


Citação bibliográfica: Sátyro Maia, D., & Barbosa Bomfim, L. (2025). Áreas centrais e centros históricos em cidades médias do nordeste brasileiro: espaços de registros da história e de conflitos. *Ikara. Revista de Geografias Iberoamericanas*, (7). <https://doi.org/10.18239/Ikara.3641>

Áreas centrais e centros históricos em cidades médias do nordeste brasileiro: espaços de registros da história e de conflitos

Doralice Sátyro Maia ^{1*} 

Leticia Barbosa Bomfim ¹ 

Resumo: As áreas mais antigas das cidades comumente correspondem às suas áreas centrais ou parte destas. No Brasil, o termo centro histórico é usualmente utilizado para se remeter a essas áreas, ou ao que corresponde ao nucleamento original. Porém, tal denominação se faz presente principalmente nas cidades onde há uma delimitação estabelecida por instituições de preservação do patrimônio histórico. A partir deste entendimento, elege-se como objeto de análise, duas cidades médias brasileiras localizadas na Região Nordeste: Campina Grande na Paraíba e Caruaru em Pernambuco. O objetivo principal é apresentar a conformação do que se denomina centro histórico das duas cidades, as principais determinações dadas pelos organismos de preservação do patrimônio histórico e de gestão municipal, para então se discutir as transformações promovidas nesses espaços pelo setor imobiliário. Utiliza-se como instrumentos metodológicos: consulta às referências bibliográficas e às fontes documentais; observações acompanhadas de registros escritos e fotográficos e a elaboração de cartogramas.

Palavras-chave: centro histórico; dinâmica imobiliária; legislação urbanística; área central; cidade média.

Áreas centrales y centros históricos de ciudades intermedias del nordeste de Brasil: espacios de registro de la historia y de los conflictos

Resumen: Las zonas más antiguas de las ciudades suelen corresponder a sus áreas centrales o parte de ellas. El término centro histórico suele utilizarse para referirse a estas zonas, o a lo que corresponde al casco antiguo. Sin embargo, esta denominación se utiliza principalmente en ciudades donde existe una delimitación establecida por instituciones de conservación del patrimonio histórico. Partiendo de este entendimiento, el objeto de análisis son dos ciudades intermedias brasileñas situadas en el Nordeste: Campina Grande, en Paraíba, y Caruaru, en Pernambuco. El objetivo principal es presentar la conformación de lo que se conoce como centro histórico de las dos ciudades, las principales determinaciones dadas por los órganos de preservación del patrimonio histórico y de gestión municipal, para luego discutir las transformaciones en estos espacios promovidas por el sector inmobiliario. Las herramientas metodológicas utilizadas fueron: consulta de referencias bibliográficas y fuentes documentales; observaciones acompañadas de registros escritos y fotográficos y elaboración cartográfica.

Palabras clave: centro histórico; dinámica inmobiliaria; legislación urbanística; área central; ciudad intermedia.

¹ Universidade Federal da Paraíba Joao Pessoa (Brasil). * Autor/a para la correspondencia: doralicemaia@hotmail.com

Fontes de financiamento: O presente artigo apresenta resultados parciais das Pesquisas: Centros e Centralidades em Cidades Intermediárias: De espaços do habitar a espaços de negócio, financiada pelo CNPq. Processo: 402425/2024-3 e da pesquisa de doutorado em andamento intitulada: Agentes e negociações: A produção social do espaço em áreas centrais do nordeste brasileiro, financiada pela Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES) – Código de Financiamento 001.

Central Areas and Historic Centers in Medium-Sized Cities of Northeastern Brazil: Spaces of Historical Records and Conflicts

Abstract: The oldest areas of cities usually correspond to their central areas or part of them. In Brazil, the term historic centre is usually used to refer to these areas, or to what corresponds to the original nucleation. However, this denomination is used mainly in cities where there is a delimitation established by historical heritage preservation institutions. Based on this understanding, the object of analysis is two medium-sized Brazilian cities located in the Northeast: Campina Grande in Paraíba and Caruaru in Pernambuco. The main objective is to present the conformation of what is known as the historic centre of the two cities, the main determinations given by historical heritage preservation and municipal management bodies, in order to then discuss the transformations promoted in these spaces by the real estate sector. The methodological tools used were: consultation of bibliographical references and documentary sources; observations accompanied by written and photographic records and the drawing up of cartograms.

Key words: historic centre; real estate dynamics; urban planning legislation; central area; intermediate city.



1. INTRODUÇÃO

As áreas centrais ou mesmo os centros das cidades há muito constituem um tema relevante no campo da geografia urbana. Podemos tomar como referência desde os clássicos como Beajeau-Garnier e Chabot em 1970 com Tratado de Geografia Urbana publicado na França e posteriormente traduzido para outros idiomas, inclusive o Brasil, ou de forma mais específica, a obra Los Centros Urbanos de Alvarez Mora e Roch (1980). Certamente que as pesquisas por muito tempo se dedicaram à análise das áreas centrais das realidades metropolitanas, afinal, inicialmente eram nestas onde os processos e as problemáticas urbanas se concretizavam. Contudo, a intensificação do fenômeno urbano somado à ampliação do número de pesquisadores, e, por conseguinte, do próprio campo do conhecimento tem mostrado que nas cidades intermediárias, ou médias, a centralização, a configuração das áreas centrais e, mais recentemente, as transformações nestas, requerem que sejam examinadas, seja de forma mais abrangente, seja de maneira específica.

Entende-se que as áreas centrais das cidades, ou o que aqui denominamos simplesmente de Centro corresponde ao local onde estão concentradas as atividades de comércio e de serviços, havendo uma grande densidade na ocupação do solo urbano. Muito embora, possa ter havido algum deslocamento no processo de urbanização, o Centro corresponde na maioria das vezes ao núcleo original da cidade, ou ainda ao seu Centro Histórico. Centro Histórico este muitas vezes não delimitado enquanto tal, mas que corresponde ao perímetro da cidade onde se encontram os edifícios históricos e/ou a sua conformação original.

Na realidade brasileira, o Centro Histórico está associado ao patrimônio histórico urbano. A discussão sobre patrimônio é muito ampla e diversa, mesmo se restringida ao recorte territorial brasileiro, havendo uma vasta literatura que trata das principais cidades nos mais variados países, notadamente na Europa e cada vez mais na América Latina e, portanto, no Brasil. A inserção neste texto de alguns comentários a respeito do patrimônio tem como objetivo expor de forma sucinta o que fundamenta a discussão que será apresentada a seguir. Desta forma, vale lembrar desde a clássica obra de Françoise Choay (2006 [1992]), que há um entendimento do patrimônio histórico desprendido das antigas amarras conceituais e também ideológicas. Conforme expressa a autora: "O culto que se rende hoje ao patrimônio histórico deve merecer de nós mais do que simples aprovação. Ele requer um questionamento, porque se constitui num elemento revelador, negligenciado mas brilhante, de uma condição da sociedade e das questões que ela encerra." (Choay, 2006[1992], p. 12). Os questionamentos e as reflexões apresentados pela autora, nesta e em outras obras, marcam o pensamento do urbanismo e, particularmente, do patrimônio histórico. E

como ela mesmo adverte, assim como a noção de monumento histórico modificou-se com o tempo, não podendo ser desassociado do próprio conceito de história, o mesmo ocorre com o patrimônio histórico.

No Brasil, a origem do que se passou a considerar enquanto patrimônio histórico está diretamente associada à preocupação com as cidades onde as edificações do período colonial se destacavam, ou aquelas de maior grandiosidade arquitetônica. O Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), data de 1937 e a sua fundação está relacionada ao interesse em preservar as denominadas cidades históricas mineiras², dadas as “características estético-estilísticas de sua arquitetura”, ou seja, vinculou “o valor de patrimônio à uniformidade estilística dos conjuntos coloniais e/ou à excepcionalidade dos monumentos nas cidades que haviam perdido sua uniformidade colonial” (Motta, 2002, p. 126). Muito embora este entendimento tenha perdurado até os anos 1960, nos dias atuais se observa a sua influência nas políticas públicas e no entendimento dos cidadãos a respeito do “valor das cidades como patrimônio.” (Motta, 2002, p. 125). Essa compreensão permeia o senso comum, mas também se revela no entendimento de muitos profissionais que atuam na área do patrimônio histórico urbano, ou seja, a ideia de que o valor patrimonial está associado à arquitetura colonial.

Além da arquitetura colonial, particularmente, a barroca dos séculos XVII e XVIII, os bens selecionados para proteção patrimonial pelo IPHAN, incluíam exemplares da arquitetura moderna, da denominada “escola carioca”, esta liderada pelo mesmo Lúcio Costa e por Oscar Niemeyer, Affonso Eduardo Reidy e pelos irmãos M.M.M. Roberto. Segundo Andrade Júnior (2011) é partir dos anos 1960, que a compreensão sobre o patrimônio brasileiro se amplia, incorporando “de forma menos tendenciosa, edificações de mais diversos estilos, tipologias e períodos históricos” (Andrade Júnior, 2011, p. 148). É também a partir dessa mesma década, decorrente dos debates internacionais, que no Brasil se passa a instituir a noção de “sítio histórico”. Este, “poderia constituir-se de um conjunto de edifícios típicos, e a sua unidade formal não era tão rígida a ponto de se limitar a um estilo” (Gomes, 2008, p. 227). A partir de então, as restrições não se limitaram ao gabarito dos edifícios novos, passando a considerar e a regulamentar tanto a forma como o tipo de material utilizado nas construções.

Um outro fato importante para o melhor entendimento sobre o patrimônio histórico, particularmente nas cidades brasileiras, é a criação de instituições nas esferas estaduais e municipais que se inicia nos anos 1960 e que se estabelece de maneira mais efetiva a partir dos anos 1970. Muito embora tivessem seus próprios regulamentos, estas instituições não poderiam deixar de seguir as normativas nacionais definidas pelo IPHAN (Andrade Júnior, 2011; Gomes, 2008). Além da vinculação administrativa e legislativa, segundo os autores acima mencionados, havia desde então, uma valoração hierárquica, em que “um monumento nacional” era/é considerado mais importante do que um estadual e municipal.

Há um certo consenso na literatura consultada (Choay, 2006[1992]; Smith, 1996; Carrión, 2007; Barata-Salgueiro & Cachinho, 2009; Vargas & Castilho, 2015; Scifoni, 2021, 2022) que a preocupação maior com as áreas antigas das cidades, ou com os edifícios históricos, é impulsionada pela crescente intensidade do interesse do capital nas áreas urbanas consolidadas. Para além de realizar-se na produção de novos loteamentos, novos bairros, ou seja, na clássica expansão horizontal do espaço urbano, o capital imobiliário e financeiro se direcionam para as áreas históricas das cidades. Nesse sentido, os anos 1990 marcam um período em que ocorre uma maior intensidade de ações de intervenções nas áreas urbanas reconhecidas como sendo as “guardiãs” da história da cidade. Observe-se que se trata de um período em que a globalização se intensifica e que o espaço urbano não será apenas espaço de produção para a realização do capital, mas há a sua transformação em objeto de consumo. Isto é, as áreas históricas são restauradas para serem objetos de consumo, “formando um tipo de espetáculo que atrai residentes e visitantes e alimenta a atividade comercial”, em outros termos, tais espaços se tornam uma espécie de “parque temático” (Vargas & Castilho, 2015, p. 29).

