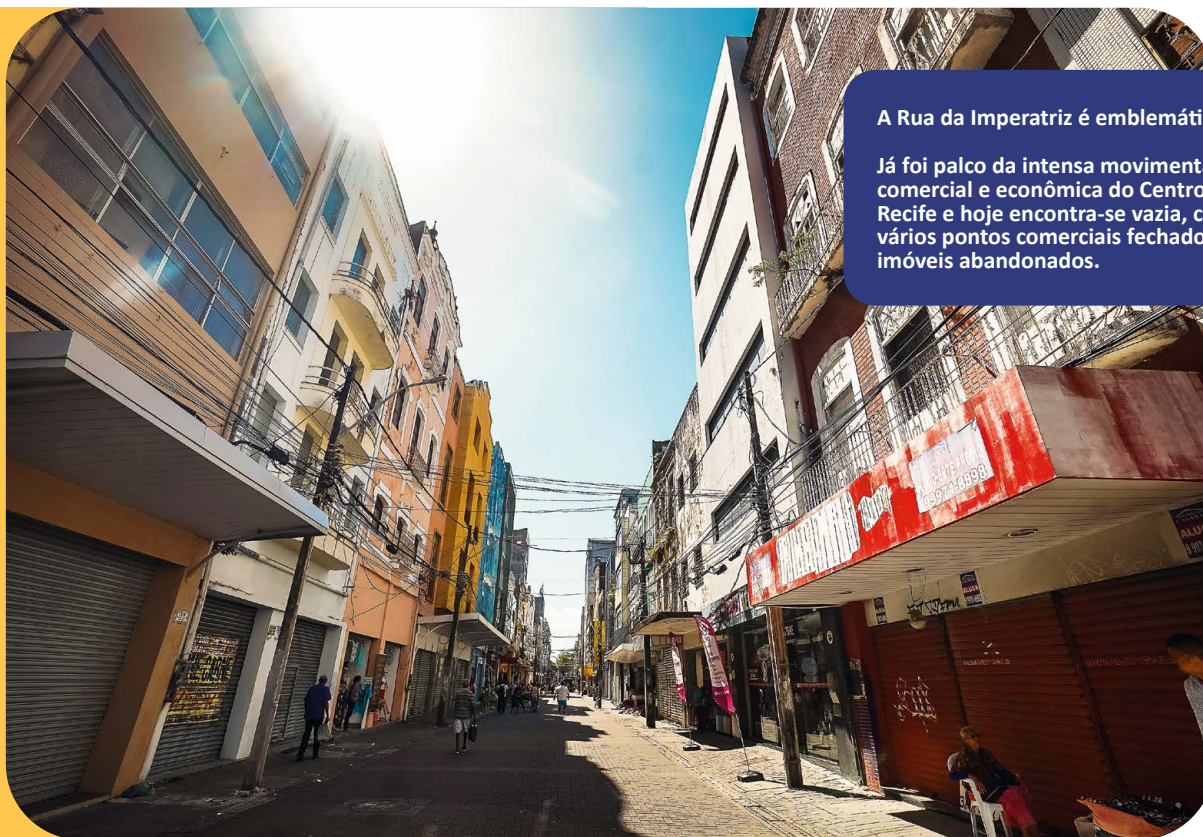
Em geral, os imóveis mais antigos estão localizados na região central do Centro do Recife (com maior dificuldade de acesso e trânsito, ruas mais estreitas etc.) enquanto os novos imóveis têm sido construídos na franja ou na borda do território (próximos à Avenida Agamenon Magalhães, ao mar ou aos rios), mais próximos de bairros vizinhos e mais bem localizados em relação aos fluxos da cidade. Assim, os imóveis antigos possuem vários entraves para se posicionarem economicamente e atraírem empreendedores, consumidores, moradores e investidores. Tornando-se imóveis cada vez mais desvalorizados e obsoletos.

<sup>8</sup>Por exemplo, elevadores grandes, rápidos, inteligentes; estacionamentos, padrões de iluminação e ventilação modernos; áreas de lazer com vários equipamentos – playground, quadra de esportes, academia, piscina, sauna, salão de festas, jardins etc.; serviços diversos de condomínios (internet, TV a cabo, portaria 24 horas, vigilância eletrônica), áreas de convívio ou de uso comum, entre outras características.

## 2.4 Varejo moderno e o e-commerce retiram clientes do varejo tradicional do Centro da cidade

A expansão do varejo moderno (shopping centers, outlet, lojas de departamento, lojas de conveniência, hipermercados) compete diretamente com o tradicional varejo do Centro do Recife, que não consegue oferecer aos clientes e consumidores os mesmos benefícios dos centros de compras mais modernos. O varejo moderno possui diferentes estratégias comerciais, de marketing e de vendas; tem se articulado com serviços médicos e educacionais para ofertar serviços diferenciados; possui amplas áreas de estacionamento, áreas de alimentação; consegue regular a temperatura e o clima; controla o odor, a limpeza e os sons dos ambientes; oferta diversas opções de lazer e não só de compras; e oferece horário de atendimento expandido nos dias da semana, finais de semana e feriados, até 22h ou mais, como as praças de alimentação.

Figura 4 - Rua da Imperatriz, um sábado à tarde, setembro de 2023



A Rua da Imperatriz é emblemática.

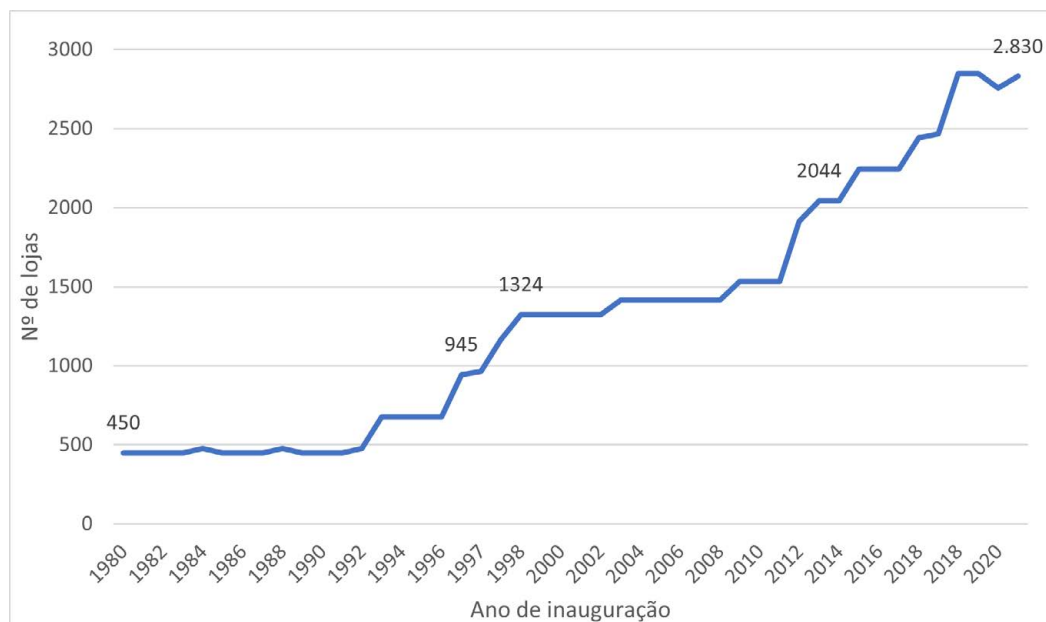
Já foi palco da intensa movimentação comercial e econômica do Centro do Recife e hoje encontra-se vazia, com vários pontos comerciais fechados e imóveis abandonados.



Os shoppings oferecem, ainda, diversas atrações culturais, exposições e espaços de lazer e diversão como forma de atrair o público consumidor, além de começar a concentrar outros serviços que viabilizam a resolução de necessidades urgentes da população, como expedição de documentos e campanhas de saúde pública. É importante destacar também que a localização desses equipamentos varejistas se encontra em posição estratégica entre regiões mais residenciais (do Recife e de municípios do entorno) e o Centro da cidade, tornando-se uma opção de centro de compras mais próxima das pessoas. Desde os anos 1990, Recife e a região metropolitana (e cidades do interior do estado) têm ampliado significativamente a área de shoppings centers.

Atualmente, existem 16 shoppings centers na RMR, metade localizado em Recife (o Paço Alfândega, no Bairro do Recife, foi inaugurado em 2003 e encerrou suas atividades no ano de 2020, tendo contabilizado 90 lojas e 1.200 empregos diretos). No total, esses 16 shoppings somam 2.830 lojas, mais de 523 mil metros quadrados de Área Bruta Locável (ABL), 36 mil empregos diretos e quase 138 mil empregos indiretos. Vale salientar que o Shopping Boa Vista e o Shopping Tacaruna encontram-se na área do Centro do Recife Expandido.

Figura 5 - Evolução do número acumulado de lojas em shoppings centers da RMR - 1980 a 2021



Fonte: Aloshop. Elaboração Ceplan.

Portanto, as lojas do Centro do Recife não estão sendo capazes de ofertar os atrativos que o varejo moderno, em especial os shoppings centers, estão oferecendo há muitos anos com investimento, expansão e modernização de suas infraestruturas e estratégias, para atrair usuários, clientes e consumidores.

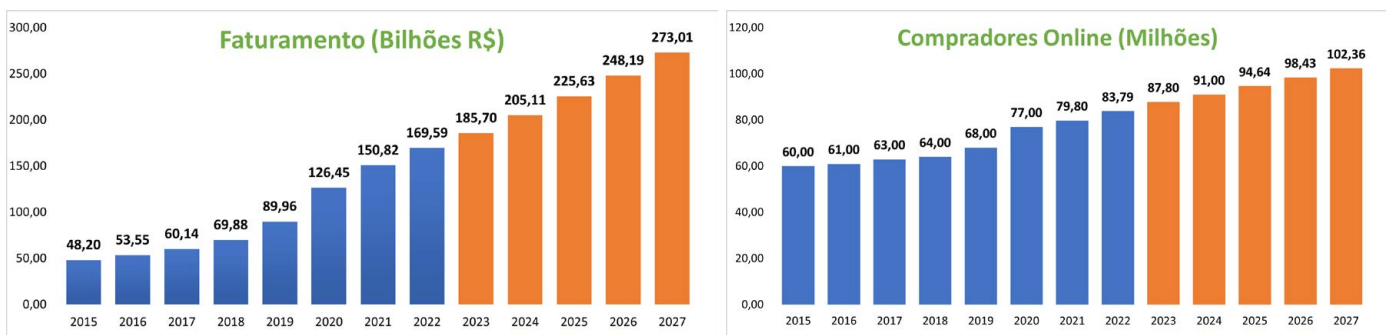
Além do conforto e comodidade, sensação de segurança e diversificação de atrativos, o varejo físico, especialmente no comércio tradicional, ainda enfrenta a crescente concorrência do comércio eletrônico. Nos últimos dez anos, a economia mundial tem sido alavancada pelo e-commerce, também conhecido como varejo digital, que é a modalidade de comércio de mercadorias e serviços realizada por meio de plataformas na internet. Esse é um segmento que concorre diretamente com os shoppings e com o varejo de rua e que foi impulsionado pela pandemia de covid-19. Com a necessidade de diminuir o contato entre as pessoas e as medidas de restrição de circulação da população na pandemia, as vendas em pontos presenciais caíram drasticamente, de tal maneira que muitos lojistas de shoppings e de rua fecharam definitivamente seus negócios.

Por outro lado, os negócios no e-commerce deslançaram e se consolidaram no Brasil e no mundo, criando novos padrões de comportamento do consumidor. Pessoas que nunca haviam comprado pela internet – usando plataformas digitais específicas das próprias lojas ou marketplaces como iFood, Amazon, Shopee, Shein e Mercado Livre ou ainda redes sociais como Facebook, Instagram e WhatsApp – passaram a utilizá-las no dia a dia e mudaram seus hábitos de consumo e, mesmo depois do retorno das atividades presenciais, continuaram realizando suas compras sem sair de casa.

Nos últimos anos, milhares de empresas e startups em todo o mundo passaram a desenvolver novos modelos de negócios e novas ferramentas, estratégias e tecnologias para atrair consumidores e enfrentar a concorrência no mundo do varejo online que, com a expansão da internet, agora é global! A concorrência do comércio varejista, a partir de então, pode estar em qualquer lugar do planeta.

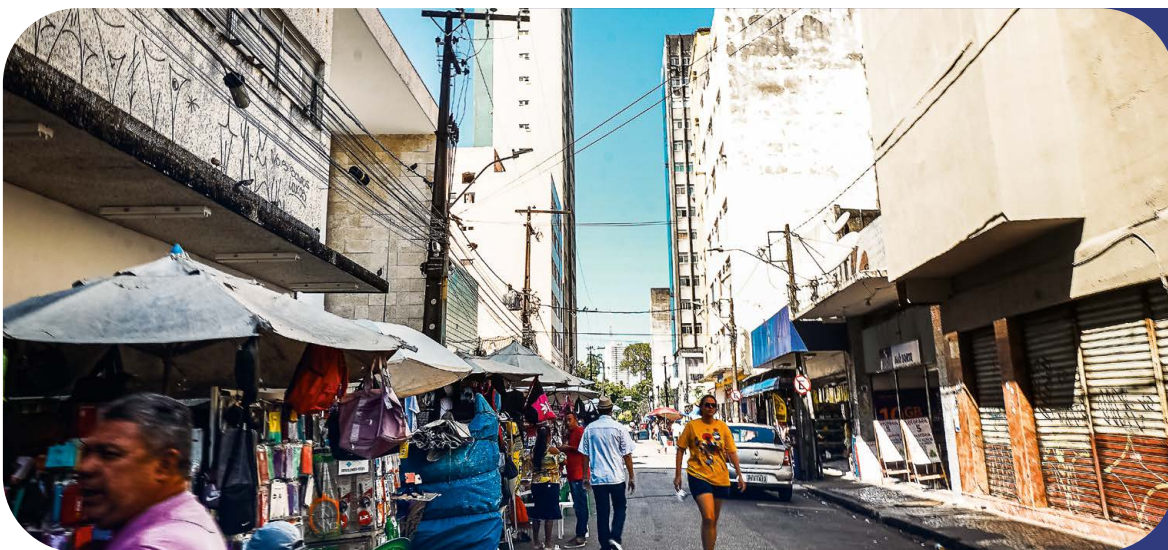
O comércio online representa, hoje, mais de 10% de todo o segmento do varejo nacional, segundo estudo da Associação Brasileira de Comércio Eletrônico (ABComm). O número de lojas virtuais saltou de 529.193, em 2021, para 565.300, em 2022, o que representa um crescimento de quase 7%. As vendas totais registradas no e-commerce brasileiro atingiram a marca de R\$ 169,6 bilhões em 2022, com crescimento de 5% em relação ao ano anterior. Foram cerca de 368,7 milhões de pedidos e um tíquete médio de R\$ 460 por cliente no ano passado, segundo pesquisa da ABComm. As categorias de produtos mais consumidas no comércio virtual são os eletroeletrônicos (29,2%), telefonia (14,3%) e material de informática (10,3%). Com a recuperação da economia, a projeção de crescimento para 2023 é ainda maior. A expectativa gira em torno de 9,5%, podendo atingir os R\$ 186 bilhões e quase 88 milhões de clientes ao fim do ano.

