



Arquiteturarevista

ISSN: 1808-5741

arq.leiab@gmail.com

Universidade do Vale do Rio dos Sinos

Brasil

Maraschin, Clarice; Flores Cabral, Gilberto

O papel do centro histórico na estrutura das cidades contemporâneas – o caso de Porto Alegre, Brasil

Arquiteturarevista, vol. 10, núm. 2, julio-diciembre, 2014, pp. 59-69

Universidade do Vale do Rio dos Sinos

São Leopoldo, Brasil

Disponível em: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=193637783003>

- ▶ [Como citar este artigo](#)
- ▶ [Número completo](#)
- ▶ [Mais artigos](#)
- ▶ [Home da revista no Redalyc](#)

redalyc.org

Sistema de Informação Científica

Rede de Revistas Científicas da América Latina, Caribe, Espanha e Portugal  
Projeto acadêmico sem fins lucrativos desenvolvido no âmbito da iniciativa Acesso Aberto

# O papel do centro histórico na estrutura das cidades contemporâneas – o caso de Porto Alegre, Brasil

## The role of city centre in contemporary urban structure – the case of Porto Alegre, Brazil

Clarice Maraschin

clarice.maraschin@ufrgs.br

Universidade Federal do Rio Grande do Sul

Gilberto Flores Cabral

cabweb@terra.com.br

Universidade Federal do Rio Grande do Sul

**RESUMO** - Na dinâmica de transformação das cidades, os centros históricos geralmente atravessam diversas fases, incluindo desde momentos de forte crescimento, seguidos por processos de descentralização, perda de população e de algumas funções dinâmicas, abrindo caminho para as conhecidas estratégias de revitalização. Este artigo problematiza a importância e o papel dos centros históricos nas cidades contemporâneas brasileiras, a partir do caso de Porto Alegre, RS, Brasil. Inicialmente, o quadro teórico situa as transformações sócio-espaciais que incidem sobre os centros das grandes cidades, principalmente nos últimos 40 anos, bem como algumas das principais teorias e modelos voltados à compreensão de tais processos. Na sequência, o trabalho aborda o Centro Histórico de Porto Alegre, apresentando alguns indicadores importantes para a análise da sua dinâmica e vitalidade. As conclusões apontam para a resiliência e vitalidade do Centro Histórico de Porto Alegre, destacando alguns elementos considerados importantes para tal condição.

**Palavras-chave:** centro histórico, estrutura urbana, vitalidade.

**ABSTRACT** - In the dynamics of urban transformation, city centres have gone through several stages, ranging from moments of strong growth, followed by decentralization processes, displacement of population and some activities, leading to subsequent revitalization strategies. This article discusses the role and importance of city centres in contemporary Brazilian cities, focusing on the empirical case of Porto Alegre (RS), Brazil. Initially the theoretical framework presents the socio-spatial transformations taking place in central districts, especially in the last forty years, pointing out some important theories and models to understand such processes. Then the paper addresses the city centre of Porto Alegre, presenting some relevant indicators to analyse its dynamics and vitality. The findings suggest the resilience and vitality of Porto Alegre city centre and also highlight some factors that might be contributing to such a situation.

**Keywords:** city centre, urban structure, vitality.

## Introdução

Este trabalho problematiza a importância e o papel dos centros históricos para as cidades contemporâneas brasileiras em sua evolução, abordando especialmente o caso das metrópoles de porte médio, a partir do estudo empírico da cidade de Porto Alegre, RS. A análise dos centros urbanos e sua relação com a estrutura interna das cidades brasileiras, no contexto dinâmico das transformações sofridas desde sua expansão acelerada na década de 1960, reveste-se hoje de especial relevância. O processo intenso de crescimento demográfico e urbanização, ocorrido desde o pós-Segunda Guerra no país, trouxe consequências notórias na expansão desordenada das cidades, implicando carências importantes na infraestrutura e serviços urbanos. Em particular, as

áreas centrais urbanas vêm sofrendo desde então alterações em sua condição de polo dinâmico das cidades, passando por processos centrífugos e movimentos de descentralização. Os centros históricos das cidades neste quadro apresentaram a perda de algumas de suas funções hegemônicas, tais como determinados usos comerciais de hierarquia superior e habitacionais de setores de maior renda. No mesmo sentido, tais centros também apresentaram fenômenos de congestão e degradação das suas qualidades urbanísticas e paisagísticas. Este processo centrífugo, reforçado por novas formas e estratégias do setor terciário, tem provocado a emergência de centralidades alternativas em espaços urbanos mais periféricos, que passaram a competir com os centros históricos tradicionais, provocando maior dispersão dos empregos e das atividades de comércio e serviços na área urbana.

Entretanto, o processo de descentralização e ‘morte’ dos centros tradicionais não pode ser tomado como tendência radical e irreversível. Alguns estudos realizados a nível mundial, ainda na década de 1970, já apontavam para certa resiliência destes centros enquanto lugar ainda privilegiado de atividades comerciais, administrativas, institucionais e mesmo residenciais de mais altas rendas. Os centros teriam o potencial de permanecer como lugares de referência simbólica e de trocas econômicas e sociais, bem como lócus de concentração de infraestrutura e acessibilidade. Mais recentemente, alguns centros urbanos vêm tornando-se palco de novas oportunidades de desenvolvimento socioeconômico e cultural através de processos de revitalização. Tais processos têm implicado operações projetuais e imobiliárias estatais, privadas ou mistas de grande porte, que têm objetivado, com graus diferentes de sucesso, reativar seu protagonismo.

Este trabalho busca contribuir para a discussão dos centros históricos, das suas novas tendências de desenvolvimento e de seu papel no conjunto da cidade. A relevância dessa questão coloca-se tanto em termos acadêmicos, como na sua vinculação ao planejamento e à gestão urbana, considerando-se a importância dos centros urbanos originários na formação da estrutura das cidades e o seu papel preponderante como lugar de referência e uso da população, especialmente daqueles setores de menor renda. O objetivo específico deste trabalho é discutir a questão da importância e vitalidade dos centros urbanos e sua potencial atratividade futura, a partir do caso de Porto Alegre. Inicialmente, o quadro teórico procura situar as transformações sócio-espaciais que incidem sobre os centros das grandes cidades, principalmente nos últimos 40 anos, bem como algumas das principais teorias e modelos que buscaram descrever e compreender tais processos. Destacam-se também os novos papéis e funções do centro em um novo momento de globalização da economia. Na sequência, o trabalho apresenta o caso empírico de Porto Alegre, analisando o Centro Histórico a partir de alguns indicadores importantes, os quais permitem traçar uma aproximação preliminar de sua situação atual e das suas perspectivas de desenvolvimento. Para compor o quadro analítico, utilizam-se os dados de densidade demográfica, renda da população, mercado imobiliário, presença de atividade comercial e atração de viagens.