² Refere-se às cidades do estado de Minas Gerais, que surgiram no século XVIII em função das jazidas de ouro encontradas e da atividade mineira. No período entre 1711 e 1730 foram criadas nove vilas: Vila do Carmo (atual Mariana), Vila Rica (atual Ouro Preto), Vila de Sabará, São João Del Rei, Vila Nova da Rainha (atual Caeté), Vila do Príncipe (atual Serro), Pitangui, São José Del Rei e Bom Sucesso das Minas Novas (Chaves, 2012).

A respeito da ainda predominante visão do patrimônio histórico no Brasil conforme apresentado anteriormente, Scifoni (2021) trata que “o patrimônio denominado “colonial” tem funcionado, ao longo do tempo, como uma espécie de grife que se presta a positivar a colonização”. Assim sendo, avançar nos estudos críticos a respeito dessa visão histórica é necessário para a construção atual da formação social, histórica e também participativa do patrimônio histórico local. Exemplo disso são os casos de inventários participativos do patrimônio histórico realizados pelo IPHAN, o que vem promovendo uma atuação “nas brechas das instituições”, em que o campo da educação patrimonial tem sido um desses caminhos alternativos (Scifoni, 2022). Essas ações ampliam a discussão e participação de distintos “sujeitos patrimoniais” nas decisões políticas, como postulado por Carrión (2000) ao tratar da gestão do patrimônio histórico, ou mesmo questões associadas à resiliência urbana das áreas antigas, como analisado por Barata-Salgueiro e Guimarães (2020).

Vargas e Castilho (2015) reúnem em seu livro um conjunto de experiências de intervenções nas áreas centrais de diferentes cidades brasileiras. As autoras ao examinarem os processos de intervenção no decurso 1980–2000 ressaltam a transformação do território em mercadoria “para ser consumida por cidadãos de renda elevada, investidores e turistas”. Afirmam ainda que data deste período a consolidação da parceria entre o capital imobiliário e o poder público municipal. Enquanto o primeiro “foi capaz de criar localizações privilegiadas e induzir à demanda por intermédio da oferta”, o segundo buscou valorizar a imagem da cidade, visando por sua vez, “a captação de investimentos externos destinados ao desenvolvimento da economia urbana” (Vargas & Castilho, 2015, p. 30). Após a análise, as autoras concluem que grande parte das intervenções não correspondem às demandas dos cidadãos. Acrescentam que tais intervenções foram em sua grande maioria concebidas por projetos arquitetônicos de grande escala e sem uma participação efetiva da população local.

Faz-se necessário ainda tecer alguns comentários a respeito do que aqui se está entendendo por Centro e por Centro Histórico. Ao analisar o centro e a centralidade das cidades médias brasileiras, Maia (2017) denomina de Centro Principal a “área onde estão concentradas as atividades de comércio e de serviços, havendo uma grande densidade na ocupação do solo urbano” que corresponde em muitos casos ao núcleo original das cidades, ou como mais propriamente é denominado, Centro Histórico. Este, em muitas realidades não se constitui em uma área delimitada pelos organismos de gestão municipal ou de preservação patrimonial. Mas, é assim reconhecido pela população local e inclusive pelos representantes do governo municipal (Maia, 2009). Dessa forma, utilizaremos o termo Centro Histórico para tratarmos das áreas que correspondem aos nucleamentos iniciais de ambas cidades, ou às suas porções mais antigas, e que integram o conjunto de especificações nas normativas urbanas, seja na esfera municipal, seja estadual, ou mesmo nacional, reconhecendo-as como de interesse histórico e/ou patrimonial.

Nos casos em estudo, a incidência de legislação e a gestão patrimonial se dão de formas distintas, em razão das diferenças na estrutura da gestão dos órgãos estaduais de preservação patrimonial e também da atuação do poder público municipal na identificação e preservação do Centro Histórico. Campina Grande integra o conjunto de áreas de preservação identificadas pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba (IPHAEP). Este órgão estadual foi criado em 1978, exatamente no período assinalado por Andrade Júnior (2011). As ações do Instituto, que incluem o reconhecimento de Áreas de Preservação Rigorosa (APR) e Áreas de Preservação do Entorno (APE), abrangem 15 municípios da Paraíba, entre estes Campina Grande, com a delimitação do seu Centro Histórico em 2004 (Decreto Estadual nº 25.139/2004). Já, no que diz respeito à Caruaru, registra-se a atuação da Fundação do Patrimônio Histórico e Artístico de Pernambuco (Fundarpe) criada na mesma década que o IPHAEP, mais exatamente em 1973, confirmando também a assertiva de Andrade Júnior (2011). Dentre as suas atividades, destacam-se as culturais para além da identificação de imóveis a serem tombados e restaurados (Santos e Pacheco, 2015). Assim, pondera-se que ao passo que as ações do órgão estadual paraibano contribuem para o reconhecimento e delimitação dos centros históricos no interior do estado, as ações de fomento cultural estão mais presentes na estrutura de gestão da Fundarpe. Apesar de reconhecer e tomba majoritariamente bens isoladamente, ou em pequenos conjuntos, a fundação pernambucana contribui

ativamente com a promoção cultural, por meio de incentivos e equipamentos públicos, destacando-se em Caruaru, o Museu do Barro. Já o reconhecimento e a delimitação do Centro Histórico ficam sob a responsabilidade da legislação municipal, como se pode observar nos regulamentos do Zoneamento Urbano e do Plano Diretor Municipal, documentos estes que serão posteriormente melhor examinados.

Acrescenta-se que as ações de “renovação”, “requalificação” ou “restauração”³ dos centros antigos, que em muitas cidades médias correspondem aos seus centros e em outras também ao que se delimita como Centro Histórico, se fazem presentes em várias das cidades analisadas na obra organizada por Fernandes e Spósito (2013). Nesta mesma obra, não só as cidades médias, mas também as metrópoles como Lisboa e Porto em Portugal, Salvador, Rio de Janeiro e São Paulo no Brasil. Pode-se afirmar que em todos os estudos, há, se não uma análise aprofundada, pelo menos uma apresentação das transformações nos centros das cidades médias e de intermediação, onde se destacam os centros históricos e os conflitos decorrentes da atuação do setor imobiliário e das políticas públicas (Fernandes & Spósito, 2013).

A partir destes apontamentos iniciais, delinea-se a problemática central desta exposição. A discussão sobre a importância e/ou preservação das áreas históricas das cidades brasileiras está centrada principalmente nas realidades metropolitanas, dada a relevância desta nos processos urbanos de maneira geral, como também por se constituírem em principais objetos de interesse histórico e patrimonial e, também, de inversão de capitais. Contudo, nas cidades intermediárias e também nas pequenas realidades urbanas, se encontram importantes registros que muito dizem da história urbana brasileira. Desde a década de 1990 que se tem registros de ações no âmbito da política local, muitas vezes associada às políticas estaduais e mesmo federais em se definir uma área da cidade como sendo de importância histórica. Dentre estas se incluem Campina Grande e Caruaru, anteriormente mencionadas.

A pesquisa partiu de uma primeira indagação: Nas cidades intermediárias onde as áreas centrais se mostram como sendo a principal centralidade, há uma preocupação com as suas áreas históricas? Se sim, existem normativas referentes à definição de uma área de interesse histórico e que indica a preservação de elementos que se consideram significativos? As cidades possuem um centro histórico delimitado? Tais indagações iniciais levaram à escolha das cidades de Campina Grande e Caruaru pelas seguintes razões: As duas cidades integram a mesma formação socioespacial, tendo sido criadas em função da atividade pecuária e da ocupação territorial do nordeste brasileiro; constituem posição hierárquica na rede urbana similar, são portanto centralidades regionais importantes e principalmente por se ter observado a partir de estudos anteriores acima mencionados que nas duas realidades há normativas que fazem referência a uma área de valor histórico e patrimonial. Tais normativas datam da mesma década e se somaram a outras de âmbito estadual e federal, sendo algumas delas incorporadas aos planos diretores. Contudo, apesar da existência do reconhecimento de uma área com importância histórica e ademais patrimonial, verifica-se nas duas realidades alterações significativas nos espaços regulamentados que contrariam diretamente a legislação, atendendo aos interesses do mercado imobiliário.

A partir do conhecimento das normativas que fazem referência à proteção de uma área histórica e da constatação empírica da atuação do setor imobiliário na área central, mobiliza-se uma outra questão: Há incongruências entre o cumprimento da legislação e a ação efetiva do setor imobiliário na área central, e/ou no centro histórico? Tais indagações conduziram a definição do objetivo principal deste escrito: apresentar a conformação do que se denomina Centro Histórico das duas cidades, as principais determinações dadas pelos organismos de preservação do patrimônio histórico e de gestão municipal, para então se discutir as transformações nesses espaços promovidas pelo setor imobiliário.

No que se refere à metodologia, a análise parte da compreensão da problemática com base na tríade universal, particular e singular buscando evidenciar os processos que ocorrem nos dois espaços urbanos

³ Tais denominações são utilizadas por diferentes autores. Vargas e Castilho denomina de “família dos res” Estão aqui indicadas tão somente por se fazerem presentes na literatura consultada. O entendimento sobre cada uma destas noções é fundamental para os estudos sobre as mudanças nos centros históricos. No entanto, é importante considerar o que Vasconcelos e Melo (2015, p.71) apontam sobre essas terminologias “o modismo oportunista, as imprecisões de definição e da própria metodologia adotada como elementos promocionais de marketing urbano”.

estudados, revelando as suas singularidades. Acrescenta-se que, muito embora não se trate de uma pesquisa embasada na metodologia comparativa, a comparação se tornou inerente às interpretações e reflexões sobre os seus resultados. Dentre os procedimentos foram utilizados: pesquisa bibliográfica, visita às áreas de estudo com observação e registro fotográfico; pesquisa documental, análise de mapas históricos e de imagens de satélite e elaboração de representação cartográfica. Realizou-se o redesenho de manchas do núcleo primaz com a identificação dos marcos históricos e a delimitação das áreas consolidadas utilizando as referências bibliográficas e os documentos históricos encontrados. A elaboração da mancha da área central na década de 1960 foi feita a partir da descrição de Tereza Cardoso em ambas as cidades (Cardoso, 1960, 1965), assim como da Enciclopédia dos Municípios (IBGE, 1958, 1960). Os mapeamentos das áreas protegidas contaram com pesquisas documentais nos órgãos de preservação estaduais e nas normativas e legislações municipais. Foram espacializadas as poligonais e os edifícios protegidos no software QGIS. A análise das transformações espaciais recorreu à bibliografia consultada, observação empírica e consulta em sites/divulgações promovidas pelas construtoras que atuam na área em estudo, além dos levantamentos realizados por Calado (2023) e Bomfim (2024) sobre os novos produtos imobiliários verticais no recorte de estudo.

