



Revista de Gestão Costeira Integrada -  
Journal of Integrated Coastal Zone  
Management

E-ISSN: 1646-8872

rgci.editor@gmail.com

Associação Portuguesa dos Recursos  
Hídricos

Ferreira da Costa, Monica; Barbosa de Araújo, Maria Christina; Santos Silva-Cavalcanti,  
Jacqueline; Teles de Souza, Stella

Verticalização da Praia da Boa Viagem (Recife, Pernambuco) e suas Consequências  
Sócio-Ambientais

Revista de Gestão Costeira Integrada - Journal of Integrated Coastal Zone Management,  
vol. 8, núm. 2, 2008, pp. 233-245  
Associação Portuguesa dos Recursos Hídricos  
Lisboa, Portugal

Disponível em: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=388340124017>

- Como citar este artigo
- Número completo
- Mais artigos
- Home da revista no Redalyc

## Verticalização da Praia da Boa Viagem (Recife, Pernambuco) e suas Consequências Sócio-Ambientais \*

*Vertical Growth of the Urban Occupation at Boa Viagem Beach (Brazilian Northeast) and its Environmental Consequences*

Monica Ferreira da Costa<sup>1,2</sup>, Maria Christina Barbosa de Araújo<sup>2</sup>, Jacqueline Santos Silva-Cavalcanti<sup>2</sup>, Stella Teles de Souza<sup>2</sup>

---

### RESUMO

O conceito do que vem a ser uma praia urbana e as consequências ecológicas e sociais relacionadas à ocupação desordenada deste tipo de ambiente natural são propostos e brevemente discutidos. A ocupação de uma praia na Região Metropolitana do Recife, na costa Nordeste do Brasil, por diferentes grupos sociais (diferentes interesses, valores e prioridades de uso do ambiente) ao longo dos últimos 60 anos é apresentada e discutida neste trabalho como um estudo de caso. Depois de 500 anos de colonização Portuguesa e 300 anos de registros de ocupação humana da área em estudo então, durante a Segunda Guerra Mundial a Boa Viagem começou a ser mais intensamente ocupada para fins militares. Mais tarde, com a conexão viária entre a área de estudo e o centro da Cidade do Recife, os raros prédios e muitas casas dos anos 1940s, 1950s e 1960s foram substituídos por uma maioria esmagadora (2/3 dos imóveis a beira-mar) de edifícios altos (com mais de 10 andares) quase que exclusivamente para residências de alto luxo. A taxa de construção desses prédios esteve em um máximo (~ seis prédios por ano) nos anos correspondentes ao Milagre Brasileiro na década de 1970. As tendências atuais, estabelecidas por uma taxa de construção mais lenta (~dois prédios por ano), são de completa ocupação da beira-mar por apartamentos destinados às classes privilegiadas em 2020. Ao final do trabalho são feitas sugestões de formas alternativas de gerenciamento da ocupação da beira-mar, extensivas ao bairro, que garantam a manutenção dos espaços restantes e melhores níveis de equidade social, além da preservação do máximo possível da integridade ecológica restante no ambiente praial.

Palavras-chave: praia urbana, balneários, praia tropical, GCI.

---

1 Autor correspondente: mfc@ufpe.br

2 Laboratório de Ecologia e Gerenciamento de Ecossistemas Costeiros e Estuarinos (LEGECE). Departamento de Oceanografia da UFPE. Recife, Pernambuco, Brasil. CEP: 50740-550

---

\* Submissão – 29 Maio 2008; Avaliação – 30 Junho 2008; Recepção da versão revista – 10 Setembro 2008; Disponibilização on-line - 5 Novembro 2008

*ABSTRACT*

The concept of what an urban beach is and the possible ecological and social problems related to the unplanned occupation of this type of environment are proposed and briefly discussed. The occupation of Boa Viagem Beach in the Metropolitan Area of Recife, Northeast Brazil, by different social groups (with different intended uses and socio-cultural values) along the last 60 years is presented and discussed as a study case. After 500 years of Portuguese colonization at the Brazilian Northeast and 300 years of recorded western occupation of this area, finally during the II World War Boa Viagem started to be more intensely used for military purposes. Later, with the road connection of the area to Recife urban center, the rare buildings and many houses present in the 1940s, 1950s and 1960s were replaced by an overwhelming majority (2/3 of the units) of high (more than 10 floors) buildings, almost exclusively for high profile residences and hotels. The rate of construction of these buildings was at a maximum (~6 buildings/year) during the period of accelerated economic growth of the mid 1970s called "Brazilian Miracle". The present trend, characterised by a slower building rate (~2 buildings/year), will probably result in a complete occupation of the beachfront by tall buildings for upperclass residences and hotels foreseen no later than in 2020. The seaside avenue has 8km and is presently divided into 49 quarters, 32 of which totally built. Mainly residential (>250), but also commercial buildings (including 10 hotels) and houses occupy these spaces. There are few free spaces (2). The high buildings along the seafront form a wall which has a series of environmental and social consequences for the rest of the neighbourhood. It limits wind circulation, casts a shadow on the beach sand after mid-day, blocks the view from the inner buildings and increases the price of land and residences. The increase in the price of the residential units represents an impediment to the use of land on the seafront for social/community spaces as parks and beach users facilities. Suggestions on alternative forms of occupation of the remaining spaces, extensive to the whole neighborhood, are made in order to guarantee a minimum of social equity in the use of the beach and as much as possible, the preservation of the remaining features of ecological integrity on the beach environment. The work also calls attention to the repetition of the same pattern of occupation at the southern adjacent beach, Piedade at the Jaboatão dos Guararapes Municipality.

*Keywords:* urban beach, beach resort, tropical beach, ICZM.

---

## PRAIAS URBANAS

O que é uma praia urbana? Propõe-se como definição, que as praias urbanas sejam aquelas que bordejam cidades, bairros ou balneários consolidados de diversos níveis de desenvolvimento (Smith, 1991). Ou seja, são praias adjacentes a conjuntos de estruturas e equipamentos urbanos como amuradas, calçadões, equipamentos esportivos e de lazer, pistas de rolamento, calçadas, jardins e prédios, (públicos ou privados) que de alguma forma se juntam ao ambiente praial para compor a paisagem, transformando-a em um "espaço produzido", ou seja, em uma "natureza social" (Coriolano, 2007). Sendo assim, são ambientes sob ocupação e influência humana direta, e pesadamente utilizados, tanto pelas populações locais como por visitantes. O uso de praias urbanas se acentua e cresce de importância social e econômica em países tropicais e subtropicais, onde as condições climáticas favorecem o uso quase contínuo desses ambientes ao longo do ano e, onde em alguns casos estabeleceram-se as diversas formas de cultura balneária (ing. beach culture), notadamente Austrália, Brasil e, África do Sul.

É importante que o conceito de praia urbana,

aparentemente óbvio, simples, seja bem definido para embasar consistentemente decisões gerenciais como medidas preventivas, mitigadoras e corretivas das intervenções antrópicas de grande perfil nas orlas marítimas. Apesar do pensamento do cientista ambiental ser sempre de preocupação com intervenções que levam à transformações negativas do meio natural, há de se ressaltar que, aspectos positivos e formas inteligentes de intervenção humana em diversas escalas sobre as praias urbanas em prol do bem-estar social também existem e precisam ser valorizados.