### **O centro histórico e a estrutura interna das cidades**

Os centros urbanos historicamente constituíram a parcela mais importante das cidades, foco de sua origem como assentamento urbano e setor mais valorizado do ponto de vista econômico e social. A acessibilidade é um fator dominante que caracteriza os centros urbanos, influenciando diretamente sobre o tipo de atividade desenvolvida na área central. Segundo Villaça (2001),

a origem ou fonte da centralidade está na possibilidade de minimizar o tempo, o custo e os desgastes associados aos deslocamentos espaciais. O autor observa que “os centros tradicionais das metrópoles brasileiras, apesar de suas notórias ‘decadências’, continuam sendo os focos irradiadores da organização espacial urbana, apresentando a maior concentração de lojas, escritórios e serviços – e também de empregos – de nossas áreas metropolitanas” (Villaça, 2001, p. 242). Neste trabalho examinamos, de forma preliminar, a atual situação dos centros urbanos originários no Brasil, sua decadência ou resistência, seus problemas e potencialidades.

Especialmente ao longo do século XX, o enorme crescimento e deterioração das grandes cidades nos Estados Unidos tornaram-se o foco de abordagens hoje ‘clássicas’, emanadas da Ecologia Humana ou Escola de Chicago e da economia neoclássica, aplicadas à distribuição espacial do solo urbano. Tais abordagens buscaram propor modelos específicos de distribuição dos usos do solo urbano, sempre com referência a um CBD (*Central Business District*). Alguns desses modelos, como o de anéis concêntricos de Burgess (1928), por exemplo, apontavam certa tendência centrífuga da habitação de altas rendas e usos correlatos, e uma propensão à decadência de áreas centrais ou situadas no entorno do centro urbano tradicional (área de transição).

Na década de 1960, William Alonso propõe uma interpretação econômica de fundo neoclássico para a teoria das zonas concêntricas (Alonso, 1964), formulando modelos caracterizados pela valorização de localizações periféricas por estratos de maior renda, que ratificam a teoria de Burgess. Ainda no escopo da escola de Chicago, Hoyt (1939) já oferecia um modelo espacial alternativo, “setorial”, em que as áreas mais valorizadas da cidade se distribuíam conforme eixos radiais determinados, com origem no centro urbano, formando setores de círculo ocupados por rendas mais altas da cidade. A implicação da descrição de Hoyt era que os centros originários da cidade mantinham, em alguma medida, sua valorização no processo de expansão urbana.

A partir de meados do século XX, abordagens críticas e alternativas, além de estudos empíricos em cidades em diversas partes do mundo, passaram a opor-se à hegemonia de modelos explicativos genéricos e, particularmente, ao modelo anular de Burgess e às formulações correlatas de Alonso. Estudos como os de Firey (1974) mostravam a grande valorização de áreas centrais de cidades tradicionais e sua persistência como lócus de habitação de altos estratos sociais. Estudos amplos, analisando grande número de casos em diferentes continentes, tais como os realizados por Hauser e Schnore (1976), detectaram a forte tendência “setorial”, e a continuidade da valorização dos centros no conjunto urbano.

A partir principalmente da década de setenta do século XX, surgiram novas abordagens sobre a questão

do Centro, particularmente dentro do marco estruturalista, como as de Castells (2009) e Lipietz (1988). Tais autores já apontavam para a importância de valores socioculturais cristalizados nos centros urbanos e criticavam as generalizações excessivas dos modelos de Burgess e similares. A crítica geral apontava para a simplificação do fenômeno contida nas análises de cunho marginalista, baseadas em variáveis restritas como variação de custos do solo e transportes. Para Castells, tais explicações descreviam o caso peculiar das cidades do leste dos EUA, nas quais os centros urbanos eram relativamente destituídos de valores culturais e históricos cristalizados no espaço da cidade, o que aceleraria sua desvalorização.

A crítica então já distingua as cidades latino-americanas como um ‘tipo’ muito diferente daquele descrito no modelo de Burgess. Na América Latina, as cidades pareciam tender a formas “setoriais”, nas quais o centro e localizações centrais ainda guardavam relativa atração para habitação de maior renda e se distinguiam do “modelo” dado como universal para a cidade moderna.

Hoje, passadas mais de três décadas dessas análises, a retomada da questão dos centros urbanos e de suas tendências de ostracismo ou resiliência torna-se essencial. Nas últimas décadas do século XX e no início do século XXI, em uma nova fase do processo de desenvolvimento capitalista, com o advento de uma aceleração da globalização e da valorização de novas modalidades de desenvolvimento tecnológico e de serviços complexos, as cidades e, particularmente, os seus centros históricos parecem adquirir um protagonismo acentuado. O “novo terciário”, que envolve aqueles setores ligados à produção e difusão de inovações e ao enlace nas redes de informação, constitui uma matriz dinâmica do desenvolvimento da economia global. Valorizam-se neste contexto indústrias e atividades econômicas baseadas em novas tecnologias de comunicação e transportes, em pesquisa e desenvolvimento de ciência e tecnologia bem como setores ligados à invenção cultural, acelerando o desenvolvimento e disponibilização de novos produtos e serviços, em conexão constante e intensa a uma rede global de informação.

Neste quadro emergem com força renovada a questão cultural e a imagem da cidade, fatores importantes na sua qualificação enquanto receptoras de investimentos e de fluxos turísticos e como novos polos estratégicos de desenvolvimento. Como qualificaram Borja e Castells (1997), características específicas de um patrimônio cultural urbano determinado passam a ser valorizadas universalmente enquanto elementos distintivos de uma comunidade. Os centros urbanos podem, neste contexto, representar potenciais de revitalização e projeção das cidades, enquanto centros de qualificação de suas populações.