A estrutura do trabalho contém além desta introdução e das considerações finais, três momentos de discussão: um primeiro em que se recupera de maneira sintética a história da formação das duas cidades e da constituição das suas respectivas áreas centrais; um segundo contendo a caracterização dos centros históricos e um terceiro que mostra as mudanças recentes nas áreas históricas e os conflitos decorrentes das ações de interesse imobiliário.

2. CAMPINA GRANDE E CARUARU: DA FORMAÇÃO DO NÚCLEO PRIMAZ À CONSOLIDAÇÃO DA ÁREA CENTRAL

A formação dos povoamentos que darão origem às cidades de Campina Grande e Caruaru apresenta algumas consonâncias: (i) a importância das estradas que serviram enquanto rotas e caminhos do gado para a formação dos povoados, caracterizando-os posteriormente como Cidades Bocas de Sertão; (ii) a relevância das feiras, dos locais de troca, como base para o fortalecimento da centralidade tanto intraurbana como regional; e (iii) a inserção da técnica no território, com as alterações promovidas pela chegada da ferrovia. Tais acontecimentos e elementos marcam a história das duas cidades, confirmando o entendimento de que ambas integram a mesma formação socioespacial nos termos definidos por Santos (1980, 2006).

Apresenta-se aqui uma síntese da formação dos dois nucleamentos urbanos e de como foi se dando a sua expansão até a constituição das suas respectivas áreas centrais. Inicialmente é necessário considerar o processo histórico de conformação das cidades brasileiras e, nos termos de Murilo Marx (1991), seus pontos basilares de compreensão: a intrínseca relação Estado/Igreja e o aspecto fundiário e seus instrumentos, assim discriminado: o patrimônio religioso, o logradouro público e o patrimônio leigo/civil, mais tarde, os loteamentos. O autor destaca a importância da Igreja para a conformação desses núcleos e também a escolha do sítio onde iria abrigar a capela, pois a partir desta defini-se a origem do povoado, dos vetores iniciais e a localização privilegiada dos principais edifícios. Tais considerações são importantes para marcar a presença decisiva da Igreja enquanto agente produtor do espaço que vai se constituindo enquanto urbano:

Se a aglomeração surgia espontaneamente, e ao longo do tempo, ia galgando diferentes estágios hierárquicos, esse processo ocorria norteado pela Igreja até o momento decisivo da criação do município. Uma concentração de moradas e uma capela, depois capela-curada ou visitada por um padre, quem sabe uma paróquia mais tarde. Um povoado de determinado porte aspiraria constituir uma paróquia ou, denominação que prevaleceu entre nós, freguesia. Depois tal freguesia vai almejar a autonomia municipal que, se alcançada, implicará o seu símbolo, o pelourinho, e a sua casa de câmara e cadeia. Símbolo e sede do município que deverão se compor com o templo

preexistente. O ponto privilegiado topográfico já estará ocupado, a área mais prestigiada do lugar definida, o largo principal constituído (Marx, 1991, p. 12) (cursiva nosso).

A implantação de uma capela constituía um marco fundamental na conformação inicial dos núcleos urbanos, pois sua construção estava condicionada a exigências específicas. Para isso, era necessário que não estivesse situado em “lugares ermos e despovoados” e que dispusesse de uma dotação ou patrimônio fundiário destinado à sua manutenção (Marx, 1991, p. 39). A criação desse *patrimônio*, ao definir o terreno da capela, seu adro e a área imediata ao redor, desencadeava um processo de organização do espaço que ultrapassava a simples edificação religiosa. Segundo Marx (1991), esse mecanismo de ocupação gerava a conformação inicial de muitos arraiais, estabelecendo os primeiros percursos, partilhas e tecidos urbanos ainda incipientes. À medida que pequenas parcelas da gleba eram destinadas a moradores, o patrimônio fundiário exigia melhorias e estimulava a formação de caminhos e vias, que se sobrepunham gradualmente ao campo. Assim, a capela, ao acolher moradores e articular esses primeiros elementos do espaço construído, tornava-se um instrumento de urbanização e contribuía para a formação de uma nova paisagem (Marx, 1991, p. 43).

Compreendida a conformação dos núcleos urbanos brasileiros, é possível entender a formação das duas cidades estudadas, revelando as suas similaridades, mas também as suas diferenças, por sua vez, as suas singularidades.

A origem de Campina Grande está associada à formação de um nucleamento em um aldeamento dos índios Cariris no planalto da Borborema, onde, posteriormente se constituiu um pouso dos viajantes, no caminho do gado que interligava o sertão ao litoral, como destacado por Azevedo (1957), “o tipo mais comum de embrião de cidade” ao caracterizar as vilas e cidades do Brasil Colonial. (Azevedo, 1957, p. 155). A confluência de tropeiros e mercadores favoreceu o desenvolvimento de uma feira que daria impulso à consolidação do povoado com a construção de uma capela. Em 1769 é criada a freguesia e em 1789 é reconhecida como vila, atribuindo-se a denominação de Vila Nova da Rainha. É elevada à cidade em 1864, recebendo a denominação de Campina Grande.

No mesmo planalto da Borborema, em uma antiga sesmaria com criação pecuária bovina, denominada Fazenda Caruaru, dá-se a origem de Caruaru. Os proprietários da fazenda ergueram uma capela onde se vai formando um povoado no seu entorno, impulsionado pela comercialização de gêneros diversos, constituindo uma feira. Em 1848 é elevada à vila e em 1857 à cidade. Ambas as cidades derivam da atividade pastoril e “se tornam importantes cidades-feira, não só de alimentos agrícolas, mas de gado bovino” (Sátyro Maia & Cordeiro Xavier, 2023, p. 90). O nucleamento inicial das duas cidades corresponde ao entorno das suas respectivas capelas, sendo impulsionado pelas feiras, tanto pela necessidade de abastecimento alimentício, como pelo comércio do gado bovino. O traçado das primeiras ruas deu-se a partir da igreja matriz, da casa de câmara e da cadeia edificada defronte à igreja. E era nestas ruas onde se realizava a feira.

Para além da atividade pecuária, a produção algodoeira tem grande relevância, particularmente nos períodos de alta procura pelo comércio internacional –final do século XIX e início do século XX–, tornando-se uma das principais responsáveis pelo crescimento e pelo incremento urbano implementado principalmente nas primeiras décadas do século XX. A economia algodoeira será também o motivo central para justificar a instalação da ferrovia. A ferrovia Great Western of Brazil, partia de Recife, capital de Pernambuco, onde estava o principal porto da região e adentrava o interior do território pernambucano e depois, o paraibano, chegando às duas cidades aqui analisadas. Em 1895 é inaugurada a estação ferroviária de Caruaru e em 1907 a de Campina Grande. A localização da estação ferroviária imprime um marco na morfologia e na dinâmica urbana das duas realidades. Porém, como analisado pelas autoras Maia e Bomfim (2024), há que se destacar em Campina Grande a presença do reservatório de água, atualmente denominado Açude Velho, construído para abastecer a cidade, que em função de se situar em área semiárida, enfrentou e ainda enfrenta problemas da falta de água. Em Caruaru, tem-se dois elementos naturais significativos na sua morfologia: o Rio Ipojuca e o Morro Bom Jesus. Estes elementos são marcos

físicos bastante expressivos no processo de expansão urbana e do tipo de ocupação, portanto, da produção do espaço urbano.

A estação ferroviária de Caruaru é instalada em área descontínua ao tecido urbano consolidado, favorecendo a expansão deste em sua direção. Já em Campina Grande a estação ferroviária é construída na porção sul em área afastada do tecido urbano consolidado. Para interligar a estação ferroviária à cidade, foi aberta uma via depois da inauguração da estação. Estabelecido o transporte ferroviário, a economia de Campina Grande tem um impulso favorecido, especialmente, pela cultura algodoeira que atrai para as suas proximidades armazéns e indústrias de beneficiamento de algodão. Observa-se que em Caruaru, a estação é incorporada ao espaço que se constitui enquanto área central, já em Campina Grande, a mesma se mostra enquanto um espaço de uso industrial de armazenamento de mercadorias sem ser integrada à sua área central. Há ainda que se registrar a reforma urbanística ocorrida em Campina Grande, entre 1935 e 1945, favorecida pela concentração de capital proveniente do comércio do algodão e dos ideais modernistas. Nesta reforma, praticamente toda a área correspondente ao Núcleo Primaz, ou à cidade colonial foi substituída por ruas paralelas e perpendiculares e edificações em estilo Art Déco.

Conforme análises anteriores (Maia, 2017; Maia & Bomfim 2024), a conformação da área central tanto de Caruaru como de Campina Grande se inicia nos anos 1950, consolidando-se na década de 1960. Desde então, tem-se a expansão da malha urbana das duas cidades de forma espraiada impulsionada pelas políticas urbanas e habitacionais, a exemplo do Programa Cidades de Porte Médio, Projeto Cura, Banco Nacional de Habitação (BNH), como bem revelou Santos (1993) ao escrever sobre a urbanização brasileira e, para os dois casos em foco, valem os estudos de Lima (2004), Maia (2010), Maia et al. (2013), Carvalho (2020) para Campina Grande e Oliveira (2016), Calado et al. (2017) que tratam de Caruaru.