É de notar que, (em termos de extensão linear) as praias urbanas são uma exceção ao longo do litoral brasileiro e também mundial. No entanto constituem os pontos quentes (ing. hot spots) em termos de concentração de pessoas e suas atividades, bem como das ações públicas e privadas que as modificam atingindo direta ou indiretamente muitas pessoas. Ademais geralmente atingem severamente os ecossistemas naturais que as cercam. Essa é a realidade generalizada das grandes cidades litorâneas do Brasil (ex. Fortaleza, Recife, Salvador, Vitória, Rio de Janeiro, Florianópolis) e do mundo (ex. Miami, Sydney, Cape

Town, Los Angeles). No caso específico do Brasil, dos 17 estados costeiros, 13 capitais e suas Regiões Metropolitanas se encontram no litoral e possuem diversas praias urbanas, além de outras cidades não capitais (ex. Ilhéus, Santos, Balneário Camboriú).

Dentro do mosaico dos ecossistemas costeiros, cada um deles tem seus talentos e usos mais adequados (ex. pesca, comércio/produção, portos, moradia e lazer), assim como as formas de ocupação humana mais próprias ao seu uso sustentável. Para se ocuparem as praias seria preciso ter-se levado em consideração que a transitoriedade morfológica, ecológica e social são processos contínuos de transformação da paisagem terrestre e marítima e que a praia é muito mais do que a faixa de areia onde se estende a toalha. Nesse sentido, a ocupação de praias deveria levar em conta que existe uma necessidade de, pelo lado continental, reservar-se um espaço tampão entre a praia e as primeiras ocupações permanentes. A extensão em metros desse espaço tampão varia de um país para o outro e, às vezes, de um estado nacional para o outro (Kay e Adler, 1999). Ainda pode depender do empreendimento que está se instalando, ou seja, do compromisso do empreendedor para com a sustentabilidade do ambiente que está sendo explorado e com a qualidade de vida dos presentes e futuros usuários. Idealmente esse espaço não deveria ser pré-determinado, ou fixo para todo um litoral, mas calculado caso a caso de acordo com células litorâneas ecologicamente delimitadas e cujo risco de ocupação determine a largura, tipo e intensidade da ocupação permanente. Pelo lado marítimo, a praia ainda se estende por algumas dezenas a centenas de metros sob o mar. Esse espaço também precisa ser respeitado e conservado desocupado para permitir a livre ação das ondas e mobilidade dos sedimentos.

Os litorais oceânicos, ou seja as praias de mar aberto, só foram recentemente ocupados com o nascimento dos balneários (últimos 100 anos), pois até então ofereciam risco ambiental e social às populações humanas que preferiam o abrigo dos estuários. Para que as praias se transformassem de balneários da elite em locais para turismo de massa houve a necessidade de uma revolução tecnológica (transportes, indústria, serviços), social (classe trabalhadora com férias remuneradas) e demográfica

(desejo de morar no litoral). Sendo assim, a utilização da praia na cidade levou a práticas marítimas modernas, mudanças de paradigmas sociais e impactos sem precedentes sobre o meio natural. Após as primeiras décadas de ocupação dos litorais oceânicos ficou claro que o veraneio migra de praia em praia, dando lugar a aglomerados residenciais consolidados e percebeu-se também que morar na praia é muito mais impactante do que o veraneio.

Este trabalho tem, portanto, a intenção de exercer um papel provocador ao propor algumas variáveis (número de quarteirões, número de imóveis, altura dos imóveis, natureza pública ou privada – residencial/comercial, tempo de construção e estado de conservação, por exemplo) relacionadas à ocupação de uma praia urbana. A evolução da urbanização, expressa pela taxa de verticalização, foi medida para representar a transformação de uma praia rural (fazenda de coco e vila de pescadores) em praia da moda para veraneio de famílias abastadas e finalmente, em balneário urbano (Zona Sul do Recife). Ao final nos perguntamos: o que está feito está feito? Ou será que podemos propor medidas que proporcionarão, independente de sua urbanização, condições de boa qualidade de uso social e ecológico da praia da Boa Viagem?

#### O BAIRRO E A PRAIA DA BOA VIAGEM NA CIDADE DO RECIFE.

A Praia da Boa Viagem é a única praia oceânica da Cidade do Recife (Pernambuco, Nordeste do Brasil). Ela se situa na zona sul da cidade e tem 8km de extensão. Faz parte de um conjunto de ecossistemas costeiros que se estendem outros 7 km para o sul, ao longo da praia de Piedade (Município de Jaboatão dos Guararapes). Esse conjunto era composto originalmente por um cordão arenoso de orientação aproximada Norte-Sul. Flanqueando o cordão, pelo lado do mar (leste), havia a praia e os alinhamentos de arenito (beachrocks). Pelo lado da terra (oeste) havia ambientes de pós-praia, dunas vegetadas, lagoas costeiras (lagoa Olho D'água e lagoa do Araçá, por exemplo), brejos, gamboas, bosques de manguezal, pequenas bacias hidrográficas (rios Tejipió, Jordão, Pina e Setúbal) e os estuários do rio Capibaribe e de Barra de Jangadas. A planície costeira terminava na Formação Barreiras (imediações do

Aeroporto Internacional Gilberto Freyre e da Base Aérea do Recife). Hoje, a maioria desses ambientes costeiros desapareceu sob a cidade, restando quase que apenas os rios (na sua maioria canalizados) e o Parque dos Manguezais (213ha), no Pina (Figura 1).

A praia da Boa Viagem, e os outros ecossistemas originais restantes, têm grande importância ecológica e paisagística para a Cidade do Recife, para Pernambuco e para a Região Nordeste do Brasil (Araújo e Costa, no prelo). A praia presta serviços ecológicos fundamentais de proteção à costa, ameniza o clima do bairro e proporciona espaço para a forma de lazer mais democrático que existe: o banho de sol e o banho de mar. O bairro e a praia abrigam ainda um conjunto de paisagens naturais que pode ser considerado patrimônio natural e cultural da Cidade: o Parque dos Manguezais e os recifes de arenito (ing. beachrocks) que acompanham metade da extensão da praia e ficam expostos na maré baixa, resultando em atrativo turístico importante (Souza, 2004; Araújo, 2008). Esses recifes, por sua beleza natural e interesse científico fazem parte do patrimônio geológico brasileiro.

Esse ambiente é a única oportunidade na cidade de se estar em contato com um ambiente marinho para lazer, escape do ambiente urbano e contemplação. A praia da Boa Viagem e seu segmento mais ao norte, a praia do Pina, chegaram a ser consideradas Unidades de Conservação (58ha) pela Prefeitura da Cidade do Recife, tendo recebido o status de Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPA) 2 (Prefeitura da Cidade do Recife, 2000). Apesar disso, provavelmente devido ao tamanho do desafio a ser enfrentado, nenhuma ação no sentido de regulamentação da Unidade de Conservação foi feita. Por outro lado, intervenções públicas e privadas estão levando à descaracterização e desvalorização dessa paisagem. Algumas delas foram registradas na literatura e se referem ao acúmulo de lixo na praia (Silva, 2006; Leal, 2006; Soares et al., 2007), intervenções emergenciais contra o avanço do mar (Costa e Kahn, 2003; Araújo et al., 2007; Araújo e Costa, no prelo), verticalização intensa (Costa et al., 2007) e instalação de alguns equipamentos urbanos (Souza, 2004; Araújo, 2008).