Alguns projetos estratégicos envolvendo grandes intervenções urbanas centrais voltadas à revalorização dos centros e áreas significativas da cidade podem significar, em alguma medida, o retorno do protagonismo dos

centros urbanos originais como fator de desenvolvimento urbano futuro e integração das cidades em um processo de desenvolvimento global. Com a emergência recente de novas modalidades de redes sociais viabilizadas pelo desenvolvimento incessante de tecnologias digitais, coloca-se em causa a participação da população no processo político social. Mesmo que alimentada e potencializada pelas novas tecnologias, a participação efetiva é sempre presencial, ocorre no espaço público e, especialmente, nos centros urbanos, o que aponta para a necessidade de seu resgate enquanto uso e lugar de troca social, seja na temporalidade cotidiana, seja em eventos excepcionais.

## O Centro Histórico de Porto Alegre

Porto Alegre, município com 1.409.351 habitantes (IBGE, Censo 2010), localiza-se na Região Sul do Brasil, às margens do Lago Guaíba, sendo polo de uma região metropolitana formada por 31 municípios e aproximadamente de 4 milhões de habitantes. A cidade formou-se numa península avançada sobre o lago, área que hoje constitui o seu Centro Histórico (Figura 1). Contando com apenas 180 graus de terra firme para se desenvolver, a ocupação foi se desenvolvendo entre as grandes avenidas radiais e algumas perimetrais que foram sendo abertas.

De forma semelhante a outras cidades brasileiras, ao longo de seu processo de crescimento, o Centro Histórico passou por diversas transformações. O Centro era inicialmente o local de moradia das elites, concentrando todo o comércio principal e as instituições importantes. Com o crescimento da cidade, as classes de alta renda iniciam um movimento de saída do Centro, estruturando alguns setores preferenciais. Um dos principais setores de altas rendas é o eixo centro-leste, que contém um atributo importante, os sítios elevados e de alta qualidade ambiental.

Na década de 1960, o grande crescimento populacional produz uma forte expansão da área urbanizada de Porto Alegre, e o Centro passa por uma especialização funcional muito forte. A década de 1970 marca um período de intensa renovação das construções no Centro. Parte importante dos prédios antigos foi sendo substituída por novas construções, geralmente prédios altos voltados prioritariamente aos usos terciários. Cabe destacar que esse processo foi mais intenso no lado norte da península, sendo que o lado sul sempre foi consolidando um perfil mais residencial. A paisagem do Centro é assim marcada pela verticalização, sendo que o grande afluxo de pessoas para o trabalho resulta em constantes congestionamentos de trânsito. Obras viárias foram sendo realizadas visando minimizar esse problema. Por outro lado, este crescimento e expansão da cidade permitiu que outras centralidades de comércio e serviços fossem viáveis, passando a concorrer com o Centro. Alguns centros de bairro se destacaram nas funções terciárias, bem como em 1983 implantou-se



**Figura 1.** Mapa de Porto Alegre com detalhe da delimitação do Centro Histórico e bairros adjacentes.

**Figure 1.** Map of Porto Alegre highlighting the city centre and adjacent neighbourhoods.

Fonte: Prefeitura Municipal de Porto Alegre, divisão em bairros.

o primeiro *shopping centre* de grande porte, o Iguatemi, no setor leste de Porto Alegre.

Tendo atravessado momentos tão diversos do processo urbano, cabe questionar como está o Centro Histórico de Porto Alegre atualmente, qual o papel que desempenha no conjunto da cidade, bem como as perspectivas que se colocam para o seu desenvolvimento futuro. Na sequência, este trabalho procura abordar estes aspectos, através da análise de indicadores específicos.

### Análise demográfica

A Tabela 1 apresenta a evolução da população de Porto Alegre e do Centro Histórico nas últimas quatro décadas. Os valores absolutos da população mostram que

o Centro perde população até a década de 2000, mas apresenta uma recuperação na última década. A participação percentual da população do Centro sobre o total da cidade representa pouco mais de 4% em 1980. Essa participação perde importância relativa, passando para 2,78% em 2010. No entanto, os dados de 2010 mostram uma pequena recuperação, comparando-se com os de 2000.

A Tabela 2 apresenta os percentuais de crescimento populacional em Porto Alegre e no Centro Histórico. Tais dados mostram que Porto Alegre vem diminuindo sua taxa de crescimento populacional, acompanhando o movimento de várias cidades brasileiras. Os dados destacam novamente as perdas populacionais do Centro Histórico até 2000, no entanto, o período 2000-2010 mostra um percentual positivo. Essa recuperação é significativa em

**Tabela 1.** Evolução da população de Porto Alegre e do Centro Histórico.  
**Table 1.** Evolution of the population in Porto Alegre and the City Centre.

Locais/Anos	1980	1991	2000	2010
Centro Histórico	49.064	43.252	36.862	39.154
Porto Alegre	1.125.477	1.263.239	1.360.590	1.409.351
% (Centro sobre Porto Alegre)	4,36	3,42	2,71	2,78

Fonte: Site ObservaPOA, com base nos Censos do IBGE.

**Tabela 2.** Percentuais de crescimento da população de Porto Alegre e do Centro Histórico por décadas.

**Table 2.** Percentage of population growth in Porto Alegre and the City Centre by decades.

Local	1980-1991	1991-2000	2000-2010
Centro Histórico	-11,8	-14,8	6,2
Porto Alegre	12,2	7,7	3,6

Fonte: Site ObservaPOA, com base nos Censos do IBGE.

termos percentuais, representando quase o dobro do índice da cidade como um todo.

O Gráfico 1 mostra uma classificação decrescente das densidades populacionais em todos os bairros da cidade. O Centro Histórico é o terceiro bairro mais denso da cidade, com 171,73 hab./ha. O gráfico destaca também os primeiros colocados (Bomfim e Cidade Baixa), que são bairros justapostos ao próprio Centro, formando uma espécie de área pericentral (ver Figura 1). Estes dados mostram que o Centro e seu entorno ainda são locais de significativa concentração residen-