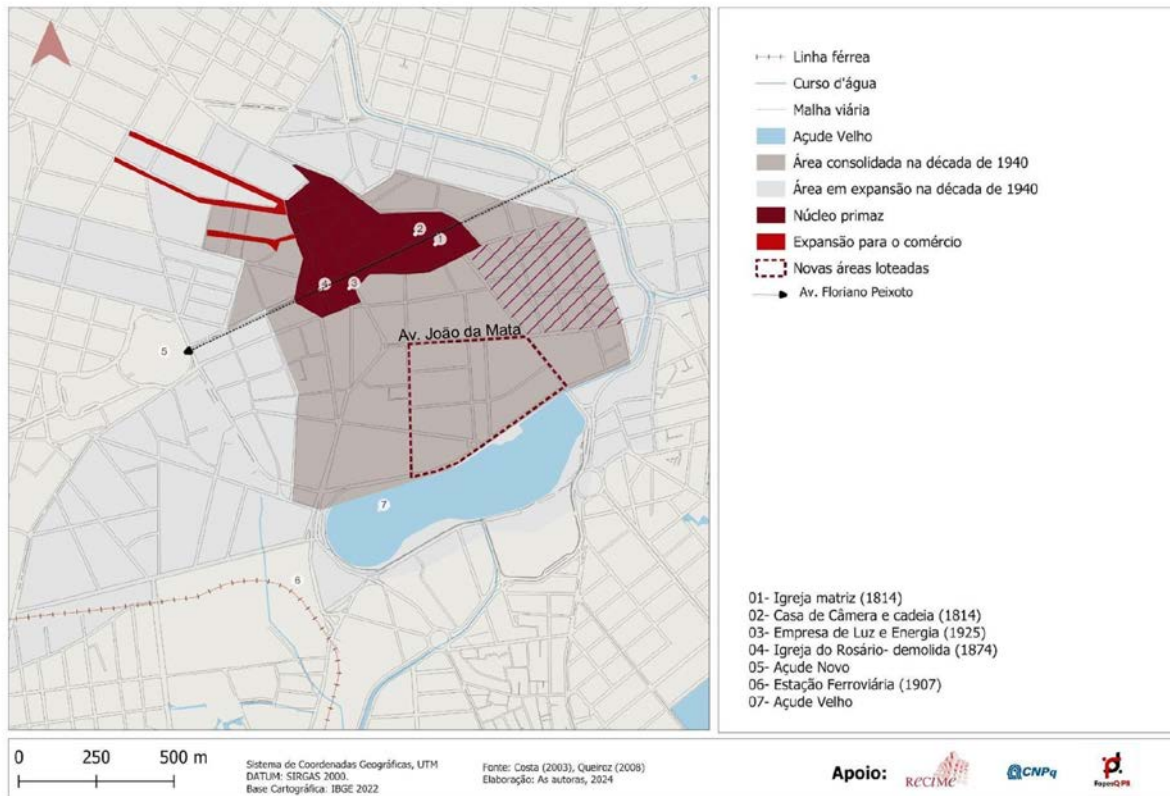
Com o intuito de se apresentar de forma mais detalhada as duas áreas objetos de estudo, quais sejam, os centros históricos de Campina Grande e de Caruaru, a partir da produção cartográfica (Figuras 1 e 2), será feita uma leitura da morfologia nos termos anteriormente discutidos por Capel (2002).

2.1. Morfologia urbana de Campina Grande

O cartograma (Figura 1) mostra a malha urbana de Campina Grande na década de 1940. Observa-se que a concentração das atividades comerciais e de serviços localizava-se na área correspondente ao núcleo primaz, mas já apresentava dois eixos de expansão (Ruas João Pessoa e Rua Félix Araújo). Observa-se a estação ferroviária e a linha férrea como importantes marcos na sua morfologia. Merece destaque a área de expansão denominada pelas fontes consultadas, como “zona suburbana”. Essa se estende em direção ao Açude Velho, equipamento construído em 1831. Em 1942 são realizadas alterações no seu entorno, com a construção de um cais circular, transformando-o em local de lazer. Este equipamento atraiu uma nova ocupação nos espaços adjacentes a partir da solicitação de licenças de construção de casas grandes e soltas no lote. Os lotes nesta área, se diferem da forma e do tamanho dos lotes do núcleo primaz ou da área que se estava consolidando enquanto centro. Nesta última, os lotes eram estreitos, já os novos lotes ao norte do Açude Velho são maiores e mais largos. Além disso, as edificações no núcleo primaz não apresentavam recuo nem frontal e nem lateral, e as que são erguidas nesta nova área estão submetidas às normativas e incentivos fiscais⁴ que exigiam os recuos, seguindo os preceitos higienistas. Essas edificações se consolidam na década seguinte para além da Avenida João da Mata, com o surgimento de pequenos loteamentos, no bairro então chamado de Açude Velho, sendo estes: Aluísio Afonso Campos, Campina Tênis Clube e Raimundo Viana Macêdo, todos da década de 1950.

⁴ Em 1940, a gestão do prefeito Vergniaud Wanderley instituiu um incentivo fiscal para estimular construções na recém-aberta Avenida João da Mata. O decreto municipal concedia isenção da décima urbana (imposto predial) por cinco anos para “os prédios construídos na Avenida João da Mata, orçados em importância superior a vinte contos de réis, que tiverem um só pavimento” (Queiroz, 2008, p. 234).

Figura 1. Malha urbana consolidada de Campina Grande na década de 1940 e dinâmicas espaciais



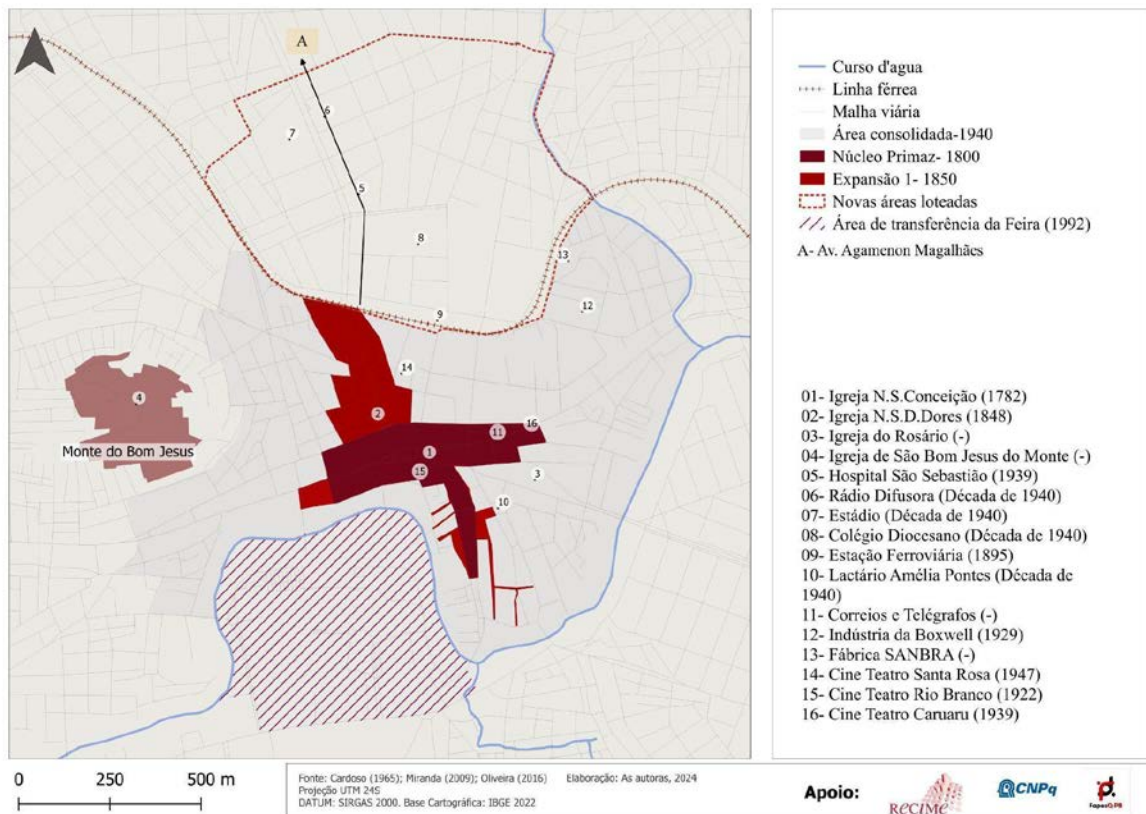
Fonte: elaboração própria (2024).

2.2. Morfologia urbana de Caruaru

O cartograma da Figura 2, permite uma leitura do desenho urbano e dos principais elementos morfológicos de Caruaru na década de 1940. Conforme mencionado anteriormente, observa-se o Morro Bom Jesus e o Rio Ipojuca, elementos físicos que demarcam o crescimento da cidade, bem como o tipo de ocupação. Tais elementos correspondem ao que Capel (2002) chamou de limites e barreiras ao crescimento do núcleo urbano: “la existencia de límites y barreras es importante para entender la evolución de muchas ciudades, las líneas de crecimiento en unas direcciones y las detenciones del mismo en otras” (Capel, 2002, p.85). Com a chegada da ferrovia outro limite também é estabelecido, em que as linhas se constituíram obstáculos para a expansão da cidade nos termos analisados por Santos y Ganges (2011). Em Caruaru, esse limite é ultrapassado para loteamentos na década de 1940, o que se diferencia de Campina Grande uma vez que nesta, o outro lado da linha é habitado pelos operários das fábricas.

No que se refere ainda aos lotes, em Caruaru, os do núcleo primaz também se diferenciam dos que são abertos na área de expansão. Nessa área, Já partir da década de 1940, os lotes possuem maior tamanho, com um formato mais quadrangular ou retangular correspondendo muitos deles a uma quadra inteira, destinados às novas edificações públicas e às residências de grande porte que seguiram os preceitos higienistas, com recuos em todos os lados do lote. Próximo a estação e mais perto do rio, localizavam-se as fábricas, como a SANBRA e a Boxwell, e em suas proximidades as vilas operárias. Assim, a estação ferroviária e a linha férrea se fazem presentes enquanto importantes equipamentos urbanos que, como mencionado anteriormente, se constituem enquanto elementos atrativos da expansão urbana e para a conformação da área central.

Figura 2. Malha urbana consolidada de Caruaru na década de 1940 e dinâmicas espaciais



Fonte: elaboração própria (2024).

A elaboração dos dois cartogramas a partir das referências e dos documentos consultados, permitiu mostrar a forma da cidade, com seus elementos físicos e equipamentos mais significativos, como também as zonas de expansão. Apesar de similaridades entre as duas cidades, observam-se diferenças derivadas dos processos e decisões locais, somados aos seus respectivos sítios urbanos, que se constituem enquanto importantes elementos para a análise da morfologia urbana e o melhor entendimento do processo de expansão urbana.

3. A INSTITUIÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO

Conforme mencionado na introdução, as cidades ora analisadas possuem uma zona localizada na área central regida por normativas específicas, tendo em vista a proteção do patrimônio histórico. Normalmente estas áreas são definidas como Centro Histórico, sendo este delimitado pelas instituições de preservação do patrimônio histórico, seja municipal, estadual, ou nacional, o IPHAN. A seguir apresenta-se uma caracterização dos centros históricos de Campina Grande e de Caruaru para que se possa discutir algumas das problemáticas indicadas, particularmente o conflito entre as normativas de proteção patrimonial e a atuação do mercado imobiliário.

3.1. Campina Grande

A preservação patrimonial em Campina Grande é iniciada em 1997, com o primeiro imóvel tombado pelo Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba (IPHAEP), situado na Avenida Marechal Floriano Peixoto, pertencente à Universidade Estadual da Paraíba (Decreto nº19.447/1997). Em 1999, o poder público municipal delimitou como “Zona de Preservação 1” a área identificada por Lia Rossi desde a década de 1970 como sendo de valor histórico. A autora catalogou as fachadas dos imóveis das ruas comerciais do centro de Campina Grande, revelando a forte presença da arquitetura Art Déco

(Queiroz, 2010). Essa área tornou-se o foco do projeto Campina Déco, que promoveu intervenções no conjunto protegido por meio da requalificação das calçadas, das fachadas dos edifícios e em algumas ruas do aterramento da fiação elétrica (Queiroz, 2010).