A construção de uma avenida beira-mar (pistas de rolamento, calçada, mureta, quiosques, banheiros

e infra-estrutura de lazer) teve forte influência na impermeabilização do terreno e imobilização das dunas, podendo ter levado a um sério deslocamento do frágil balanço sedimentar para o lado da erosão da praia. Isso também interferiu com outros aspectos da ecologia da praia como a desova de tartarugas marinhas, levando a encalhes freqüentes no enrocamento e na praia. Esses animais continuam a utilizar essa praia como área de desova, assim como registrado recentemente nas eclosões em abril e maio de 2007. Sabe-se, no entanto que uma praia urbana e suas estruturas públicas e privadas causam interferência severa no comportamento reprodutivo e recrutamento desses animais (Salmon et al., 1995a, b). O deslocamento do balanço sedimentar também pode ter levado a um aumento da vulnerabilidade da praia a tempestades e ressacas. Como consequência, um enrocamento aderente foi instalado emergencialmente em cerca de 2 km da praia em 1996. Ainda não foi encontrada solução definitiva para esta obra, nem em termos técnicos nem em termos financeiros (Costa e Kahn, 2003; Leal, 2006). É sempre bom lembrar que fenômenos como ressacas e tempestades apresentam uma tendência recente de aumento de sua freqüência e intensidade. Sendo assim a praia estará mais vulnerável a erosão do que a uma mudança (elevação) do nível do mar propriamente dita. Existem muitas causas para o reduzido aporte sedimentar na praia da Boa Viagem, dentre eles podemos citar a plataforma continental estreita e; a presença de alinhamentos de beachrocks na plataforma que podem estar dificultando a remobilização dos sedimentos para as praias; a imobilização de parte do reservatório sedimentar pela urbanização da área de dunas; barramentos para a criação de reservatórios de água até mesmo dos pequenos rios litorâneos que abasteciam o litoral pernambucano com sedimentos; dragagem dos portos e não reutilização do bota-fora e, finalmente; obras e intervenções estruturais mal planejadas.

Outro fator significativo de modificação da paisagem na praia da Boa Viagem é a rotineira remoção da vegetação rasteira fixadora das dunas e o plantio de espécies de árvores exóticas como a casuarina (*Casuarina equisetifolia*), o coração de negro (*Poeckianthe parviflora*), frutas e, logicamente o coco-da-Bahia (*Cocos nucifera*).

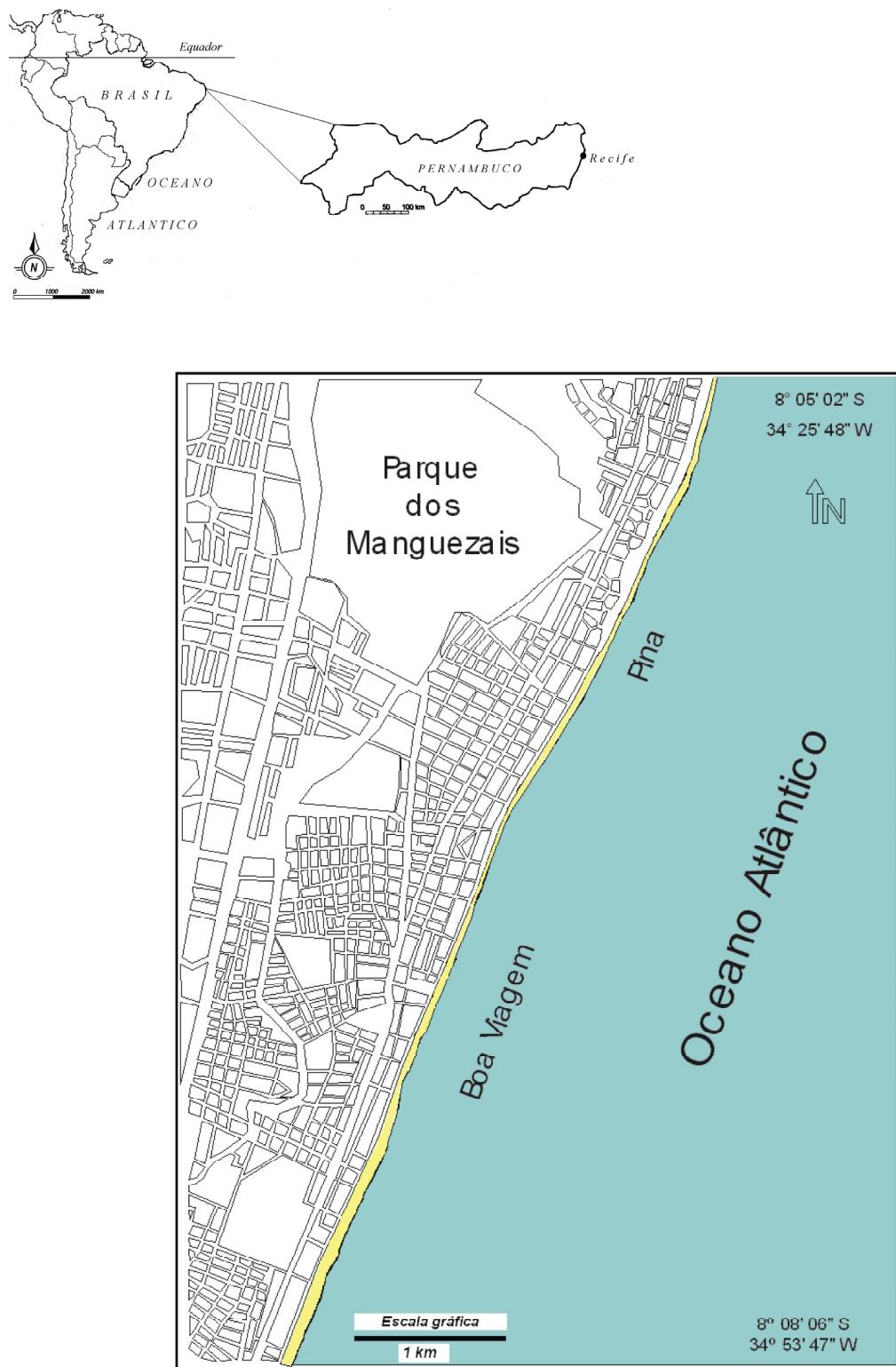


Figura 1: Bairro e Praia da Boa Viagem, Zona Sul da Cidade do Recife, Pernambuco-Brasil.  
Figure 1: Boa Viagem, beach and neighbourhood, at the South of Recife City, Pernambuco State, Northeast Brazil.

A vegetação original da região da Boa Viagem deve ter sido de restingas, matas de restinga e manguezais, devido ao tipo de solo arenoso encontrado nas áreas emersas e as grandes extensões de baixios ainda sob influências das marés que persistem em todo o bairro. No início do século passado essa vegetação nativa já havia sido removida para dar lugar a uma fazenda de coco (Araújo, 2007). Até meados do século XX a praia da Boa Viagem era muito pouco habitada, sendo a maior parte das ocupações resultantes do assentamento centenário de uma vila de pescadores, uma igreja e bases militares (Marinha e Aeronáutica). As bases foram resultado da presença militar Americana na Segunda Guerra Mundial (1939-1945) durante seu período de desenvolvimento no palco do Atlântico e, posteriormente, da Ditadura Militar no Brasil (1964-1985).