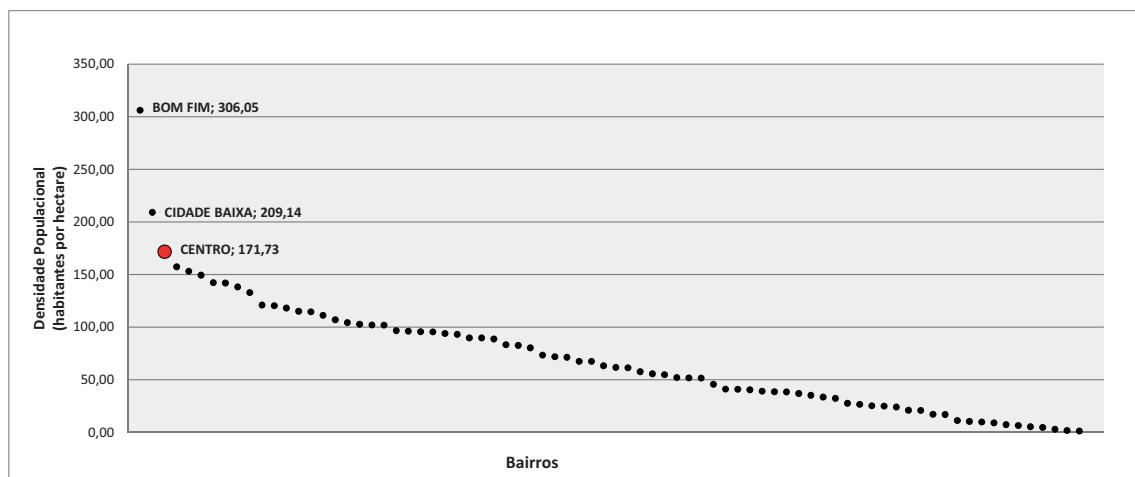
cial com relação ao conjunto da cidade. Este padrão de densidade indica a predominância de domicílios do tipo apartamento nesses locais.

### Renda média da população

O Gráfico 2 apresenta a renda média dos responsáveis por domicílio, com os dados agregados por bairros, em ordem decrescente. Pode-se observar que o Centro apresenta uma renda média de 6,46 salários mínimos, um pouco acima da média global da cidade. O ranking de renda é liderado por bairros dos setores leste e sul da cidade.

Uma forma mais precisa de avaliar a questão da renda é analisar os dados desagregados por setor censitário (Figura 2), tendo em vista que um mesmo bairro pode apresentar áreas de renda bastante diferentes. A Figura 2 permite identificar dois setores principais de rendas altas da cidade, um na direção centro-leste e outro ao sul. No panorama global da cidade, o Centro Histórico apresenta-se como área de renda média, que não é mais referência como local de concentração de altas rendas.

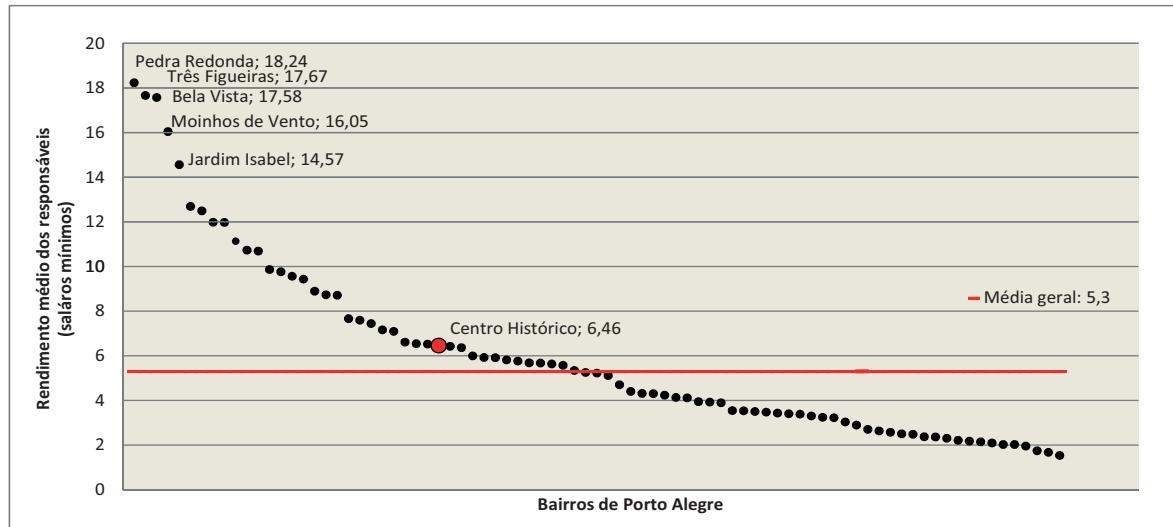
No detalhe do Centro Histórico e seu entorno imediato, apresentado na Figura 2, verifica-se que



**Gráfico 1.** Densidade populacional nos bairros de Porto Alegre.

**Graph 1.** Population density in Porto Alegre neighbourhoods.

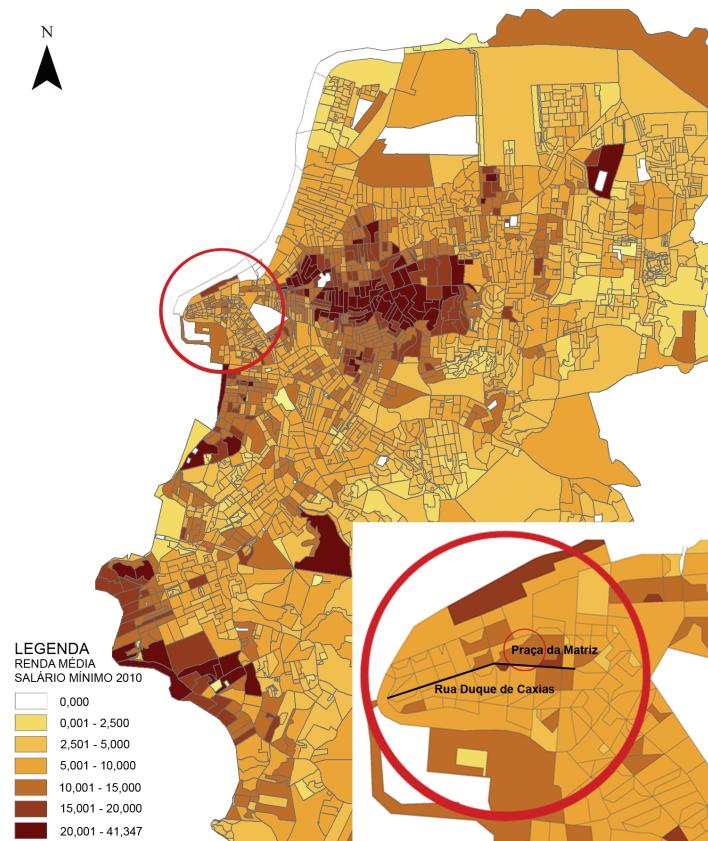
Fonte: Elaboração própria, com base no Censo IBGE, 2010 e site ObservaPOA.



