REQUALIFICA RIBEIRÃO










RETOMAR PARA AVANÇAR

ACIRP
ASSOCIAÇÃO COMERCIAL
E INDUSTRIAL DE RIBEIRÃO PRETO

IPCIC
Instituto Paulista de CIDADES
e IDENTIDADES CULTURAIS

REQUALIFICA RIBEIRÃO

UM CENTRO PARA TODOS

© Copyrith Ipcic e Acirp 2024

Ficha Catalográfica

Requalifica Ribeirão - Retomar para avançar. Instituto Paulista de Cidades e Identidades Culturais - Associação Comercial e Industrial de Ribeirão Preto - Ribeirão Preto - SP - 2024.

160 paginas

Requalificação Urbana - Patrimônio Histórico - Cidades - Centro Urbano

Expediente

Associação Ccomercial e Industrial
de Ribeirão Preto - Acirp

Sandra Brandani Picinato
Presidente

Dorival Luiz Balbino de Souza
(1º Vice-Presidente)
Paulo Tadeu Rivalta de Barros
(2º Vice-Presidente)
Ricardo Teixeira de Stefani
(3º Vice-Presidente)

André Ali Mere
(1º Secretário)
Eurico E. Cardoso
(2º Secretário)

Levi Ceregato
(1º Tesoureiro)
Antonio Luiz de Oliveira
(2º Tesoureiro)

Antonio Luiz de Oliveira (Diretor)
Antonio Manoel Alecrim (Diretor)
Éder John Mialich (Diretor)
Levi Ceregato (Diretor)

Distrital Centro
Paulo Roberto Laimgruber
Superintendente
Augusto Cesar V. Marques
2º Vice-Superintendente

Carlos Henrique Ferreira
Diretor de Marketing

José Manuel Lourenço
Coordenador de Comunicação e
Projeto

Instituto Paulista de Cidades e
Identidades Culturais

Sandra Rita Molina
Presidente:

Diretoria:
Maria de Fátima S. C.Garcia de Mattos
Amanda Maria Bonini
Conselho
Maurício Martins Ferreira
Ana Laura Pantoni
Marília Migliorini de Oliveira Lima

Adriana Silva
Coordenação Geral

Lilian Rodrigues de Oliveira Rosa
Coordenação de Pessquisa

Equipe
Adriana Silva
Amanda Maria Bonini
Amanda Spíndola Rodrigues
Ana Falcão
Ana Laura Pantoni
Edgard Castro
Helena de Oliveira Rosa
Lilian Rodrigues de Oliveira Rosa
Marcela Cury Petenusci
Maria de Fátima S. Costa Garcia de Mattos
Mariah S. Leandro Campos
Marília Migliorini de Oliveira Lima
Marlene de Cássia Trivellato Ferreira
Maurício Martins Ferreira
Sandra Rita Molina
Vera Blat Migliorini

Editoração
Adriana Silva

Sumário

1. Apresentação
   Sobre a Acirp
   Sobre o Ipcic

2. No centro da história
   Origens e formação do patrimônio de São Sebastião
   O centro da cidade e a região "além-rios"
   Desenvolvimento do comércio e expansão da cidade
   Expansão urbana e verticalização

3. Projeto Requalifica Ribeirão

   Eixo 1 – Inteligência
   Pesquisa Etapa 1
      Principais achados
      Caracterização histórica e geográfica do quadrilátero central
      Recorte Metodológico
      Caracterização da distribuição de lotes e imóveis
      Usos dos lotes do quadrilátero central
      Lotes com imóveis fechados e em uso
      Distribuição dos lotes por setor econômico
      Levantamento das principais atividades econômicas
      Características de conservação de fachadas
      As cores do quadrilátero
      Vitrines e toldos
      Detalhes dos elementos
      Condições dos prédios
      Conflitos entre vegetação, calçada e fiação
      Arborização
      Odores e Lixo
   Pesquisa Etapa 2
      Procedimentos metodológicos
      Perfil dos entrevistados
      Perfil dos empreendedores
      Perfil dos negócios



Projetos futuros
Projeto Requalifica na perspectiva dos entrevistados
Aspectos gerais do quadrilátero
FOFA: Análise situacional

Eixo 2 – Patrimônio Histórico
Inventário Nacional de Referências Culturais (INRC)
Programa de Preservação do Patrimônio
Praças históricas
Roteiros possíveis
Patrimônio Imaterial: Mercadão
Prédio Diedericshen
Prédio da Acirp

Eixo 3 – Urbanismo e Verdejamento
Rua Barão do Amazonas
Um padrão a ser seguido
Fachadas
Verdejamento necessário
Destinação final do lixo
Banheiros

Eixo 4 - Eventos: Cultura e lazer
O centro como um lugar de cultura
Agenda anual
O potencial gastronômico
Rua da Moda
Incubadora de Moda

4. Pauta política e articulação
Segurança Pública
Pessoas em situação rua



1. APRESENTAÇÃO
RETOMAR PARA AVANÇAR

O projeto Requalifica Ribeirão surgiu da necessidade histórica de proporcionar ao centro da cidade de Ribeirão Preto uma oportunidade de retomada com avanço. Por mais antagônico que possa parecer, é no encontro destes dois verbos - RETOMAR e AVANÇAR - que o projeto de requalificação da área central transita.

Retomar para se apoiar naquilo que é avaliado como tendo sido bom; aquilo que vale a pena valorizar nos dias de hoje; um centro ativo, lugar de todos, espaço pulsante, convergência das memórias da cidade e das pessoas.

Avançar porque o tempo não é o mesmo e a realidade é outra. A modernidade lidera desencadeando demandas contemporâneas, novos jeitos de fazer coisas que já fazemos há décadas.

Mas para retomar e avançar é preciso ter clareza da distância pretendida e da bagagem desejada. Nem tudo que já passou cabe neste tempo. Nem tudo que está à frente é oportuno. A equalização, exercício de experiência, sugere uma calibragem sob medida.

Ribeirão Preto merece um centro que a signifique e, requalificado, que este centro signifique a toda gente desta cidade, porque não existe outra forma de retomar e avançar sem fortalecer a relação de pertencimento do cidadão com sua cidade.



ASSOCIAÇÃO COMERCIAL E INDUSTRIAL DE RIBEIRÃO PRETO

Ao se colocar à frente desta demanda, a Associação Comercial e Industrial de Ribeirão Preto, Acirp, cumpre seu papel de instituição defensora de quem empreende, mas, muito além, materializa a vontade de tantos, fortalecendo um uníssono que apregoa a necessidade da requalificação da área central da cidade.

Entra nesta luta sabendo que tantas outras já foram travadas, com mais ou menos sucesso, em passagens históricas que foram importantes para nos trazer até aqui, mas que não deram conta de destravar todos os empecilhos.

Os problemas não são poucos, e sobre isso todos sabem. As soluções são possíveis, mas não unilaterais. É no encontro das forças que habita a resposta para o que se deseja. Cada qual com suas expertises, habilidades e potência.

Que na horizontalidade onde todos se encontram, os agentes e suas instituições se levantem em momentos alternados de liderança vertical. Só assim, dividindo responsabilidades a partir das competências; dos lugares de fala; das pertinências temáticas; da legitimidade histórica; das trajetórias percorridas é possível chegar ao fim, ainda renovados para recomeçar sempre que for necessário, a favor de Ribeirão Preto.



IPCIC

Instituto Paulista de **CIDADES** e IDENTIDADES **CULTURAIS**

Convidado a fazer parte, o Instituto Paulista de Cidades e Identidades Culturais (IPCIC), reverberou um sonoro sim. Não somente pelo seu papel social coadunante, mas, sobremaneira, pelo seu desejo antigo de colaborar com essa demanda histórica.

O Instituto traz para a trajetória ao lado da Acirp, sua equipe comprometida com a cidade, ávida por poder fazer, agir e entregar resultados. Na bagagem de mais de dez anos de trilhas, o insumo teórico e referencial, com muitas intersecções com a prática, serve de base sólida para os encaminhamentos, defesas de propostas e tomadas de decisões.

Multidisciplinar em sua formação, o IPCIC é especialista em ecoar as vozes que precisam ser ouvidas, utilizando sempre técnicas de escutas que multiplicam as representações e fortalecem as relações identitárias.



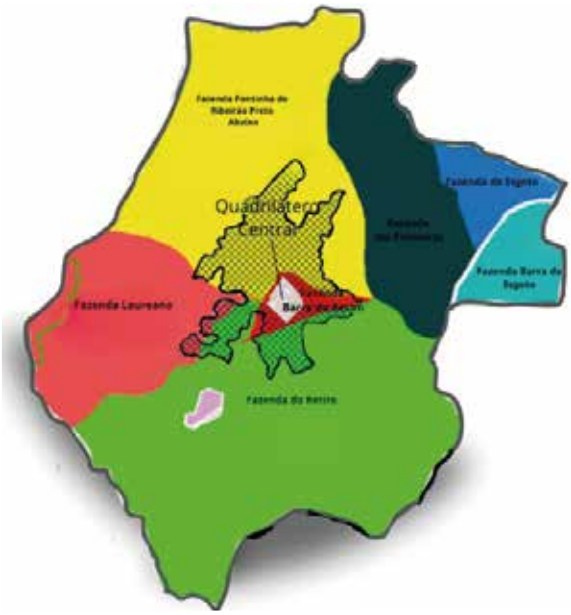
2. NO CENTRO DA HISTÓRIA

O centro, que assim se consolida em relação às suas extensões por todos os lados, se posiciona como marco, tendo sido, historicamente, ponto de alavancagem. Para seguir no propósito de retomar e avançar é estruturante reconhecer as origens.

Origens e formação do patrimônio de São Sebastião

Ribeirão Preto nasceu no meio da "Boca do Sertão". Um lugarejo entre uma fazenda e outra, cuja maioria dos habitantes, inicialmente, era composta por mineiros, que ocuparam as terras da região, nas primeiras décadas do século XX, aqui introduzindo a cultura de subsistência e a criação de gado. Naquela época, os habitantes das fazendas tinham que viajar longas distâncias, a cavalo e de carroça, para localidades a fim de realizar casamentos, batizados e participar de celebrações religiosas em outras localidades. Foi buscando um sentido de comunidade, um lugar para se reunir, rezar, celebrar, comprar e viver em conjunto, surgiu a cidade e, nela, o centro. No local atualmente ocupado pela Praça XV de Novembro (entre as ruas Barão do Amazonas, Cerqueira César, General Osório e Duque de Caxias), mais precisamente onde se localiza a fonte luminosa, é ponto inicial do núcleo urbano. As terras hoje ocupadas pelo Quadrilátero Central originaram-se da doação feita por fazendeiros da região, por meio da qual foi adquirida uma parte da fazenda Barra do Retiro. Na área desta propriedade rural foram demarcados os limites da doação do Patrimônio de São Sebastião, cuja estrutura foi lavrada em 19 de junho de 1856, data que, conforme a Lei Municipal n. 386/1954, se comemora o aniversário da cidade.

Figura 1. Mapa das antigas fazendas que deram origem à cidade de Ribeirão Preto/SP.



Fonte: Laboratório de Estudos Aplicados de Projetos Pedagógicos (Leapp). Cursos de História e Geografia – Centro Universitário Barão de Mauá. 2009.

No local demarcado foi erguida uma igreja que, mais tarde, se tornou a Matriz, no local escolhido pelo Padre Manuel Euzébio de Araújo. A demarcação definitiva do terreno ocorreu em 28 de março de 1863, realizada pelo fabriqueiro Manuel Fernandes do Nascimento. A Igreja Católica, no período, estabelecia normas sobre as condições dos terrenos para a construção dos templos, o que influenciou o que acabou influenciando a composição do tecido urbano, ao definir os locais adequados para erguer a capela. Essas diretrizes tinham como objetivo garantir que o novo edifício religioso se destacasse na paisagem[1]. Além disso, estabeleciam parâmetros sobre as áreas ao redor do templo, estabelecendo critérios para o largo[2] da Igreja, bem como, bem como o traçado das ruas e travessas.

A escolha do local onde seria construída a igreja, integrante do território doado a São Sebastião, acabou por definir a configuração do núcleo urbano de Ribeirão Preto, pois a partir da capela e seu largo, foram traçadas as ruas e travessas. A edificação da religiosa demandou de sete a oito anos, entre 1863 e 1868. Ao lado da Igreja estava o primeiro cemitério da cidade, aproximadamente onde hoje fica o Monumento ao Soldado Constitucionalista, na Praça XV de Novembro[3]. A capela foi demolida em 1905, dando lugar, posteriormente, à configuração da Praça XV de Novembro que conhecemos hoje.

Figura 2: Primeira Matriz de Ribeirão Preto. APHRP.



Fonte: APHRP, s.d.

O centro da cidade e a região "além-rios"

Entre o final do século XIX e o início do XX, três dinâmicas promoveram significativas transformações em Ribeirão Preto: cafeicultura em larga escala, a imigração, principalmente italiana, e a chegada da ferrovia.

O trem chegou na cidade em 23 de novembro de 1883, quando foi inaugurada a Estação Ribeirão Preto da Cia Mogiana, provisoriamente construída nas proximidades do local hoje ocupado pelo início da Avenida Caramuru. Um ano depois, em 1884 foi aberta a estação definitiva, localizada próxima às margens do Ribeirão Preto, na atual Av. Jerônimo Gonçalves, de frente para a Rua General Osório, onde hoje se localiza a Rodoviária.