Depois o bairro tornou-se local de veraneio para classes média e alta, e tanto sua orla quanto o bairro eram ocupados apenas por algumas casas, geralmente pertencentes a recifenses e pernambucanos de outras cidades do interior (Araújo, 2007). A partir da década de 1960, a Boa Viagem começou a ser também um bairro residencial e comercial da Cidade do Recife. Parte desse desenvolvimento se deu com a expansão hoteleira, a partir da construção do Hotel Boa Viagem (década de 1950), e também a melhoria do acesso a partir da cidade (pontes sobre o estuário do rio Capibaribe) (Araújo, 2007). Atualmente, depois de 300 anos de história comemorados oficialmente em 2007, a praia da Boa Viagem é considerada um resort plenamente consolidado (Smith, 1991; Guedes, 2005), já em fase de declínio.

Existem ainda na praia alguns pequenos remanescentes de comunidades tradicionais da região representados por pescadores e jangadeiros (algumas dúzias de famílias) que ainda exploram a praia de diversas formas como aluguel das velas das jangadas para espaço publicitário, o passeio de jangada para turistas e bancas de peixe.

A Cidade do Recife tem aproximadamente 1,5 Milhão de habitantes (Prefeitura do Recife, s/d; Costa e Souza, 2002). A densidade populacional global da Cidade é 64,8 hab./ha (Prefeitura do Recife, s/d). A Cidade do Recife foi inicialmente ocupada em sua parte central com atividades comerciais, e por famílias tradicionais na parte norte. A área da Boa Viagem

servia apenas para veraneio e residências secundárias.

Hoje a Boa Viagem é um dos bairros mais populosos da Cidade do Recife ( $>100.400$  hab.), e tem alta densidade populacional (~136 hab./ha). O principal fator responsável pela alta densidade populacional do bairro é a sua intensa verticalização tanto para fins residenciais quanto comerciais. Por outro lado, esse adensamento é agravado pelos números apresentados pela comunidade de Brasília Formosa que, apesar de ser uma área de casas e pequenos prédios, figura como a segunda comunidade mais populosa do Recife (293 hab./ha). Porém os padrões de ocupação do bairro seguiram as tendências de ocupação da orla (Av. Boa Viagem), e ainda hoje essa tendência é claramente observada. Tanto as casas quanto os primeiros edifícios, e depois os edifícios altos, surgiram à beira-mar e se espalharam pelo interior do bairro. Esse fenômeno inverteu o cenário desejável de pequenas construções escalonadas da orla para o interior do bairro.

Dantas et al. (2007) destaca que são as preferências do consumidor (de imóveis) que determinam a configuração da cidade, criando no contexto urbano pólos de atração e repulsão. Sendo assim, existe uma dependência espacial do preço do imóvel, condicionada pela renda familiar a qual determina a escolha da habitação, sendo o mesmo válido também para os imóveis comerciais. Vizinhos tendem a ter a mesma faixa de renda, formando um agrupamento. O raio de contágio desse fenômeno é de 3km no caso do Recife (Dantas et al., 2007). Superfícies de iso-renda mostram dois pólos de concentração de renda na cidade: Boa Viagem – um pico único e Casa Forte – picos múltiplos. Medidas para desconcentrar a renda e distribuir o consumo pela cidade ou região dependerão de políticas públicas (Dantas et al., 2007).

Em 1990, a Cidade de Recife como um todo ainda era predominantemente horizontal, uma vez que 56% do total da área construída correspondia às edificações de um pavimento e apenas 23% das unidades residenciais correspondiam a edificações com mais de cinco pavimentos. Mas, o processo de verticalização intensificou-se em determinadas áreas mais valorizadas da cidade. Em 1996, Boa Viagem tinha 43% de suas unidades habitacionais em imóveis com mais de 10 pavimentos, passando em 2003, para 57%, sendo 4,2% com mais de 20 pavimentos

(SEPLAN/PCR, 2006). O bairro da Boa Viagem, liderado por sua orla, cresceu sem observar as diretrizes dos sucessivos Planos Diretores da Cidade do Recife (Prefeitura do Recife, s/d), refletindo a mentalidade dos latifúndios do campo na praia, o que no Brasil constitui um contra-censo com o caráter eminentemente público das praias.

A verticalização intensa tem consequências ambientais sérias para o bairro. Barra o vento do mar e cria ilhas de calor; causa sombra na praia à tarde; aumenta a quantidade de esgoto doméstico, aporte urbano e lixo; intensifica a impermeabilização do bairro como um todo; aumenta a demanda sobre recursos hídricos aumentando a demanda para perfuração de poços; sufoca e desvaloriza os outros prédios mais baixos e casas, independente de sua idade ou estado de conservação; sobrecarrega a paisagem; sobrecarrega o tráfego com veículos particulares e transporte público e; acentua a exclusão social. O aumento da exclusão e da tensão social com o encastelamento das camadas mais privilegiadas da população é um fato consumado, que na Boa Viagem acabou por gerar insegurança e fez com que a área perdesse seu ar de bairro praieiro. Houve grandes e potentes ondas de especulação imobiliária que expulsaram os moradores mais humildes da praia e do bairro. Os edifícios residenciais e outros imóveis comerciais construídos nessa região são invariavelmente direcionados a camadas mais privilegiadas da população, que constitui uma exceção do perfil social no Recife.

Não existem informações sobre o perfil da sociedade civil organizada no bairro da Boa Viagem. A mobilização social é geralmente baixa. A primeira associação de moradores, Associação dos Moradores e Amantes da Boa Viagem (AMABV), extinguiu-se por falta de interesse dos moradores e por questões políticas internas insolúveis. Novas organizações surgiram, mas ainda são pouco ou nada divulgadas e não conseguem manter vínculos sólidos com moradores ou colaboração efetiva com a Prefeitura da Cidade do Recife.

O aumento do trânsito no bairro é devido ao grande número de automóveis de passeio que a população residente da Boa Viagem pode sustentar e as linhas de transporte coletivo urbano, necessárias para suprir os serviços e comércio do bairro.

Conseqüentemente assiste-se hoje ao início da desvalorização do bairro que será acentuada quando sua capacidade de carga social e ecológica for atingida.

Quanto à praia, já tem sua capacidade de carga social e ecológica ultrapassadas em alguns dias da semana ao servir de local de lazer para moradores não só da cidade, mas também de toda a Região Metropolitana do Recife (Silva et al., 2006, 2008). O tipo de usuário da praia é reflexo da qualidade da sua paisagem, e dos serviços públicos disponíveis (Araújo e Costa, 2006; Leal, 2006). A desvalorização da praia leva a uma mudança do perfil do usuário nem sempre desejável para os moradores do bairro (Butler, 1980).

Por isso, acredita-se que o cuidado com a paisagem dessa praia seja fundamental para a manutenção da sua qualidade ambiental (e conseqüentemente qualidade de vida) que é oferecida aos habitantes e visitantes do Recife (Souza, 2004; Silva, 2006; Leal, 2006). Daí a importância ecológica, social e econômica da preservação da orla da Boa Viagem para a Cidade, o Estado e a região (Costa e Kahn, 2003; Duncan et al., 2003).