**Figura 6 – Evolução e projeção de faturamento e compradores do varejo online – 2015 a 2027**



Fonte: ABComm (<https://dados.abcomm.org/previsao-de-vendas-online>).

## 2.5 Disfunção das ruas, em especial das calçadas, hostiliza os cidadãos



As ruas do Centro do Recife em todos os seus elementos: vias de circulação de automóveis, ciclistas, pessoas, calçadas, postes, arborização (ausência ou excessos), sinalização (ausência ou excesso), faixas de pedestres, pavimento térreo dos prédios e jardins, por exemplo, são hostis aos usuários e pedestres, segundo a professora Clarice Duarte, uma das coordenadoras do Plano Centro Cidadão (UNICAP, 2018). Ou seja, não temos “ruas cidadãs”, pelo contrário, as pessoas se sentem desconfortáveis ao andarem nas ruas do Centro do Recife. É difícil se locomover pelas ruas da cidade quando não há espaço suficiente para caminhar, quando há calor, barulho e sujeira excessivos. Conforme será apresentado no Capítulo 5, de acordo com a pesquisa de opinião realizada pelo Instituto Fecomércio, a falta de iluminação, de limpeza e de calçadas adequadas aparece em grande destaque entre os pontos negativos observados pela população que frequenta o Centro do Recife.

**Figura 7 - Rua da Imperatriz: exemplo de placas de propagandas, letreiros, caixas, bancas, guarda-sol e outros elementos que atrapalham a livre circulação das pessoas**



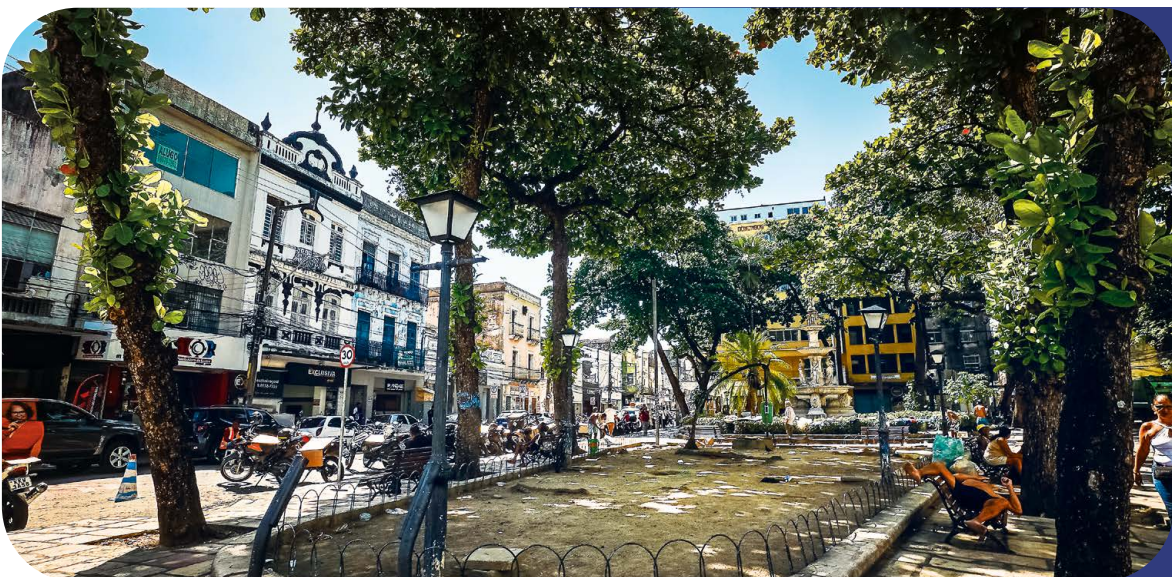
**Figura 8 - Rua 7 de Setembro: exemplo de placas de propagandas, letreiros, caixas, bancas, guarda-sol e outros elementos que atrapalham a livre circulação das pessoas**



## 2.6 Espaços públicos degradados transmitem imagem negativa de abandono

Espaços públicos como praças, parques, jardins, mercados e canteiros degradados, sujos, danificados e com aparência de abandonados, além de transmitirem uma imagem negativa sobre os equipamentos, afastam as pessoas do local e desvalorizam os imóveis do entorno. Além de simbolizar a decadência, alguns elementos podem mesmo significar risco à vida, como uma marquise, telhado ou parte da estrutura que venha a cair sobre as pessoas, fiações expostas podem provocar incêndio e choques elétricos, brinquedos danificados podem causar um acidente para as crianças. Esses espaços degradados podem atrair criminosos e afastar moradores e consumidores.

**Figura 9 - Praça Maciel Pinheiro**

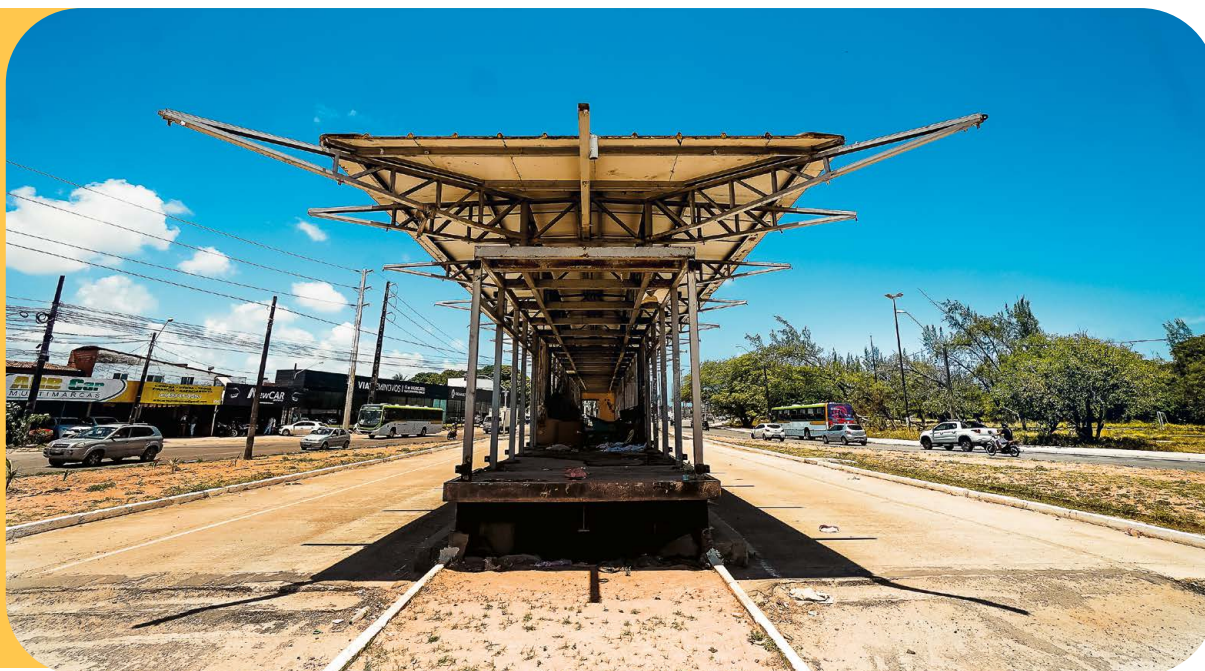


## 2.7 Precariedade do trânsito e do transporte público afasta potenciais moradores e consumidores

O trânsito é cada vez mais caótico nos centros urbanos, resultando em aumentos no tempo de deslocamento por haver muitos congestionamentos e sistemas de transporte público ineficientes<sup>9</sup>. Pesquisa realizada pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – Ipea (2021) revela que, mesmo antes da pandemia, o tempo de trânsito no circuito casa-trabalho da cidade do Recife já havia aumentado 20% neste início de século XXI, alcançando a média de 40 minutos<sup>10</sup>. O Sistema de Transporte Público no Recife contempla ônibus e metrô e é integrado por meio de terminais de integração denominados Sistema Estrutural Integrado (SEI). Verifica-se uma redução ou ausência de linhas de ônibus que ligam diretamente a periferia do Recife e os municípios da Região Metropolitana ao Centro Histórico e Expandido do Recife. Atualmente, no novo modelo SEI, é preciso primeiro se deslocar para os Terminais Integrados e depois pegar uma linha específica para o Centro. Segundo pesquisa primária realizada com cidadãos que vão ao Centro do Recife, mais de 70% dos respondentes se deslocam para o centro de ônibus, de bicicleta ou caminhando.

Os projetos inacabados dos BRT (Bus Rapid Transit ou Transporte Rápido por Ônibus) e as precárias condições do Metrô do Recife também dificultam o deslocamento e acesso da população, representando um entrave para o deslocamento das pessoas ao Centro do Recife. As pessoas buscam agilidade e conforto no dia a dia. Um transporte público irregular, lento e desconfortável inibe o deslocamento das pessoas da periferia da cidade e da metrópole ao centro do Recife.

Figura 10 - Estação BRT Centro de Convenções



<sup>9</sup><https://valor.globo.com/brasil/noticia/2021/05/07/ibge-tempo-de-deslocamento-ao-trabalho-no-pais-e-de-48h-por-semana-mas-chega-a-78h-em-sp.ghtml>

<sup>10</sup>IPEA, TD 2673, 2021

## 2.8 Poucas vagas de estacionamento para o transporte particular

Segundo pesquisa direta realizada pelo Programa Recentro, no início deste ano (Recentro, 2023), 25% das pessoas que frequentam o Centro do Recife (em especial os bairros do Recife, Santo Antônio e São José) utilizam o transporte particular motorizado ou transporte de aplicativo/táxi. Um dos entraves citados nas entrevistas e no levantamento primário refere-se às poucas ou desconhecidas vagas de estacionamento (sejam em áreas públicas ou privadas) para o transporte motorizado particular, comparativamente aos equipamentos do varejo moderno e aos novos edifícios empresariais que sempre dispõem de amplas áreas para esse fim. O levantamento, preliminar, identificou pelo menos 19 pontos de estacionamento particular na área de estudo, o que levanta a necessidade de realizar um trabalho mais detalhado e específico sobre a oferta e demanda por áreas e vagas de estacionamento para os veículos motorizados.

Para Bernardo Peixoto, presidente do Sistema Fecomércio/Sesc/Senac em Pernambuco, o tráfego intenso de veículos e, principalmente, a escassez de espaços adequados para estacionamento, com acesso facilitado aos estabelecimentos de comércio e de serviços em alguns locais, podem ser fatores que influenciam a experiência e inibem a frequência dos consumidores, conseqüentemente comprometendo a rentabilidade dos negócios.

## 2.9 Sinalização incipiente e desconhecimento sobre ruas e equipamentos no Centro do Recife

A professora e pesquisadora Clarice Duarte, da Universidade Católica de Pernambuco (Unicap), uma das coordenadoras do Plano Centro Cidadão (2017), chamou atenção para a falta de informação e sinalização de equipamentos históricos, ruas e principais pontos de atração de pessoas e mesmo linhas de ônibus. Diferentemente de outros centros urbanos no mundo, Recife não dispõe de placas que identifiquem o nome da rua, a praça, pontos de ônibus e outros equipamentos públicos, assim como não há mapas ou esquemas ilustrativos do Centro da cidade, identificando pontos de referência por onde as pessoas possam transitar mais facilmente.

A identificação de pontos estratégicos, além do resgate histórico e cultural, tem a função de facilitar e atrair cidadãos para circular nas áreas centrais, de forma segura e prática, em especial para as novas gerações e jovens que estão perdendo o hábito de se deslocar para os centros urbanos em busca de bens e serviços.

Figura 11 - Exemplos de placas informativas sobre o equipamento público

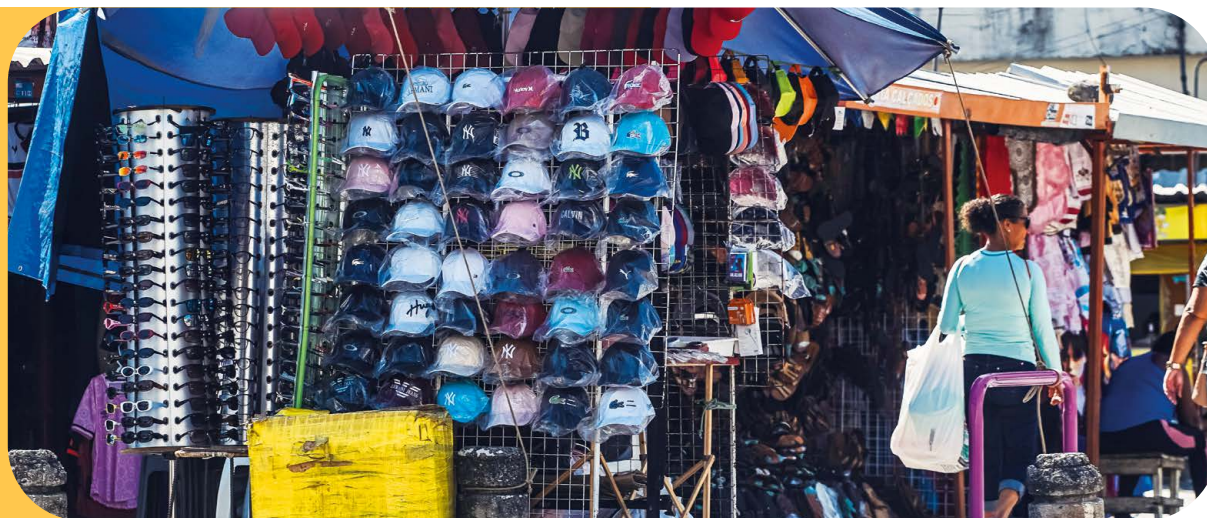


## 2.10 Poluição sonora, visual e urbana

Entre os temas citados pelos entrevistados na pesquisa de opinião e por alguns especialistas do planejamento urbano, está a poluição sonora e visual provocada pelos estabelecimentos comerciais que invadem as vias públicas, causando desconforto e conflitos que transmitem a imagem de desorganização do Centro da cidade.