A edificação da estação na Vila Tibério,

---

[1]. Valadão, 1997, p.24.

[2]. O Largo da Igreja é o espaço no entorno da edificação religiosa. Em muitas localidades portuguesas chama-se de Adro da Igreja.

[3]. Miranda, 1971.

e implantação do Núcleo Colonial Antônio Prado, no final do século XIX, na região onde hoje ficam os bairros Campos Elíseos e Ipiranga, marcaram a primeira expansão urbana de Ribeirão Preto para além-rios[4].

Figura 3. Mapa da região do Quadrilátero Central no final do século XIX.



Fonte: Ipcic, 2024. Elaborado a partir de Calil Jr (2003)

Nesse período, o centro, coração da cidade era formado pelo Largo da Matriz e as ruas nos arredores. denominação oficial das primeiras ruas da cidade ocorreu na sessão da Câmara Municipal, no dia 15 de julho de 1874[5], quando receberam nomes de ruas, as vias paralelas ao córrego do Retiro (ao lado da atual avenida Francisco Junqueira); e de travessas, as que seguiam paralelas ao córrego Ribeirão Preto (ao lado da atual avenida Jerônimo Gonçalves). As primeiras ruas foram assim denominadas: rua da Esperança, anteriormente conhecida como rua do Sapo, porque se localizava próxima a terrenos alagadiços (Visconde do Rio Branco); rua das Dores, posteriormente rua do Comércio (Mariana Junqueira); rua 4 de julho,

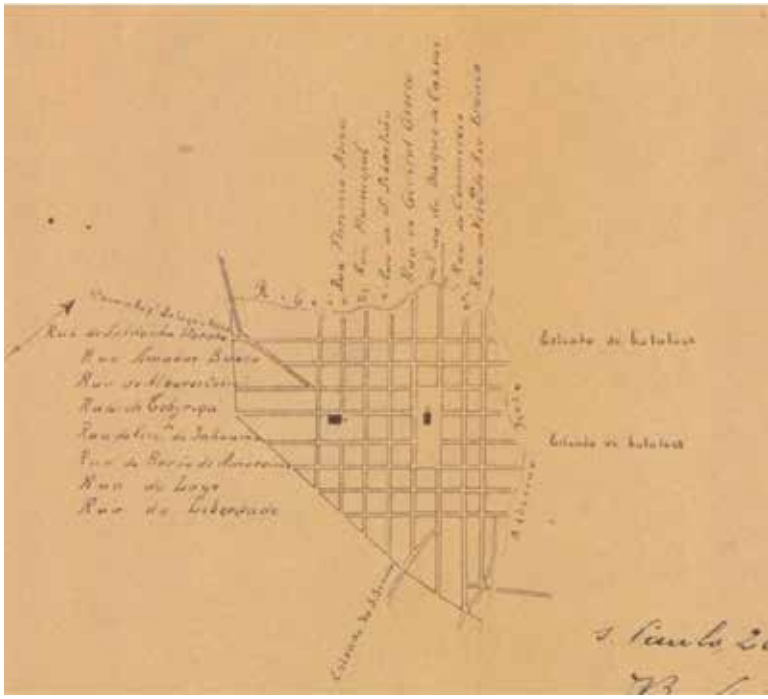
[4] Melo; Fagundes, s.d.

[5] Na década de 1940, o pesquisador Plínio Travassos dos Santos realizou o primeiro levantamento sobre a origem dos nomes das ruas de Ribeirão Preto. Posteriormente, na década de 1970, outros trabalhos de autores como José Pedro Miranda, Rubem Cione e Ary de Lazari complementaram esses estudos iniciais.

alusão à data de posse dos primeiros vereadores da cidade (Duque de Caxias); rua do Bonfim (General Osório). Já as primeiras travessas receberam os seguintes nomes: travessa Botafogo (Saldanha Marinho); Alegria (Amador Bueno); Boa Vista (Álvares Cabral); das Flores (Tibiriçá); do Comércio, que teve o nome alterado em seguida para travessa Nossa Senhora das Dores, devido à existência da capela em homenagem à Santa (Visconde de Inhaúma); e travessa da Lage (Barão do Amazonas)[6].

Alguns anos depois, em 1878, foi aprovado na Câmara Municipal um projeto de modificação das nomenclaturas das ruas, que passaram a fazer alusão a fatos e pessoas da história nacional, como Saldanha Marinho, Amador Bueno, Álvares Cabral, etc.[7] Posteriormente, surgiram outros logradouros: Rua Liberdade (Marcondes Salgado), Rua Direita (São Sebastião) Rua Municipal e 13 de Maio (Florêncio de Abreu), Rua do Comércio (Mariana Junqueira), Rua do Sapo (Visconde do Rio Branco). Além dos logradouros tinham dois largos – o da Matriz, onde se situava a Igreja e que a partir de 1891 passou a ser denominado Praça XV de Novembro; e Das Dores – Praça Tiradentes, na rua Visconde de Inhaúma, esquina com a Mariana Junqueira[8].

Figura 4. Detalhe da Planta de Ribeirão Preto.1890.



Fonte: AHRP.

Após a inauguração da Estação Ferroviária Companhia Mogiana, em 1883, surgiu a avenida Jerônimo Gonçalves, aberta dois anos depois; e a rua José Bonifácio. Ambas, pela proximidade com a estação de trem, foram ocupadas por comércio, pensões, hospedarias e hotéis.

Desenvolvimento do comércio e expansão da cidade

O café, a ferrovia e a imigração reconfiguraram o modo de vida da região, que passou a ser caracterizado pela diversidade cultural e pelo dinamismo econômico. A cidade entrou para o mapa como a área de maior produção de café do mundo e como importante centro de comércio, serviços e lazer.

Com a expansão da área urbana e o crescimento da economia, o comércio, inicialmente, estava voltado para a venda de mantimentos aos colonos italianos que se estabeleciam nas fazendas, e para os tropeiros, que vinham da cidade de Santos e da capital paulista, em direção às Minas Gerais ou ao estado de Goiás [9]. Além disso, a cidade passou a concentrar os serviços especializados demandados pelas fazendas de café, como conserto de equipamentos, manutenção das edificações, entre outros.

[6] ROSA, L. R. O. Ruas e Caminhos de Ribeirão Preto. Editora e Gráfica Padre Feijó, 2006, p. 14.
[7] Idem, p. 14.
[8] Gaetani,1999.
[9] Lages, 1996)

Diferente da pecuária e da agricultura de subsistência, que predominavam inicialmente na região, a cafeicultura, em decorrência da grande produção, com uso de mão de obra imigrante em larga escala e produção voltada para a exportação, demandava múltiplos serviços e produtos para abastecer as fazendas. Essa característica influenciou que outros setores, além da agricultura, se desenvolvessem amplamente, à medida que as lavouras aumentavam.

Outros fatores contribuíram para o fortalecimento do comércio em Ribeirão Preto: as duas guerras mundiais, a propagação da cidade como o Eldorado Paulista e a terra de oportunidades e a chegada dos imigrantes, trazidos pela Cia. Mogiana de Estradas de Ferro. Enquanto uns se dirigiam direto às fazendas, outros paravam na cidade, moravam nas terras do Núcleo Antônio Prado e se estabeleciam como pequenos fabricantes ou comerciantes.

Naquele momento, na passagem do século XIX para o XX, o centro era "a Cidade" e o Núcleo Colonial Antônio Prado, o lugar mais distante de moradia para os que não tinham capital para instalarem-se na área já compreendida como nobre. Dessa forma, o centro foi se tornando a imagem e o símbolo mais forte de vitalidade do município, fazendo-se o núcleo de sua história, cultura e de sua herança[10].

O comércio se fortaleceu com a inauguração do Mercado da Cidade, no dia 12 de agosto de 1900 e regulamentado pela Lei 67 de 03/11/1900. Construído por um imigrante italiano,Pietro Folena, o mercado servia para reunir num só local as necessidades de consumo dos moradores da cidade[11]. O edifício e seu entorno eram os locais onde era possível saber de todos os acontecimentos. Era ali que as donas de casa se encontravam, normalmente pela manhã para comprar os produtos destinados à alimentação diária da família, o pão e o leite para o café da manhã, a manteiga e os queijos, além de bebidas e produtos para as refeições do dia[12].

Nessa época, a rua José Bonifácio apresentava uma miscelânea de produtos. Por ali estavam os hotéis, que funcionam como moradia provisória para viajantes e artistas que vinham à cidade para se apresentarem com as companhias teatrais e de dança. Também se hospedavam os famosos jogadores de cartas, roletas e bacará, afinal, nesta época Ribeirão Preto já havia ficado famosa por seus cassinos, como local de fortuna, com jogos carteados que atraem todo tipo de aventureiros[13].

A construção do teatro Carlos Gomes, na praça que atualmente leva o mesmo nome, emprestou um charme ao centro da cidade. Com projeto do arquiteto Ramos de Azevedo e patrocínio de cafeicultores, entre eles, Francisco Schmidt, o edifício foi inaugurado em 16 de novembro de 1897, quando o centro de Ribeirão já era o lugar das manifestações culturais, em sua maioria conduzidas pelos imigrantes[14]. O espaço interno do teatro foi inspirado nos modelos europeus, especialmente em Garnier[1].

[10] Gaetani, 1999, p.52.
[11] Silva, 1998.
[12] Idem.
[13] Idem.
[14] Tuon, 2010.

Figura 5. Largo da Matriz | Atual Praça XV de Novembro. Final do Século XIX.



Fonte: APHRP, F290.

Figura 6. Antigo prédio do Mercado Municipal, destruído por um incêndio.



Fonte: APHRP. F474

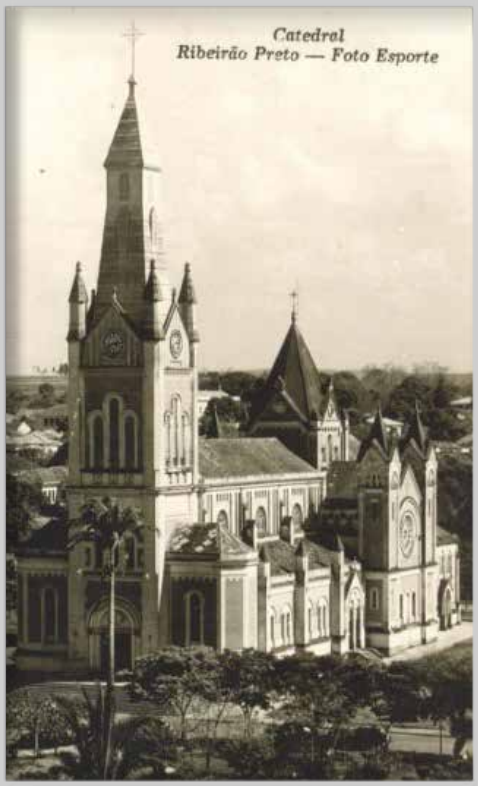
Figura 7. Foto do antigo Teatro Carlos Gomes, construído no final do século XIX



Fonte: APHRP. F310.

Além do teatro Carlos Gomes, que foi demolido em 1944[2], as primeiras décadas do século XX viram surgir outras edificações monumentais que marcaram a arquitetura do centro, entre elas a Catedral Metropolitana e o Palácio Episcopal:

Figura 8. Catedral Metropolitana. Edificação preservada que conserva em seu interior obras de Benedito Calixto.



Fonte: APHRP

Figura 9. Palácio Episcopal. Edificação preservada até os dias de hoje no centro da cidade.



Fonte: APHRP

O centro da cidade tornou-se o lugar das casas financeiras. O Banco Construtor e Auxiliar de Ribeirão Preto, já ativo em 1891, foi um dos primeiros. Depois dele, outros se instalaram nas ruas centrais: as casas bancárias Dumont e Cia, Ângelo Zerbeti, Domingos Quirollo e Pedro Battaglia em 1895, o Banco de Ribeirão Preto e o Banco de Crédito Agrícola de Ribeirão Preto em 1902. Ribeirão Preto foi a única cidade da zona Mogiana a receber estes estabelecimentos, com exceção do Banco de Custeio Rural de Franca, criado em 1911. Um destaque é a agência do Banco do Brasil localizada na rua Duque de Caxias. Inaugurado em 26 de agosto de 1918, o edifício centenário foi o primeiro a ser construído no interior paulista[15].

Na primeira década do século XX, Ribeirão Preto já contava com 10.225 edificações, dos quais 3.104 situavam-se na cidade, 199 no centro, 165 na Vila Bonfim e 6.757 imóveis exclusivamente rurais[16]. O centro da cidade, nesta época, além do comércio e dos imóveis residenciais, inclusive os casarões dos abastados do café, tinha ainda os prestadores de serviços, barbeiros, alfaiates, costureiras, entre outros.

Em decorrência da inauguração da Ferrovia Mogiana, uma das edições da Revista Il Brasile e gli Italiani, publicou que "o Eldorado Paulista – Ribeirão Preto é a cidade mais viva do Estado de São Paulo, pela atividade voltada para a indústria e o comércio, suas duas maiores atrações, uma cidade onde existe trabalho para todos". Para o ex-prefeito João Rodrigues Guião, em suas próprias palavras, "a cidade nasceu e cresceu sob os auspícios da riqueza agrícola, mas conquistou sua emancipação pelo seu grande desenvolvimento comercial".