**Gráfico 2.** Renda média dos responsáveis pelo domicílio nos bairros (em salários mínimos).

**Graph 2.** Householders' average income by neighbourhoods (expressed in minimum wages).

Fonte: Site ObservaPoa, com base nos dados do Censo 2010.



**Figura 2.** Rendimento médio por setor censitário em Porto Alegre (salários mínimos) com detalhe da área central.

**Figure 2.** Average income by census tract in Porto Alegre (expressed in minimum wages) highlighting a City Centre detail.

Fonte: Elaboração própria, com base no Censo 2010, IBGE.

predominam as rendas de 5 a 10 salários mínimos, destacando-se alguns setores censitários com rendas maiores, concentrados no entorno de espaços tradicionais, como a Rua Duque de Caxias e a Praça da Matriz. É interessante mencionar que a Duque de Caxias foi, desde as origens da cidade, o lugar de moradia das famílias mais abastadas, que residiam em grandes sobrados (Souza e Muller, 1997). Trata-se de uma rua que percorre a linha de cumeeira da península, um local elevado e com belos visuais do lago. Hoje essa rua é bastante verticalizada, mas ainda é reconhecida como valorizada, contando com diversos prédios de alto padrão. Destaque-se a proximidade com a Praça da Matriz, espaço que concentra o poder político, religioso e jurídico da cidade.

### Mercado imobiliário

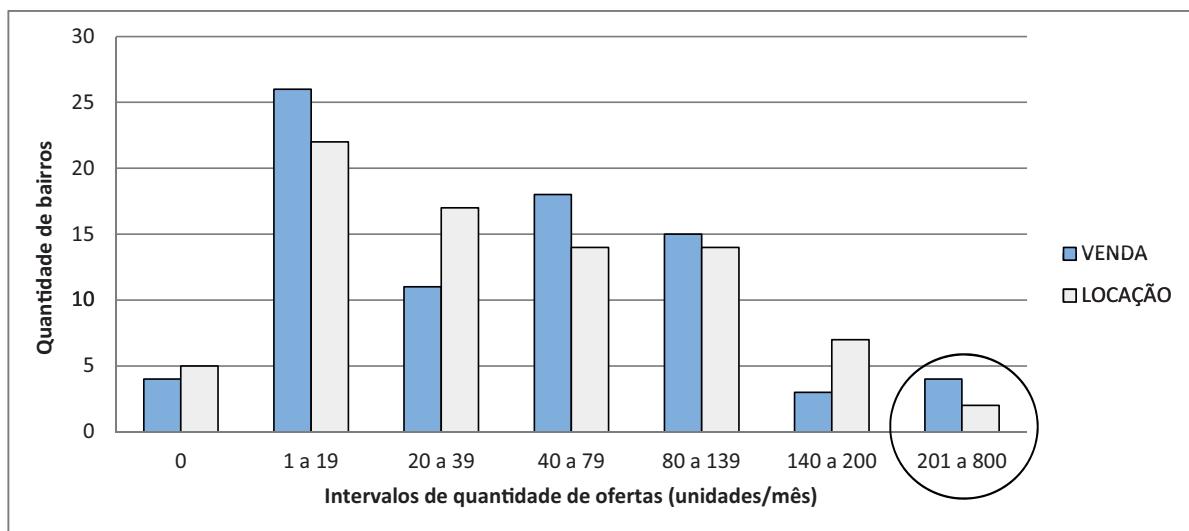
Este item apresenta uma visão preliminar sobre o mercado imobiliário no Centro Histórico, a partir de dados de cunho mais quantitativo e agregado. Uma análise inicial sobre a quantidade de imóveis transacionados na cidade foi obtida junto ao Sindicato da Habitação (SECOVI) e Associação Gaúcha de Empresas do Mercado Imobiliário (AGADEMI) de Porto Alegre. A publicação “Panorama do Mercado Imobiliário” (SECOVI-AGADEMI, 2011) informa a quantidade de ofertas de imóveis para venda e locação, com base nos cadastros das empresas imobiliárias. A quantidade de ofertas, que pode ser tomada como um indicador da atividade imobiliária

nos diferentes bairros, é apresentada em sete faixas de quantidades, agregada para todos os tipos de imóveis (casas, apartamentos, lojas, etc.), referente ao mês de dezembro de 2011 (Gráfico 3).

Os bairros que se encontram na faixa com maiores quantidades ofertadas (201 a 800 unidades/mês) são: (a) para venda: Centro Histórico, Menino Deus, Petrópolis e Sarandi, e (b) para locação: Centro Histórico e Petrópolis. Verifica-se que o Centro se destaca fortemente em termos da quantidade de ofertas, tanto para venda como para locação. De maneira geral, o Centro Histórico das cidades tende a ser um local onde há baixa proporção de imóveis próprios e o mercado de aluguel é bastante ativo. É provável que o Centro Histórico de Porto Alegre se destaque na oferta para aluguel de lojas e salas, bem como de imóveis de menor tamanho (quarto-sala, um e dois dormitórios).

Essa dinâmica de transações imobiliárias no Centro Histórico pode ser mais bem avaliada, quando se considera a questão dos preços. Em pesquisa recente realizada pela FIPE (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas), foram coletados dados sobre os preços dos imóveis em várias cidades do país, a partir de uma amostra de ofertas (Revista Exame, 2013). O estudo pesquisou 64 bairros (sobre um total de 83 existentes) e classificou os preços levantados em oito faixas de valor (Tabela 3).

Os resultados apontam que o preço médio dos imóveis usados ficou em R\$ 4.248,00/m<sup>2</sup> em Porto Alegre. O Centro Histórico aparece na terceira faixa de preços,



**Gráfico 3.** Distribuição das faixas de oferta mensal de imóveis e respectivas quantidades de bairros (dezembro de 2011), em destaque a faixa em que se situa o Centro Histórico.

**Graph 3.** Range distribution of the monthly supply of properties and respective neighborhood quantities (December 2011), highlighting the City Centre band.

Fonte: Elaboração própria com base em SECOVI-AGADEMI (2011, p. 11, 27).