A limpeza urbana, ou melhor, a sujeira e o lixo descartado e acumulado nas ruas, são citados como um dos pontos negativos e que afastam/inibem os clientes/usuários do Centro do Recife, segundo a opinião de especialistas entrevistados e pesquisa direta.

## 2.11 Comércio informal fora da legislação



O comércio informal, ambulantes de rua e camelôs também aparecem como um elemento negativo, como trabalhadores que sujam a rua, atrapalham a circulação de pessoas e, eventualmente, são desleais (vendem produtos roubados, falsificados, piratas e de baixa qualidade). Algumas tentativas de organizar o mercado informal, como o camelódromo, parecem não ter gerado os resultados esperados.

## 2.12 Crescimento da mendicância, moradores de rua e usuários de drogas

Sobre a mendicância e moradores de rua, o Censo da População em Situação de Rua da Cidade do Recife, realizado pela Prefeitura do Recife em parceria com a Universidade Federal Rural de Pernambuco (UFRPE), contabilizou 1.806 pessoas vivendo nas ruas da cidade do Recife, sendo que 34,5% deles estão na RPA1 (onde se encontra o território de análise deste relatório). Normalmente, moradores em condições de rua buscam áreas centrais onde há maior circulação de pessoas e é possível conseguir abrigo e alimentos.

O número total de pessoas identificadas pelo levantamento é 30% maior do que o da última contagem feita pela Prefeitura antes da pandemia. Atualmente, a maioria dos moradores de ruas são homens (75%), adultos (83%), de cor preta ou parda (80%), que nunca voltaram a viver numa residência desde que saíram da casa onde moravam (55%) e 30% declarou ser dependente de drogas lícitas e ilícitas. Além disso, mais de 40% possuem algum tipo de deficiência e 22% não sabem ler ou escrever.

A sensação de insegurança e o incômodo causados pela população em situação de rua estão associados à ideia de se tratar de potenciais criminosos, pessoas sujas e/ou doentes, além da desconfiança com os “estranhos e desconhecidos”, mas nem sempre esse é o caso. Pelo contrário, a pesquisa revelou que se tratam de pessoas que sofrem todo tipo de violência e exclusão social. Essa é uma questão que precisa ser conduzida separadamente nas políticas de saúde pública, desenvolvimento urbano e assistência social.

**Estima-se que cerca de 623 pessoas em situação de rua vivam no Centro do Recife. (PCR/UFRPE, 2023)**

## 2.13 Falta de segurança pública e sensação de insegurança

A sensação de insegurança é o ponto mais evidenciado nas pesquisas de opinião realizadas com transeuntes e usuários do Centro do Recife – a exemplo da pesquisa direta realizada pelo Instituto Fecomércio e da pesquisa Sensação de Segurança no Centro do Recife, feita pelo Programa Recentro, ambas em 2023. Entre os principais fatores estão as ocorrências de assaltos às pessoas, furtos a locais fechados, a ausência de pessoas no período da noite e nos finais de semana e a falta de policiamento ostensivo. Registra-se, até mesmo, a ocorrência de homicídios no território. Os ambulantes e o comércio informal também contribuem para o sentimento de insegurança, segundo entrevistados das pesquisas diretas e especialistas.

Na opinião de Bernardo Peixoto, a sensação de insegurança, ao lado das questões relacionadas ao acesso e mobilidade no Centro da cidade, é outro fator relevante sobre a atratividade do público e a sustentabilidade dos negócios no território. Ruas escuras, patrimônio público depredado e prédios fechados ou abandonados também assustam e geram insegurança para moradores, trabalhadores e visitantes, assim como os mendigos, moradores de ruas e usuários de drogas, que foram citados como causas de desconfiança de quem frequenta o Centro do Recife. Na pesquisa de opinião do Instituto Fecomércio, aplicada em agosto de 2023, os temas relacionados à segurança pública foram citados por 87% dos entrevistados como um dos principais pontos negativos e de entrave ao desenvolvimento da região.



## 3. Balanço das iniciativas públicas e privadas em curso no território

Visando identificar oportunidades para dinamizar a economia do Centro do Recife, foi feito um levantamento das principais iniciativas públicas e privadas em curso no território. Tratam-se de programas, projetos, ações e investimentos imobiliários e de infraestruturas realizados nos últimos anos e/ou previstos para o futuro próximo que podem impactar na estrutura e dinâmica do desenvolvimento territorial, em especial, oportunizando aos empreendedores locais a ampliação das vendas, realização de novos negócios e reformulação de estratégias comerciais. Embora ações sejam definidas para eixos de desenvolvimento territorial<sup>11</sup> específicos, elas atuam de forma sistêmica e transversal, ou seja, uma ação ou investimento classificados em um determinado eixo impactam em outros eixos de forma direta ou indireta. Por clareza, eles são separados, a seguir, por natureza principal de atuação.

### 3.1 Novos empreendimentos imobiliários



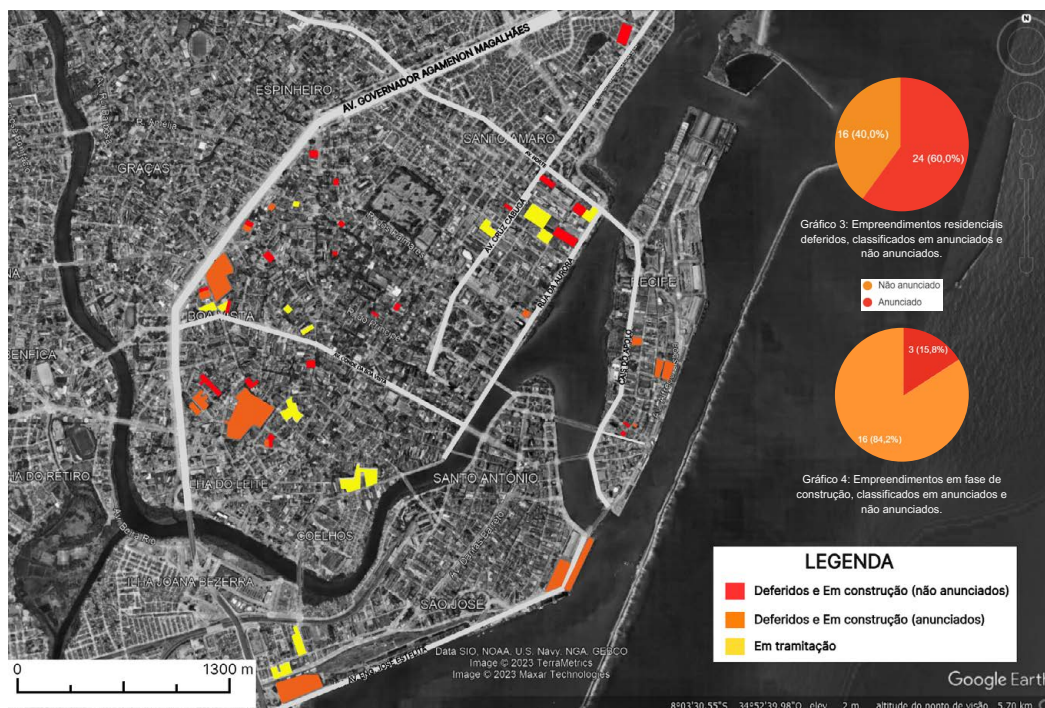
Pesquisa realizada pela professora Iana Bernardino e pela estudante Alice Albuquerque no âmbito do Grupo de Estudos sobre o Mercado Fundiário e Imobiliário (<https://gemfi.com.br/>), vinculado ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da UFPE, sob a coordenação da professora Norma Lacerda, sugere que, nos próximos anos, esse território receberá um impulso transformador com a implantação de grandes projetos imobiliários de diferentes tipos de uso, principalmente habitacional e comercial. A partir de dados sistematizados sobre o credenciamento de novos empreendimentos para a RPA1, disponíveis no Portal de Licenciamento da Prefeitura do Recife (até agosto de 2022), a pesquisa verificou o cadastro de 73 novos empreendimentos privados sendo classificados segundo o tipo e uso principal (Andrade; Bernardino, 2023). Esses dados representam projetos em fase de tramitação de licenciamento urbanístico na Prefeitura do Recife que podem ou não se concretizar, mas que ajudam a identificar novas tendências e fontes de dinamismo no território.

<sup>11</sup>Entre os eixos de desenvolvimento territorial, destacam-se: econômico (geração de emprego, renda, faturamento e impostos); mobilidade (melhoria trânsito, transporte, mobilidade e deslocamento de pessoas e mercadorias); habitação (implantação de diferentes tipos e modalidades de empreendimentos habitacionais); cultura e lazer (realização de atividades regulares relacionadas a cultura e lazer que atraem a população e turistas); sustentabilidade social e ambiental (ações relacionadas diretamente às questões de assistência social e promoção do meio ambiente); segurança pública (ações direta e/ou indiretamente relacionadas à segurança pública); governança (ações para governança do território).

Do total de 73 empreendimentos, tem-se:

- 28 do tipo residencial exclusivo;
- 10 de uso misto (residenciais e comerciais);
- 8 empresariais;
- 6 médico-hospitalares;
- 21 outros equipamentos imobiliários mistos, entre comercial, educacional, cultura, hotelaria e administração, religioso e serviços.

**Figura 12 - Localização dos empreendimentos cadastrados no Portal de Licenciamento Urbanísticos pela Prefeitura da Cidade do Recife**



Fonte: Andrade e Bernardino, 2023.

Dos 73 empreendimentos, 40 são classificados como habitacional, multifamiliar ou de uso misto, e, desses, 16 já tiveram seu licenciamento deferido, estão sendo construídos e já foram anunciados na mídia. A análise das informações mais detalhadas desses empreendimentos habitacionais identificou um processo de reformulação das estratégias do mercado imobiliário para o Centro do Recife, com a produção de imóveis com unidades destinadas ao aluguel de curta permanência ou hospedagem longas (long stay, termo em inglês) que podem ser negociados por meio de plataformas digitais específicas (como Airbnb, Trivago, Booking etc.). Esses novos modelos de empreendimentos habitacionais possuem estruturas contemporâneas e condomínios que oferecem serviços diversos<sup>12</sup>, além de mais espaços de uso comum, de lazer e menos espaço individual/particular (unidades mais compactas), ou seja, tratam-se de novos modelos híbridos e flexíveis entre residência, hospedagem e serviços de hotelaria, com menos burocracia, com/sem intermediários pessoais, o que deve atrair um público jovem, de mais alta renda e com maior rotatividade de estada.

<sup>12</sup>Espaços de coworking e convivência, rooftop, restaurantes, lanchonetes e cafés, serviços de academia, conveniência (minimercado), lavanderia, camareira/limpeza, entre outros serviços que podem ser oferecidos dentro do condomínio, em empreendimento de uso misto ou não.

Se, por um lado, possuem estruturas bem diferentes do padrão das ocupações residenciais do Centro Histórico do Recife, por outro lado, seguem as características demográficas das unidades domiciliares identificadas na região de poucos moradores por domicílio. Os dados dos últimos três Censos Demográficos revelam que a maioria das unidades residenciais do Centro do Recife são voltadas para uso individual, de pequenos grupos (de estudantes e trabalhadores) ou familiar pequena.

Caso todos esses empreendimentos sejam efetivamente implantados nos próximos anos, haverá um acréscimo de quase 900 mil metros quadrados de área construída, 11.332 novas vagas de estacionamentos e 6.057 unidades habitacionais nessa região. Levando em consideração a densidade domiciliar média da RPA1 de 2,67 moradores por domicílio, estima-se que, nos próximos anos, a região possa receber o incremento de mais de 16 mil novos moradores. Além de atraírem novos moradores para o território, potenciais consumidores de padarias, mercadinhos, salões de beleza, barbearias, lavanderias, bares, restaurantes, comércios e serviços em geral. Os empresariais e equipamentos de uso misto podem também atrair e receber públicos de fora da região em movimentos pendulares, no caso de empregados e trabalhadores, e clientes de novos serviços que venham a se instalar nesses empreendimentos.

A pesquisadora Iana Bernardino chama atenção para o fato de a maioria desses empreendimentos serem novos edifícios construídos em terrenos livres ou onde foi possível demolir o imóvel existente, assim, há poucas restaurações e requalificação de prédios antigos.

Entretanto, muitos desses empreendimentos não foram sequer anunciados publicamente. Identificou-se que 24 dos 40 dos empreendimentos com processo de licenciamento deferido não tinham sido anunciados até agosto de 2022. É preciso, portanto, acompanhar na mídia o lançamento dos novos empreendimentos para identificar novas oportunidades de negócios.

### 3.2 Principais investimentos privados



Complementando as informações da pesquisa de Andrade e Bernardino (2023), foi realizado um levantamento primário no site da Prefeitura do Recife e na internet (em jornais de grande circulação, construtoras e outras empresas privadas) na busca por informações mais detalhadas. Assim, foram mapeados 15 empreendimentos, em oito dos quais foi possível obter informações sobre investimentos e impactos na geração de empregos e unidades habitacionais, que somam juntos mais de R\$ 2,565 bilhões (Quadro 1). Apenas para o projeto Novo Recife, na área do Cais José Estelita, estão previstos investimentos na ordem de R\$ 1,620 bilhão (em um horizonte temporal de pelo menos dez anos), incluindo R\$ 120 milhões para as ações de mitigação de impactos sociais, ambientais e urbanísticos. Em termos de geração de empregos diretos, estima-se mais de 12.700 postos de trabalho e o dobro de empregos indiretos e/ou temporários (na fase de construção e instalação). Destacam-se os empreendimentos hoteleiros, habitacionais e multiuso (habitação, hotel, empresarial) que somam 2.900 unidades habitacionais e apartamentos/flat para hospedagens.

Muitos desses empreendimentos contemplam amplas áreas de convivência, para realização de eventos e espaços para implantação de novos negócios, comércio e serviços, além de milhares de vagas de estacionamento, e devem atrair um significativo público de usuários, trabalhadores, clientes, consumidores e turistas.