E foi a atividade do comércio e da indústria que manteve a economia da cidade quando da crise de 1929. Tanto que apesar da crise, no início da década de 1930, o centro da cidade era o lugar da cafeteria Única, do Theatro Pedro II, das Casas Pernambucanas, da Ótica Especialista, da Agência São Paulo, do Colégio Santa Úrsula, da Cervejaria Paulista, das fábricas de joias, dos escritórios dos advogados, das companhias de seguro, das casas de tecido e artigos de luxo, dos agiotas[17]. A praça XV de Novembro, antigo Jardim Público ou Largo da Matriz, era um centro de eventos políticos, culturais, comerciais e religiosos[18]. Durante os eventos, a convivência entre diferentes grupos sociais era mais próxima, pois o espaço do centro da cidade, embora elitizado em termos de moradias e edificações, tinha as suas ruas e o seu comércio aberto à circulação do público mais pobre, embora de forma restrita e segmentada.

O centro foi se expandindo motivado por várias ocorrências. As ruas inicialmente traçadas se alongavam e novas eram abertas. Em 1922, por circunstância do centenário da Independência, foi inaugurada a Avenida Independência, atual Nove de Julho, um dos marcos limites do Quadrilátero Central. Nesse mesmo período, surgiram, no entorno da Praça XV, palacetes e residências dos mais importantes políticos, fazendeiros e de burgueses que enriqueceram com o comércio do café. Essas edificações espelhavam os desejos dos proprietários, que tinham contato com a cultura europeia e modificaram o aspecto da cidade.

No final dos anos 1920, antigas construções localizadas nas esquinas das ruas Duque de Caxias e Álvares Cabral foram adquiridas por Adalberto Henrique de Oliveira Roxo. Próspero comerciante de café, Adalberto queria ser um dos pioneiros na construção de um hotel de grandes dimensões, à altura da importância que Ribeirão Preto tinha na época. Com isso,

[17] Pinto, 1998, p. 10.
[18] Fernandes, 2008.

Figura 10. Praça XV de Novembro no final da década de 1920. Fonte: APHRP.



em 1926, era inaugurado o Central Hotel, que mais tarde passaria a se chamar Palace. Esse edifício deu origem ao conjunto arquitetônico conhecido como Quarteirão Paulista, que se destaca pela beleza arquitetônica, tornando-se, ao longo do tempo, um ícone cultural do estado de São Paulo.

Situado na Rua Álvares Cabral, entre as ruas Duque de Caxias e General Osório, o complexo é formado pelo prédio do antigo Hotel Palace, o Theatro Pedro II e o Edifício Meira Júnior, onde, a partir de 1978, passou a funcionar a choperia Pinguim II. A área total é de aproximadamente 5.800 m ^{2}.

Figura 11. Theatro Pedro II.



Fonte: APHRP

O Theatro Pedro II foi inaugurado em 8 de outubro de 1930. Composto por três subsolos e cinco pavimentos, a Sala dos Espelhos (Foyer) por si só já é um espetáculo. Por aproximados 14 anos, o centro da cidade contava com dois grandes teatros, o Carlos Gomes, demolido em 1944 e o Pedro II, inaugurado em 1930. Foi nesta fase que a cidade passou a ser reconhecida como Capital da Cultura, devido à efervescência nos muitos palcos existentes em Ribeirão, pois além dos dois teatros, tinham ainda os cassinos.

Figura 12. Planta do Quadrilátero Central, 1932. APHRP.



Fonte: APHRP

Estas considerações se justificam pelo fato da história do centro da cidade de Ribeirão Preto estar diretamente vinculada ao desenvolvimento do município. O aspecto econômico é relevante por conta do comércio que se estabeleceu inicialmente no centro e, depois, pela urbanização que ocorreu em todos os lugares, mas sempre a partir do centro – o lugar mais valorizado da cidade, desde sua formação até mais ou menos na década de 1960, quando a zona sul ganhou o relevo de área nobre.

Expansão urbana e verticalização

Em 1936 foi inaugurado o primeiro edifício alto de Ribeirão Preto: o Diederichsen.

Figura 13. Edifício Antonio Diederichsen.



Fonte: APHRP

A cidade recebia uma edificação inovadora: o primeiro edifício alto do município e do interior, com seis pavimentos e arquitetura no estilo art Decó, com um cinema, um hotel no último pavimento, lojas e apartamentos. Interessante destacar que a obra Diederichsen ocorreu em um período de relativa estagnação no desenvolvimento local, em decorrência dos efeitos da crise de 1929.

Nos anos 1940 iniciou-se uma nova fase na expansão urbana do município, com a destinação de dois novos loteamentos: o Higienópolis e o Jardim Sumaré. A cidade se setorizava e a zona sul tornava-se a área preferida das classes abastadas. A avenida Nove de Julho, cuja abertura começou em 1922 e foi finalizada em 1955, passou a representar a artéria dessa área de alto padrão do município, recebendo muitas enormes residências. Essa era uma fase de grande crescimento populacional. Ribeirão Preto aumentou o número de habitantes em 15,5%, passando de 79.771 moradores, em

1940, para 92.160 em 1950, acompanhado de um forte processo de urbanização que intensificou o deslocamento da população rural para a área urbana.

A partir de então, ocorreu a verticalização isolada do Quadrilátero Central, com a inserção de edifícios no tecido urbano: 1936 – Diederichsen; 1940 – Adolfo Serra; 1951 – Umuarama; 1952 – Tinoco Cabral; 1954 – Palácio do Comércio; 1954 – Bradesco; 1954 – Secretaria da Fazenda; 1954 – Evaristo Silva; 1955 – Salvador Spadoni; 1956 – Centenário.

Figura 14. Primeiros prédios de Ribeirão Preto.



Fonte: Revide, 2023.

Entre 1940 e 1970 foram aprovados outros 185 loteamentos, representando uma significativa expansão da área urbana. Nessa fase, o centro concentrava a maioria das atividades de comércio, serviços, administração pública e lazer, caracterizando-se, a partir da década de 1950, por atividades voltadas para atender às classes altas, em especial a área em torno da Praça XV[19].

Nesse movimento, houve o progressivo deslocamento dos segmentos de alta renda para novas áreas residenciais ofertadas pelo mercado imobiliário e viabilizadas pelo poder público municipal. A partir dos anos 1970, houve uma setorização das atividades da área central da cidade, com a pulverização das funções urbanas em subcentros como a avenida Saudade no Campos Elíseos, e a avenida D. Pedro I, no Ipiranga. Nesta mesma década, foi elaborado o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, de 1977, que introduziu o conceito de Condomínio Fechado e das Leis n. 3.274/77 e n. 4.889/86, que regulam a construção de edifícios altos na cidade. Este foi um marco para a verticalização dentro e fora do Quadrilátero Central e da definição de novos corredores de expansão para as regiões sul, sudeste e sudoeste da cidade[20].

[19] Calil Júnior, 2003, p. 101.

[20] Melo; Fagundes, s.d.

Nos vinte anos seguintes (1970 e 1990) ocorreu a implantação de conjuntos habitacionais com pouca infraestrutura e equipamentos urbanos para população de baixa renda, predominantemente na região norte da cidade, consolidando a segregação espacial já existente no município, com a população mais pobre expandindo-se cada vez mais para o norte, e a população de alta renda, deslocando-se cada vez mais para o sul .

No final século XX já era possível perceber novas dinâmicas em relação ao centro da cidade. Com a criação de outros loteamentos e com a expansão urbana, observou-se um deslocamento dos estabelecimentos e serviços do centro para outras localidades. Centros comerciais e de serviços começam a surgir nas zonas Norte e Sul, buscando atender, respectivamente, as populações de menor e maior renda .

Como parte deste processo, houve uma transformação do comércio na região do Quadrilátero Central, que se consolidou como popular . Além disso, as atividades de entretenimento e lazer e de serviços públicos do centro foram deslocando-se para outras localidades, gerando um processo de vacância de edifícios e desfuncionalização do centro, com o aparecimento de espaços obsoletos (edifícios vazios, subutilizados e abandonados) .

Em paralelo, o século XX iniciou-se com um movimento de preservação dos bens culturais edificados ainda presentes no Quadrilátero Central, item que de tão relevante, será melhor detalhado no eixo 2 do projeto Requalifica Ribeirão.

---

[21] Melo; Fagundes, s.d.
[22] Calil Jr, 2003.
[23] Idem
[24] Melo; Fagundes, s.d.

3. Projeto



O projeto Requalifica Ribeirão, criado pela Acirp, com parceria técnica do Ipcic, apresenta objetivo muito claro: promover ações que façam o centro da cidade de Ribeirão Preto recuperar seu status de importante área comercial e de prestação de serviços, fazendo-se um ótimo local para moradia, convivência social e cultural.

Para conceber o projeto, os especialistas se apoiaram no conhecimento produzido mantendo sempre a estratégia multidisciplinar. O campo de abrangência da proposta parte da requalificação urbana através da recuperação do existente e agregação integrada do novo e está intimamente ligada à questão mais ampla da qualidade ambiental, entendendo a cidade como um ecossistema artificial[25].

[25] Lucini, 1996.

A proposta contida no projeto não surge apartada da trajetória histórica do centro. Ao delimitar a iniciativa, Acirp e Ipcic revisitaram experiências em busca de consolidação de aprendizados, em Ribeirão Preto mesmo, que não poucas vezes se empenhou em melhorar o centro da cidade, mas, também, em outras localidades.

Essa é a primeira vez que a ideia de requalificação está aportada na sociedade organizada e não no poder público, mesmo sabendo que o sucesso do projeto só será alcançado quando ambos estiverem comprometidos, igualmente, em obtenção de resultados favoráveis e conscientes cada qual de sua parcela de responsabilidade. E neste encontro estão sendo esperados outros atores sociais, stakeholders, comerciantes, comerciários, prestadores de serviços, moradores e frequentadores do quadrilátero central. Para dar certo, precisa, inevitavelmente, ser um projeto de todos que reverbere as muitas expectativas.

Olhando para fora, tendo como base o papel da sociedade, um projeto ecoa o desejado. Nos Estados Unidos, o Main Street America atua há mais de uma década liderando um movimento inclusivo e de impacto, dedicado a requalificar e fortalecer centros históricos e distritos comerciais de bairros em todo o país.

Ao se apresentarem, eles anunciam trabalhar em colaboração com milhares de parceiros locais e líderes de base que compartilham do mesmo compromisso de promover propostas sociais, criar economias resilientes e melhorar a qualidade de vida.

Esse projeto americano, tem em sua base, princípios que coadunam com a proposta do Requalifica Ribeirão:

Vitalidade Econômica
Construir uma base econômica diversificada - catalisar novos investimentos inteligentes - Cultivar um forte ecossistema de empreendedorismo

Projeto
Criar uma atmosfera convidativa e inclusiva - celebrar o caráter histórico - promover espaços públicos acessíveis e centrados nas pessoas

Promoção
Os ativos que definem o distrito de mercado - comunicar características únicas através da narrativa - apoiar a experiência de compra local.

Organização
Construir liderança e forte capacidade organizacional - garantir amplo envolvimento da comunidade - forjar parcerias entre setores

É possível concluir, conhecendo o alicerce sobre o qual se ergue o Main Street, que as questões urbanísticas estão na base, mas não em sobreposição com as questões humanas e culturais.

Este também é o pilar do Requalifica Ribeirão. O projeto parte das relações sociais estabelecidas entre as pessoas que querem produzir, vender, atender, morar, conviver, com as que querem comprar, circular, demandar serviços.

Assim que estabelecida a parceria entre a Acirp e o Ipcic, imediatamente foi definido o primeiro eixo do projeto - Inteligência -, a partir do qual, os demais seriam criados. Apesar de haver entendimento prévio sobre os problemas que afligem o centro, era necessário hierarquizar as demandas, explicar os conflitos, compreender as vantagens e, mais uma vez, retomar com as informações e avançar com os dados.

Ouvir as pessoas foi o ponto inicial, afinal, quem mais sabe sobre o centro senão quem nele trabalha, mora e circula?





EIXO 1
Inteligência

O Eixo 1: Inteligência, é a base do projeto Requalifica Ribeirão e de toda a proposta concentrada nele. Com a realização de um diagnóstico profundo, metodologicamente comprometido em compreender as demandas do centro e das pessoas que de uma maneira ou outra se relacionam com a localidade, a pesquisa, dividida em duas etapas, permitiu enxergar as pluralidades da área central e observar a realidade situacional.

Coletar dados, analisá-los e, a partir deles, tomar decisões e fazer propostas é o desencadeamento lógico de processos coletivos como o organizado pelo projeto Requalifica Ribeirão.

A Acirp sempre foi referência em coleta de dados, com atividades conduzidas pelo Instituto Maurílio Biagi. Nesse momento, evidencia essa prática promovendo uma pesquisa para balizar as estratégias seguintes e os demais eixos do projeto.

Com inteligência analítica é possívell estabelecer cenários, observar as probabilidades, dialogar diretamente com as oportunidades e antecipar ameaças, criando um contexto sinérgico para a requalificação desejada para o centro da cidade.