Os tombamentos das edificações foram realizados de forma individual pelo órgão estadual (IPHAEP) e centraram-se em imóveis institucionais, cinemas, teatros e no Açude Velho, tombado em 2001 (Decreto Estadual nº 22.245/2001). A partir da delimitação do Centro Histórico de Campina Grande-CHCG (Decreto Estadual nº 25.139/2004), o IPHAEP define a Área de Preservação Rigorosa (APR) com o intuito de promover a preservação do patrimônio histórico, artístico, ambiental e natural existente, passando a reconhecer o conjunto urbano que envolve a área de uso predominantemente comercial (Figura 3).

O Centro Histórico de Campina Grande delimitado pelo IPHAEP reconhece o traçado urbano, o patrimônio arquitetônico e urbanístico abrangendo toda a área correspondente à origem e consolidação do núcleo urbano, incorporando inclusive a área transformada pelas reformas urbanísticas de 1935-1945. Esta área corresponde ao núcleo primaz, anteriormente abordado, ou seja, onde se situam a igreja matriz e os primeiros arruamentos. A área da feira, hoje denominada Feira Central, é reconhecida pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), que registrou toda a sua área, com cerca de 75 mil metros quadrados, como de interesse patrimonial (IPHAN, 2017). Porém, o perímetro da feira não está contido na Área de Proteção Rigorosa (APR), nem na Zona Especial de Preservação Cultural delimitada pelo Plano Diretor Municipal de 2006, apesar da sua importância para a história e memória da cidade e que se mantém viva, enquanto uma atividade econômica, mas, principalmente uma manifestação cultural. Tem-se, portanto, um conflito normativo de reconhecimento do patrimônio histórico, cultural e artístico no Centro Histórico de Campina Grande, como também da própria delimitação do seu perímetro. A Prefeitura Municipal, ao restringir a área de preservação rigorosa, permite intervenções que podem destruir edificações de valor histórico, favorecendo os interesses imobiliários.

Um outro conjunto de interesse histórico é o complexo ferroviário. A Estação Ferroviária datada de 1907 não foi incluída no perímetro da APR, apesar de ser considerada um marco na história da cidade. A área que se estende do Açude Velho ao entorno da estação ferroviária, constituía-se enquanto área industrial, com empresas de prensa e de beneficiamento do algodão, com os curtumes, o Asilo Deus e Caridade e a relocação da Empresa de Luz na década de 1940, antes localizada no núcleo primaz (Queiroz, 2008).

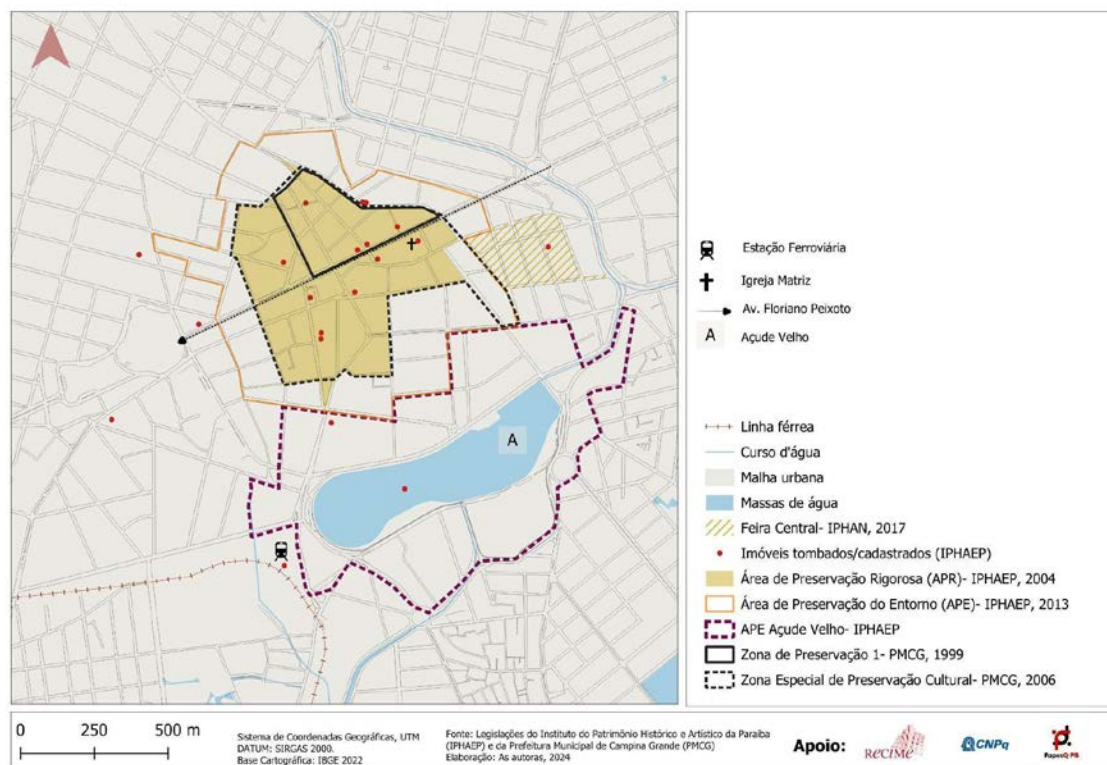
A delimitação da Área de Preservação do Entorno (APE) do Centro Histórico de Campina Grande e da Área de Preservação do Bem Tombado, regulamenta a obrigatoriedade da aprovação dos novos produtos imobiliários pelo IPHAEP (Decreto Estadual nº 33.816/2013). A APE deve estabelecer uma continuidade espacial, cultural, social e histórica com a APR, e, por possuir uma densidade menor de bens com significação cultural, essa área pode conter imóveis de Renovação Total, em que é permitido a demolição do imóvel após anuência do Instituto. Entretanto, é necessário destacar que o Decreto Estadual nº 7.819/1978, que dispõe sobre o cadastramento e tombamento dos bens culturais na Paraíba, no Artigo 20 determina: “Não se poderá, na vizinhança da coisa tombada, fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade”, o que já caracterizava um controle no entorno dos bens individuais antes do decreto de 2013.

No caso de Campina Grande essa proteção legal existia, sobretudo na vizinhança do Açude Velho, onde as quadras defronte faziam a composição com a sua vizinhança e a paisagem do Açude (protegido em 2001) e com o entorno da Estação Ferroviária, protegida pelo tombamento temático das Estações Ferroviárias do Estado (Decreto Estadual nº 22.082/2001). No entorno das estações ferroviárias tombadas pelo IPHAEP, as novas construções ficam condicionadas às normativas do Instituto, sobretudo ao gabarito da edificação, que devem seguir a tipologia máxima de térreo mais um pavimento, com altura da cumeeira de até 07 metros (Decreto Estadual nº 33.816/2013).

Muito embora haja normativas que regulamentam as áreas e edificações de importância patrimonial, uma visita a estas localidades é suficiente para que o pesquisador constate a contradição entre o interesse

em preservar e proteger o Centro Histórico e a permissividade para a construção de edifícios verticais que se destacam na paisagem, tema a ser abordado na sequência.

Figura 3. *Campina Grande-Área Central e poligonais de preservação*



Fonte: elaboração das autoras (2024).

3.2. Caruaru

O reconhecimento da área histórica de Caruaru ocorre de forma distinta da identificada e analisada em Campina Grande. A Fundação do Patrimônio Histórico e Artístico de Pernambuco (Fundarpe) é o órgão técnico do governo estadual que protege o patrimônio cultural. No município de Caruaru, a Fundação reconhece apenas dois imóveis tombados: a Estação Ferroviária, por meio do tombamento temático das estações ferroviárias do estado em 2001 (Passos, 2020) e o edifício da Rádio Difusora de Caruaru em 2006 (Decreto Estadual nº 41.711/2006). Além destes, dois outros bens estão em processo de tombamento: o Conjunto Arquitetônico da antiga Fábrica Caroá e a Casa Museu Mestre Vitalino, no Bairro Alto do Moura. Na esfera federal, tem-se o registro da Feira de Caruaru como Patrimônio Cultural em 2006, revalidada em 2021, e a Estação Ferroviária inscrita na Lista de Bens do Patrimônio Cultural Ferroviário em 2010, ambos pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN).

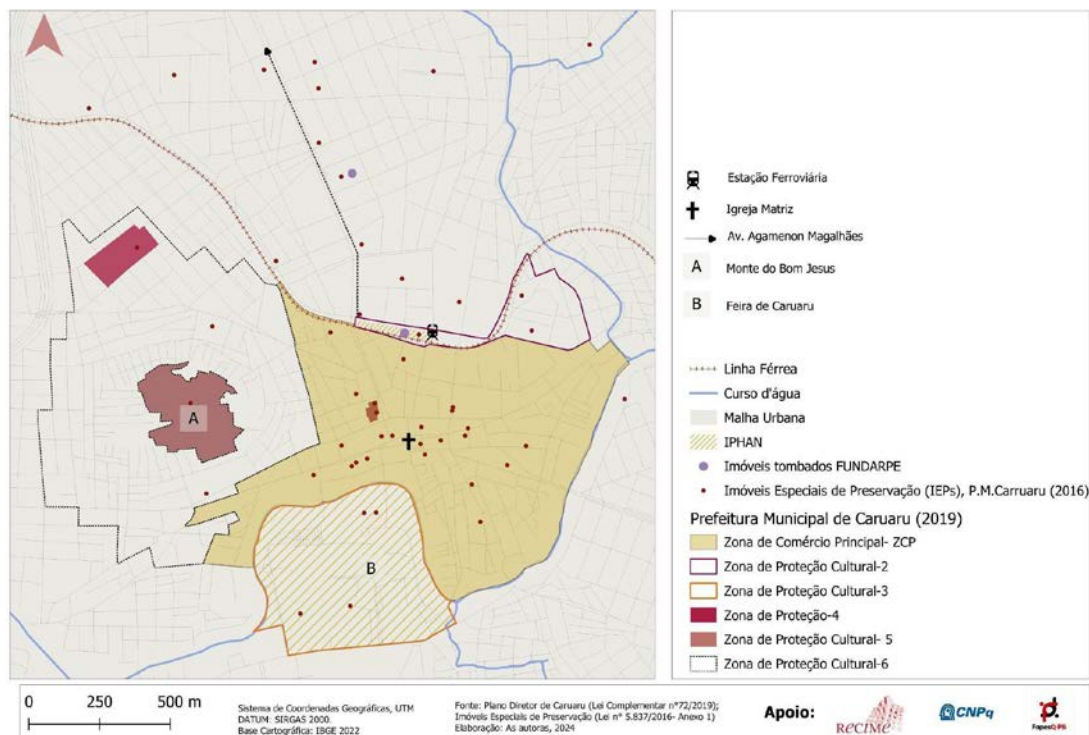
Essas proteções, mesmo de caráter isolado, tanto no âmbito nacional como no estadual, convergem para o interesse em preservar bens que marcam a história da cidade e a sua estruturação. São edificações que se encontram na área central, associando esta ao que se define como núcleo primaz e centro histórico. Nesta cidade, assim como em Campina Grande, volta-se a lembrar, a ferrovia e a feira são elementos importantes da sua história e da consolidação da sua área central. A Estação Ferroviária (1895) conforme relatado, demarca a extensão do tecido urbano, inclusive quando se constitui a área central nos anos 1950/ 1960 tal qual observou Cardoso (1965).