**Quadro 1 – Balanço das principais iniciativas do SETOR PRIVADO no território**

INICIATIVAS	DESCRIÇÃO	TERRITÓRIOS	EIXOS	INVESTIMENTOS (R\$)	IMPACTOS
Porto Novo Recife	Complexo hoteleiro e de negócios com três equipamentos: o Novotel Recife Marina, a Recife Marina e o Centro de Convenções do Porto Novo Recife	Bairro de São José (Cais de Santa Rita)	Economia (hotelaria, turismo e gastronomia), negócios, cultura e lazer	R\$ 200 milhões	3.500 empregos diretos
Complexo Multiuso Moinho Recife Business & Life	Conjunto de novos empreendimentos empresariais multiuso retrofit (Moinho Recife Business & Life)	Bairro do Recife	Economia (negócios), habitação, cultura e lazer	R\$ 80 milhões	3.000 empregos diretos
Novo Recife – Cais José Estelita	Conjunto de novos empresariais e habitacionais (complexo multiuso do Cais José Estelita) e intervenções urbanísticas	Bairro de São José e Cais José Estelita	Economia, habitação, lazer e mobilidade	R\$ 1,5 bilhão, sendo R\$ 120 milhões apenas em ações de mitigação	2.000 empregos diretos
Hotel Motto By Hilton	Hotel de padrão internacional	Bairro do Recife	Economia (hotelaria)	R\$ 30 milhões	250 empregos
Oásis da Boa Vista	Complexo multiuso com habitações e empresariais	Boa Vista (na área do Colégio Salesiano)	Economia (hotelaria, negócios, educação), habitação		450 unidades habitacionais
Prédio da Votorantim	Equipamento residencial no modelo de flat	Bairro do Recife	Habitação		
Aurora Prince	Conjunto de equipamentos residenciais de luxo (home resort)	Santo Amaro, Rua da Aurora	Habitação		210 unidades habitacionais

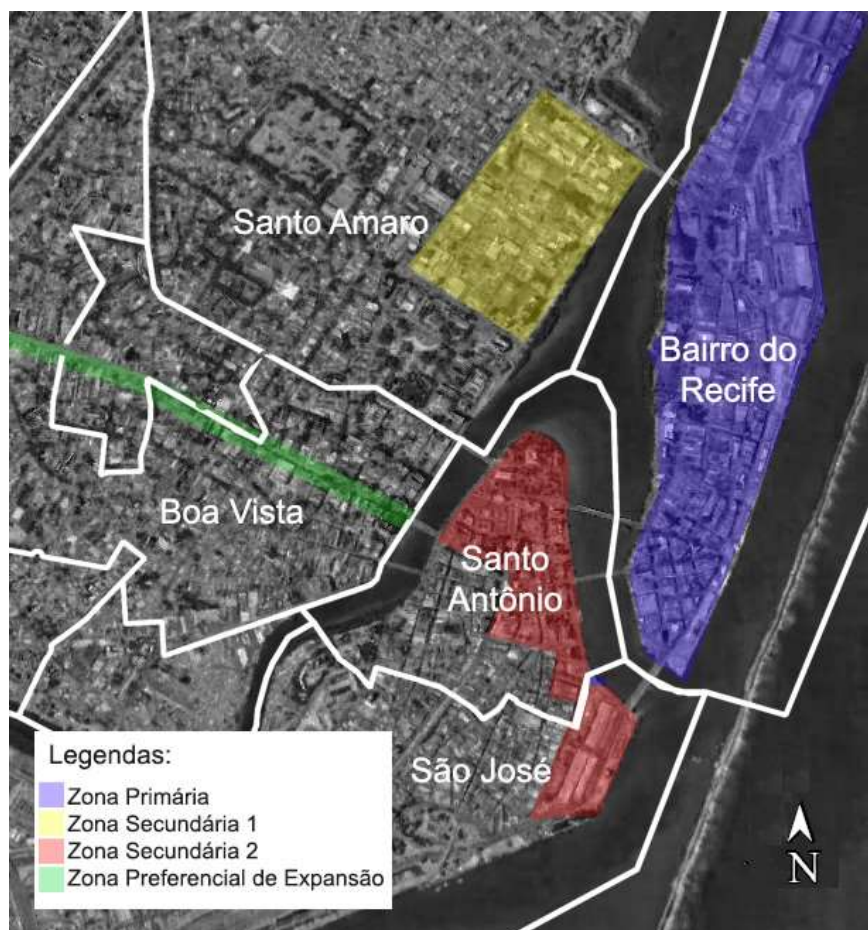
INICIATIVAS	DESCRIÇÃO	TERRITÓRIOS	EIXOS	INVESTIMENTOS (R\$)	IMPACTOS
Rooftop Agamenon Prince	Conjunto de equipamentos residenciais de luxo (home resort)	Santo Amaro, Avenida Agamenon Magalhães	Habitação		144 unidades habitacionais
Flat São Domingos	O tradicional Hotel São Domingos, instalado de frente para Praça Maciel Pinheiro em 1959, era destino de celebridades e dos mais importantes times de futebol do Brasil. Agora está em processo de transformação para se tornar um flat com 67 unidades habitacionais	Boa Vista, Praça Maciel Pinheiro	Economia (hotelaria)		67 apartamentos/flat
Yolo Coliving Recife	Plataforma de hospedagem e moradia está prevista para ser inaugurada em 2024 e, com um público-alvo majoritariamente jovem, oferece serviços e espaços compartilhados, como lavanderia, academia, cozinha e piscina.	Bairro do Recife	Economia (hotelaria) e habitação	R\$ 55 milhões	300 empregos diretos
Bar Frege	O local reúne comidas e bebidas autorais e muita música e festa.	Bairro do Recife (Avenida Rio Branco)	Economia (bar e restaurante) e lazer e cultura		
CasaCor	Importante mostra de arquitetura e decoração da América Latina no edifício Chanteclair.	Bairro do Recife	Economia (negócios), cultura e lazer		
Call Center da Datamétrica	O call center será instalado em imóvel que estava fechado no bairro de Santo Antônio.	Santo Antônio	Economia (serviços)	R\$ 20 milhões	2.000 empregos diretos
Hospital Memorial Star	O complexo hospitalar do Memorial Star será composto por três torres (a primeira torre tem 36 mil metros quadrados de área construída), junto com seus parceiros Evipar e Rede D'Or São Luiz, no bairro de Paissandu, na área onde funcionava a antiga Clínica Santa Helena.	Paissandu	Economia (saúde)	R\$ 500 milhões	1.300 empregos diretos e 6.500 indiretos
Grupo Mateus	O Grupo Mateus, maior rede varejista do Norte/Nordeste, vai iniciar o plano de investimentos e abertura de lojas no Recife. Serão sete unidades na capital pernambucana, com expectativa de gerar 2.500 empregos diretos, sendo mais de 350 vagas por loja (nos bairros de Areias, Bongl, Santo Amaro e Guabiraba, além dos pontos adquiridos das lojas Big Bompreço nos bairros da Caxangá, de Boa Viagem e Casa Forte).	Santo Amaro	Economia (setor de comércio varejista de alimentos)	R\$ 60 milhões	350 empregos

## Novos programas e investimentos públicos

O principal agente público atuante no território em questão é a Prefeitura da Cidade do Recife, com destaque para as ações de fortalecimento e expansão do Porto Digital e Programa Recentro, mais recentemente.

O Perímetro do Parque Tecnológico Porto Digital (que reúne os bairros do Recife – Recife Antigo, parte de Santo Antônio, São José e Santo Amaro) é um território privilegiado que recebe, ininterruptamente desde o início dos anos 2000, um conjunto diverso de incentivos e investimentos oriundos de políticas públicas de âmbito municipal, estadual e federal, diferentemente dos demais bairros do Centro do Recife. É nesse território onde se observam maiores especulações imobiliárias e maior dinamismo econômico, liderado pelo segmento de Tecnologia da Informação e Comunicação e Economia Criativa, beneficiários diretos da política pública municipal de incentivos fiscais (Leis Municipais 17.244/2006, 17.942/2013, 18.168/2015, 18.337/2017 e 18.456/2017) que reduz ISS de 5% para 2%.

Figura 13 - Perímetro do Porto Digital



Fonte: LACERDA; TOURINHO, 2022.

Com a Lei 18.168/2015, empresas instaladas na Zona Primária e/ou Zonas Secundárias também poderão gozar dos benefícios da lei em suas unidades operacionais instaladas na Zona Preferencial de Expansão (ZPE) que representa a Avenida Conde da Boa Vista, não integrante do território oficial do Porto Digital, desde que nessas unidades o quantitativo de pessoal empregado não ultrapasse 50% do quadro total da empresa. A referida lei também inclui, no rol de segmentos econômicos beneficiados, os serviços de educação à distância. A prosperidade dessa região tem atraído não só empresas de TIC e Economia Criativa, mas outros segmentos econômicos, como os serviços de apoio prestados às empresas.

O Programa Recentro foi criado em 2021 pela Lei nº 18.869 (regulamentada pelo Decreto nº 35.876/2022), que instituiu um conjunto de incentivos fiscais para atividades econômicas, moradias para fins de interesse social, construções ou intervenções destinadas à recuperação, renovação, reparo ou manutenção de imóveis situados no sítio histórico dos bairros do Recife, Santo Antônio e São José. Além disso, prevê a concessão de isenção total ou parcial de ISS, IPTU e ITBI, visando incentivar a realização de investimentos privados nas atividades econômicas, moradias para fins de interesse social, construção, recuperação, renovação, reparo ou manutenção de imóveis, bem como na instalação ou manutenção de atividades produtivas voltadas à cultura, ao lazer e ao fluxo turístico decorrente dessas atividades.

O programa ainda contempla diversas ações nos eixos de economia (com a promoção de atividades tradicionais, como o comércio e a atração de novos negócios), mobilidade, habitação, cultura e lazer (com projetos como o Carnaval do Recife, São João do Recife e Festival da Seresta, entre outros eventos no Bairro do Recife, e o Viva a Guararapes, em Santo Antônio), sustentabilidade ambiental e patrimônio histórico-cultural (recuperação de equipamentos culturais importantes, como a Rua dos Amores na Avenida Barbosa Lima e o Parque das Esculturas, além da zeladoria e limpeza constante das ruas), assistência social (com ações de integração com a Comunidade do Pilar com projetos como Jornada Comunidades Empreendedoras, Aliança pelo Centro do Recife, Reforma da Praça do Pilar, REEEcycle e Papparazzis, além da Casa do Pão, Restaurante Social e Abrigos), segurança pública (com projetos de melhoria da iluminação) e governança, como é possível verificar no Quadro 2, a seguir. Entretanto, essas ações estão concentradas nos bairros do Recife, Santo Antônio e São José, com espraiaamentos pontuais para os bairros da Boa Vista e Santo Amaro (com a requalificação da Rua da Aurora).

A Prefeitura da Cidade do Recife tem inovado com várias Parcerias Público-Privadas para viabilizar projetos para fixação de sinalização e placas turísticas e direcionadores de pedestres, programas de habitação como o Morar no Centro e ações de segurança pública a partir de implantação de Relógios Eletrônicos Digitais (REDs) com câmeras de segurança integradas que ajudariam na fiscalização e controle das áreas contempladas pelos REDs. Além disso, está sendo implantado um dos maiores planos de mobilidade na área do Cais José Estelita e Cais de Santa Rita para melhorar o trânsito na região sul do Centro Expandido do Recife, o que deve ampliar o fluxo de pessoas e os negócios no Centro do Recife.

No âmbito do governo estadual, poucas são as iniciativas em andamento que impactam no Centro do Recife. Há alguns anúncios veiculados nos jornais e grandes mídias de construção de complexo escolar pela Secretaria Estadual de Educação na área do antigo Colégio Americano Batista, a recuperação do Cinema São Luís no bairro da Boa Vista, contratação de empresa de arquitetura para elaboração de projeto para recuperar a antiga sede do Diário de Pernambuco, em Santo Antônio, e o Palácio Frei Caneca (antiga Vice-Governadoria), em Santo Amaro.

Quadro 2 – Balanço das principais iniciativas do SETOR PÚBLICO no território

INICIATIVA	DESCRIÇÃO	TERRITÓRIO	EIXO	PROJETOS E INVESTIMENTOS (R\$)
Programa Recentro	Programa da Prefeitura do Recife que prevê a manutenção, cuidado, intervenções físicas estruturantes e o desenvolvimento de processos sociais, culturais e econômicos necessários à transformação urbana sustentável e inclusiva do território do Centro da cidade (bairros do Recife, São José e Santo Antônio).	Bairro do Recife, São José e Santo Antônio	Economia	Projeto Rota do Comércio (oito ruas tradicionais)
				Vem pro Centro Dia das Mães
				Recifeando (app que traça roteiro turístico)
				Incentivos fiscais - redução de ISS e isenção de IPTU e ITBI
			Mobilidade	Sinalização das principais vias, produtos e serviços existentes
			Habitação	Atração de equipamentos do Programa MCMV e MCMV Retrofit
			Cultura e lazer	Viva a Guararapes
				Carnaval do Recife e São João do Recife
				Festival da Seresta no Bairro do Recife
				Colorindo o Recife
			Sustentabilidade ambiental e patrimônio histórico-cultural	Reforma e revitalização das praças e espaços públicos (requalificação da Rua da Aurora e Rua dos Amores na Avenida Barbosa Lima)
				Portfólio dos imóveis (tipo de uso e possibilidade de reocupação)
				Requalificação Parque das Esculturas
				Requalificação da Praça do Diário (Praça da Independência)
			Assistência social	Zeladorômetro
				Integração com a Comunidade do Pilar (Jornada Comunidades Empreendedoras, Aliança pelo Centro do Recife, Reforma da Praça do Pilar, REEEcycle, Papparazzis e oficinas diversas)
			Segurança Pública	Casa do Pão, restaurante social e abrigos
				Projeto de iluminação pública
			Governança	Ampliação da fiscalização
				Instância de Participação Cidadã do Recentro (IPCR)
Câmara Permanente do Recentro no CEDEs Recife				
	Comitê Integrado de Segurança para o Centro do Recife			