Pesquisa Etapa 1

Depois de realizada a pesquisa histórica com análise documental e bibliográfica, a fase seguinte foi a pesquisa de natureza quantitativa, baseada na coleta de dados empíricos, momento em que a equipe de pesquisadores foi a campo observar, diretamente, cada um dos lotes da área central.

Figura 15. Infográfico com quadro resumo do trabalho de campo

PESQUISA REQUALIFICA RIBEIRÃO | FASE DE OBSERVAÇÃO

Quadras	Logradouros	Lotes Fotografados
177	31	3.466

Quilômetros percorridos
70 km

Pesquisadores de campo
4

Pesquisadores de gabinete
4

Fonte: Infográfico elaborado a partir de cálculos estimados de pesquisa de campo. Ipcic, jun. 2024.

Antes de apresentar todos os resultados da pesquisa, antecipamos algumas informações consideradas importantes para o projeto Requalifica Ribeirão: primeiro em relação aos aspectos históricos, depois, com foco nos números do centro.

Principais achados em relação aos aspectos Históricos

Relevância histórica

- Eixos de expansão: A expansão urbana da cidade parte da área chamada hipercentro, caracterizada pelo entorno da Praça XV, General Osório, São Sebastião e Duque de Caxias. Esta também é a área com maior concentração de bens arquitetônicos com regime de proteção.

- Áreas históricas: Observar a região da rua Mariana Junqueira (antiga rua do comércio) como área de requalificação, por ter abrigado, originalmente no final do século XIX as primeiras concentrações de atividades comerciais. A mesma indicação é para a área entre as ruas Álvares Cabral e Avenida Jerônimo Gonçalves, como principal eixo de expansão do comércio após a chegada da Cia. Mogiana, em 1883.

Números do centro

- Caracterização geral: A área central é composta por 3.466 lotes em 177 quadras, com uma média de 19.6 lotes por quadra. Destes, a maioria, 2.195 é de lotes isolados e 492 são prédios com um número médio de 6.5 andares. Há uma maior verticalização no eixo sul e leste, com maior concentração de condomínios verticais entre a Garibaldi, Cerqueira César e Florêncio de Abreu.
- Tipo e status do uso dos lotes: Do total de lotes, 80,8% estão em atividade e 19,2% estão fechados, sem uso, para alugar ou vender, com maior concentração nas quadras próximas às quatro avenidas (Jerônimo Gonçalves, Francisco Junqueira, Independência e Nove de Julho) e na área entre a São José, Barão do Amazonas, Lafaiete e São Sebastião. Quanto ao uso, 32,6% são comerciais (concentração no eixo norte e noroeste); 26,8% residenciais (concentração nos eixos sul e leste) e 25% são destinados para atividades de prestação de serviços.
- Fachadas (características de cor e elementos): 46,3% apresentam cores tons neutros, com predominância do bege, branco e cinza. 14% possuem vitrines (deste total, 22,2% na Barão do Amazonas); 13,4% têm toldos (deste total, 10,17 na Barão do Amazonas);
- Fachadas (Conservação): Quanto à conservação, 23% dos imóveis estão com pintura desbotada, sendo que a maior parte estão nas ruas Saldanha Marinho, Amador Bueno, Barão do Amazonas e Visconde de Inhaúma. 46,7% apresentam níveis medianos de conservação das fachadas (7,9% deslocamentos cerâmicos, 31,9% de paredes com fissuras, 17% com pichações).
- Zeladoria e limpeza: 50,1% das fachadas apresentam algum tipo de sujidade, com destaque para a Floriano Peixoto (6,9%), Barão do Amazonas (6%), São José (5,6%) e General Osório (5,5%). Foi detectada a presença de pontos com acúmulo de lixo de maneira dispersa pelo centro, contudo, com maior concentração no quadrante norte. Quanto ao odor forte, há uma significativa concentração no eixo noroeste, com maior concentração entre as ruas Álvares Cabral, Jerônimo Gonçalves, Bernardino de Campos e Francisco Junqueira.
- Calçadas: Tipo de piso predominante das calçadas (70,5%) é concreto e/ou cimento. Sendo que 48,9% dos calçamentos apresentam pontos de desnível total ou parcial e 50,2% possuem pontos com fissuras, rachaduras e buracos. Apenas 7,1% das calçadas têm piso tátil. A área com calçadas com maior concentração de problemas está nas ruas Américo Brasiliense e Saldanha Marinho (quadras 1,4, 5 7 e 9) que juntas totalizam 124 lotes com calçadas com condições de uso inadequadas; e na parte sul, na Quadra 119, , próximo a Avenida Independência totalizam 32 lotes. 68,7% das bocas de lobo estão em condições ruins ou parcialmente ruins.
- Arborização: Somente 23,3% dos lotes identificados possuem árvores em frente às fachadas, sendo que a maior concentração está no quadrante sul do Quadrilátero Central. 61,1% dos lotes possuem canteiros, vasos de plantas e/ou flores. 36,5% dos calçamentos apresentam matos, ervas daninhas ou similares.



Algumas contrariedades

- Embora a imprensa tenha destinado atenção à realidade da população em situação de rua e identificado, a partir de entrevistas, a concentração de pessoas vivendo na área central como um fator de degradação do espaço, a observação constatou que há indícios da presença da população morando na rua em 3,5% do território central.
- A questão da falta de estacionamento sempre ganha relevância no debate sobre os problemas que afligem o centro. A pesquisa revelou existirem 152 estacionamentos na área central.



Caracterização histórica e geográfica do quadrilátero central

Em 2022, Ribeirão Preto possuía uma população de 698.642 habitantes, com uma densidade demográfica de 1.073,32 habitantes por quilômetro quadrado (IBGE, 2022). Localizado em uma extensão territorial de 659,916 km2, seu crescimento populacional ensejou um processo de setorização social, com pulverização das funções urbanas[26].

A estimativa populacional do IBGE no quadrilátero, para 2024, era de 24 mil habitantes. Em 2012, o Plano de Mobilidade de Ribeirão fez um estudo sobre o fluxo de pedestres na região, em que foi identificado que a maior movimentação de pessoas acontece no "Hipercentro", compreendendo as ruas entre as praças Carlos Gomes/XV de Novembro e a praça das Bandeiras[27].

O crescimento urbano ocorreu em "ondas", iniciando-se pelas regiões central e norte, capitaneado pelos investimentos advindos da cultura cafeeira[28]. A partir da atual Praça XV de Novembro, a cidade expandiu-se, seguindo para as zonas norte e oeste. A partir dos anos 1940, Ribeirão Preto cresceu em direção à zona sul, consolidando um processo de diversificação dos centros urbanos, e de verticalização amparado em empreendimentos imobiliários[29]:

[26] Melo; Fagundes, s.d.
[27] Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, 2012.
[28] Melo, 2017.
[29] Melo; Fagundes, s.d.; Calil Jr, 2003.

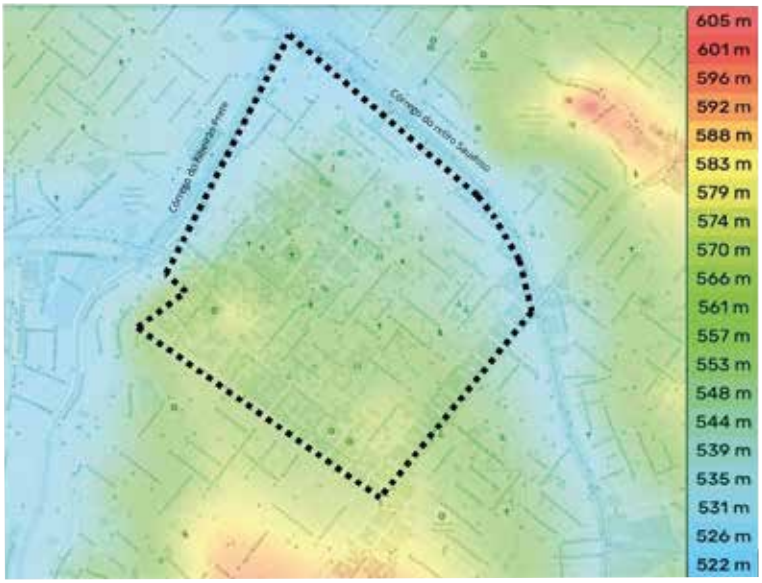
Figura 16. Ondas de expansão urbana de Ribeirão Preto

1º Onda Fundação da cidade até final do século XIX	**Expansão "além rios".** Com a implementação da Cia. Mogiana de Estradas de Ferro e do Núcleo Colonial Antônio Prado, o urbano cresce para além da região do Quadrilátero Central em direção ao norte da cidade. Surgem os bairros da República (Vila Virginia), e Santa Cruz do Jaques em direção à São Simão.
2º Onda Fundação da cidade até 1930	**Expansão do núcleo urbano.** Crescimento populacional e ocupação urbana. Há duas cidades: "intra-rios", na região central, valorizada pelos comerciantes e fazendeiros e "além rios", ocupada por colonos e operários. Surgem os bairros da Vila Tibério, Ipiranga e Campos Elíseos
3º Onda Anos 1940 a 1960	**Verticalização isolada.** Primeiro momento de verticalização da cidade, com a construção dos primeiros prédios no Quadrilátero Central. Deslocamento da população mais abastada em direção ao sul da cidade a partir dos investimentos imobiliários. Surgem os bairros do Alto da Boa Vista e Jardim Sumaré, em área adjacente à Avenida Nove de Julho.
4º Onda Anos 1970 a 1980	**Verticalização Periférica.** Incentivo à construção de prédios em regiões para além do Quadrilátero Central. Definição de novas avenidas nas regiões sul, sudeste e sudoeste da cidade.
5º Onda A partir dos anos 1990	**Novas centralidades - Verticalização ancorada**. Expansão e ocupação da zona sul de Ribeirão Preto. Pulverização das funções urbanas em subcentros, setorização social e processo de esvaziamento da região do Quadrilátero Central.

Fonte: Ipcic, 2024. Elaborado a partir de Melo e Fagundes (s.d.) e Calil Jr (2003).

Como observado anteriormente, o Quadrilátero Central guarda os indícios dos primeiros movimentos de expansão do município. A figura 17 indica a sua localização dentro do município, na área compreendida entre as avenidas Nove de Julho, Francisco Junqueira, Jerônimo Gonçalves e Independência:

Figura 17. Recorte de Mapa topográfico do Quadrilátero Central de Ribeirão Preto



Fonte: Adaptado de Topographic. [2024] [30]

[30] Disponível em: https://pt-br.topographic-map.com/map-l1m9m/Ribeirão-Pretocenter=-21.17929%2C-47.80289&zoom=13. Acesso em: 26 jun.2024.

No que tange à topografia, o Quadrilátero Central está acima do nível do mar (figura 17). As partes mais baixas são os vales do Ribeirão do Preto (avenida Jerônimo Gonçalves) e Córrego do Retiro Saudoso (avenida Francisco Junqueira), áreas com altitudes entre 531m e 522m. Estas são áreas naturais de transbordamento de água durante a cheia dos rios e estão sujeitas a episódios de enchentes.

Recorte e Metodologia

No Quadrilátero Central foi aplicada uma pesquisa exploratória e quantitativa, pautada na metodologia do "estudo de campo"[31], em que o pesquisador tem uma experiência direta com o objeto a ser pesquisado. O processo iniciou-se com a aplicação de um piloto em quatro quadras escolhidas em diferentes quadrantes do recorte. Este procedimento serviu para validar o instrumento de coleta de dados e mensurar o tempo necessário para a conclusão dos trabalhos.

A partir de então, quatro pesquisadores foram a campo e percorreram 100% das ruas e avenidas, no total, 177 quadras. Cada lote[1] foi analisado por observação direta, com registro fotográfico e as considerações foram registradas em formulário eletrônico.

Foram coletados dados observáveis empiricamente, tais como: conservação do imóvel; condições de fachada; cor e condições da pintura; elementos externos (calçada, mobiliário, arborização, barreiras físicas, etc.); uso (fechado, em uso, se comercial, industrial, serviços ou residencial). Os dados gerados foram quantificados e qualificados, organizando um conjunto de evidências que passou pela análise dos coordenadores da pesquisa. Isso resultou em um panorama dos elementos empiricamente observáveis sobre os imóveis do Quadrilátero Central de Ribeirão Preto, entre maio e junho de 2024.

Quanto à coleta de dados, é preciso observar que embora o Mapa do Quadrilátero Central registre um total de 3.626 lotes, quando os pesquisadores foram em campo, ao final da pesquisa, foram registrados 3.466.