A relação da estação com os armazéns é reconhecida pelo atual zoneamento do Plano Diretor Municipal, que considera o conjunto da antiga Fábrica Caroá (atual Espaço Cultural Tancredo Neves) e o pátio ferroviário como espaços de importância histórica, compoendo a Zona de Proteção Cultural 2.

Destaca-se que a proteção do complexo ferroviário em Caruaru não se limitou à estação ferroviária de forma isolada, mas considerou os edifícios, como antigos armazéns e os trilhos, o que condiz com as orientações para preservação do patrimônio ferroviário defendidos por Lalana Soto e Santos y Ganges (2013). Estes autores alertam para o fato de as estações ferroviárias não poderem ser avaliadas de forma isolada, devendo ser consideradas em seu conjunto, já que se está tratando de elementos técnicos articulados e interligados. Mais recentemente, o pátio ferroviário de Caruaru passou por nova intervenção que buscou preservar vários elementos significativos do transporte ferroviário. Além dos organismos de proteção das esferas federal e estadual, em Caruaru tem-se Imóveis Especiais de Preservação (IEP) no âmbito municipal que através da Lei nº 5.837/2016 dá início ao reconhecimento do patrimônio histórico e cultural de um bem ou de uma área. Essa legislação refere-se a exemplares isolados considerados de reconhecida referência histórico-cultural pelo estilo arquitetônico do imóvel e pela importância para a preservação da memória urbana. Atualmente foram classificados 60 IEP's, dentre estes, 43 estão localizados na área central. Essa classificação contribui para a história e a memória da cidade, como também para a preservação do núcleo primaz e da área central. A partir da representação cartográfica com a localização desses exemplares, percebe-se a concentração de edificações religiosas e de arquitetura civil em volta da igreja matriz, e nas imediações da estação ferroviária são identificadas fábricas e armazéns (Figura 4).

O maior número de exemplares está localizado no núcleo primaz, no atual Bairro Nossa Senhora das Dores, classificado como Zona de Comércio Principal-ZCP pelo Plano Diretor Municipal (Lei nº 072/2019). Enquanto centralidade principal, a concentração de comércio e serviço é intensa nessa zona. A ZCP delimita a “parte do território municipal com concentração de atividades comerciais e de serviços mais tradicionais de Caruaru, apresentando alta taxa de ocupação de lotes, sem recuos frontais e edificações com baixa verticalização” (Lei nº 072/2019). Esta Zona ainda possui entre suas diretrizes o incentivo ao uso misto, a limitação de remembramento e desmembramento dos lotes e a requalificação da paisagem urbana com ações de melhoramentos na infraestrutura e ações de recuperação de fachadas.

Figura 4. Caruaru-Área Central e poligonais de preservação



Fonte: elaboração das autoras (2024).

Além desse conjunto identificado no núcleo primaz, há os edifícios administrativos públicos, representando a permanência do poder público nesta área, ou seja, a mesma se mantém como centro político e administrativo.

Outro elemento considerado IEP é a feira, também reconhecida pelo IPHAN. Vale lembrar que desde 1992 ela foi transferida para um espaço específico denominado Parque 18 de Maio, ocupando uma área de cerca de 154.440 m² (Miranda, 2009). No zoneamento vigente, a área de proteção da feira compõe a Zona de Proteção Cultural 3, abrangendo o espaço que abriga a feira local e as edificações do antigo Matadouro Público, o edifício administrativo da feira (antiga residência da família Freitas) e a casa de cultura José Conde, todos classificados como IEP (Lei nº5.837/2016). Observa-se assim, que em Caruaru existem ações que permitem o reconhecimento de áreas e de edifícios enquanto elementos significativos para a história e a memória da cidade. Apesar da não delimitação de um Centro Histórico, como acontece em Campina Grande, os IEPs estão majoritariamente localizados no atual Bairro Nossa Senhora das Dores, que corresponde ao seu núcleo primaz ou centro antigo, conformando portanto, um Centro Histórico.

4. AS TRANSFORMAÇÕES E OS AGENTES URBANOS NO CENTRO DE CAMPINA GRANDE E CARUARU

Nas áreas centrais de Campina Grande e de Caruaru, são visíveis as alterações no uso do solo e o interesse imobiliário para a inserção de novos produtos. Como analisado por Bomfim (2024), a concentração de edifícios de mais de 20 pavimentos na área de entorno do Açude Velho, em Campina Grande, vem modificando a morfologia, a estrutura e a dinâmica urbana, provocando uma alteração substancial no preço da terra e dos imóveis. Área constituída por residências unifamiliares ou edificações horizontais, diferenciava-se somente nas imediações da estação ferroviária, onde uma chaminé e alguns galpões resistiram às demolições dos edifícios fabris e residências que ocupavam lotes maiores. Em Caruaru, tais modificações também foram observadas por Calado (2023) no Bairro Maurício de Nassau, sobretudo no eixo de atividades múltiplas, a Avenida Agamenon Magalhães. Observa-se, portanto, um interesse imobiliário amparado pelas gestões municipais em alterar substancialmente parte desta área central.

Embora as áreas centrais em estudo permaneçam como principal centralidade, sua configuração espacial está condicionada a permanências, transformações, oscilações e interesses do mercado. Essas dinâmicas, por sua vez, revelam como a produção do espaço urbano está submetida à ação do mercado imobiliário, seguindo as suas características: cíclico, instável e atravessado de incertezas (Melazzo, 2019, p. 75).

Em paralelo, observa-se que a nova produção imobiliária avança progressivamente para as áreas situadas nas bordas dos perímetros restritivos, onde lotes maiores passam a representar uma ameaça às permanências espaciais no entorno. Nessas áreas que passam a ser mercadologicamente valorizadas, nota-se uma maior articulação entre os interesses imobiliários e a agenda pública, configurando uma maior imbricação entre público e privado para a legitimação desses novos produtos que reforçam o desenho de uma nova paisagem e os “ideais de progresso”. Assim, mesmo quando oficialmente definido e regulamentado como Centro Histórico, as transformações nessas áreas estão condicionadas às ações e interesses dos agentes imobiliários, o que mostra que o interesse pela preservação histórica não é prioridade. A respeito dessas alterações nos centros históricos da América Latina, Carrión (2007) esclarece:

En la actualidad la situación es diametralmente distinta: la centralidad histórica es más compleja porque asume, simultáneamente, las funciones de centro y nodo; las políticas han cambiado al extremo de entenderlas en la ciudad toda y con un peso gravitante que denota el paso a la “ciudad construida”; el mercado ha tomado la batuta en el desarrollo urbano por encima de las políticas públicas sobre la ciudad; y el rol de los gobiernos locales es determinante en los procesos de reforma del Estado, en los términos de la descentralización (localización) y la privatización (mercado) (Carrión, 2007, p. 9).

Assim, nem mesmo tendo como motivo a "venda da imagem da cidade histórica" como alertaram Abreu (1999) e Vargas e Castilho (2015), dentre outros, as administrações municipais não se interessam em proteger o patrimônio histórico. Verifica-se a atuação de um mercado acima das políticas públicas, o que pode a princípio parecer inverídico. As transformações que atualmente ocorrem na produção espacial das áreas em análise revelam uma combinação de particularidades: (i) terra urbana valorizada a partir de ações de melhoramentos; (ii) parte da área central ainda enquanto *locus* para produção habitacional de média/alta renda e (iii) interesse do mercado imobiliário local em consolidar uma nova produção em eixos valorizados da cidade. Evidencia-se, no entanto, que "cada parcela do território urbano é valorizada ou desvalorizada em virtude de um jogo de poder exercido ou consentido pelo Estado" (Santos, 1994, p. 122).

Em Campina Grande, com a saída dos estabelecimentos fabris e incentivo de atividades de lazer, como a inauguração do Parque da Criança em 1993, a área do entorno do Açude Velho constitui-se enquanto "nova fronteira" para uma produção habitacional verticalizada, que acontecia ainda de forma tímida e passa a ser mais concentrada nos anos 2000 (Bomfim, 2024). Em Caruaru, a verticalização no Bairro Maurício de Nassau tem a produção verticalizada iniciada na década de 1980, em lotes menores e áreas mais adensadas, próximos à linha férrea, e a partir dos anos 2000 passa a se concentrar "mais à sudoeste e ao Norte, da Avenida Agamenon Magalhães, geralmente em lotes de maior área útil disponível, muitos até caracterizados pelo remembramento de vários lotes, compondo quadras inteiras" (Calado, 2023, p. 123).

Na área central de Campina Grande, se o início dos anos 2000 é marcado pela incidência da restrição de gabarito e pela delimitação do Centro Histórico pelo governo estadual por meio da atuação do IPHAEP, mais recentemente, a produção verticalizada se vê fortalecida pelo aparato jurídico e econômico favorável no âmbito nacional. Já em Caruaru, as restrições passam a prevalecer a partir de 2016 com a instituição dos Imóveis Especiais de Preservação e em 2019, com os parâmetros do Plano Diretor, como detalhado no tópico anterior.

Em Campina Grande, no entorno do Açude Velho, a articulação entre poder público e interesses da iniciativa privada é notória. Observa-se uma produção imobiliária de edifícios verticais que altera substancialmente as características morfológicas preexistentes, especialmente o parcelamento do solo e o gabarito vertical.

Como marca da transformação dessa paisagem se tem a demolição da fábrica de aguardente Caranguejo pela construtora Fronteira Engenharia, após a compra do imóvel (Figura 5). No terreno onde estava a antiga fábrica, foi construído um complexo de uso misto, constituído de 3 espigões: Bloco A (25 andares), Bloco B (32 andares) e Bloco C (27 andares), com alturas aproximadas de 88,00, 110,00 e 100,00m, respectivamente. Ao examinar o licenciamento dessa obra na esfera municipal, datado de 2011 e o documento de proteção patrimonial no IPHAEP, Bomfim (2024) revela que essa edificação, atualmente utilizada como "cartão postal" da cidade, foi construída através de autorizações no âmbito municipal em desacordo com as diretrizes do IPHAEP e também da Superintendência de Administração do Meio Ambiente (SUDEMA), referente à emissão da Licença Ambiental. Acrescenta-se que a referida obra está em desacordo com normativas municipais, como consta no parecer técnico do IPHAEP:

É oportuno aqui frisar que esta aprovação vai de encontro ao que preconiza diversos instrumentos legais do próprio Município de Campina Grande: Código de Obras e Edificações (arts. 228 e 229) e Plano Diretor (art. 67), ambos de 2006; Lei Orgânica (art. 269) e Código de Posturas (art. 500). Através da Lei Municipal 4.190, de 2004, toda a área urbanizada que contorna o "Açude Velho" foi denominado Parque Vergniaud Wanderley, onde pelo Art. 67 do Plano Diretor o gabarito das edificações ficariam limitados a dois pavimentos. IPHAEP-Ofício 0641/2011 (Bomfim, 2024, p. 103).