Dois trechos de cerca de 500m da praia da Boa Viagem foram experimentalmente classificados como bom (boa qualidade ambiental e social) e regular (qualidade ambiental e social regular) por Araújo e Costa, no prelo. Sendo assim, percebe-se que ainda há possibilidades a serem exploradas racionalmente no uso dessa praia e consequentemente no aumento de qualidade de vida dos moradores do bairro e seus visitantes. Diversos estudos nesse sentido foram conduzidos abordando desde a qualidade da água da praia (Costa e Barletta, 2004; Souza, 2004; Gondra et al., 2007) até as preferências de seus usuários (Leal, 2006), passando pela contaminação da praia por lixo (Silva, 2006; Soares et al., 2007; Costa et al., no prelo) e a criação e compilação de conjuntos de indicadores sócio-ambientais (Araújo e Costa, no prelo).

#### A ATUAL SITUAÇÃO DOS IMÓVEIS AO LONGO DA ORLA.

O levantamento em campo ao longo da Av. Boa Viagem agrupou os imóveis aí existentes em 4 categorias: comerciais, residenciais, mistos e hotéis. Outras características como número exibido na fachada, nome exibido na fachada, terrenos vazios, casas ou prédios, número de andares, estado de

ocupação (em construção, habitado, abandonado), com ou sem recuo/jardim, civil ou militar, número de blocos dos condomínios também foram levantadas.

A orla da praia da Boa Viagem se divide em 49 quarteirões de extensão variável. Desses quarteirões, 32 se encontram completamente consolidados, ou seja, totalmente construídos com prédios altos e sem perspectiva de modificação a médio ou longo prazo. Os outros se encontram parcialmente consolidados, mas com uma forte tendência de consolidação em curto prazo (durante a próxima década). Esses quarteirões não totalmente consolidados vêm atualmente ocupando áreas antes pertencentes aos domínios da Estação de Rádio da Marinha ao norte da praia e da Base Aérea do Recife ao sul.

Também varia muito o número de imóveis em cada quarteirão (de 1 a 13). Atualmente são 284 unidades imobiliárias na orla da praia da Boa Viagem. A maior concentração de prédios é no meio da extensão da Avenida Boa Viagem, onde estão os quarteirões já inteiramente tomados por prédios residenciais altos. A área de maior ocorrência de prédios é nos quarteirões 21, 25 e 30, os mais densamente construídos da praia (11, 10 e 10 prédios respectivamente) e justamente onde a praia propriamente dita é mais bem conservada. O potencial para futuras construções de prédios em torno desses quarteirões ainda existe, pois há algumas casas a beira-mar na área. Há também quarteirões inteiramente tomados por casas, as quais certamente podem dar lugar a prédios futuramente. Onde ocorrem mais terrenos vazios é na área sul da praia, no seguimento do quarteirão 38. Nessa mesma área há a maior ocorrência de casas, sobretudo propriedades militares.

Em 1958 foi construído o primeiro prédio de 10 andares, o Hotel Savaroni, que foi demolido em 2005 para dar lugar a outro prédio, desta vez residencial e com mais andares. Em 1961 surgiu o edifício Acaíaca, marco social e cultural da praia. Em maio de 2005 e maio de 2007 foram registrados respectivamente 198 e 201 prédios no total, sendo >85% deles com mais de 10 andares (Figura 2). Os imóveis da orla da praia da Boa Viagem são na sua maioria residenciais (>80%), e os poucos imóveis comerciais são hotéis (5%), restaurantes, uma loja, um centro empresarial e um posto de gasolina. Dentre os prédios residenciais a grande maioria tem mais de 10 andares (90%).

Existem ao longo da avenida quatro praças e planejamento para um parque municipal em um dos grandes terrenos vazios (33 mil m<sup>2</sup>).

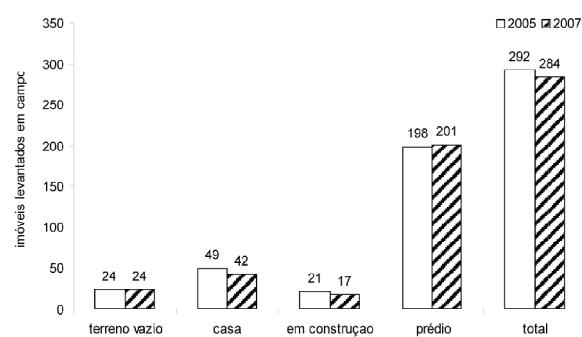


Figura 2: Comparaçao entre os tipos de imóveis ao longo da orla da Boa Viagem em 2005 e 2007.

Figure 2: Comparison among the different types of buildings/ properties along Boa Viagem seaside avenue in 2005 and 2007.

Houve respeito pelo afastamento lateral entre os prédios (previsto no Plano Diretor da Cidade do Recife), que não são justapostos como no caso da praia de Copacabana no Rio de Janeiro (RJ), onde à época (pós-guerra) a inexistência de planejamento levou a utilização de todo o terreno com o prédio propriamente dito. Em alguns casos raros há também um pequeno recuo com um jardim que ameniza de certa forma a paisagem. Apenas 13 imóveis possuem um recuo em relação à rua ou um jardim a vista do público. Existe muito pouca área verde nos imóveis em geral, que são ainda protegidos por muros altos e guaritas. As calçadas adjacentes são precárias e pouco convidativas aos pedestres, contrastando tristemente com o luxo dos edifícios. A Av. Boa Viagem é moradia de pessoas que entram e saem de casa de carro, e ignoram a realidade do exterior de seus imóveis. Assim como as calçadas, as árvores e canteiros nessas calçadas estão mal cuidados, abandonados ou foram removidos.

Em torno de 20 imóveis são de propriedade militar. Dentre eles estão imóveis mais antigos, do tempo da II Guerra Mundial (1939-1945), que servem como residência do comando da Marinha e Aeronáutica no Recife, em bom estado de conservação, outros são casas menores para oficiais e pequenos conjuntos

habitacionais para suboficiais e sargentos. Alguns terrenos foram utilizados para a construção de prédios novos para residência de oficiais, como nos quarteirões 45 e 47, no entorno do Clube da Aeronáutica.

A quantidade de terrenos vazios não mudou, mas sua localização sim. Algumas casas que ainda resistiam em 2005 foram demolidas e em 2007 os terrenos ficaram temporariamente vazios. Enquanto que em alguns terrenos que estavam vazios em 2005 iniciaram-se construções de prédios. O número de casas diminuiu ligeiramente, e logicamente nenhuma nova casa foi construída. O número e localização dos prédios em construção variou entre 2005 e 2007, mas manteve-se alto, demonstrando que ainda existe fôlego na indústria da construção civil, e mercado consumidor apto, para se continuar a construir na orla

da Boa Viagem. O número total de imóveis na praia variou devido às variações das diferentes categorias (terreno vazio, casa, prédios em construção e prédios), mas também porque pequenos terrenos vazios que abrigavam duas ou mais casas passaram a conter apenas um prédio (Figura 3).