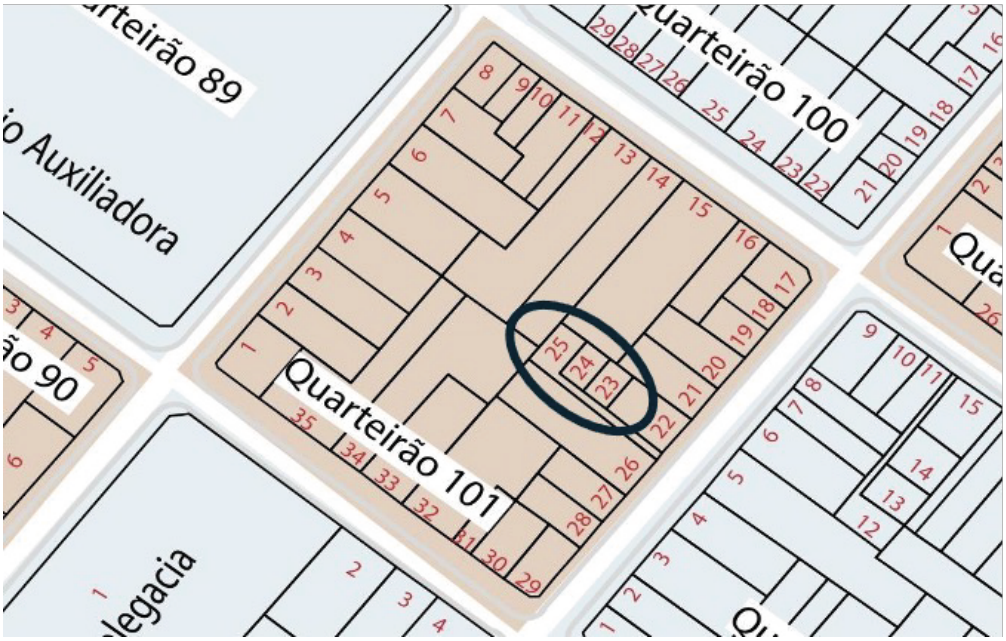
[31] Gil, 2002.

Essa diferença pode ser justificada pela dificuldade para identificar os imóveis relacionados aos lotes registrados no mapa, havendo discrepância entre o mapa oficial e o que se observou em campo quanto à distribuição, tais como: estabelecimentos (imóveis) instalados em mais de um lote (remembramentos, com edificações ocupando, por vezes, dois, três ou mais lotes); lotes que apresentavam mais de um imóvel; lotes localizados no centro da quadra, sem acesso visual ou físico pelo pesquisador, o que impediu a identificação. Além disso, não foram considerados os lotes onde se localizam praças.

Com base nesta realidade, optou-se pelo seguinte procedimento: (1) quando o pesquisador detectou que um imóvel ocupava mais de um lote, registrou em formulário eletrônico, especificando os números das glebas ocupadas; (2) quando o pesquisador detectou a presença de mais de um imóvel/estabelecimento em um único lote, registrou as numerações do imóvel no mesmo formulário eletrônico.

Sobre o registro das informações, cabe observar que as avaliações das condições de conservação das fachadas e calçadas, bem como o registro das características dos imóveis estão sujeitas à avaliação dos pesquisadores. A transcodificação da paisagem urbana edificada, para a linguagem escrita, é sempre mediada e sujeita à subjetividade do observador. Esse processo dinâmico pode resultar em eventuais divergências que foram, contudo, mitigadas pelo treinamento e padronização da coleta de dados. As dificuldades em campo mais frequentes e que podem ter influência nos resultados da coleta de dados são: (1) bagagem cultural de quem faz a observação, que pode influenciar o olhar e a transcodificação da paisagem para a linguagem escrita; (2) barreiras para a identificação do objeto observável (imóveis fechados ou localizados em área interna ao lote, sem condições de acesso); (3) falta de placa de identificação; muros e barreiras que impeçam a identificação, entre outras.

Figura 18. Exemplo de dificuldade de registro de lotes na pesquisa. Lote 101



Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

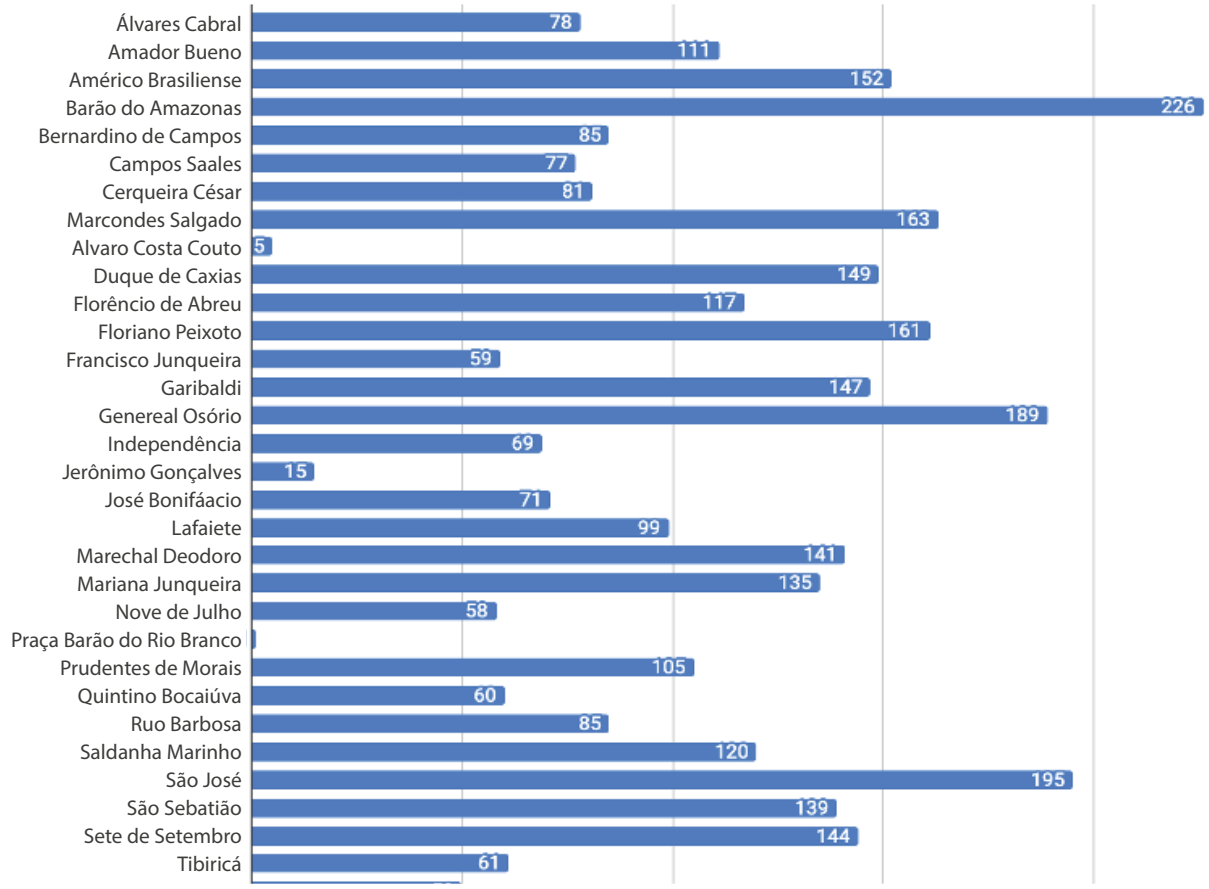
Um exemplo da dificuldade de registro de lotes internos à quadra, identificados com os números 23, 24 e 25[2], pode ser observado na Figura 18[3].

Mesmo com tais limitações, essa apresenta uma cobertura extensiva do recorte geográfico definido, cuja margem de erro é de aproximadamente apenas 1%, valor, plenamente aceitável dada a amplitude da área observada.

Caracterização da distribuição de lotes e imóveis

Os 3.466 lotes identificados estão distribuídos entre 33 ruas e avenidas do Quadrilátero Central e em 177 quadras.

Gráfico 1. Número de lotes distribuídos por Logradouro (ruas e avenidas) do Quadrilátero Central Ipcic, 2024.



Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

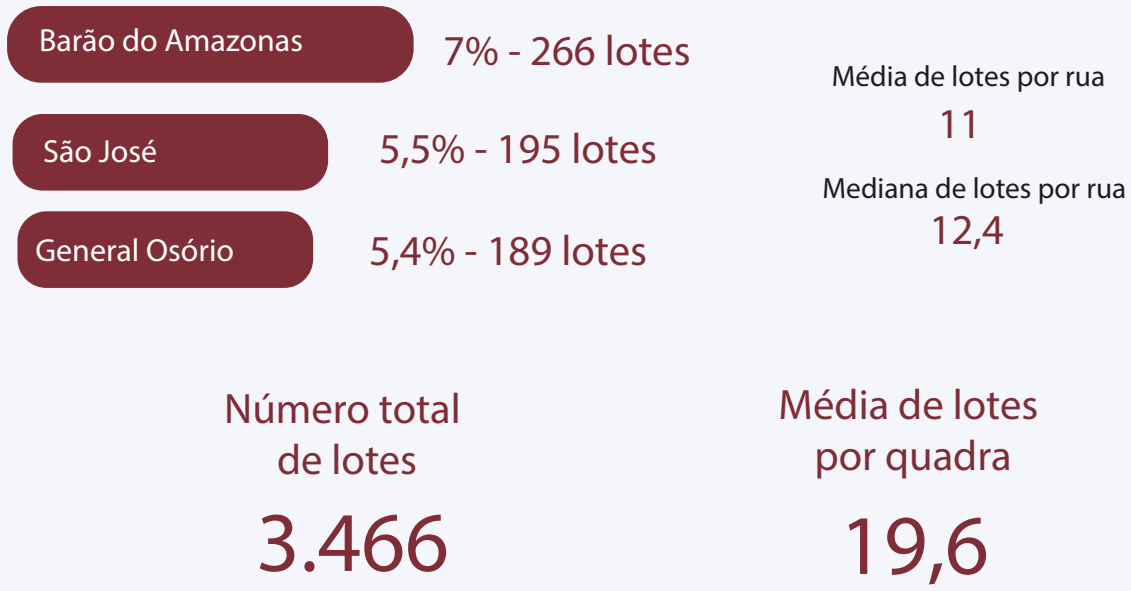
A distribuição desigual dos lotes entre os logradouros do Quadrilátero Central é evidenciada no Gráfico 1. A rua Barão do Amazonas apresenta um percentual maior de lotes (7%), seguida da rua São José (5.5%) e a General Osório (5.4%). Destacam-se, ainda, as ruas Américo Brasiliense, Garibaldi, Marcondes Salgado e Floriano Peixoto.

Contudo, esta informação deve ser contextualizada, afinal, as ruas são diferentes quanto ao número de quadras e sua extensão. Por exemplo, a rua José Bonifácio apresenta apenas 7 quadras nos quais se distribuem 71 lotes. A presença de menos quantidade de lotes no trecho da avenida Jerônimo Gonçalves também se justifica por um número também menor de quadras (7). O mesmo ocorre com a rua Dr. Álvaro Costa Couto, próximo à avenida Nove de Julho, com uma única quadra e 13 lotes.

A presença desigual de lotes nas ruas do Quadrilátero Central é reflexo da construção histórica da paisagem urbana da região, que pouco foi planejada em termos de ocupação ordenada do solo. O patrimônio do povoado de São Sebastião, no final do século XIX, era composto por uma área de 145 hectares, nas dimensões de 100 x 100 m[32]. O traçado inicial, de grelha ortogonal, tinha na "Fábrica da Matriz" e nos fabriqueiros[4] as figuras responsáveis por conduzir o processo de fundação e formação do núcleo urbano de Ribeirão Preto em seus primeiros anos[33].

[32] Calil Jr, 2003.
[33] Melo, 2017.

Figura 19. Infográfico - Identificação dos lotes



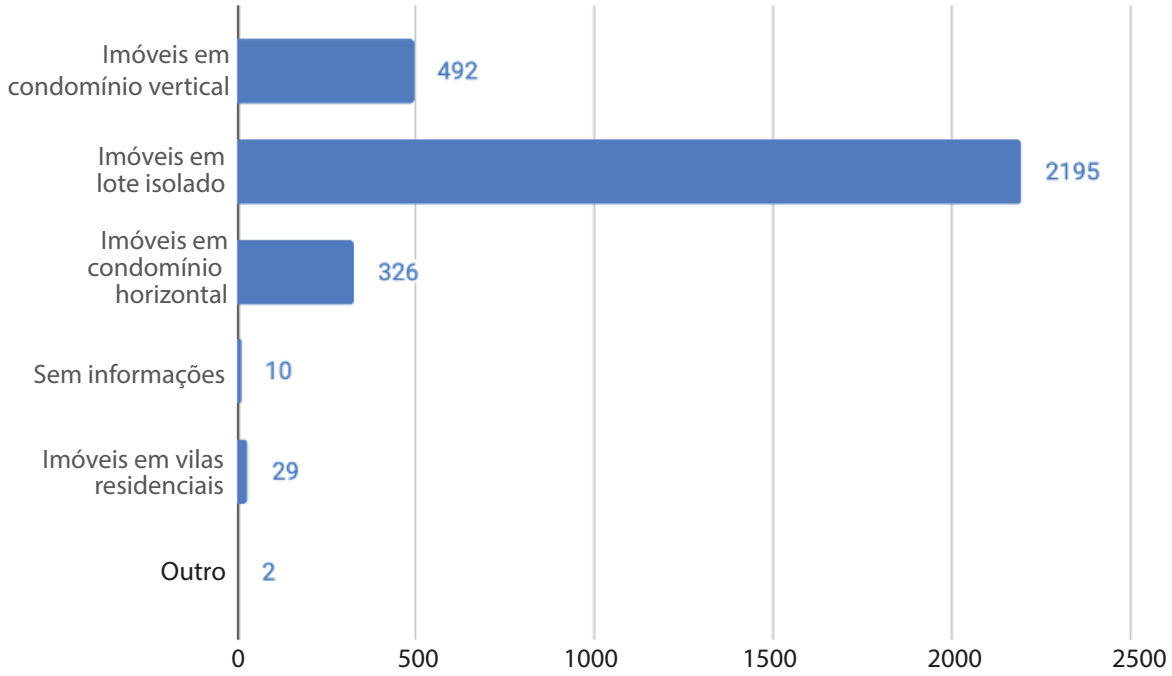
Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

Com base nesta reflexão, é possível afirmar que o ponto central da cidade e os seus arredores não são derivados de um planejamento urbano anterior, com foco na regulamentação do uso e ocupação do solo urbano. As legislações de uso do solo em Ribeirão Preto, desde a aprovação do primeiro Código de Postura de 1879, tiveram como referência a cobrança de impostos, o que influenciou a ocupação e o uso do solo no Quadrilátero Central e nos bairros ao seu redor[34]. Inicialmente o município não foi demarcado de forma funcional, mas sim por meio da hierarquização de áreas, com a presença de normas diferentes de tributação para cada localidade[35]. Há uma constante influência dos tributos sobre a forma como o solo urbano é ocupado[36], além de um constante diálogo entre público e privado em questões relacionadas ao parcelamento do solo[37].