Figura 5. *Antiga Fábrica de Aguardente Caranguejo e atual Empresarial Mundo Plaza, respectivamente*



Fonte: acervo do IPHAEP (2023) e acervo das autoras (2010), respectivamente.

A aprovação desse empreendimento, assim como de outros edifícios verticais da mesma empresa no período de 2005 a 2011, abre precedente para a aprovação de outros projetos, servindo de respaldo para novas ações não só no entorno do bem tombado, mas também no perímetro do Centro Histórico. Este é o caso do Edifício Roca Home & Business, situado no perímetro da Área de Preservação Rigorosa (APR). O descompasso entre as ações municipais e estaduais, assim como a insubordinação da empresa construtora às notificações e solicitações do IPHAEP, além das alegações que diminuem a importância e atuação profissional do Instituto, são pontos fortes desses conflitos que passam a marcar as estratégias desses agentes (Bomfim, 2024). Esses casos foram analisados pela autora que confirma a intensidade dos conflitos, embates, questionamentos e negociações no que diz respeito ao valor do dano causado ao patrimônio. Processo este que envolveu diferentes agentes institucionais e o solicitante, resultando na diminuição da quantidade de pavimentos construídos, passando de 44 para 31. No entanto, essa alteração não foi suficiente para entrar em consonância com a ambiência do seu entorno, popularmente conhecido como Beco da Pororoca, conjunto de casas sem recuos, situadas em lotes pequenos, atualmente com algumas residências que apresentam as aberturas fechadas, em razão do esvaziamento dos imóveis por seus antigos residentes, como verificado por Pereira (2023) (Figura 6).

Figura 6. *Anúncio publicitário do Edifício Roca Home & Business, 2016, e vista da Travessa Almirante Alexandrino (Beco da Pororoca) em 2024*



Fonte: Página de divulgação do empreendimento⁵ (n.d.) e acervo das autoras (2024), respectivamente.

⁵ Página de divulgação do empreendimento, disponível em: https://www.facebook.com/rocahome2020/locale=pt_BR

Dado o exposto, verifica-se no Centro Histórico de Campina Grande, uma nítida incongruência e descumprimento da legislação, além da fragilização da ação e da valoração das políticas de preservação patrimonial. O desrespeito e a ausência de reconhecimento da história, da memória e do patrimônio são fortalecidos por um imaginário que restringe o patrimônio histórico à área de edificações em Art Déco, situado no núcleo primaz, não havendo uma conscientização da importância em se preservar os registros da história da cidade ainda presentes na sua área central.

No que diz respeito à Caruaru, observa-se que as transformações ocorreram no Bairro Maurício de Nassau, sobretudo no eixo de atividade múltipla, a Avenida Agamenon Magalhães. Essa intensificação do uso do solo é consentida pelos parâmetros urbanísticos e diretrizes urbanísticas presentes no Plano Diretor Municipal, em que “Há na legislação, a disponibilidade do instrumento de Outorga Onerosa, o que reflete também no número de pavimentos desses edifícios nesta área de concentração” (Calado, 2023, p.123). Assim, esse centro expandido foi ao longo dos anos 2000, diferenciando a sua produção e modificando o aparato regulatório para aquisição de normativas que favorecem ainda mais essa produção imobiliária. Registra-se ainda a competição entre os usos do solo, em que os comércios e serviços se localizam nos lotes lindeiros à avenida e nas quadras seguintes os edifícios habitacionais verticais (Calado, 2023).

Nessa área acima citada, as restrições existentes atualmente na legislação se referem à classificação dos Imóveis Especiais de Preservação (IEP's) em 2016, como mencionado no tópico anterior. No entanto, apesar disso, as espacialidades neste eixo passam pelos desafios de sua permanência após a venda do imóvel pelos seus antigos proprietários. Exemplo disso é o imóvel residencial classificado como de preservação, não passível de demolição, mas que no ano seguinte à publicação do decreto, o imóvel foi demolido e uma nova construção foi erguida no local (Figura 7). Assim, verifica-se também que nessa área central há o predomínio dos interesses do mercado imobiliário, ou seja, na lógica de produção, as políticas de preservação do patrimônio passam a assumir aspectos negativos na sociedade (Choay, 2006).

Figura 7. *Antes e depois no entorno do IEP situado a Avenida Agamenon Magalhães, número 506- Bairro Maurício de Nassau. Imóvel em 2016 e em 2024, respectivamente*



Fonte: Google street View (2016) e acervo das autoras (2024), respectivamente.

Destaca-se que o interesse imobiliário existente na área do centro expandido, qual seja, estendendo-se pela Avenida Agamenon Magalhães, vem avançando para o perímetro do núcleo primaz, marcado pela malha de lotes menores, requerendo, por sua vez, a prática de remembramento - o que é limitado pelo atual zoneamento⁶ - que ao aumentar a dimensão do terreno acarreta também um maior potencial construtivo, seguindo o cálculo do Índice de Aproveitamento. Assim, mesmo com o impedimento

⁶Art. 27, inciso XI, da Lei Complementar nº 072/2019: “Limitar o remembramento e desmembramento de terreno”.

normativo, tem-se o exemplo do edifício Life Center, atualmente em construção, que foi aprovado pelo poder público municipal. A edificação é resultado de remembramento de lotes menores e possui duas torres de 15 pavimentos, um edifício garagem com 7 pavimentos e uma galeria comercial no pavimento inferior, conectando os espaços (Figura 8).

Figura 8. *Anúncio publicitário do Edifício Life Center*



Fonte: Site da Construtora (2024).⁷

A nova paisagem que se desenha entra em nítido contraste com a ambiência histórica do Centro Histórico e a relação com a edificação da estação ferroviária (figura 9). De maneira similar aos casos vistos em Campina Grande, essa edificação incongruente com o aparato legislativo pode servir de precedente para a aprovação de novos projetos, consequentemente reproduzindo um padrão socioespacial distinto do que vem sendo produzido nos lotes menores, acirrando o conflito entre permanências e transformações no perímetro preservado.

Figura 9. *Antes e depois no entorno da Estação Ferroviária, 2015 e 2024 respectivamente*



Fonte: Google Street View (2015) e acervo das autoras (2024), respectivamente.

⁷ Site da Construtora. <https://www.cpconstrucao.com.br/life-center/>

Dado o exposto, pode-se afirmar que o Centro Histórico de Caruaru é local de disputa e de relações de poder, que evidenciam diferentes visões do que é a cidade e como deve ser produzida. Tais disputas vêm garantindo a hegemonia do setor imobiliário, a mudança da paisagem histórica e o enfraquecimento das normativas patrimoniais, dando espaço para uma produção incongruente e distinta da que estava sendo regulada, mesmo quando situada no perímetro regulamentado como de preservação. Vale salientar que aqui não se defende o congelamento da centralidade ou da cidade, mas afirma-se a concordância com a assertiva de Carrión (2007, p. 10):

[...] el financiamiento también puede (y debe) ser un factor dinamizador de la centralidad histórica, siempre y cuando se tenga una propuesta de totalidad que busque captar las plusvalías urbanas con fines redistributivos y no acumulativos; que mediante los recursos se logre potenciar las funciones centrales; y que la economía que impulse la inversión esté destinada a fortalecer el desarrollo social.

Tendo em vista as análises realizadas, nota-se que tanto em Campina Grande como em Caruaru, nas porções correspondentes aos seus Centros Históricos, as transformações geradas pela produção imobiliária ganham maior peso, apagando registros da história, mesmo estando em discordância com o uso possível e regulado pelas normativas vigentes.

5. CONCLUSÕES

A discussão sobre as transformações das áreas centrais das cidades médias brasileiras vem se dando em decorrência principalmente das pesquisas feitas pela equipe da Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias (ReCiMe) em várias realidades, como se pode verificar nas referências anteriormente mencionadas. As cidades eleitas para esta exposição - Campina Grande na Paraíba e Caruaru em Pernambuco, apresentam desde a sua formação similaridades próprias da formação socioespacial. Em ambas a ferrovia é um marco histórico dada a importância para o impulso econômico que, por sua vez, favoreceu a implementação dos equipamentos urbanos modernos. Esse dinamismo econômico impulsionou a conformação das suas áreas centrais na década de 1960, abrangendo a porção historicamente consolidada, ou seu núcleo primaz. Apesar das demolições isoladas ou em uma operação urbanística, como ocorreu em Campina Grande nos anos 1935 - 1945, fato é que as edificações erguidas na mesma área neste período constituem um registro da sua história, sendo portanto reconhecido como patrimônio histórico pelo organismo estadual. Este é um elemento que diferencia a história das duas cidades, já que em Caruaru, o novo será edificado paulatinamente, buscando eixos de expansão e direcionando-se para a área da estação ferroviária. Contudo, as diferenças não anulam as consonâncias nos processos posteriores.

Nas duas cidades, mesmo com o processo de expansão, a área central se mantém enquanto principal centralidade, constituindo local de concentração de comércio, serviço, práticas religiosas e de festas. O estudo apresentado evidenciou que essa manutenção se torna atrativa não apenas para as práticas comerciais nos lotes menores do núcleo original, mas também consolidou uma atração para novas estratégias dos agentes imobiliários, como a verticalização. Respalda-se que as transformações que ocorrem no centro não se dão somente com a verticalização, mas também pela atratividade do setor imobiliário devido ao aumento do potencial construtivo.

Acrescenta-se que, tanto em Campina Grande como em Caruaru, as normativas de proteção do patrimônio histórico, seja de âmbito municipal, estadual, ou mesmo federal, não são suficientes para “frear” a contínua alteração no uso do solo e a transformação dos centros históricos. Assim, as transformações espaciais nessas áreas são marcadas pela incongruência entre o aparato regulatório urbanístico e o patrimonial, estando o primeiro mais sujeito a atender aos interesses do capital imobiliário. Os conflitos acentuam-se, uma vez que, essa produção imobiliária vem ocorrendo não só nas áreas de entorno da área protegida, como também vem avançando para o perímetro preservado, denotando uma dissonância com a morfologia e a ambiência do centro histórico.

Dado o exposto, pode-se afirmar que a problemática relativa ao patrimônio histórico urbano se torna latente nas realidades das cidades médias, particularmente nas aqui analisadas, e que o capital imobiliário se

realiza e se expande transformando espaços de significado histórico, desrespeitando e alterando as legislações locais. Certamente que a ineficácia da legislação urbanística e patrimonial não se deve unicamente ao descompromisso das gestões locais ou ao interesse do capital imobiliário, mas também resulta do desconhecimento ou da não apropriação da história e da memória pela sociedade.