O presente trabalho levantou 10 hotéis na orla da Boa Viagem, o mesmo número reportado por Souza (2004) e Costa et al. (2007). Em um levantamento feito pela Empresa Pernambucana de Turismo (EMPETUR), em 2004, a Cidade do Recife tinha um total de 12.092 leitos de hotéis e pousadas. Desses, 10.446 estavam no bairro da Boa Viagem e 4.013 na beira-mar. O Hotel Boa Viagem, edifício clássico da beira-mar do Recife, o qual chegou a ter no passado o mesmo papel social do Copacabana Palace, foi

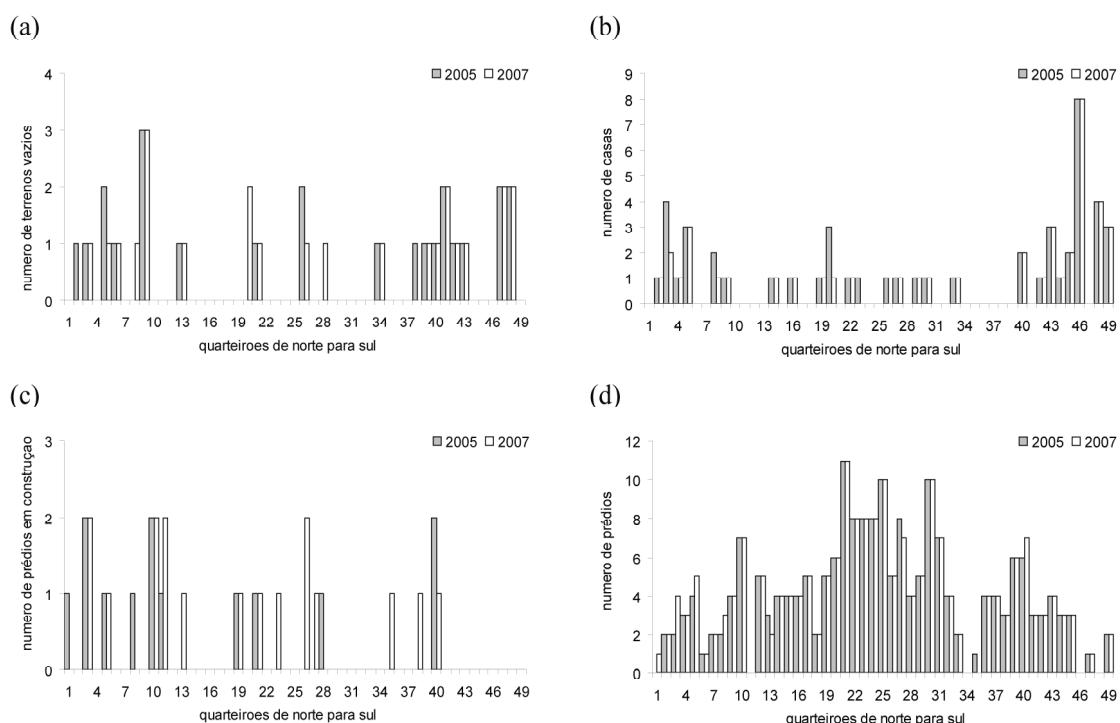


Figura 3: Distribuição dos imóveis ao longo da orla da Boa Viagem (8km) de acordo com os quarteirões numerados de norte para sul. (a) número de terrenos vazios por quarteirão em 2005 e 2007; (b) número de casas por quarteirão em 2005 e 2007; (c) número de prédios em construção por quarteirão em 2005 e 2007; (d) número de prédios por quarteirão em 2005 e 2007.

Figure 3: Distribution of the buildings/properties along Boa Viagem seaside avenue (8km) according with the blocks numbered from North to South. (a) number of empty lots in each block in 2005 and 2007; (b) number of houses in each block in 2005 and 2007; (c) number of buildings in construction in each block in 2005 and 2007; (d) number of buildings in each block in 2005 and 2007.

demolido em 2007. No quarteirão que ocupava por inteiro será construído um condomínio de luxo com duas torres. Mas esse número de leitos ainda parece pequeno, se levarmos em consideração o papel turístico atribuído ao bairro e a praia da Boa Viagem nos meios de divulgação oficiais (Governo do Estado e Prefeitura) e empresariais.

Atualmente observa-se a tendência de demolição das casas restantes, e até de pequenos edifícios, para a construção de grandes condomínios de luxo. Essa mesma tendência em relação a pequenos prédios também se estabeleceu no interior do bairro. Alguns raros imóveis da Av. Boa Viagem são (ou pelo menos deveriam ser) tombados pelo Patrimônio Histórico Municipal por seu valor arquitetônico e cultural, e não serem modificados ou demolidos. Alguns exemplos são os edifícios Caiçara (no. 888, quarteirão 9) e América (no. 4884, quarteirão 33), além do prédio ao lado desse último, na pracinha. Nesses casos a construção dos prédios residenciais altos não deveria ser feita, ou ser atrás desses imóveis como foi o caso do Castelinho. Assim, os prédios ficam preservados como áreas de uso comum dos condomínios e sua arquitetura contribui para a amenização da paisagem, além de preservarem o patrimônio cultural da cidade, que foi amplamente dilapidado nas décadas de 1970, 1980 e 1990 na orla da Boa Viagem. Esses são pequenos exemplos de preservação da paisagem da praia, mas infelizmente não evitam ou minimizam a intensa verticalização da orla e seus efeitos mais perversos sobre a praia e o bairro.

#### LEVANTAMENTO DE CENÁRIOS PRETÉRITOS E PROJEÇÕES PARA O FUTURO.

Para que se pudesse calcular a ocupação e verticalização históricas da orla da Boa Viagem, foi utilizado como indicador a data (ano) da certidão emitida pela Prefeitura que permite a ocupação do imóvel (habite-se), concedido pela Prefeitura da Cidade do Recife. Dos imóveis identificados em campo, que deveriam ter o habite-se, 228 nomes de condomínios foram fornecidos para a busca. Apenas 182 registros foram encontrados nos arquivos da Prefeitura (PCR/DIRCON no IPSEP). Os prédios terminados de construir e ocupados em 2006 e 2007 foram

acompanhados em campo. A Prefeitura da Aeronáutica se recusou a disponibilizar as datas de construção de seus imóveis (casas e prédios) a beira mar. Esses imóveis são construídos e ocupados à revelia da Prefeitura da Cidade do Recife e estão inteiramente sob responsabilidade militar.

O edifício mais antigo encontrado através do levantamento dos habite-se data do ano de 1956. Analisando as datas dos habite-se de 5 em 5 anos observou-se que o ápice de crescimento foi de 1971 a 1975 (5,8 prédios/ano). Nos anos que se seguiram essa taxa de crescimento foi de aproximadamente 1,8 prédios/ano (Costa et al., 2007). Imaginava-se que, com o passar dos anos, os espaços vazios iriam ficar escassos e com isso essa taxa de crescimento teria um máximo e depois haveria um declínio detectável, por falta de espaço para novo crescimento. Mas, a taxa manteve-se relativamente estável (3 a 4 prédios/ano em média) e teve até um ligeiro aumento de 1996 a 2005 (Costa et al., 2007).

A taxa de verticalização da orla da Av. Boa Viagem calculada a partir dos habite-se registrados na PCR foi projetada para 2010 (Costa et al., 2007). Nessa época estima-se que todos os terrenos da praia estejam tomados por imóveis relativamente novos e em boas condições de conservação e uso. Até o presente, o número de prédios novos tem aumentado a cada década de forma estável (Figura 4). Provavelmente essa tendência deve se manter até que não existam mais terrenos vazios. A disponibilidade atual é de 24 terrenos vazios e 42 casas (incluindo-se as militares). O acompanhamento desde 2005 confirma as tendências levantadas através dos documentos de habite-se, de que a capacidade de ocupação da praia da Boa Viagem estará esgotada em menos de 10 anos. Nesse momento deveremos assistir à intensificação do fenômeno de demolição de prédios pequenos/antigos para dar lugar a prédios maiores, provavelmente todos residenciais.