Com o objetivo de observar a característica dos imóveis quanto à construção, foi feito o cruzamento da informação do número de lotes (total de 3.466) com o tipo de implantação.

[34] Silva, 2015.
[35] Silva, 2015; Calil Jr, 2003.
[36] Silva, 2015.
[37] Melo, 2017.

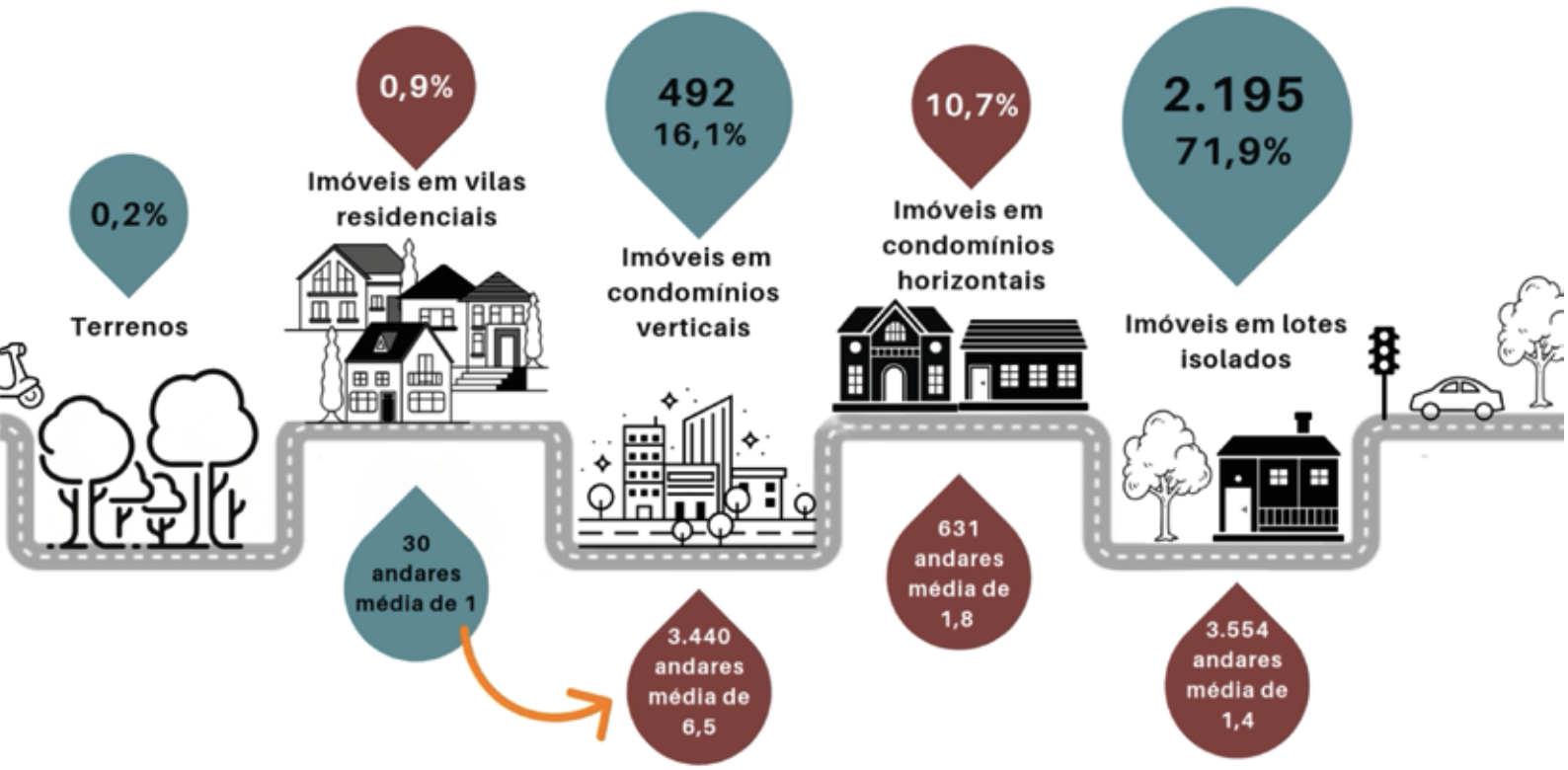
Gráfico 2: Quantidade de lotes pelo tipo de implementação do imóvel.



Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

O resultado é que a maioria dos lotes (71,9%) apresentam imóveis isolados. Em seguida, 16,1%, com Condomínios Verticais, com uma média de 6,5 andares por edifício; 10,7% em Condomínios Horizontais; e 0,9% em Vilas Residenciais.

Figura 20. Infográfico - Percentual de imóveis quanto à característica de construção

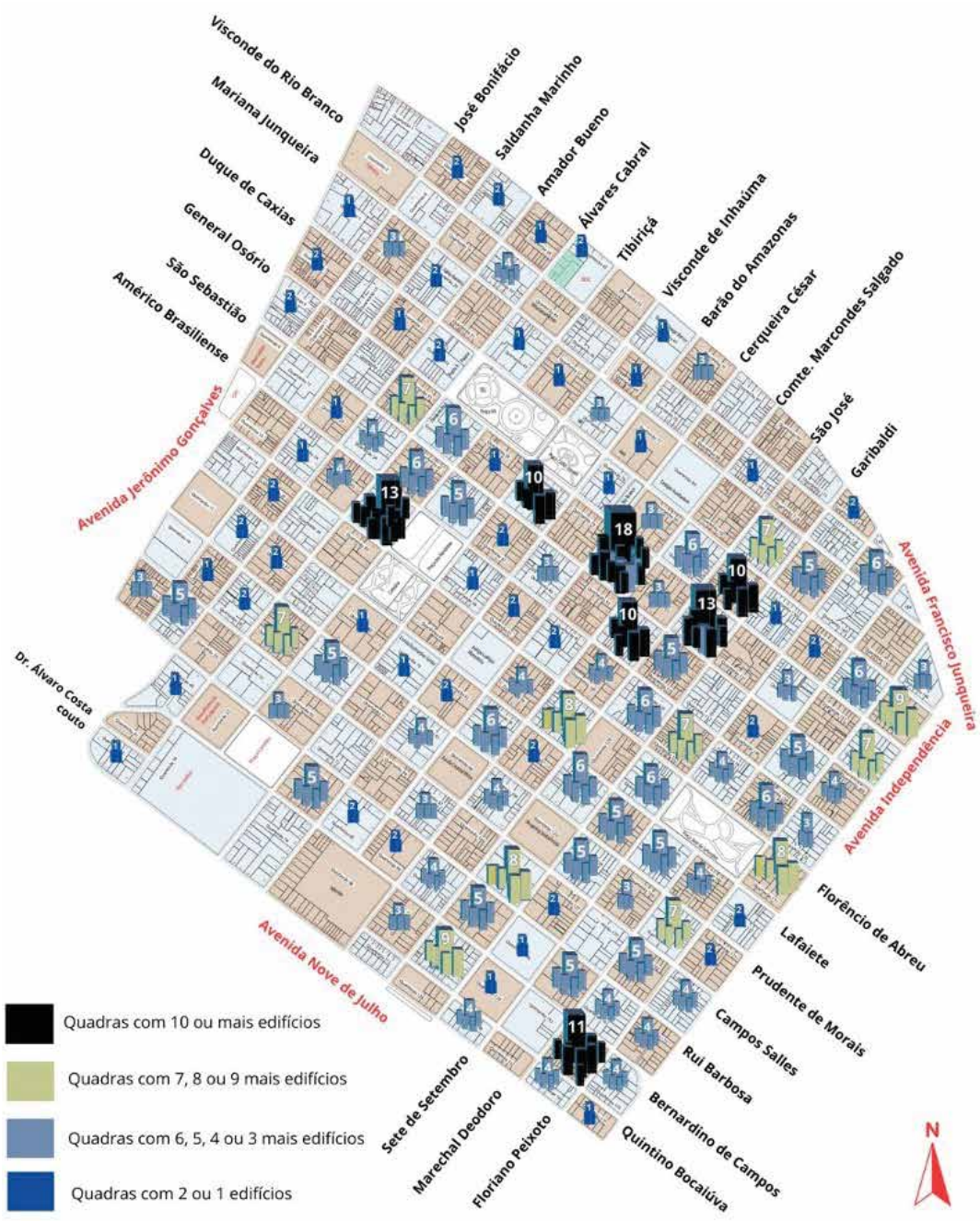


Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

Na Figura 20 apresenta-se um panorama geral das características de construção nos lotes. Os imóveis isolados têm uma média de 1,4 pavimentos, enquanto os condomínios horizontais apresentam a média de 1,8. Já os 492 condomínios verticais somam 3.440 andares, com uma média de 6,5 andares.

O ponto de destaque é o percentual de imóveis em condomínios verticais, que representam 16,1% dos lotes identificados pela pesquisa. Há um reforço, na literatura, sobre o processo de verticalização do Quadrilátero Central a partir dos anos 1970[38], provocado pelo poder público a partir da Lei Municipal no. 3274/1977 e do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de 1977

Figura 21: Mapa da verticalização do Quadrilátero Central, 2024.



Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

[38] Melo; Fagundes, s.d.; Melo, 2017; Silva, 2015.

Entretanto, como é possível observar pelos resultados da pesquisa em campo, a área do Quadrilátero Central apresenta pontos diferenciados de verticalização. De forma geral, as quadras próximas à avenida Jerônimo Gonçalves possuem uma menor quantidade de Condomínios Verticais.

Usos dos lotes do quadrilátero central

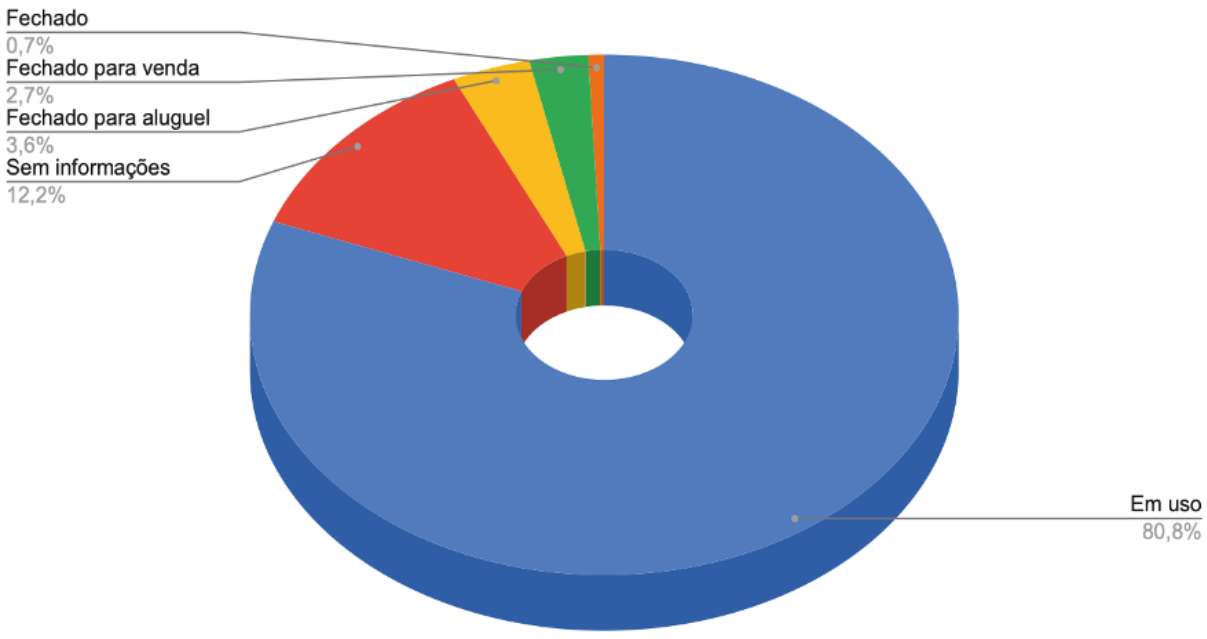
Uma parte importante para o projeto Requalifica Ribeirão é a identificação dos tipos de uso dos lotes do quadrilátero. Para realizar uma análise mais ampla, foram utilizados dois procedimentos: (1) Observação em campo, com registro das atividades (comerciais, prestação de serviços, mistas (prestação de serviços e comercial), bem como aqueles que se encontram fechados; misto (comercial e residencial); (2) Elaboração de mapas por setor, a partir dos registros (fotográficos e formulário eletrônico).