INICIATIVA	DESCRIÇÃO	TERRITÓRIO	EIXO	PROJETOS E INVESTIMENTOS (R\$)
PPP Morar no Centro (PCR)	Implantação, manutenção e operação de quatro empreendimentos de locação social e dois empreendimentos habitacionais destinados à população de baixa renda e ao mercado popular, englobando obras e serviços de gestão de carteira, gestão condominial e de trabalho técnico social e desenvolvimento comunitário.	Santo Antônio, São José e Boa Vista	Economia (habitação)	Recuperação de quatro habitacionais (Pátio 304 e Siqueira Campos, no bairro de Santo Antônio; Dantas Barreto, no bairro de São José; e Riachuelo-Saudade no bairro da Boa Vista)  357 novas unidades habitacionais e cerca de 1.000 pessoas/moradores beneficiados*
PPP Placas Toponímicas, Turísticas e Direcionadores de Pedestre (PCR)	Implantação, gestão, operação e manutenção de placas toponímicas, placas turísticas e direcionadores de pedestres	Em todo o território estudado	Economia (turismo) e cultura e lazer	Implantação de placas de sinalização em várias ruas e pontos turísticos. Melhoria da mobilidade da população e dos turistas no Centro do Recife
PPP Relógios Eletrônicos Digitais (REDs) da PCR	Instalação, manutenção e operação de 108 Relógios Eletrônicos Digitais e câmeras de monitoramento de forma integrada no município do Recife para implantação e/ou conservação e manutenção de espaços públicos associados aos REDs	Em todo o território estudado	Segurança pública	24 pontos contemplados com REDs e câmeras de segurança
PCR Plano de Mobilidade para o Centro do Recife	Reformulação das principais vias	Bairro do Recife, São José, Santo Antônio	Mobilidade	
Requalificação da Escola Profissional São José e Tecelões (PCR)	A Prefeitura do Recife, por meio da Secretaria de Trabalho e Qualificação Profissional (STQP), entregou a Escola Profissional São José e Tecelões, em Santo Amaro, totalmente requalificada. O investimento foi na ordem de R\$ 700 mil, com todos os ambientes da escola reformados para melhor receber os seus alunos, que buscam a qualificação profissional por meio de vários cursos, como Cuidador de Idosos e Operador de Empilhadeira.	Santo Amaro	Economia (educação profissional)	Investimentos de R\$ 700 mil
Colégio Americano Batista	Proposta de construção de complexo escolar no Recife pela Secretaria Estadual de Educação	Boa Vista	Educação	
Recuperação do Cinema São Luiz	Execução dos serviços de recuperação e restauro do forro de gesso decorado	Boa Vista	Lazer e cultura	

### 3.3 Iniciativas do Sistema Fecomércio/Sesc/Senac



Entre as iniciativas realizadas visando o desenvolvimento do Centro do Recife, é importante destacar também a atuação do Sistema Fecomércio/Sesc/Senac em Pernambuco, que já vem contribuindo de diversas maneiras para a retomada do setor do comércio de bens, serviços e turismo do território:

**SENAC**, com promoção do desenvolvimento profissional por meio de cursos, treinamentos e eventos, contribuindo para a formação de profissionais qualificados e preparados para atuar no setor do comércio de bens, serviços e turismo.

- O Senac inaugurou em 2023 uma unidade embarcada no Porto Digital, localizada no coração do Recife Antigo, na Rua do Apolo, onde realiza diversos cursos e atividades de extensão e pós-graduação na área de Tecnologia da Informação e Comunicação, em parceria com o parque tecnológico, que alugou o espaço para a entidade. A perspectiva do Senac é consolidar uma sede própria na área, com investimentos de R\$ 10 milhões.
- Também no território do Centro do Recife, a entidade irá inaugurar um Centro de Formação Profissional nas imediações do Camelódromo, para capacitar os comerciantes do entorno. O investimento será de cerca de R\$ 40 milhões no Edifício San Diego, adquirido pela instituição e já em fase de obras e reformas. No empreendimento, o Senac pretende criar um polo de educação profissional para os comerciantes da vizinhança.
- Além disso, o Senac está investindo R\$ 20 milhões na ampliação do Complexo do Senac Recife, em Santo Amaro, na reforma do prédio José de Anchieta e João Rodrigues Maia, também no Complexo Recife, no valor de R\$ 27 milhões, na unidade própria do Mediotec, na Avenida João de Barros, no valor de R\$ 3,5 milhões e no novo Centro de Idiomas, também em Santo Amaro, com cerca de R\$ 400 mil.



**SESC**, oferecendo atividades para os comerciários, suas famílias e a população em geral na região, proporcionando momentos de lazer, além de atendimentos para o seu público prioritário, os comerciantes e comerciários.

- O Sesc Santa Rita, localizado ali no Cais de mesmo nome, passou recentemente por uma reforma na qual foram investidos aproximadamente R\$ 12 milhões em obras e modernização de mobiliário e equipamentos.
- A unidade do Sesc Santo Amaro, onde antes funcionava a administração da entidade, será transformada em um Centro Cultural, com investimentos de cerca de R\$ 15 milhões.
- Segundo Bernardo Peixoto, presidente do Sistema Fecomércio/Sesc/Senac em Pernambuco, faz parte da missão e da visão institucional continuar contribuindo para o desenvolvimento do setor do comércio de bens, serviços e turismo do Centro do Recife, assim como do estado em geral, oferecendo recursos, conhecimentos e apoio aos empresários e aos usuários.



## 4. Identificação das principais forças e oportunidades econômicas para o território

A partir da análise dos dados e informações coletadas (incluindo o conjunto de entrevista com especialistas e agentes públicos e privados estratégicos para o território e a realização de pesquisa direta junto a um estrato da população que circula no território), foi possível levantar as principais forças/diferenciais existentes e identificar algumas oportunidades que podem contribuir para dinamização da economia do território do Centro do Recife.

### 4.1 Indicação dos principais pontos fortes do Centro do Recife

Em complementação ao panorama apresentado no Capítulo 3, em que se apresentam os principais entraves/problemas observados no Centro do Recife, são identificados a seguir um conjunto dos principais pontos fortes do território:

- Presença de muitos equipamentos histórico-culturais, patrimônio material e imaterial, natural e construído:
- Edificações históricas: ruas, calçadas, pontes, casas, mercados públicos, igrejas, museus, instituições de ensino, praças, parques, jardins, prédios públicos;
- Manifestações culturais: agremiações carnavalescas, manifestações artísticas, festas, eventos, atividades e mostras culturais; e
- Paisagens naturais: rios Capibaribe e Beberibe, manguezais, proximidade com o mar.
- Posição central e estratégica na cidade do Recife e na RMR (em um raio de 12 quilômetros medido a partir do Marco Zero, pode-se alcançar os municípios de Jaboatão dos Guararapes, Camaragibe, Olinda e Paulista, perfazendo uma população de quase 3 milhões de habitantes).
- Região dotada de infraestrutura econômica básica (energia elétrica, abastecimento de água, saneamento, drenagem, telecomunicação, transporte público para todos os municípios da RMR e alguns municípios do entorno).
- Centralidade e convergência do transporte público (em 2015, das 360 linhas/itinerários de ônibus que circulavam na cidade do Recife, 78% passavam na RPA1 e 53% percorriam a Avenida Conde da Boa Vista. Em 2014, o Terminal de Passageiros de Santa Rita contabilizava mais de 256 mil pessoas, em média, por dia e a Estação do Metrô de Recife, localizada em Santo Antônio, somou mais de 53 mil passageiros/dia, segundo o Plano de Mobilidade Urbana do Recife, Tomo III, 2018).



## 4.2 Requalificação de atividades existentes e oportunidade para novas atividades

- **Implantação de novos empreendimentos residenciais** (com possibilidade de atração de 16 mil novos moradores). Projetos de atração de população de classe A e B já estão em curso, por exemplo, na Rua da Aurora e podem ser viabilizados no território. Há, também, projetos com foco nas classes C e D, inclusive visando ocupação de pessoas que trabalham nos bairros do território, a exemplo do Polo Médico, de TIC e de Educação. A PCR já está com projetos em curso, com destaque para uma PPP destinada à viabilização de locação social em quatro edifícios desativados (para famílias com renda a partir de um salário mínimo e até R\$ 4.400 mensais) e duas construções do tipo retrofit (para famílias com renda até R\$ 8.800 mensais), com alienação por meio do programa Minha Casa, Minha Vida, perfazendo um total de 1.128 moradias.
- **Oportunidades de expansão do setor de hotelaria**, que se apresenta em projetos como o Hotel Marina, que se insere na dinâmica do Recife Antigo, perspectiva de revitalização da região do Cais de Santa Rita e adjacências e mesmo do projeto Novo Recife, na região do Cais José Estelita, que não está no território, mas acaba também tendo influência importante no movimento de expansão dos hotéis, consolidando a nova configuração que está se desenhando. E, ainda, no potencial existente em polos como o de saúde que já tem a presença de hotéis e pode comportar outros.
- **Serviços de lazer, entretenimento e gastronomia**. O território já foi relevante espaço de lazer e entretenimento – onde se concentravam a maior parte dos cinemas, teatros e casas de shows do Recife – e também contemplava importantes restaurantes e bares. Não será possível reviver o passado como ele era, mas é possível vislumbrar a retomada dessas atividades, com novos formatos e públicos. Cinemas, como o São Luiz, e teatros, como o do Parque e Waldemar de Oliveira, podem ser recuperados com novas estratégias mercadológicas; e há potencial de crescer os serviços de audiovisual em sintonia com a economia criativa, por exemplo, no Recife Antigo. Festivais e eventos como Rec'n'Play e feiras temáticas são bons exemplos de iniciativas que podem estimular os negócios ligados ao entretenimento e lazer. Também se destaca a gastronomia, no Recife Antigo e adjacências, tendo como exemplos o recente restaurante instalado no Projeto Novo Moinho.



- **Crescimento e recuperação das atividades educacionais**, cujas unidades existentes e que podem vir a serem instaladas constituem peso e potencial de expansão econômica para o território. Por outro lado, o polo educacional universitário envolve cerca de 45 mil estudantes que circulam diariamente, em especial nos bairros da Boa Vista e de Santo Amaro. Esse contingente também constitui potencial de novos negócios de comércio e serviços no entorno das unidades de educação.
- **Expansão dos serviços médico-hospitalares**, com indicação de novos equipamentos, a exemplo do Hospital Memorial Star, e adensamento da cadeia, com potencial criação de serviços complementares, como lavanderia hospitalar, hotelaria, gastronomia, serviços de assistência e manutenção, bem como a perspectiva de ampliar o uso residencial mais próximo das unidades de saúde, aproveitando a presença de muitos empregados do Polo Médico.
- **Oportunidades no comércio e serviços de vizinhança**, na medida em que se expandam novas habitações no Centro, incluindo possibilidade de uso híbrido de edificações. Nesse caso, abre-se o leque para diversos serviços pessoais (salão de beleza, barbeiro, petshop, academia de ginástica, lavanderia nas proximidades de edifícios habitacionais etc.) e pequeno comércio (mercearia, lanchonetes, padarias, lojas de conveniência etc.). A perspectiva do comércio e serviços de vizinhança também tem potencial de expansão à medida que se reforcem os polos econômicos de saúde, educação e TIC.
- **Serviços em geral como alternativa de superação das dificuldades do comércio tradicional**. Alguns espaços do território – notadamente ruas como Imperatriz, Nova, Conceição, Aragão, Sete de Setembro, Hospício, entre outras – que antes eram palco de intenso e diversificado comércio, já não apresentam a mesma pujança do passado, e se encontram num quadro de decadência, como já foi apresentado. Para esses espaços, a alternativa que se faz mais viável é apostar nas atividades de serviços, na revitalização da infraestrutura existente e na atração de novas moradias. Qual ou quais serviços ideais dependerão da estratégia de atração da iniciativa privada. Pode-se, por exemplo, investir no segmento de prestação de serviços de saúde, aproveitando a facilidade da rede de mobilidade viária e a proximidade com o Polo Médico que está relativamente próximo.
- **Aproveitar a potencial presença de postos de trabalho/empregos de alta escolaridade** e, por consequência, maiores salários, no Centro do Recife e bairros contíguos, como Pina e Boa Viagem ao sul (outra centralidade recifense), e os bairros do Derby, Graças, Espinheiro, Aflitos, Encruzilhada a noroeste (IPEA, 2023), o que potencializa a atração de moradores e consumidores de mais alta renda e o retorno de investimentos em habitacionais para essa população.
- **Oportunidade de melhorar o fluxo, a mobilidade no território**, com a conclusão e requalificação dos corredores de transporte de média capacidade (BRTs).
- **Conjunto de políticas públicas atuantes no território**, com a implantação e expansão do Porto Digital e Recentro nos bairros do Recife, São José e Santo Antônio; programas federais como o Minha Casa Minha Vida e o Programa de Aceleração do Crescimento; obras de melhoria da mobilidade, em especial no bairro de São José).
- A Prefeitura do Recife aponta a perspectiva da **implantação de novos empreendimentos no território**, em especial do setor de hotelaria, realização de eventos, saúde e serviços prestados às empresas, com possibilidade de criação de 12.700 empregos diretos e 25 mil empregos indiretos/temporários.

### 4.3 Balanço geral das oportunidades e perspectivas do território na visão de entidades atuantes e da população circulante



Antes de trazer a perspectiva das principais forças e oportunidades de negócios do território, é importante ressaltar que a superação de desafios encontrados e já abordados anteriormente é imprescindível para que as estratégias em curso e outras propostas de recuperação da economia desse território se concretizem com sucesso.

Na abordagem apresentada a seguir, fica evidente que as atuais perspectivas de desenvolvimento no território devem considerar, sobretudo, a requalificação e adequação do mercado existente (comércio e serviços), implementando negócios que atendam, por um lado, às demandas de empreendimentos que estão em fase de instalação ou planejamento e, por outro, à consolidação de estratégias de avanço da ocupação residencial e de instalação e/ou readequação de infraestruturas e equipamentos públicos nos próximos anos.

Um primeiro aspecto a ser considerado é a tendência nacional de implementação de políticas públicas e programas de revitalização de centros urbanos no Brasil, com destaque, conforme estudo do Ipea (2023), para São Paulo e Rio de Janeiro. A análise dessas tendências corrobora que a rede de comércio e serviços, em conjunto com os equipamentos de convivência e infraestrutura, desempenha um papel fundamental na atração de pessoas para esses espaços.

Seja para frequência eventual ou mesmo moradias e negócios, a interconexão entre o espaço urbano e as atividades existentes no território central das cidades é tão mais atrativa quanto mais diversa e acessível for essa rede, de modo que a população que a frequenta possa facilmente satisfazer uma variedade de necessidades em um único local. Além disso, a presença de uma variedade de serviços não apenas satisfaz necessidades práticas, mas também contribui para a sensação de vitalidade e identidade do território.