Na sua fronteira norte, a praia da Boa Viagem se encontra hoje em contato e sob influência direta da comunidade/bairro da Brasília Formosa. Essa comunidade, que cresceu junto com o bairro da Boa Viagem, ocupou e ampliou um antigo aterro de forma triangular no limite norte do cordão arenoso, que foi feito com o intuito de ligar permanentemente a praia e o bairro ao alinhamento de arenito do porto do

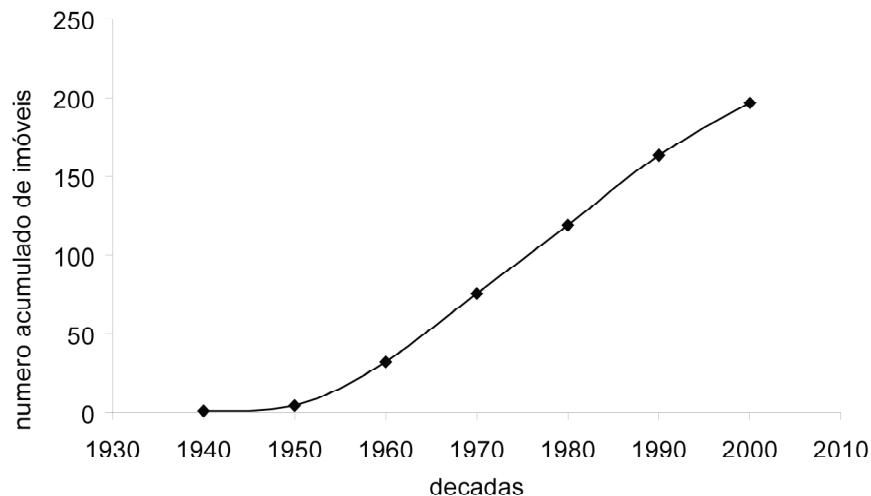


Figura 4: Número acumulado de prédios ao longo da orla da Boa Viagem nas últimas décadas (na década de 2000 são considerados apenas os anos até 2007).  
Figure 4: Accumulated number of buildings along Boa Viagem seaside avenue during the last decades (for the 2000 decade only years until 2007 are considered).

Recife, isolando a bacia do Pina do Oceano Atlântico. Os moradores da Brasília Formosa são os principais usuários da porção norte da praia e prestadores de serviços ao longo de toda a sua extensão, incluindo no bairro. Ainda hoje, mesmo depois de repetidos esforços da Prefeitura da Cidade do Recife, a comunidade é cercada de palafitas por um dos lados. Em seu interior consolidado e densamente ocupado, sem ter outros espaços para onde crescer, constroem-se pequenos prédios residenciais e comerciais sem qualquer segurança ou planejamento. Na sua face voltada para o mar, um muro de arrimo construído sobre o recife de arenito impede/diminui a ação das ondas sobre o aterro e imobiliza e esconde a transição intermitente mar/praias/estuário/manguezal que ali existia.

Ao sul, no Município de Jaboatão dos Guararapes, o bairro de Piedade vem se consolidado como uma extensão da Boa Viagem. A história de ocupação da praia de Piedade (de aproximadamente 7km), apesar de mais recente, parece ser uma reedição patética da Boa Viagem. No passado esta praia foi lugar de veraneio, mas hoje tem sua orla quase que totalmente tomada por prédios residenciais altos, sobrecarregando a paisagem de ambos os bairros. No entanto, a praia de Piedade tem o agravante de não

ter avenida beira-mar. Os prédios são construídos diretamente sobre a praia. Isso levou a uma situação de alto risco ambiental, comprometendo severamente o balanço sedimentar da praia e consequentemente o patrimônio privado. O poder público precisou então intervir para aplacar os problemas causados por empreendimentos privados mal dimensionados instalando obras custosas de contenção da erosão da praia (enrocamentos aderentes e espigões).

A verticalização da orla da Boa Viagem, e em seguida da praia de Piedade, juntamente com a favelização da Brasília Formosa, foram processos rápidos e descontrolados. Não houve preocupação com o planejamento do bairro que permitisse a circulação de ar, luz, pessoas e a manutenção de serviços ecológicos e urbanos necessários. Não se construiu prédios de altura escalonada em direção ao interior dos bairros. Apesar do relativo afastamento lateral entre os prédios e a alta qualidade de suas construções, a paisagem das praias se encontra hoje completamente descaracterizada e quase totalmente explorada. As construções encontram-se sobre a pós-praia, ou ocupando a maior parte dela. Restam poucos espaços vazios, que possam ser planejados para empreendimentos públicos ou privados de acordo com conceitos modernos de paisagismo e

conservação do ambiente praial.. Não se tem perspectiva de contenção da verticalização, impermeabilização e emparedamento dos bairros até que todos os espaços da orla estejam tomados por prédios altos.

As poucas intervenções paisagísticas que ainda podem ser feitas para garantir um mínimo de amenidade a essas praias se relacionam à instalação de praças e parques em todos os terrenos restantes possíveis (com desapropriação e indenização de proprietários públicos e privados); conservação rigorosa de parques e jardins públicos; conservação rigorosa das fachadas dos prédios; exigência de recuperação e arborização da calçada adjacente aos prédios; tombamento e recuperação da fachada das construções mais antigas; revitalização do calçadão (em andamento através do Projeto Orla); reflorestamento da praia com espécies nativas, fixadoras de dunas e amenizadoras do clima; revitalização dos outros equipamentos urbanos da orla (banheiros, quiosques etc.); proibição de eventos que exijam instalações de estruturas na orla, e principalmente na praia e; limitação, ordenamento e disciplinamento severo do comércio informal; seleção e qualificação de trechos através de certificação ambiental promovida por iniciativas públicas e privadas.

Além disso, é urgente que se estabeleçam planos de revalorização da Boa Viagem junto aos habitantes da Região Metropolitana do Recife, principalmente aqueles da praia de Piedade e da Brasília Formosa. A conscientização de moradores e usuários sobre o alto valor ecológico e social da praia levará a população a exigir sua preservação. Isso pode ser feito, por exemplo, através de medidas como incentivo ao lazer familiar e comunitário com o fechamento das pistas de tráfego aos domingos, a exemplo da orla da Cidade do Rio de Janeiro. Para que todos percebam o valor da praia é preciso que a freqüentem, conheçam e aprendam a apreciar seus mais importantes atributos ecológicos e sociais. O estabelecimento de cenários desejáveis de uso da praia necessita do envolvimento e da participação de todos os atores sociais.

## AGRADECIMENTOS

À Bióloga Kelly Esther Lima do Amorim pela colaboração na coleta dos dados junto à PCR e na fase inicial dos trabalhos de interpretação dos dados. Aos funcionários da PCR/DIRCON no IPSEP, Sra. Maria Auxiliadora Cunha (Coordenadora) e Sr. Epaminondas Araújo Cabral (Arquivista) pela disponibilidade em pesquisar os habite-se dos imóveis. A Coordenação do II SEMGIZC pelo convite para escrever e apresentar este trabalho em Novembro de 2007 em Fortaleza – Ceará onde se desenvolveram discussões importantes para este trabalho.