A partir disso, os dados foram cruzados, obtendo-se uma fotografia atual que permitiu uma análise situacional das atividades no quadrilátero central, o mais próximo da realidade possível. A proposta foi observar o percentual de imóveis fechados para venda e para aluguel, e sem informações sobre o uso. Nesta categoria é importante registrar que, no futuro, cabe um aprofundamento da pesquisa quanto aos imóveis em condomínios verticais, cujas unidades residenciais e/ou comerciais não foram averiguadas quanto ao uso. Portanto, a observação ficou restrita aos estabelecimentos que apresentavam informações empiricamente observáveis.

Lotes com imóveis fechados e em uso

Inicialmente, os dados apresentam um panorama geral do status dos estabelecimentos em lotes, distribuídos em fechados (sem identificação), para venda, para aluguel e em uso.

Gráfico 3: Identificação de percentual de lotes fechados, em uso ou sem informação. Maio 2024.

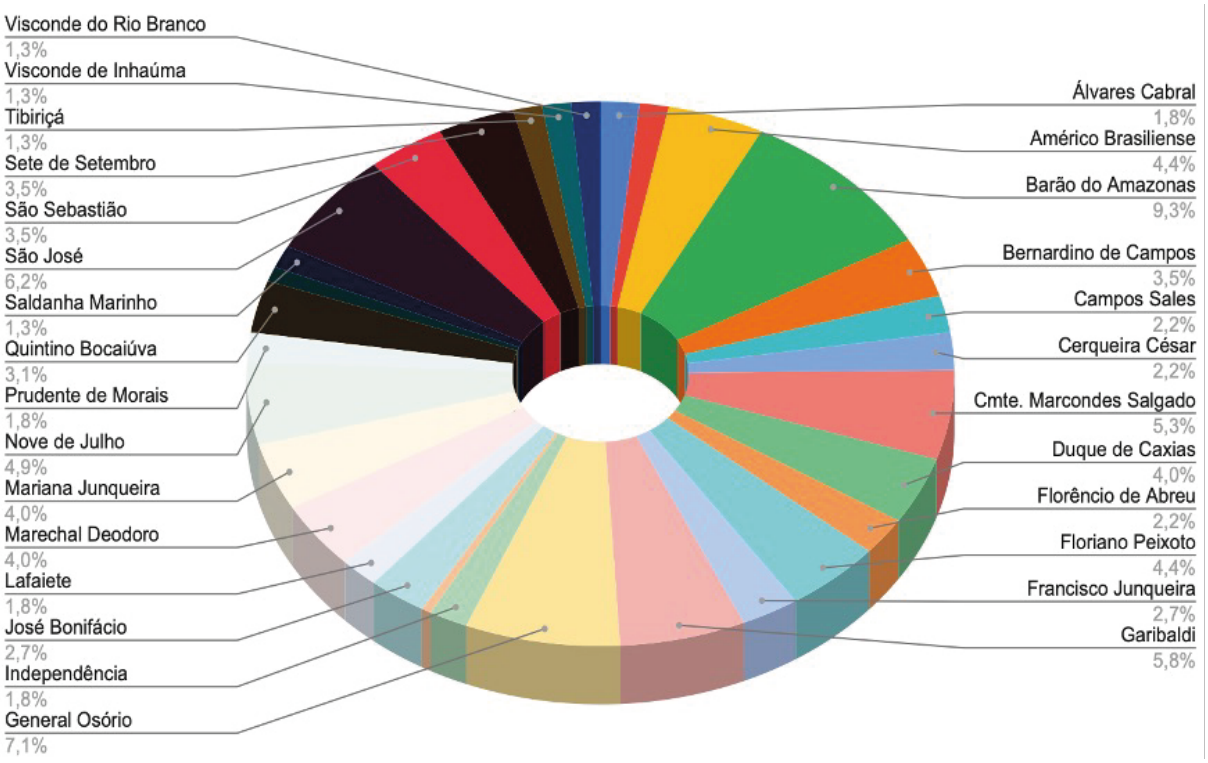


Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

A maioria dos 3.466 lotes observados possui imóveis em uso, 80,8%. Sendo que 2,7% estão fechados para venda; 3,6% para aluguel; e 0,7% estão fechados sem identificação do uso intencionado pelo proprietário. Cabe destacar que a categoria "sem informação" ficou com 12,2%, representando aquelas edificações sobre os quais o pesquisador não conseguiu inferir quanto ao status.

No gráfico 4, estão distribuídos os percentuais de lotes com imóveis fechados (em maio de 2024) entre os logradouros. Ao cruzarmos as categorias de lotes fechados (aluguel e para venda), excluindo as categorias "sem informação", "terrenos", com as ruas do centro, é possível inferir quais os logradouros com o maior percentual de imóveis sem uso.

Gráfico 4: Percentual de lotes com imóveis fechados. Maio de 2024.



Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

Ao analisar o Gráfico 4, observa-se que a rua Barão do Amazonas é a que apresenta o maior número de estabelecimentos fechados, 9,3% (isto se justifica pelo fato de apresentar também um número maior de lotes). Ela é seguida pela rua General Osório, com 7,1%; a São José, com 6,2%.

Esses dados precisam ser contextualizados. Para isso, foi construída uma representação cartográfica com as manchas de maior concentração de lotes que apresentam imóveis fechados. Isso permite ter uma visualização não por rua, mas por área do Quadrilátero. Observa-se que no Gráfico 4, a rua Barão do Amazonas aparece com um percentual mais alto de imóveis fechados, contudo, quando olhamos para o mapa na Figura 22 (na próxima página), há uma quadra inteira desta rua, esquina com a Florêncio de Abreu que está fechada, o que impacta o resultado. Por outro lado, o mapa permite registrar áreas com maior concentração de lotes com imóveis fechados, numeradas de 1 a 7:

1. Entre as ruas Tibiriçá, Garibaldi, Duque de Caxias e Avenida Francisco Junqueira.
2. Entre as avenidas Independência e Francisco Junqueira, até altura da General Osório e da Garibaldi.



3. Entre a Álvares Cabral, a José Bonifácio, a Visconde do Rio Branco e Mariana Junqueira.
4. Entre São Sebastião, Lafaiete, São José e Barão do Amazonas.
5. Entre a Américo Brasiliense, Avenida Jerônimo Gonçalves, Rui Barbosa e Álvares Cabral.
6. Nas quadras entre a Avenida Independência e a Floriano Peixoto, fazendo limite com a Nove de Julho e Lafaiete.
7. Na quadra próxima a Nove de Julho, entre a São José e a Visconde de Inhaúma.

Essas manchas com maior número de lotes com vacância, estão distribuídas nas proximidades das quatro avenidas que delimitam o Quadrilátero: Francisco Junqueira, Jerônimo Gonçalves, Independência e Nove de Julho. O destaque é para a mancha 4, que se localiza bem no centro do Quadrilátero, em uma área compreendida, aproximadamente, entre a Catedral Metropolitana e a Praça Sete de Setembro.

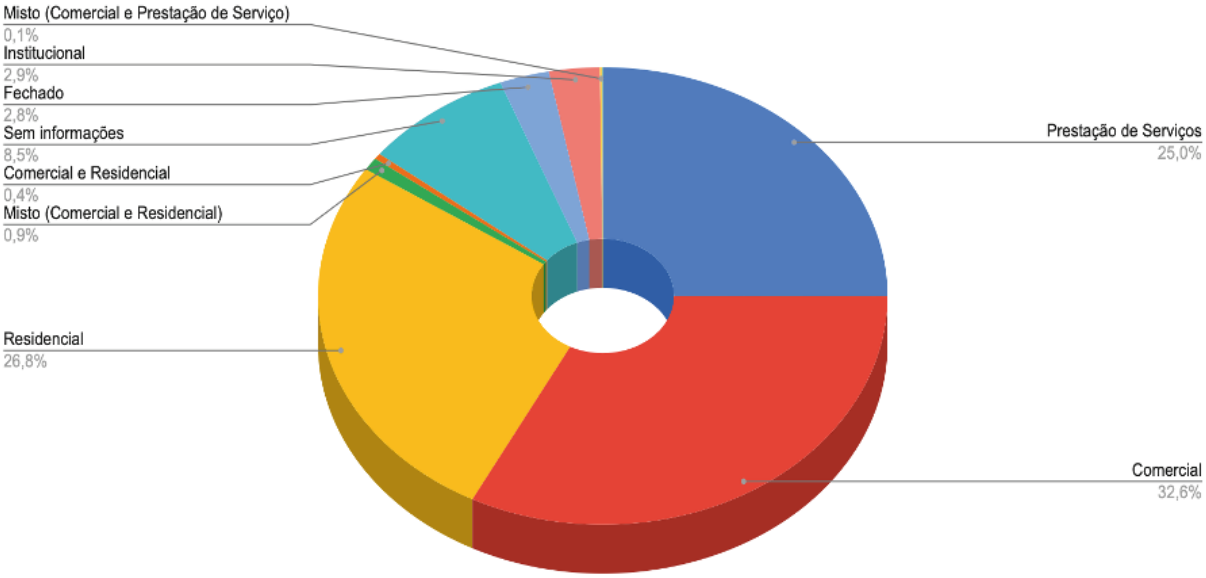
Figura 22: Mapa com localização de lotes com imóveis fechados, em 28 de jun. de 2024.



Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

Outro cruzamento do número de lotes com imóveis fechados para aluguel, para venda e sem informação[5] (desconsideradas células sem informação e terrenos), com os tipos de uso dos imóveis.

Gráfico 5: Gráfico Percentual de imóveis fechados por uso.



Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

O gráfico 5 permite atentar-se para qual o setor está mais impactado pela vacância: o comércio, com 32,6%% do total de imóveis fechados; seguido do residencial, com 26,8%; e prestação de serviços com 25%. Interessante destacar que apenas 2,9% dos lotes foram identificados com uso institucional (principalmente Órgãos Públicos, Igrejas e Espaços da Sociedade Civil que ofertam serviços à comunidade).



Distribuição dos lotes por setor econômico

A seguir, os mapas 22, 23, 24 e 25 oferecem uma leitura cartográfica da distribuição do comércio, prestação de serviços e uso residencial pelo quadrilátero central.

O primeiro mapa analisado está na Figura 22. A área hachurada em vermelho indica a concentração de lotes com uso comercial no centro.

Figura 22: Mapa com identificação de lotes com maior concentração de estabelecimentos comerciais. Junho, 2024.