Com efeito, tomando como referência o Centro do Recife, alguns corredores comerciais tradicionalmente apresentaram, por um longo período, alguma especialização em termos de varejo que tende a personificar áreas do território. São exemplos a Avenida Manoel Borba (ópticas), a Rua da Concórdia (eletroeletrônicos), a Rua do Aragão (móveis), a Rua Direita (forrações) e a Rua das Calçadas (artigos para festas), bem como os logradouros no entorno do Mercado de São José (com sua diversidade de comércio popular).

O comércio, tal qual se apresentou no Centro da cidade em décadas passadas, de forma intensa e diversificada, sendo a principal referência de compras para a população, não deverá existir mais. Não obstante, podem existir alternativas para o uso inteligente e coletivo de espaços no Centro, de modo a viabilizar a permanência de antigos ou a instalação de novos empreendedores comerciais.

As associações formais e informais que congregam negócios do varejo e dos serviços apoiam essa perspectiva, corroborando que é importante promover a revitalização de algumas áreas, especialmente aquelas que abrigam comércio de caráter mais popular e menos especializados, como os bairros de Santo Antônio e São José.

Essa é uma visão captada também na escuta do Sindambulante, que tem uma relação mais estreita com empreendedores do comércio popular e que reivindica maior participação no processo de planejamento do comércio ambulante e informal, com o intuito de melhor apoiar as estratégias de dinamização do Centro e desafogar a atuação da administração municipal, que poderá, assim, focar em estratégias mais abrangentes para o território.

Por outro lado, aponta-se a urgência de avançar com propostas que visem revocar logradouros e espaços abandonados no Centro do Recife para além do território selecionado para as primeiras ações do Recentro (São José, Santo Antônio e Bairro do Recife). Uma iniciativa interessante, corroborada por lojistas locais, é promover a conversão do tradicional corredor comercial da Rua da Imperatriz em estabelecimentos direcionados à prestação de serviços de saúde ou galerias que abriguem comércio e serviços coletivos voltados a públicos diversos.

Nesse âmbito, uma série de segmentos e nichos poderiam se viabilizar, desde clínicas de fisioterapia, terapias integrativas e academias, até estúdios de tatuagem, escolas de arte e atividades de economia criativa, cultura retrô, cultura geek e gamer.

De acordo com empresários locais, corredores como o da Imperatriz, bem como o da Hospício e da Sete de Setembro, não são atrativos para micro e pequenos negócios do comércio na atualidade, por possuírem imóveis de grande extensão, de alto custo para manutenção e pesada carga tributária. Por isso, ideias criativas e inovadoras devem ser incentivadas para a ocupação desses espaços.

Ressalta-se ainda que muitas das ruas do Recife guardam memórias cujo resgate pode favorecer a exploração de um roteiro turístico ou de um grande passeio urbano que integre uma rede de serviços atraente para o público que frequenta os polos locais de educação e saúde. Sob essa perspectiva, é o bairro da Boa Vista a área mais propícia para a busca de uma revitalização orientada ao revocacionamento, por meio de um projeto inovador que contemple um grande passeio público que recupere e conserve os espaços atualmente degradados.



Na visão da Fecomércio, o Centro do Recife é um espaço impregnado de muita cultura e diversidade, sendo necessário recuperar a sua vitalidade e fortalecer a inovação. De acordo com Bernardo Peixoto, as tendências emergentes desempenham um papel fundamental na identidade de um “Novo Recife” e, para otimizar esse potencial, é importante aprimorar a infraestrutura já existente (transporte público, segurança, logradouros e estacionamentos) e promover atividades e eventos que atraiam tanto turistas quanto residentes.

Outra perspectiva trazida pelas escutas com os representantes do comércio local é de que a questão crucial para a atração de mais empreendimentos de serviços e segmentos comerciais para o território é a sua plena ocupação. Seja via requalificação das condições habitacionais e ampliação do uso residencial, seja via realocação de serviços públicos, secretarias e autarquias para o território, a visão é que a ocupação é a chave para a dinamização do Centro do Recife.

A segunda estratégia é vista como a mais viável a curto prazo e com potencial para induzir ou apoiar o reordenamento das atividades no Centro do Recife. Já as propostas de ocupação residencial têm sido vistas com grande atenção no que diz respeito ao perfil de moradias a serem incentivadas no território, de modo que se assegure uma configuração socioeconômica diversa, mas que esteja aderente à necessidade de atração e sustentabilidade de negócios na área.

Sobre as estratégias de ocupação do Centro do Recife, também é convergente a opinião do Sindhospe. A entidade afirma que a proximidade do Polo Médico do Recife e a necessidade habitacional dos colaboradores do setor já são objeto de estudo apresentado à administração municipal e justificam projetos que incentivem a moradia no território, aproveitando, por exemplo, imóveis desocupados ao longo da Rua Imperial, no bairro de São José. De acordo com o Sindhospe, são cerca de 10 mil funcionários no Polo Médico – segundo maior do país –, com parte relevante deles residindo na periferia ou outros municípios da RMR, mesmo trabalhando em até três empregos durante a semana. Na visão da entidade, promover a residência fixa da categoria trará, além de mais mobilidade e comodidade para pessoas direta e indiretamente envolvidas com o Polo Médico, circulação de renda capaz de estimular o crescimento do varejo e serviços na área.

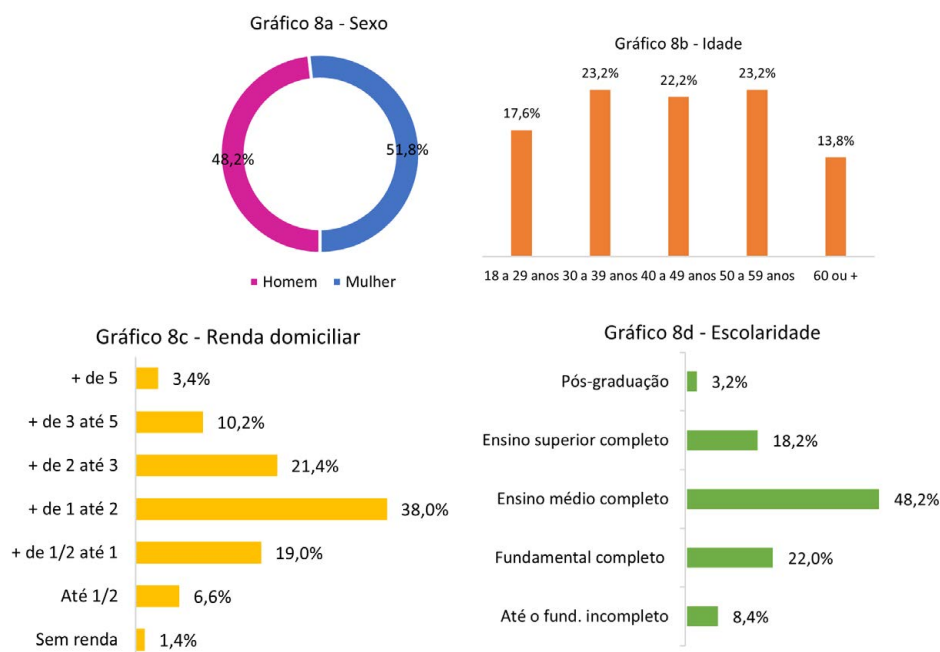
Para varejistas locais, a dinâmica do bairro de São José já conta com perspectivas de mudanças nos próximos anos, considerando o cenário de integração das atividades do futuro Hotel Marina e do novo Centro de Convenções, além da revitalização no Cais de Santa Rita e do Mercado de São José. Esses investimentos têm potencial para estimular uma rede de comércio e serviços básicos no entorno, como de alimentação, cuidados pessoais e supermercados.

Além das perspectivas, sob o ponto de vista das entidades empresariais que atuam no território, a Fecomércio buscou entender como pensa a população circulante a respeito da situação do Centro do Recife e da sua disponibilidade de comércio e serviços. Com esse intuito, foi realizada uma pesquisa de campo, para sondar os frequentadores do Centro sobre o que buscam ou fazem e sobre como enxergam as condições de infraestrutura nesse território.

Para essa pesquisa, foram aplicadas 500 entrevistas com pessoas com idades a partir de 18 anos, entre 10h e 16h dos dias 23 a 29 de agosto, em corredores de grande circulação do território, notadamente: Rua Gervásio Pires, Rua do Príncipe, Rua do Hospício, Rua do Riachuelo, Rua da Soledade, Rua Direita, Rua do Livramento, Rua das Calçadas, Rua do Rangel, Rua da Praia, Praça Dom Vital, Rua do Porão, Avenida Marquês de Olinda, Rua Primeiro de Março, Avenida Guararapes, Avenida Conde da Boa Vista, Rua José de Alencar, Rua Estado de Israel, Avenida Lins Petit e Rua General Joaquim Inácio.

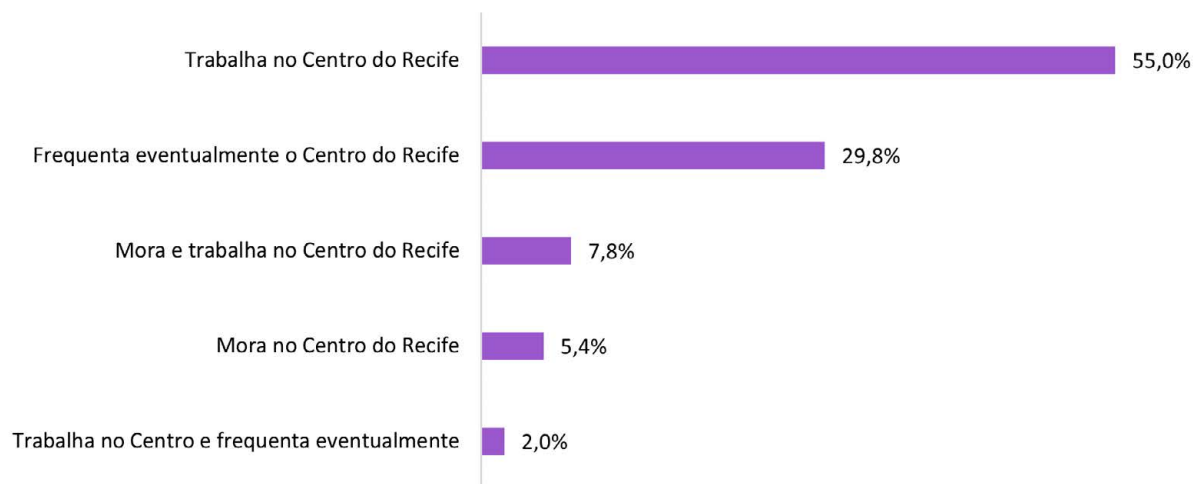
Quanto ao perfil dos entrevistados, 51,8% foram mulheres e 48,2% foram homens. A distribuição por faixa etária, por sua vez, se apresentou razoavelmente equilibrada entre as idades investigadas. A distribuição por classe de renda, por outro lado, apresentou maior concentração na classe de renda acima de um e até dois salários mínimos. Também se observou uma concentração relevante de indivíduos com ensino médio completo, perfil abrangendo aproximadamente 50% das pessoas consultadas.

### Gráfico 8 - Perfil dos entrevistados no Centro do Recife



A pesquisa buscou inicialmente investigar a relação dos entrevistados com o Centro do Recife. Sobre esse aspecto, foi observada uma proporção relevante de pessoas que trabalham no território. Outra parcela significativa dos entrevistados mencionou que frequenta o território apenas eventualmente, buscando atender alguma necessidade. Uma pequena parte, por sua vez, declarou ser residente do Centro do Recife, incluindo, entre esses casos, uma parte relevante que, além de morar, também trabalha no território.

**Gráfico 9 - Relação dos entrevistados com o Centro do Recife**



Fonte: Pesquisa direta Instituto Fecomércio. Nota: a pergunta permitiu múltipla resposta.

Entre os que declararam algum vínculo de trabalho e os que frequentam o Centro do Recife apenas eventualmente, a pesquisa sondou a frequência com que essas pessoas se deslocam até o território.

Naturalmente, observa-se uma maior proporção (94,4%) de pessoas com frequência diária entre os que têm algum trabalho cujo local de vínculo se situa no Centro; por sua vez, apenas 4,9% se deslocam para esse local de vínculo semanalmente com uma periodicidade menor, ou seja, não todos os dias.

Já os frequentadores estritamente eventuais – que não declaram outro motivo, como moradia ou trabalho, para estarem no local –, em grande parte, costumam ir ao Centro do Recife de uma (20,1%) a duas (27,5%) vezes por mês e apenas 13,4% mencionam que raramente buscam algo no território.

Tabela 1 - Frequência dos entrevistados no Centro do Recife

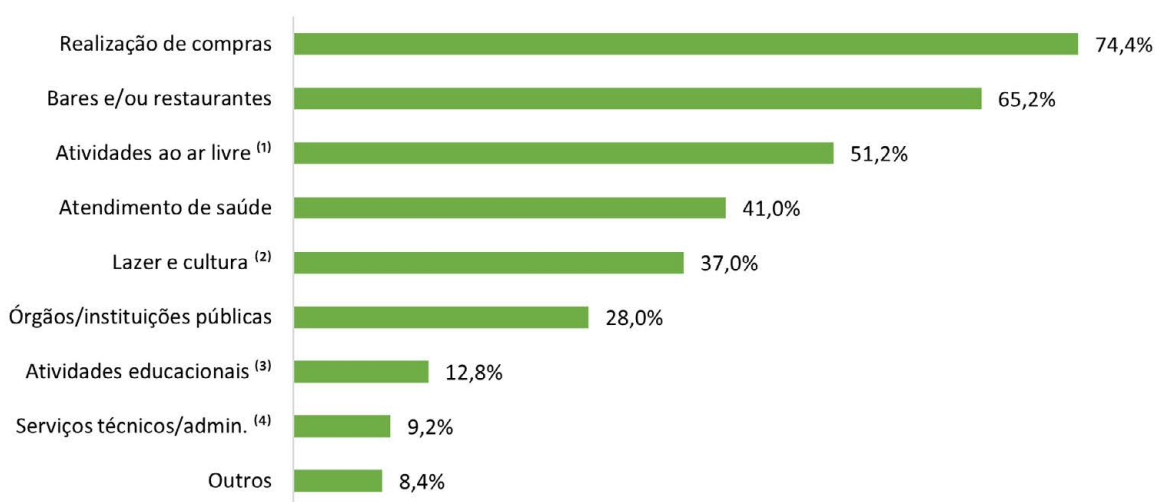
Frequência	Frequentadores estritamente eventuais	Frequentadores que trabalham no território
Todos os dias	8,1%	94,4%
Uma vez por semana	6,0%	0,3%
Mais de uma vez por semana	8,1%	4,9%
Mais de quatro vezes por mês	16,8%	0,0%
Até duas vezes por mês	27,5%	0,0%
Uma vez por mês	20,1%	0,3%
Raramente	13,4%	0,0%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: Pesquisa direta Instituto Fecomércio.