**Tabela 3.** Preços médios das ofertas de imóveis usados em Porto Alegre (dezembro de 2012), em destaque a faixa em que se situa o Centro Histórico.

**Table 3.** Average values of used properties in Porto Alegre (December, 2012), highlighting the City Centre band.

Faixas	Intervalo de preços médios (R\$/m <sup>2</sup> )	Quantidade de bairros na faixa	Percentual sobre o total
1	2.100 a 3.000	6	9,4
2	3.001 a 3.500	19	29,7
3	3.501 a 4.000	13	20,3
4	4.001 a 4.500	11	17,2
5	4.501 a 5.000	6	9,4
6	5.001 a 5.500	5	7,8
7	5.501 a 5.900	2	3,1
8	6.000 a 7.000	2	3,1
<b>Total de bairros pesquisados</b>		<b>64</b>	<b>100</b>

Fonte: Elaboração própria com base em *Revista Exame* (2013, p. 91).

entre R\$ 3.501,00 a 4.000,00/m<sup>2</sup>, abaixo do preço médio da cidade. Os bairros com imóveis usados mais caros foram Bela Vista e Três Figueiras, ambos na faixa de R\$ 6.000,00 a 7.000,00/m<sup>2</sup>, que se situam no eixo centro-leste mencionado anteriormente.

A pesquisa mostra que o Centro Histórico não se encontra nas faixas de valor mais alto, mas também não ocupa as piores posições: em torno de 40% do conjunto dos bairros pesquisados ofertaram imóveis com preços menores. Dessa forma, os dados indicam que o mercado imobiliário no Centro Histórico é ativo, transaciona um volume significativo de imóveis com relação ao conjunto da cidade e cujos preços se encontram em patamares próximos da média da cidade. Há que se considerar o fato de que as áreas centrais se caracterizam pela consolidação do espaço edificado, apresentando poucos lançamentos de imóveis novos. Também seu estoque imobiliário é relativamente antigo, com maior tendência a apresentar defasagens tecnológicas (redes de infraestrutura, elevadores, etc.) e programáticas (garagens, áreas condominiais, etc.).

Conforme levantamento do jornal *Zero Hora* (Monteiro, 2012) baseado em dados de mercado, o Centro de Porto Alegre está entre os bairros com maior valorização na última década (2002-2012), com 248,6%, o segundo colocado na cidade. A reportagem afirma que a forte alta responde, entre outros aspectos, ao baixo patamar de preços praticados em 2002.

Os dados obtidos para o caso de Porto Alegre através de pesquisas de jornais, revistas e outras fontes secundárias aqui são tomados como meramente indicativos em uma análise preliminar, evidenciando a necessidade de novas pesquisas, que possam detalhar melhor a questão dos tipos e preços de imóveis, bem como do seu comportamento evolutivo nos últimos anos.

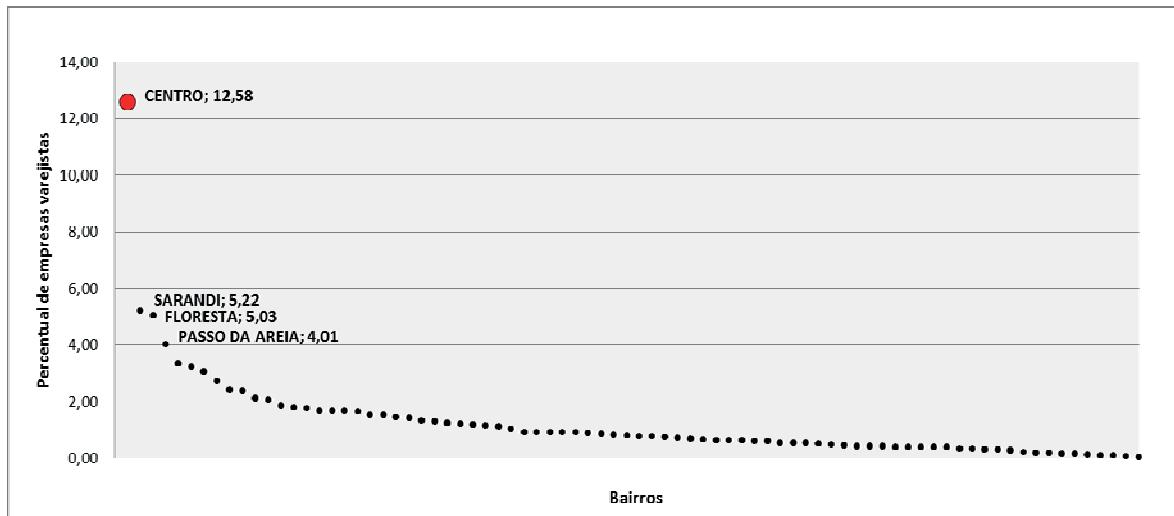
### Presença de atividade comercial

O comércio é uma atividade definidora de centralidade, associada à ideia de hierarquia, movimento e diversidade. Barata-Salgueiro (2013) analisa o papel do comércio na resiliência das áreas centrais das cidades europeias. Para a autora, o comércio é uma atividade característica do centro, sendo que, para além do papel de animação das ruas, atração de movimento e identidade, o comércio dá uma contribuição relevante para o emprego podendo oferecer diversidade, com forte expressão de postos de trabalho pouco qualificados e a tempo parcial.

No caso de Porto Alegre, uma análise geral pode ser realizada considerando os dados sobre quantidade de empresas varejistas cadastradas (Gráfico 4), identificando o percentual de participação de cada bairro.

Os dados indicam que o comércio formal se encontra descentralizado em termos quantitativos: apenas 12,58% das empresas se localizam no Centro Histórico. Considerando que, na sequência, os bairros mais bem colocados em quantidade de comércio concentram entre 5 e 6% das lojas, verifica-se que o Centro ainda tem um papel forte na oferta varejista, ao menos em termos quantitativos. Pode-se citar um exemplo recente com a inauguração, em março de 2012, no Centro de Porto Alegre, de uma nova loja com 3.200 m<sup>2</sup> da segunda maior rede varejista de departamentos de vestuário no Brasil.