Declaração responsável: As autoras declaram que não existe conflito de interesses em relação à publicação deste artigo. Doralice Sátyro Maia: redação do texto, observação em campo, pesquisa documental e bibliográfica, análise e interpretação dos dados e das informações. Letícia Barbosa Bomfim: redação do texto, trabalho de campo, registro fotográfico, elaboração cartográfica, pesquisa documental e interpretação dos dados.

6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Abreu, M.A. (1998). Sobre a memória das cidades. *Revista Território*, 111(4), 5-26. <https://mauricioabreu.com.br/files/artigos/Sobre%20a%20memoria%20das%20cidades.pdf>
- Alvarez Mora, A., & Roch, F. (1980). *Los centros urbanos*. Editorial Nuestra Cultura.
- Andrade Júnior, N.V. (2011). Aplicações do conceito de patrimonio edificado no Brasil. In M.A.A. de Filgueiras Gomes & E. Lins Corrêa (Eds.), *Reconceituações contemporâneas do patrimônio* (pp. 145-170). Editorial.
- Barata-Salgueiro, T., & Cachinho, H. (2009). As relações cidade-comércio: Dinâmicas de evolução e modelo interpretativo. In C. Carreras & S. Pacheco (Orgs.), *A rua comercial na perspectiva internacional* (pp. 9-39). Armazém das Letras.
- Barata-Salgueiro, T., & Guimarães, P. (2020). Public policy for sustainability and retail resilience in Lisbon City Center. *Sustainability*, 12(22), p. 9433. <https://doi.org/10.3390/su12229433>
- Bomfim, L.B. (2024). *Entre o papel e a prática: As incongruências na produção do espaço da área central de Campina Grande-Paraíba*. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, Brasil). URL
- Cardoso, M.F.T.C. (1963). Campina Grande e sua função como capital regional. *Revista Brasileira de Geografia*, 25(4), 415-451. <https://bibliotecadigital.seade.gov.br/view/singlepage/mostraPagina.php?paginaPdf=10018737/100187370001.pdf>
- Cardoso, M.F.T.C. (1965). Caruaru e sua área de influência. *Revista Brasileira de Geografia*, 27(4), 587-614. <https://bibliotecadigital.seade.gov.br/view/singlepage/mostraPagina.php?paginaPdf=10018745/100187450001.pdf>
- Carrión, F. (2000). *Lugares o flujos centrales: los centros históricos urbanos*. Cepal.
- Carrión, F. (2007). El financiamiento de la centralidad urbana: el inicio de un debate necesario. In F. Carrión, *Financiamientos de los centros históricos de América Latina y el Caribe* (pp. 9-24). FLACSO, Lincoln Institute of Land Policy.
- Calado, C.B. (2023). *Análise da legislação urbanística face à implantação de produtos imobiliários de habitação vertical em cidades médias: O caso de Caruaru-PE*. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Espírito Santo, Brasil). https://sappg.ufes.br/tese_drupal//tese_17333_CAROLINECALADO DISSERTA%C7%C3O_FINAL.pdf
- Calado, C.B., Assis, B.R. de, & Burle, D. (2017). Habitando novos espaços: O crescimento urbano e territorial de Caruaru-Pe em função de empreendimentos da política habitacional. In *Anais do 4º Fórum Habitar* (pp. 1-19). Belo Horizonte.

- Carvalho, M.B. (2020). *A Estrutura e a Infraestrutura: Análise da relação entre o desenvolvimento do sistema de abastecimento de água e a estrutura intraurbana de Campina Grande – PB*. (Dissertação Mestrado em Desenvolvimento Urbano, Universidade Federal de Pernambuco, Brasil). <https://repositorio.ufpe.br/handle/123456789/38882>
- Capel, H. (2002). *La morfología de las ciudades, V. I: Sociedad, cultura y paisaje urbano*. Ediciones del Serbal, SA.
- Chaves, E. (2012). Criação de vilas em Minas Gerais no início do regime monárquico: elementos noreteadores gerais. *Seminário sobre economia mineira. Diamantina +30*. CEDEPLAR. <https://diamantina.cedeplar.ufmg.br/portal/publicacoes/diamantina-2012/>
- Choay, F. (2006). *A alegoria do patrimônio*. Estação Liberdade. Editora UNESP.
- Gomes, G. (2008). Patrimônio de segunda. In L. Amorim & C. Griz (Orgs), *Cidades: Urbanismo, patrimônio e sociedade* (pp. 223-229). Livro Rápido.
- IBGE (1958). *Enciclopédia dos Municípios Brasileiros. V. XVIII*. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
- IBGE (1960). *Enciclopédia dos Municípios Brasileiros. V. XVII*. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
- Lalana, J.L.S., & Santos y Ganges, L. (2013). Retos metodológicos en el estudio, evaluación y tratamiento del patrimonio ferroviario. In *VI Congreso para la conservación del patrimonio industrial y de la obra pública en España*. TICCIH España.
- Lima, D. de (2004). *Impactos e repercussões sócio-econômicas das políticas do governo militar no município de Campina Grande (1964-1984)* (Tese Doutorado em História, Universidade de São Paulo, Brasil). <https://repositorio.usp.br/item/001371147>
- Maia, D.S. (2009). De cidades tradicionais a centros históricos: o núcleo original e os centros históricos das cidades médias brasileiras. In C.B. Sanfelici & E.B. Sposito, *Las ciudades medias o intermedias en un mundo globalizado*. Edicions de la Universitat de Lleida.
- Maia, D.S. (2017). Cidades Bocas de Sertão: sobre a origem e constituição do Núcleo Primaz e os primeiros inícios do processo de urbanização. In D.S. Maia, W.R. da Silva & A.M. Whitacker, *Centro e centralidade em cidades médias*. Cultura Acadêmica Editora.
- Maia, D.S., & Bomfim, L.B. (2024). Permanências e transformações em cidades médias: Campina Grande-Paraíba e Caruaru- Pernambuco. *Revista Cidades, Brasil*, 16(26), 185-216. <https://doi.org/10.36661/2448-1092.2024v16n26.15219>
- Maia, D.S, Cardoso, C.A.A, Alonso, S.F., & Bezerra, R.S. (2013). Campina Grande: dinâmica econômica e reestruturação urbana. Permanências e mudanças. In D. Elias & M.E.B. Sposito & B.R. Soares, *Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Campina Grande e Londrina*. Editora Outras Expressões.
- Marx, M. (1991). *Cidade no Brasil: Terra de quem?* Editora da Universidade de São Paulo.
- Melazzo, E.S. (2019). Terra urbana e dinâmica imobiliária: elementos para uma interpretação crítica no Brasil. *Semestre Económico*, 22(50), 71-86. <https://doi.org/10.22395/seec.v22n50a4>
- Miranda, G.M.S. (2009). *A feira na cidade: limites e potencialidades de uma interface urbana nas feiras de Caruaru (PE) e de Campina Grande (PB)* (Dissertação Mestrado em Desenvolvimento Urbano, Universidade Federal de Pernambuco, Brasil). <https://repositorio.ufpe.br/handle/123456789/3220>
- Motta, L. (2002). Cidades mineiras e o IPHAN. In L. Lippi Oliveira (Org), *Cidade: história e desafios* (pp. 124-139). Editora FGV.
- Oliveira, A.G. (2016). *Crescimento urbano versus urbanidade: estudos sintáticos da espacialidade de Caruaru-Pe*. (Dissertação Mestrado em Desenvolvimento Urbano, Universidade Federal de Pernambuco, Brasil). <https://repositorio.ufpe.br/handle/123456789/18008>
- Passos, K.P. (2020). *Estudo sobre a gestão da conservação do patrimônio ferroviário de Caruaru* (Dissertação Mestrado em Desenvolvimento Urbano, Universidade Federal de Pernambuco, Brasil). <https://repositorio.ufpe.br/handle/123456789/39402>

- Pereira, C.A. (2023). *(Re) conhecendo o Beco da Pororoca e entorno: Arquitetura, memória e patrimonialização* (Trabalho de Conclusão de Curso, Universidade Federal de Campina Grande, Brasil). <https://dspace.sti.ufcg.edu.br/handle/riufcg/28944>
- Queiroz, M.V.D. (2008). *Quem te vê não te conhece mais: arquitetura e cidade de Campina Grande em transformação (1930-1950)* (Dissertação Mestrado em Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, Brasil). https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/18/18142/tde-01122008-171846/publico/QUEIROZ_MVD_ArquiteturaCidadeCampinaGrande1930_1950_Mestrado.pdf
- Queiroz, M.V.D. (2010). Art Déco em Campina Grande (PB): Valorização, patrimonialização e esquecimento. *Revista UFG*, XII(8), 35-40. <https://revistas.ufg.br/revistaufg/article/view/48298>
- Rossi, A. (2001). *A arquitetura da cidade*. Leya.
- Santos, D.G., & Pacheco, R.A. (2015). Os 40 anos da Fundarpe na política cultural do patrimônio de Pernambuco (1973-2013). *Mneme-Revista de Humanidades*, 16(36), 183-200. <https://periodicos.ufrn.br/mneme/article/view/7163>
- Santos, M. (1980). *Por uma Geografia Nova*. Hucitec.
- Santos, M. (1993). *A urbanização brasileira*. Hucitec.
- Santos, M. (1994). *Por uma economia política da cidade*. Hucitec
- Santos, M., & Ganges, L. (2011). *Urbanismo y ferrocarril. La construcción del espacio ferroviario en las ciudades medias españolas*. Fundación de los Ferrocarriles Españoles.
- Sátyro Maia, D., & Cordeiro Xavier, T. (2023). Cidades médias e centralidades na rede urbana do nordeste brasileiro: interações multiescalares. In C. Henriquez, W. Ribeiro da Silva, V. Aprigliano Fernandes & G. Salazar, *Urbanización y ciudades medias. Territorios y espacialidades en cuestionamiento* (pp. 83-106). Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Scifoni, S. (2021). World Heritage in Brazil: reflection and criticism. In R. Christofolletti & M. Olender (Orgs.), *World Heritage Patinas: actions, alerts and risks* (pp. 65-77). Springer.
- Scifoni, S. (2022). Patrimônio e educação no Brasil: o que há de novo? *Educação e Sociedade*, 43, p. e255310. <https://doi.org/10.1590/ES.255310>
- Smith, N. (1996). *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*. Routledge.
- Vasconcelos, L.M., Mello, M.C.F. (2015). Re: atrás de, depois de. In H.C. Vargas, A.L.H. Castilho (Org), *Intervenções urbanas em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados* (pp. 61-74). Manole.
- Vargas, H.C, & Castilho, A.L.H. (2015). *Intervenções urbanas em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados*. Manole.