Com relação ao que os frequentadores buscam no território, 74,4% dos entrevistados mencionaram a realização de compras como a principal motivação, seguida da busca por bares e restaurantes locais, que é motivação para pouco mais de dois terços (65,2%) dos consultados na pesquisa.

Além da frequência a bares e restaurantes, é importante destacar que uma parte significativa das pessoas relacionam mais diretamente o Centro do Recife à possibilidade de passeios e eventos gratuitos, em atividades ao ar livre, do que ao acesso a outros serviços além do comércio varejista e de alimentos & bebidas.

Gráfico 10 - O que buscam ou fazem os entrevistados no Centro do Recife



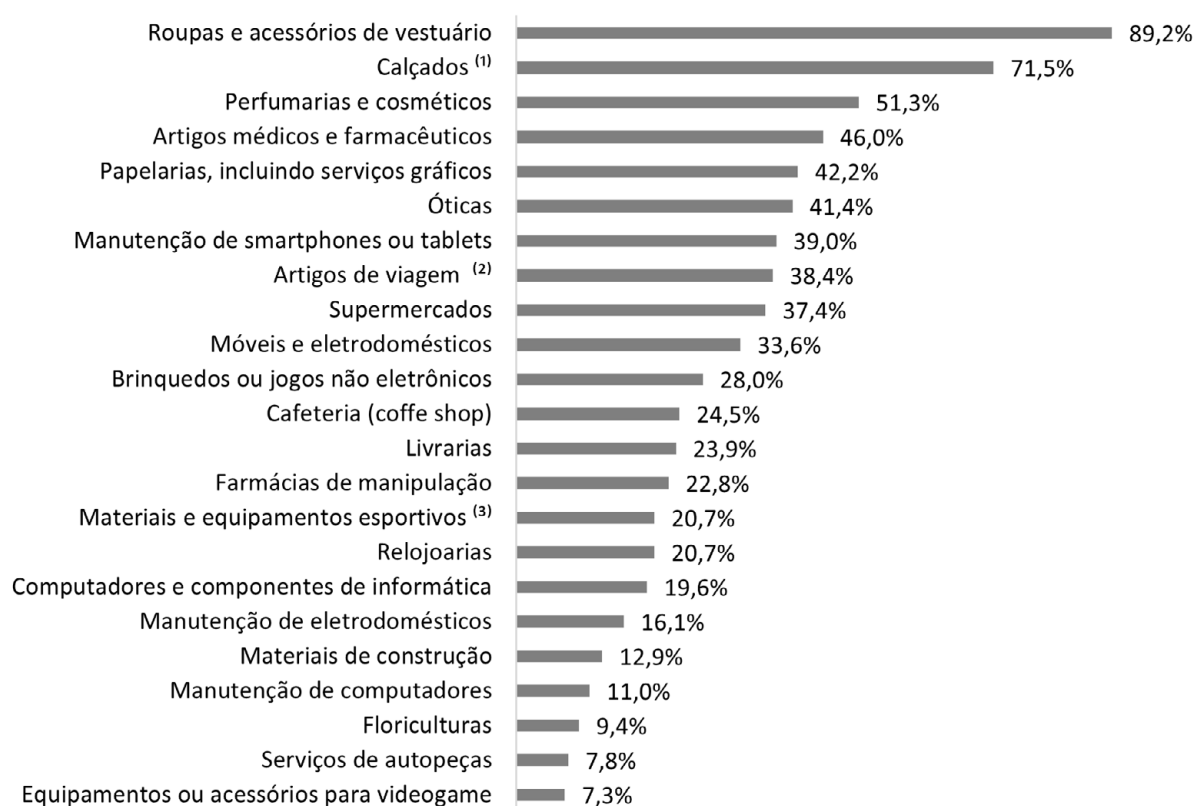
Fonte: Pesquisa direta Instituto Fecomércio.

Notas: (\*) a pergunta permitiu múltipla resposta; <sup>(1)</sup> incluindo eventos gratuitos; <sup>(2)</sup> cinema, teatro, festas privadas etc.; <sup>(3)</sup> escola, faculdade, cursos técnicos etc.; <sup>(4)</sup> serviços de advocacia, contabilidade ou outros de apoio a empresas/negócios.

Entre os que frequentam habitualmente o Centro do Recife em busca de produtos e serviços – excetuando aqueles que declaram raramente frequentar o território –, as principais motivações são as compras nos segmentos de vestuário e calçados, perfumaria e cosméticos.

Na sequência, ainda com menção relevante, por mais de um terço dos entrevistados, destacam-se segmentos de bens semiduráveis e não duráveis, como artigos de viagem e óticas, artigos médicos e farmacêuticos e, na ponta inferior, os supermercados. Além desses comércios, também se destacou a busca por serviços gráficos e de manutenção de equipamentos de comunicação. Nesse sentido, o Centro é lembrado pelos consumidores, sobretudo, como um mercado de compras de bens básicos para uso pessoal. Outros segmentos do varejo cujos itens apresentam maior valor agregado, como móveis, eletrodomésticos e eletrônicos, por sua vez, figuram entre um terço ou menos das menções feitas pelos entrevistados.

**Gráfico 11 - Que produtos ou serviços buscam os frequentadores no Centro do Recife**



Fonte: Pesquisa direta Instituto Fecomércio. Notas: (\*) a pergunta permitiu múltipla resposta; <sup>(1)</sup> sapato, tênis, sandália, etc.; <sup>(2)</sup> bolsa, mochila, carteira etc.; <sup>(3)</sup> incluindo bicicletas, skateboards etc.

Além de investigar que produtos ou serviços buscam aqueles que frequentam habitualmente o território, a sondagem também tentou captar as suas percepções quanto à provisão de produtos e serviços atualmente encontrados no Centro do Recife. Considerando o amplo rol de segmentos listados, a análise apresentada concentrou naqueles cuja menção foi mais significativa, ressaltando que, para essa avaliação, foram consideradas as opiniões de todos os entrevistados, incluindo os frequentadores menos assíduos.

Sob a perspectiva de grande parte dos entrevistados, os segmentos de ótica, vestuário, calçados, artigos de viagem, perfumaria e cosméticos apresentam um número e variedade de estabelecimentos satisfatórios no Centro do Recife.

Por outro lado, sinalizam que é oportuna uma ampliação de opções no varejo de livrarias, materiais e equipamentos esportivos, equipamentos ou acessórios para videogames e supermercados, além de serviços de manutenção de eletrodomésticos.

Além da necessidade de ampliação, os entrevistados também puderam avaliar as atividades de comércio e serviços existentes no território quanto à necessidade de melhoria da qualidade do que é, atualmente, ofertado. Ou seja, considerou-se ser necessário que os comerciantes e prestadores de serviços ampliem e diversifiquem a oferta e melhorem o atendimento.

Nesse aspecto, foram destacados os varejos de papelaria, móveis e eletrodomésticos, computadores e componentes de informática, perfumarias, cosméticos e artigos de viagem, bem como os serviços prestados pelas farmácias de manipulação e coffee shops. Além dessas avaliações, quatro segmentos foram ressaltados quanto à indisponibilidade no território do Centro do Recife, de acordo com a percepção das pessoas que circulam na área.

O primeiro deles é o serviço de autopeças; aproximadamente 50% dos entrevistados não reconhecem existir estabelecimentos no local. Na sequência, 40% indicaram a oportunidade para o segmento de floriculturas e sementeiras ou lojas de plantas. Também foram considerados importantes o segmento de materiais de construção (39,2%) e o segmento de supermercados (29,2%).

Ressalta o fato de que se trata de segmentos cuja proximidade tende a favorecer especialmente um público que estabelece moradia no território e que, portanto, deve receber atenção especial no contexto de fortalecimento do uso residencial do território.



**Tabela 2 - Opinião dos entrevistados no Centro do Recife a respeito da oferta de produtos e serviços**

Segmentos	Poderia existir	Necessário ampliar	Precisa melhorar	Satisfatório	Não sabe	Total
Artigos de viagem <sup>(1)</sup>	4,8%	5,8%	28,6%	56,6%	4,2%	100,0%
Artigos médicos e farmacêuticos	8,2%	5,6%	28,4%	49,8%	8,0%	100,0%
Brinquedos ou jogos não eletrônicos	6,6%	16,8%	28,0%	39,2%	9,4%	100,0%
Cafeteria (coffee shop)	3,2%	16,4%	31,4%	35,4%	13,6%	100,0%
Calçados <sup>(2)</sup>	4,0%	6,8%	21,6%	64,6%	3,0%	100,0%
Computadores e componentes de informática	8,2%	23,0%	31,4%	23,4%	14,0%	100,0%
Equipamentos ou acessórios para videogame	9,8%	25,8%	27,6%	20,2%	16,6%	100,0%
Farmácias de manipulação	14,0%	14,4%	32,6%	29,4%	9,6%	100,0%
Livrarias	21,4%	29,0%	25,6%	12,4%	11,6%	100,0%
Manutenção de computadores	18,4%	19,8%	22,0%	23,8%	16,0%	100,0%
Manutenção de eletrodomésticos	18,0%	26,8%	21,2%	19,0%	15,0%	100,0%
Manutenção de smartphones ou tablets	16,8%	15,0%	22,2%	37,8%	8,2%	100,0%
Materiais de construção	39,2%	18,8%	12,6%	17,6%	11,8%	100,0%
Materiais e equipamentos esportivos <sup>(3)</sup>	14,0%	27,2%	24,4%	22,6%	11,8%	100,0%
Móveis e eletrodomésticos	6,6%	15,4%	33,4%	39,6%	5,0%	100,0%
Óticas	4,8%	4,2%	14,6%	72,6%	3,8%	100,0%
Papelarias, incluindo serviços gráficos	4,2%	13,8%	41,6%	35,6%	4,8%	100,0%
Perfumarias e cosméticos	2,8%	8,8%	31,0%	53,2%	4,2%	100,0%
Relojoarias	11,0%	20,0%	27,8%	26,0%	15,2%	100,0%
Roupas e acessórios de vestuário	4,0%	6,6%	21,2%	66,4%	1,8%	100,0%
Sementeiras e floriculturas	40,0%	16,2%	16,8%	11,2%	15,8%	100,0%
Serviços de autopeças	49,4%	12,6%	6,0%	9,4%	22,6%	100,0%
Supermercados	29,2%	24,0%	24,4%	16,4%	6,0%	100,0%

Fonte: Pesquisa direta Instituto Fecomércio.

Entende-se, por outro lado, que uma oferta mais satisfatória de serviços e comércio, por si, não é condição suficiente para garantir a atração de consumidores e, sobretudo, de moradores ao Centro do Recife. As condições de infraestrutura e conforto e a segurança encontradas são precondições fundamentais para garantir essa atratividade.

Para entender a percepção dos frequentadores sobre tais condições, a sondagem solicitou que expressassem quais os três principais aspectos positivos e quais os três aspectos negativos que observam no Centro do Recife atualmente.

A pesquisa evidenciou que a diversidade de comércio e serviços desempenha um papel crucial na avaliação positiva das pessoas. Com efeito, a possibilidade de realizar várias atividades em um mesmo local destaca-se como uma vantagem significativa, poupando tempo e esforço. Nessa mesma perspectiva, destacaram-se expressões como “variedade de produtos” e “preços baixos”, espelhando a força que o comércio popular ainda desempenha no território.

Também é dada atenção especial à percepção do Centro do Recife como um espaço de referência para a realização de eventos e atividades de lazer – destacando palavras e expressões como “Carnaval”, “Marco Zero” e “pontos turísticos”.

A acessibilidade foi outro aspecto enfatizado como positivo por uma parte relevante dos entrevistados. Nesse aspecto, se relacionam expressões como “transporte público”, “perto”, “localização” e “proximidade”, denotando que o olhar da população está atento não apenas às condições do “chegar”, mas também do se “deslocar” dentro no território. A acessibilidade é um ponto que com certeza deve ser cada vez mais priorizado e aperfeiçoado, de modo a incentivar a ocupação e o trânsito de pessoas no Centro – conforme será visto mais adiante, não obstante o destaque relativamente positivo, parcela relevante também sinalizou o “transporte público” como aspecto negativo.

Figura 15 - Principais aspectos positivos apontados pelos entrevistados no Centro do Recife







## 5. Diretrizes, estratégias, agendas e propostas de iniciativas

Entre as Diretrizes Econômicas que podem ser destacadas para o território, tem-se a ampliação da demanda por bens e serviços do Centro do Recife por meio de dois vetores:

### 1. Ampliação do mercado consumidor local (moradores)

I. Atração de novos empreendimentos imobiliários, em especial, voltados à habitação exclusiva ou de uso misto em diferentes modalidades (flats, temporadas, familiares, aluguel esporádico...) ou, preferencialmente, requalificando ou utilizando imóveis existentes (antigos ou novos);

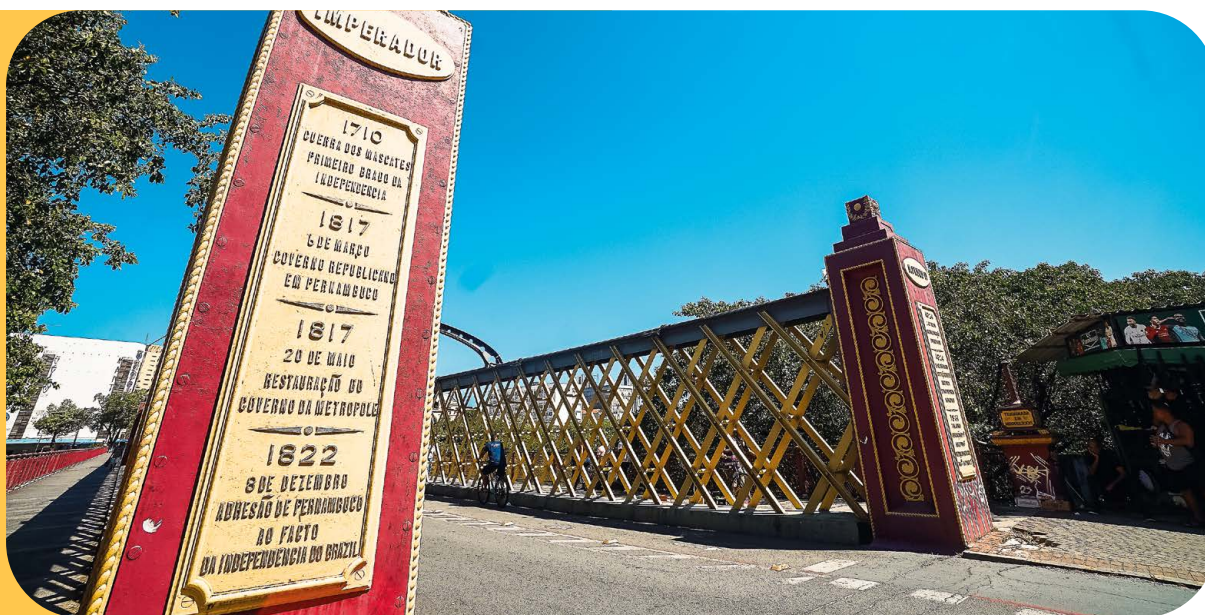
II. Articulação junto aos novos empreendimentos imobiliários voltados para habitação para que os novos moradores utilizem as infraestruturas e adquiram bens e serviços em pequenos negócios existentes no próprio território, como bares, lanchonetes, restaurantes, padarias, petshops, mercadinhos, salões de beleza, barbearias, academias de ginástica, lavanderias, serviços de saúde, escolas etc.