O bairro que apresenta a segunda colocação em quantidade de lojas é o Sarandi, cortado por importante via radial (Av. Assis Brasil), que é historicamente um corredor comercial e que tem recebido incentivos do poder público à localização varejista desde a década de 1970. Destaque-se que os outros dois bairros seguintes (Floresta e Passo da Areia) contam com *shopping centres*, sendo que, no bairro Passo da Areia, a vocação comercial surgiu



**Gráfico 4.** Quantidade de empresas varejistas nos bairros (em percentual).

**Graph 4.** Quantity of retail shops in neighbourhoods (in percentage).

Fonte: Relação Anual de Informações Sociais - RAIS, Base CEE - Cadastro de Empresário Empregador (RAIS, 2010).

praticamente em função da implantação do Shopping Iguatemi, na década de 1980.

### Atração de viagens

Este item procurou avaliar a atratividade do Centro Histórico nos deslocamentos do conjunto da população. Para tanto, foram considerados os dados da Pesquisa de Origem-Destino realizada pela EPTC (Empresa Pública de Transporte e Circulação) em 2003. A pesquisa fornece informação relevante para a compreensão dos padrões de deslocamento das pessoas. Há que se considerar que, apesar de já contar com 10 anos, esta é a pesquisa mais recente disponível com tal profundidade em Porto Alegre. A Tabela 4 apresenta uma síntese dos resultados dessa pesquisa.

Pelos dados apresentados, reforça-se a condição de descentralização da cidade. O Centro Histórico, que em tempos anteriores era o polo atrator por excelência, em 2003 atraía apenas 14,34% do total das viagens geradas na cidade, considerando todos os motivos. Alguns motivos para ir ao Centro ainda revelaram mais importantes. Por exemplo, o Centro ainda atraí quase 20% de todas as viagens a trabalho, o que é bastante significativo, indicando ainda um forte polo de empregos.

Outro motivo a destacar é o de compras: 22,5% de todas as viagens com motivo de compras têm como destino o Centro Histórico. Os dados revelam que o hábito de comprar no Centro ainda persiste, beneficiado por diferentes fatores, como a grande acessibilidade por transporte público e a concentração da oferta de lojas. O Centro Histórico também atraí mais de um quarto das

viagens com motivo “assuntos pessoais”, que, na definição da pesquisa, abrange serviços e negócios particulares como bancos, cartórios, órgãos públicos, empresas, atividades religiosas, etc. (EDOM, 2004, p. 19). Este é um indicador interessante do papel institucional que o Centro Histórico ainda desempenha.

Já o motivo “recreação” envolve os deslocamentos para lazer, clubes, cinemas, bares, esportes, etc. e também visitas de cordialidade. Aqui se revela a pouca atratividade do Centro para o lazer, o qual atraí somente 10,68% das viagens com este motivo. Em que pese, no momento da realização da pesquisa, já estarem concluídas muitas intervenções de revitalização na área central, que resultaram em importantes equipamentos culturais na década de 1990, tais como a Casa de Cultura Mário Quintana, Museu de Arte do Rio Grande do Sul (MARGS), Memorial do RS (antigo Correio), Santander Cultural e Usina do Gasômetro.

### Conclusões

Este trabalho abordou o papel do centro histórico na estrutura das cidades contemporâneas. Da observação geral das evidências coletadas para o caso de Porto Alegre, alguns pontos se destacaram. Um primeiro aspecto foi a tendência recente de crescimento demográfico e a alta densidade populacional no Centro Histórico, o que indica a presença de população fixa e crescente na área. Em termos da renda média da população que habita o Centro de Porto Alegre, verificou-se a presença de um padrão socioeconômico intermediário em relação ao todo urbano. Alguns

**Tabela 4.** Viagens atraídas por motivo<sup>1</sup>, em um dia típico.**Table 4.** Attracted travels by motive, in a typical day.

Locais Motivos da viagem	Centro Histórico <sup>2</sup>	Porto Alegre	% Centro / Porto Alegre
Trabalho	81.211	430.389	18,87
Escola / educação	20.856	301.079	6,93
Compras	16.296	72.280	22,55
Saúde	7.220	35.674	20,24
Recreação	4.389	41.095	10,68
Assuntos pessoais	33.559	127.996	26,22
Levar outra pessoa	5.236	70.007	7,48
Outros	2.423	23.600	10,27
<b>Total</b>	<b>171.191</b>	<b>1.193.522</b>	<b>14,34</b>

Fonte: EDOM 2003, Pesquisa de Origem Destino, EPTC, Porto Alegre.

<sup>1</sup> Foram excluídas do cômputo total as viagens atraídas com o motivo “Voltar à residência”.

<sup>2</sup> O Centro Histórico é composto por cinco Zonas de Tráfego: 010101, 010105, 010202, 010203 e 010304.

aglomerados de população de alta renda ainda puderam ser identificados no Centro, junto a espaços de alta qualidade paisagística e ambiental. Os dados mostraram também um mercado imobiliário bastante ativo para vendas e aluguéis de imóveis. Do ponto de vista da distribuição de comércio, apesar deste apresentar já processo avançado de descentralização, o Centro de Porto Alegre ainda detém a maior quantidade de estabelecimentos varejistas, o que pode indicar dinamismo e diversidade funcional. Outro dado relacionado à vitalidade é que o Centro Histórico ainda permanece como destino importante nos deslocamentos do conjunto da população, absorvendo em torno de 20% do total de viagens com motivos de trabalho, compras, saúde e assuntos pessoais.

Tendo em vista estas constatações, evidencia-se uma condição de continuidade da valorização do Centro de Porto Alegre. Pode-se considerar que há uma resiliência relativa, não tendo sido constatado nenhum fenômeno de acelerada degradação e abandono.

Por outro lado, há que se destacar que, desde a década de 1990, o Centro vem sendo alvo de grandes investimentos públicos e privados em intervenções com foco na cultura. Alguns exemplos são a revitalização do MARGS (Museu de Arte do Rio Grande do Sul), Santander Cultural (antigo Banco do Comércio), Casa de Cultura Mário Quintana (antigo Hotel Majestic), o Centro Cultural dos Correios, Chalé da Praça XV, a construção do Multipalco junto ao Teatro São Pedro, dentre outros. Também a atuação do Projeto Monumenta recuperou espaços públicos e privados importantes na paisagem do Centro. Ainda do ponto de vista da cultura, o Centro tem sido protagonista de grandes eventos de abrangência social, como a ampliação da tradicional Feira do Livro de Porto Alegre e a Bienal de Arte do MERCOSUL, ambas ocupando espaços importantes do Centro Histórico.