## BIBLIOGRAFIA

- Araújo, M.C.B. (2008) - Praia da Boa Viagem, Recife-PE: Análise sócio-ambiental e propostas de ordenamento. Dissertação de Doutorado, 278 p., Departamento de Oceanografia - Universidade Federal de Pernambuco, Recife, PE, Brasil.
- Araújo, M.C.B. & Costa, M.F. (2006) - Municipal services on tourist beaches: costs and benefits of solid wastes collection. *Journal of Coastal Research*, 22(5):1070-1075. (doi: 10.2112/03-0069.1)
- Araújo, M.C.B. & Costa, M.F. (no prelo) - Environmental Quality Indicators for recreational beaches. *Journal of Coastal Research*. (doi: 10.2112/06-0901.1).
- Araújo, M.C.B., Souza, S.T., Chagas, A.C.O., Barbosa, S.C.T. & Costa, M.F. (2007) - Análise da ocupação urbana das praias de Pernambuco, Brasil. *Revista da Gestão Costeira Integrada*, 7(2):97-104. ([http://www.aprh.pt/rgeci/pdff/rgeci7f2\\_2\\_mariaaraújo.pdf](http://www.aprh.pt/rgeci/pdff/rgeci7f2_2_mariaaraújo.pdf))
- Araújo, R.C.B. (2007) - As praias e os dias: história social das praias do Recife e Olinda. 547p., Fundação de Cultura Cidade do Recife, Recife, PE, Brasil.
- Butler, R. W. (1980) - The Concept of tourist area cycle of evolution: implications for management of resources. *Canadian Geographer*. 24(1):5-12.
- Coriolano, L.N.M.T. (2007) - Comunicação pessoal. Fortaleza, Novembro 2007.
- Costa, M.F., Araújo, M.C.B., Silva, J.S. & Amorim, K.E.L. (2007) - Verticalização da praia da Boa Viagem (Recife-PE). XII COLACMAR, Florianópolis, SC, Brasil.
- Costa, M.F. & Barleta, M. (2004) - Beach

- Environmental Quality - Water quality monitoring programs at recreational beaches in Brazil. International Workshop on Beach Eco Watch Program. Boracay Island, Aiklan, Filipinas, World Bank. p.1 – 26.
- Costa, M.F. & Kanh, J.R. (2003) - Boa Viagem erosion prevention and beach nourishment project. IX Congresso da Associação Brasileira de Estudos do Quaternário, CD-ROM, Recife, PE, Brasil.
- Costa, M.F. & Souza, S.T. (2002) - A Zona Costeira Pernambucana e o caso especial da Praia da Boa Viagem: Usos e Conflitos. In: Yoshia Nakagawara Ferreira. (Org.), Construção do Saber Urbano Ambiental: a caminho da transdisciplinaridade, v. 1, p. 1-20, Editora Humanidades, Londrina, PR, Brasil.
- Dantas, R.A., Magalhães, A.M. & Vergolino, J.R.O. (2007) - Avaliação de imóveis: a importância dos vizinhos no caso de Recife. *Economia Aplicada*, 11(2):231-251.
- Duncan, B., Fleming, B., Graham, R., Slopek, S., Teichman, W., Walker, D., Walker, N.; Costa, M.F. & Kahn, J.R. (2003) - Preliminary Analysis: Boa Viagem Erosion Prevention and Beach Renourishment Project. Environmental Studies Program Washington and Lee University. Relatório, 50p.
- Gondra, A.P.X., Tinoco, S. C. B. & Costa, M. (2007) - Analise preliminar das condições de balneabilidade das praias do litoral de Pernambuco, Nordeste do Brasil, de abril de 2005 a novembro de 2006. XII COLACMAR, Florianópolis, Santa Catarina, SC, Brasil.
- Guedes, S.Z. (2005) - Conjuntos de Indicadores de qualidade de vida e qualidade ambiental para modelos de desenvolvimento de balneários. Monografia de Especialização (Gestão de Ambientes Costeiros Tropicais), 21 p., Departamento de Oceanografia da Universidade Federal de Pernambuco, Recife, PE, Brasil.
- Kay, R. & Adler, J. (1999) - Coastal Planning and Management. E&FN Spon, Londres. 375p. (ISBN 0-419-24340-2).
- Leal, M. M. V. (2006) - A percepção dos usuários das praias urbanas do Recife em relação à construção de obras de contenção da erosão costeira. Dissertação de Mestrado, 108 p., Departamento de Oceanografia - Universidade Federal de Pernambuco, Recife, PE, Brasil.
- Prefeitura da Cidade do Recife (2000) - Atlas Ambiental da Cidade do Recife. Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente. Recife, PE, Brasil.
- Prefeitura da Cidade do Recife (s/d) - A Cidade do Recife. [www.recife.pe.gov.br/pr/secplanejamento/inforec](http://www.recife.pe.gov.br/pr/secplanejamento/inforec) (ac. 2008).
- Salmon, M., Reiners, R.. C. & Wyneken, J. (1995a) - Behavior of Loggerhead Sea Turtles on an Urban Beach. I. Correlates of Nest Placement. *Journal of Herpetology*, 29(4): 560-567.
- Salmon, M., Tolbert, M.G., Painter, D.P., Goff, M. & Reiners, R. (1995b) Behavior of Loggerhead Sea Turtles on an Urban Beach. II. Hatchling Orientation. *Journal of Herpetology*, 29(4): 568-576.
- SEPLAN/PCR (2006) - Secretaria de Planejamento Participativo, Obras e Desenvolvimento Urbano e Ambiental. <http://www.recife.pe.gov.br>
- Silva, J. S. (2006) - Diagnóstico da situação da contaminação das praias da Boa Viagem e do Pina, Recife-PE, por resíduos sólidos. Dissertação de Mestrado, 107 p., Departamento de Oceanografia, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, PE, Brasil.
- Silva, J.S., Barbosa, S.C.T., Lins, A.R., Leal, M.M.V. & Costa, M.F. (2006) - Ocupação da praia da Boa Viagem (Recife-PE) ao longo de dois dias de verão: um estudo preliminar. *Pan-American Journal of Aquatic Sciences*, 1:90-98.
- Silva, J.S., Leal, M.M.V., Araújo, M.C.B., Barbosa, S.C.T. & Costa, M.F. (2008) - Spatial and temporal patterns of use of Boa Viagem beach - Northeast Brazil. *Journal of Coastal Research*, 24(1A):79-86. (doi: 10.2112/05-0527.1)
- Smith, R.A. (1991) - Beach Resorts: A Model of Development Evolution. *Landscape and Urban Planing*, 21(3):198-210. (doi:10.1016/0169-2046(91)90018-H)
- Soares, A.M., Costa, M., Silva, J.S. & Araújo, M.C.B. (2007) - Contaminação da linha-do-deixa da praia da Boa Viagem (Recife-PE) por resíduos sólidos no verão de 2005: uma nova metodologia de avaliação. XII COLACMAR, Florianópolis, SC, Brasil.
- Souza, S.T. (2004) - A saúde das praias da Boa Viagem e do Pina, Recife (PE), Brasil. Dissertação de Mestrado, 99 p., Departamento de Oceanografia, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, PE, Brasil.