### 2. Ampliação de consumidores de fora do território, com a atração e fidelização de novos e antigos frequentadores, atendendo a diferentes perfis de consumo

Mas, para tanto, será necessário investir em estratégias diferenciadas, considerando os agentes e suas respectivas responsabilidades, com protagonismo do setor público (em especial da Prefeitura da Cidade do Recife) e iniciativa dos empresários locais e entidades representativas.

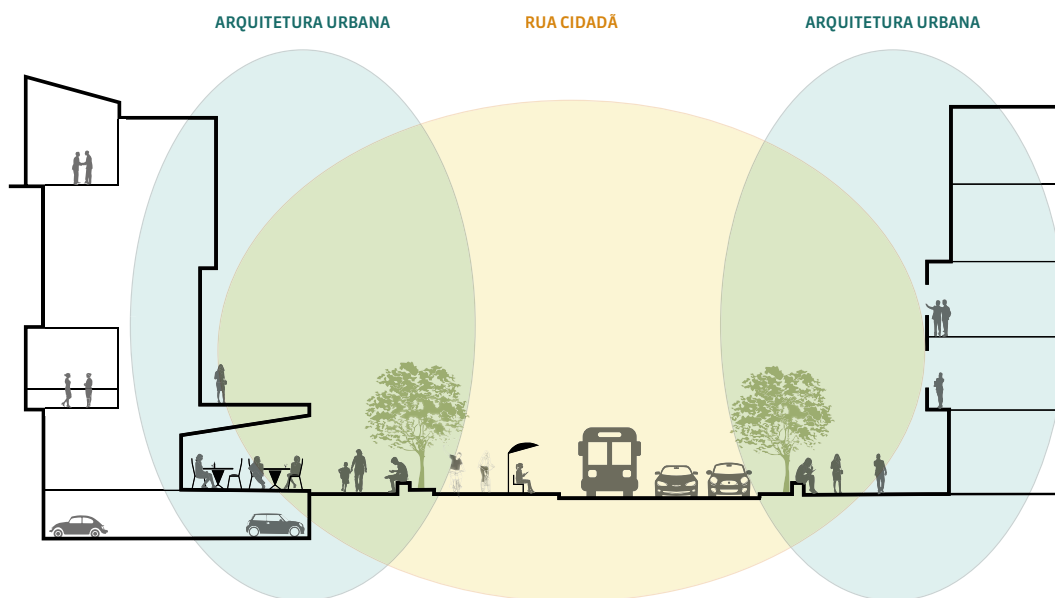
De uma maneira geral, o setor público e a iniciativa privada precisam trabalhar de forma integrada e conjunta, em estratégias de:

- **Valorização do patrimônio histórico-cultural**, material, imaterial, natural (mar, rios e manguezais) e construído (casarios, pontes, mercados públicos, parques, praças, igrejas, escolas, prédios públicos). É preciso valorizar e fortalecer a cultura popular, as tradições culturais, comidas típicas, linguagem, expressões e comportamento (“Vamos bater perna na cidade!”). Cultivar a nostalgia de frequentar o Centro do Recife não apenas em épocas de festas, como o Carnaval e São João. A população recifense e metropolitana é bairrista e tem orgulho da cultura local, por isso reforçar a valorização da cultura de frequentar o Centro do Recife deve ter adesão da população. Reforçar campanhas e propagandas nos principais veículos de comunicação e para diferentes públicos (em especial, o grupo mais jovem);



- **Estruturação das Ruas Cidadãs**, com a escolha de locais estratégicos para força-tarefa, em corredores, quadras específicas, conjunto de ruas e cruzamentos com maior fluxo de pessoas e potencial de repercussão/desdobramento, promovendo uma grande operação conjunta de mudança e recuperação nos moldes propostos no Plano Centro Cidadão (2018) e projeto piloto na Rua do Príncipe (em frente à Unicap), incluindo recuperação dos prédios (externamente nas fachadas, entradas, marquises), reestruturação de ruas e calçadas, ampliação da limpeza, manutenção e conservação e a própria requalificação dos negócios para que não ocupem os espaços públicos e sejam atrativos aos potenciais clientes;
- **Fortalecimento da economia local** com incentivos à reestruturação, requalificação e modernização dos negócios (qualificação profissional dos empregados, empreendedores e empresários; linhas de financiamento especiais para aquisição de tecnologias e reformas estruturais do ambiente de negócios, em especial para imóveis mais antigos e em Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural etc.).

Figura 17 - Modelo de Rua Cidadão



Fonte: Duarte (2005) apud Plano Centro Cidadão (2018).

Além dessas, vislumbram-se estratégias específicas, algumas envolvendo uma agenda a ser liderada pelo setor público, mas que pode e deve ser apoiada pela iniciativa privada e pela sociedade civil organizada:

- **Fortalecimento da política de segurança pública** em todo o território, com a integração dos órgãos de segurança pública (Polícia Militar, Corpo de Bombeiros, Polícia Civil e Guarda Municipal), utilizando capacitação específica voltada para diferentes público (turistas, comerciantes, população de rua, comércio informal, entre outros) para que possa haver uma atuação humanizada e eficiente, usando tecnologia e inteligência;
- **Ampliação das ações de assistência social** para acolher, apoiar e criar oportunidades de desenvolvimento para pessoas em situação de rua, deficientes mentais, usuários de drogas e demais grupos sociais vulneráveis ou marginalizados;
- **Restauração e revitalização de equipamentos históricos**, incluindo a padronização e ampliação do uso de placas de sinalização e informação sobre os equipamentos urbanos, como praças, parques, jardins e prédios públicos ou históricos, tombados ou não;
- **Realocação de unidades da administração pública** municipal, estadual e federal, como estratégia de atração da população flutuante e de alta renda para o Centro da cidade;
- **Viabilização de linhas de financiamento** especiais e subsidiadas para a requalificação de imóveis antigos e históricos e negócios;
- **Melhoria da acessibilidade para e no Centro da cidade**, buscando remodelar as vias de trânsito, estimular o uso do transporte público de passageiros e organizar locais para estacionamento de automóveis particulares.

Para estimular a implantação de novos negócios e reativar parte dos negócios tradicionais,

empresas e empreendedores do setor do comércio e serviços, sugere-se:

Modernizar os negócios tradicionais com capacitação, qualificação e adequação dos negócios às novas demandas do mercado consumidor;

- Requalificar as edificações privadas e as infraestruturas dos empresariais, lojas comerciais, escritórios, clínicas, para que ofereçam conforto, comodidade e praticidade (vagas de estacionamento, climatização, wi-fi gratuito, limpeza, sons e barulhos, lugares agradáveis para sentar e descansar etc.) para conquistar o público consumidor;

- Adequar e alinhar os negócios presenciais aos negócios online com a utilização de website, redes sociais, apps, marketing digital etc.;

- Agregar valor aos produtos e serviços oferecendo diferenciais complementares e vantajosos (descontos, parcerias, benefícios etc.), serviços diferenciados com atendimento personalizado e criação de fidelidade;

- Reestruturar o setor de turismo e hotelaria para atender às novas demandas (turismo de lazer/cultura, turismo de negócios e turismo de saúde);

- Ampliar e divulgar as vagas de estacionamento (como chegar e sair do Centro do Recife a partir de estacionamentos);

- Ofertar produtos e serviços complementares e próximos fisicamente aos novos empreendimentos residenciais, comerciais e de uso misto, tais como restaurantes, lanchonetes, padarias, salões de beleza, barbearias, academias de ginástica, pequenos armazéns de construção, petshops, pequenos supermercados etc.

Complementado uma agenda de iniciativas estratégicas para o soerguimento da economia do Centro, propõe-se:

- Que haja uma atuação mais ampliada e focada voltada para a formação profissional em sintonia com as novas exigências por qualificação e habilidades, envolvendo o Sistema S, com destaque para o Sebrae, Governo do Estado e Prefeitura do Recife, Porto Digital, associações de empresários, sindicatos como o Sindhospe e entidades de ensino presentes no território;

- Que se fortaleça a articulação de ações conjuntas de empresários locais para aprimorar as ações com efeito de vizinhança (não haverá retorno consistente se apenas um empresário cuidar da sua fachada, do seu lixo e se modernizar, se os outros da mesma rua não o fizerem também);

- Que se promovam campanhas de valorização do patrimônio e da cultura local e de atração de clientes e consumidores diversos.

Neste grande desafio de recuperar a economia do Centro do Recife, a **Federação do**

**Comércio de Bens, Serviços e Turismo do Estado de Pernambuco (Fecomércio-PE)**, que já realiza contribuições relevantes em parceria com iniciativas de agentes públicos e privados no estado, exercerá papel importante para a retomada do comércio e para a expansão dos serviços em geral no território, notadamente no suporte às micro e pequenas empresas, que são a maioria do setor. Tal participação pode se dar de forma direta no suporte à qualificação e requalificação profissional, por meio, em especial, do Senac, e na promoção de eventos culturais, de educação, de lazer, de saúde e de assistência social, por meio do Sesc. Pode-se, também, ser acionada a representatividade da Fecomércio na defesa dos interesses das atividades comerciais e de serviços, ou seja, pode contribuir – como está fazendo com este estudo – para compreender as transformações no Centro do Recife em suas várias dimensões e ajudar a propor soluções proativas e inovadoras em parceria com o setor privado, governos e sociedade.





## Referências bibliográficas

BERNARDINO, I. L., & LACERDA, N. (2015). Centros históricos brasileiros: tensões entre a obsolescência imobiliária e a construção de novas espacialidades. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, 17(1), 61. <https://doi.org/10.22296/2317-1529.2015v17n1p61>

BERNARDINO, I.; ANDRADE, A.; MARQUES, G. (2023). Inovações imobiliárias e um novo sonho da casa própria: caracterização da oferta residencial de aluguel na área central do Recife. **Anais do XV SIIU Seminário Internacional de Investigações em Urbanismo**. Brasil.

LACERDA, Norma; & TOURINHO, Helena Lúcia Zagury (2022). Mercados imobiliários: universalidades, particularidades e singularidades. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, vol. 24, e202230pt, Janeiro 2022.

PERNAMBUCO, Governo de. (2022) **Estratégia de Ciência, Tecnologia e Inovação para Pernambuco 2023-2027: uma política de CT&I para o desenvolvimento sustentável do Estado**/ Coordenação de José Fernando Thomé Jucá; Coordenação técnica de Leonildo da Silva Sales, César Augusto Souza de Andrade, Jurema Regueira Arabyan Monteiro Rosa, Djalma Silva Guimarães Júnior, Sérgio José Cavalcanti Buarque. -- Recife: Secretaria de Ciência, Tecnologia e Inovação (Secti).

NEVES, Taynara de Carvalho; VASCONCELOS, Priscila Batista; LACERDA, Norma (2022). Trajetórias chinesas em rotas de comercialização: (re)territorializações nos centros históricos do Brasil a partir do caso Recife – PE. **GEOgraphia**, Niterói, vol: 24, n. 52, e46968, 2022

NADALIN, Vanessa Gapiotti. (2023) **Revitalização de áreas centrais nas cidades brasileiras por meio da mobilização de investimentos privados**. Texto para discussão. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA): Brasília

Plano Recife Cidadão: diretrizes urbano-arquitetônica para o Centro Expandido Continental do Recife [recurso eletrônico] / Andrea do Nascimento Dornelas Câmara... [et al.], organizadores. [Recife: UNICAP, 2018].

RECIFE, Prefeitura do. **Plano de Mobilidade Urbana do Recife (2018)**: Sistematização dos Dados Existentes. Tomos I, II, III, IV, V e VI. Instituto da Cidade Pelópidas Silveira: Recife

MIRANDA, Humberto da Silva et. al (2023). **Relatório final – Censo da população em situação de rua da cidade do Recife**. 1. ed. – Recife: EDUFRPE, 2023.

# Expediente

## Fecomércio-PE

**Bernardo Peixoto**  
Presidente

**Cleide Pimentel**  
Diretora Executiva

**Lucila Nastassia**  
Assessora de Comunicação e Marketing

**Ricardo Santos**  
Superintendente do Instituto Fecomércio-PE

**Wilma Fonseca**  
Secretária Executiva do Instituto Fecomércio-PE

**Projeto gráfico e diagramação**

**Nilo Monteiro**  
Designer Gráfico

## Fotos

Simon Filmes/Agência Maker Mídia  
Imagens de drone

IGNUS/Agência Maker Mídia  
Fotos do Recife

## Revisão

**Rafael Lima**  
Economista da Fecomércio-PE

**Fabiane Cavalcanti**  
Jornalista

## Equipe Ceplan Consultoria

Valdeci Monteiro | Economista  
Ademilson Saraiva | Economista  
Jurema Regueira | Economista (Consultora Associada)







**Avenida Visconde de Suassuna, nº265,  
Santo Amaro, Recife-PE | CEP 50050-540  
Tel.: (81) 3231-5393 / 3231-6175  
[www.fecomercio-pe.com.br](http://www.fecomercio-pe.com.br)**

    @fecomerciope

 [fecomercio-pe.com.br](http://fecomercio-pe.com.br)

**Fecomércio PE**  
CNC Sesc Senac  
Sindicatos | Instituto Fecomércio

**SEBRAE**