Além das atividades culturais, a presença de alta densidade residencial constatada no Centro de Porto Alegre parece estar na base da dinâmica existente. Referindo-se ao caso de São Paulo, Almeida (2004, p. 172) afirma que a vitalidade de um centro histórico não pode estar baseada exclusivamente na recuperação do patrimônio histórico ou nas atividades vinculadas a lazer e cultura. Segundo o autor, a modernização dos equipamentos e da infraestrutura existente e a instalação de moradores no Centro Histórico e nos bairros centrais deveriam estar na base da linha de atuação nessas áreas.

No caso de Porto Alegre, embora as classes de alta renda tenham deixado o Centro, este nunca deixou de ser lugar de moradia, acomodando as classes de renda média e média baixa. Por outro lado, a previsão de realização de grandes projetos, como a revitalização do cais central e da orla do Lago Guaíba, aponta para o aumento do dinamismo do Centro, abrindo possibilidades de um retorno de sua significação para maior parte da população. A posição peninsular do centro de Porto Alegre, junto a recursos paisagísticos representados pela orla do Lago Guaíba, acrescidos de uma extensão de aterros em torno desta orla que representam potenciais espaços de desenvolvimento de infraestrutura e grandes equipamentos de cunho social e cultural, poderá suscitar processos de revitalização e consequente valorização. Este não é apenas um caso particular, mas representa vários centros de cidades portuárias e litorâneas brasileiras.

Em termos gerais, o trabalho sugere que os centros históricos ainda poderão se tornar fatores de dinamização das cidades, seja devido ao fato de ainda deterem parcelas do solo relativamente valorizadas para habitação de estratos médios e altos, seja por se constituírem em espaços privilegiados de operações de revitalização de grande porte. De qualquer modo, a concentração de investimentos

históricos inerente aos centros sempre lhes confere um potencial de desenvolvimento e protagonismo.

Conclui-se que os centros históricos, ainda que sofrendo processos de obsolescência e perda funcional, guardam potenciais de desenvolvimento e revivescência. O caso de Porto Alegre parece indicar que os centros com maior potencial são os que permanecem como local de habitação de diversos estratos e como lugar de encontro e referência coletiva, especialmente quando receptores de investimentos em sua vocação de fulcro simbólico da cidade. Nesse quadro, coloca-se a importância de novos estudos que analisem o complexo processo de transformação dos espaços centrais na atualidade.

## Referências

- ALMEIDA, M.A.R. de. 2004. Associação Viva o Centro: a coletividade pela requalificação do centro de São Paulo. *Exacta*, 2:153-173.
- ALONSO, W. 1964. *Location and Land Use*. Cambridge MA, Harvard University Press, 204 p. <http://dx.doi.org/10.4159/harvard.9780674730854>
- BARATA-SALGUEIRO, T. 2013. Comércio e requalificação dos centros urbanos. In: Colóquio Internacional Sobre Comércio e Cidade, IV, Uberlândia, 2013. *Anais...* 1:1-19 [CD-ROM].
- BORJA, J.; CASTELLS, M. 1997. *Local y global: la gestión de las ciudades en la era de la información*. Madrid, United Nations for Human Settlements/Taurus, 418 p.
- BURGESS, E. 1928. Residential Segregation in American Cities. *Annals of the American Academy of Political and Social Science*, 140:105-115.
- CASTELLS, M. 2009. *A questão urbana*. São Paulo, Paz e Terra, 590 p.
- ENQUETE DOMICILIAR – EDOM 2003. 2004. Relatório Final da Pesquisa de Origem e Destino de Porto Alegre – Edom – Linha de Contorno – Aferição 2003. EPTC, Prefeitura Municipal de Porto Alegre, agosto, 114 p.
- FIREY, W. 1974. Sentimiento y simbolismo como variables ecológicas. In: G.A. THEODORSON, *Estudios de ecología humana*. Barcelona, Labor, vol. 1, p. 419-432.
- HAUSER, P.M.; SCHNORE, L.F. 1976. *Estudos de urbanização*. São Paulo, Pioneira, 520 p.
- HOYT, H. 1939. *The Structure and Growth of Residential Neighborhoods in American Cities*. Washington DC, Federal Housing Administration, 178 p.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). 2011. Censo Demográfico 2010: Características da População e dos Domicílios - Resultados do Universo. IBGE, Rio de Janeiro. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/home/>. Acesso em: 02/09/2013.
- LIPIETZ, A. 1988. *O capital e seu espaço*. São Paulo, Nobel, 209 p.
- MONTEIRO, M. 2012. Paredes sobem e o valor acompanha. *Jornal Zero Hora*, Encarte Dinheiro, Domingo, 25 nov., p. 4-5.
- OBSERVATÓRIO DA CIDADE DE PORTO ALEGRE (OBSERVA-POA). 2012. Prefeitura Municipal de Porto Alegre. Indicadores. Porto Alegre em Análise. Análises Comparativas Intraurbanas. Disponível em: <http://www.observapoa.com.br/>. Acesso em: 04/11/2013.
- RELAÇÃO ANUAL DE INFORMAÇÕES SOCIAIS (RAIS). 2010. Programa de Disseminação de Estatísticas do Trabalho (PDET). Consulta ao banco de dados da base CEE (Cadastro do Empresário Empregador), Ministério do Trabalho e Emprego, [CD-ROM].
- REVISTA EXAME. 2013. Edição Especial – Guia de Imóveis 2013. Edição 1041, ano 47, número 9, 15 mar., p. 1-113.
- SOUZA, C.F. de; MULLER, D.M. 1997. *Porto Alegre e sua evolução urbana*. Porto Alegre, Editora da Universidade, 127 p.
- SECOVI-AGADEMI. 2011. *Panorama do Mercado Imobiliário*. Porto Alegre, 80 p.
- VILLAÇA, F. 2001. *Espaço intraurbano no Brasil*. São Paulo, Studio Nobel, 373 p.

Submetido: 24/01/2014

Aceito: 19/11/2014

Clarice Maraschin

Universidade Federal do Rio Grande do Sul

Faculdade de Arquitetura

Rua Sarmento Leite, 320, sala 520, 90050-170, Porto Alegre, RS, Brasil

Gilberto Flores Cabral

Universidade Federal do Rio Grande do Sul

Faculdade de Arquitetura

Rua Sarmento Leite, 320, sala 518, 90050-170, Porto Alegre, RS, Brasil