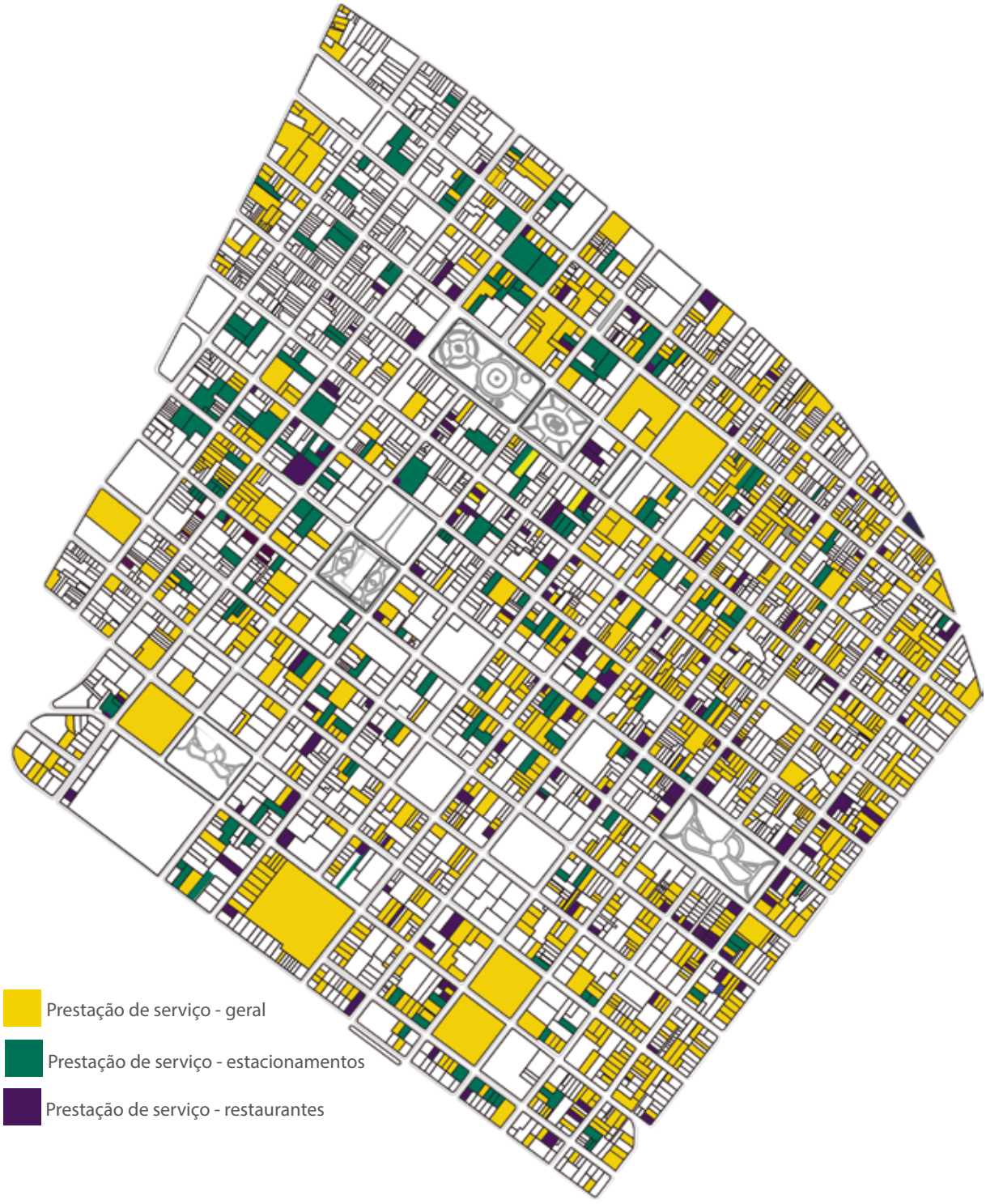


Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

Observa-se que há uma mancha com maior densidade no quadrante noroeste do quadriláte-ro entre a avenida Jerônimo Gonçalves e a rua Álvares Cabral, delimitada pela avenida Francisco Junqueira e Florêncio de Abreu. Essa área marca, justamente, a região histórica, das primeiras fases de expansão urbana. Muitos estabelecimentos nessa região estão instalados em imóveis que datam das primeiras décadas do século XX. Este é o caso, por exemplo, da rua José Bonifácio, com seus sobrados originalmente mistos (comércio embaixo e residência na parte superior) que ainda permanecem na rua, e os antigos barra-cões que armazenavam café, muitos dos quais foram subdivididos, dando lugar à uma varieda-de de empreendimentos comerciais.

A figura 23 apresenta a representação cartográfica do Quadrilátero Central com a distribuição dos lotes com estabelecimentos dedicados à prestação de serviços.

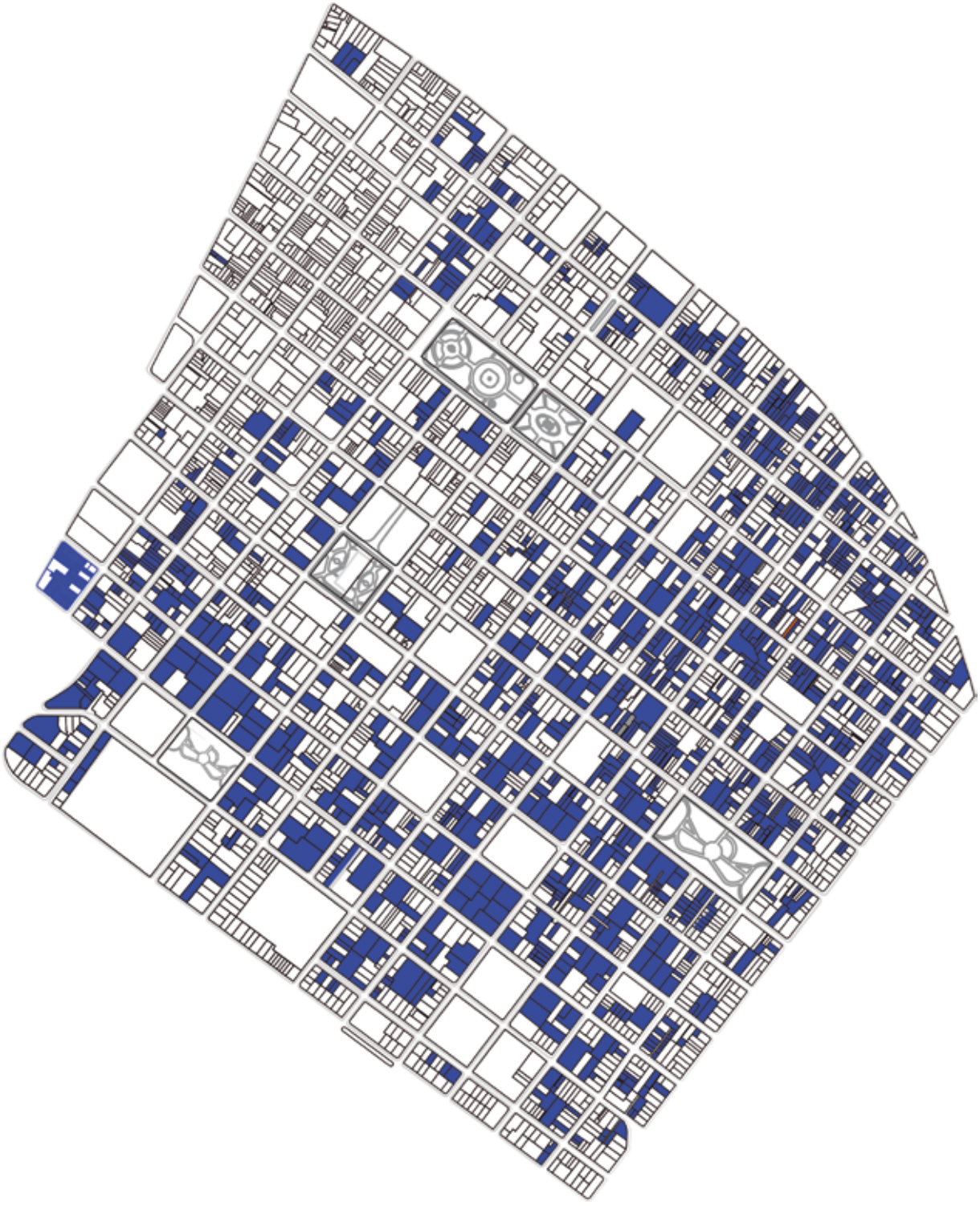
Figura 23: Mapa com identificação de lotes com maior concentração de estabelecimentos com prestação de serviços. Junho, 2024



Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

No caso da Prestação de Serviços, os estabelecimentos deste setor estão espalhados pelo Quadrilátero Central. Percebe-se uma certa concentração no sentido oeste. Destaca-se o caso dos estacionamentos que apresentam concentrações em áreas mais próximas dos lotes comerciais. Já os restaurantes são encontrados com mais frequência no quadrante sul do quadrilátero, nas proximidades dos hospitais; nos arredores da Praça Sete de Setembro e, de maneira esparsa, em outros pontos do centro.

Figura 24: Mapa com identificação de lotes com maior concentração de imóveis residenciais. Junho, 2024.

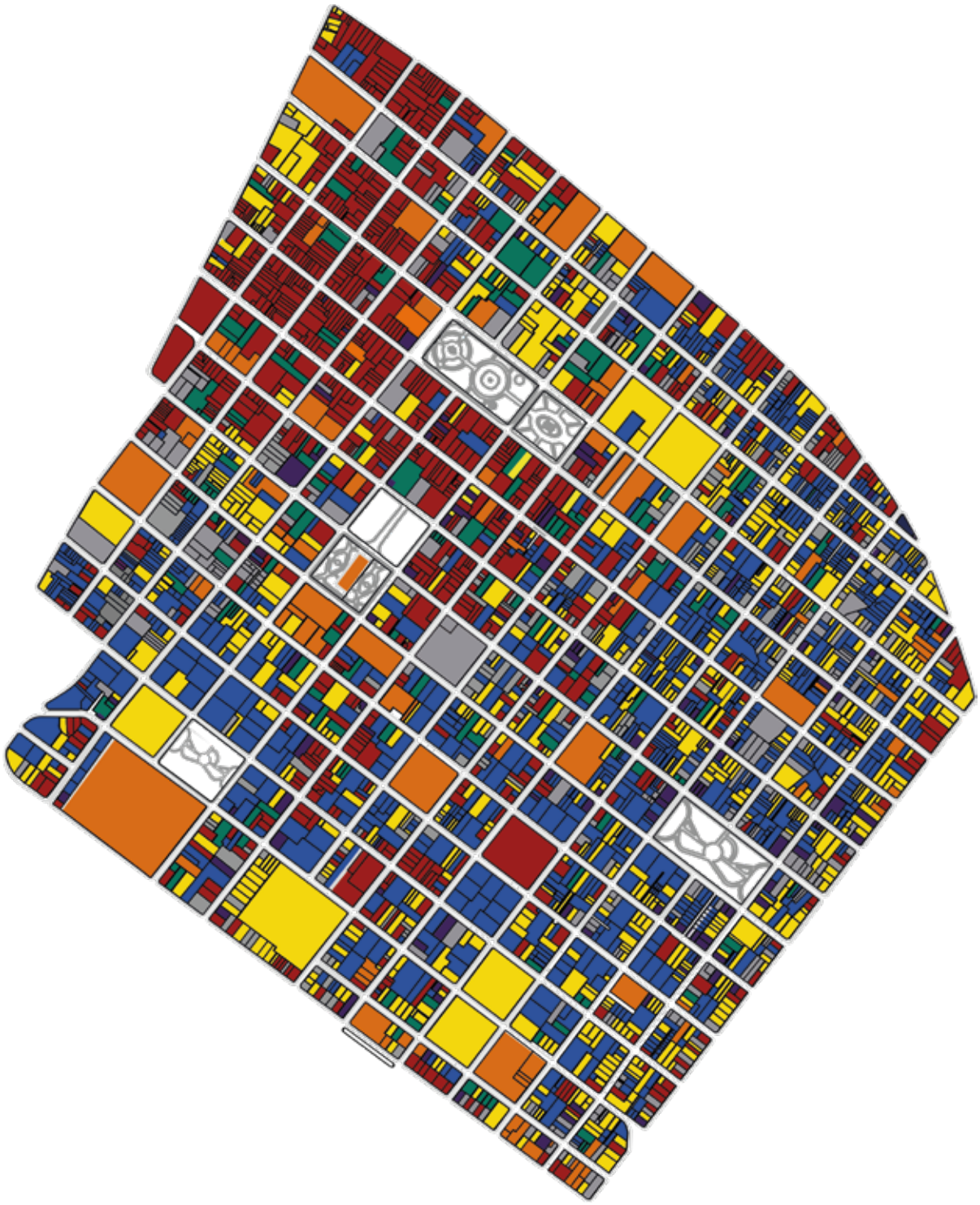


Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

Observa-se que os lotes predominantemente residenciais invertem a lógica do mapa de estabelecimentos comerciais. Ele mostra uma concentração de uso residencial em direção à zona sul (Nove de Julho e Independência). Foi justamente esta área que iniciou sua expansão após a abertura da avenida Nove de Julho, na década de 1920. Até os anos 1950 houve um avanço do número de residências para esta região.

O mapa na figura 25 traz as informações dos três usos (comercial, residencial e prestação de serviços).

Figura 25: Mapa com identificação de lotes com maior concentração de imóveis residenciais. Junho, 2024.



Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

Nessa visão geral, fica mais clara a distribuição das atividades: predominância do comércio na região Nordeste, particularmente entre a rua Álvares Cabral, Avenida Francisco Junqueira, Jerônimo Gonçalves e rua Florêncio de Abreu. Nesta região é onde se localiza o calçadão do centro.

Por outro lado, observa-se que a prestação de serviços está dispersa na área de ocupação de residências, com elas dividindo a maior parte da região sul do Quadrilátero.

Levantamento das principais atividades econômicas

Dos 3.466 lotes identificados, 1.545 foram considerados válidos para essa análise, na medida em que foram descartados os itens "não identificados" ou "não aplicáveis", como as residências, locais de associações e sindicatos, entre outros.

O gráfico 6 apresenta as atividades econômicas mais observadas na região do quadrilátero central, dentre a quantidade de lotes válidos:

Gráfico 6. Atividades Econômicas mais observadas no Quadrilátero Central. Fonte: Ipcic, 2024

Comércio - Roupas, calçados, acessórios, jóias e artigos similares, brechós	15,1%	234
Prestação de Serviços - Bar, restaurante, café - outro serviço de alimentação	10,2%	157
Prestação de Serviços - Cliníca médica, dentária, de exames e afins	7,2%	111
Prestação de Serviços - Salão de cabeleireiros, barbeiros, clínicas de estética	6,3%	98
Prestação de Serviços - Escritório Advocacia, Contabilidade, Arquitetura, Engenharia	6,3%	97
Prestação de Serviços - Estacionamento	6,2%	96
Prestação de serviços - escola, faculdade, local de cursos e afins	3,4%	52
Comércio - Móveis, artigos para residências, escritórios	2,8%	44
Comércio - Variedades	2,8%	44
Prestação de serviços - equipamentos de informática	2,7%	42
Comércio - Equipamentos de telefonia e comunicação, incluindo acessórios	2,3%	35
Outros	2,3%	35
Prestação de Serviços - Despachante ou Auto Escola	2,1%	33
Comércio - Venda de Motocicletas e/ou automóveis	2,0%	31
Comércio - Mercado, Minimercado, armazém	1,9%	30
Prestação de Serviços - Oficina Mecânica	1,7%	26
Comércio - Farmácia	1,6%	24
Comércio - Venda de artigos para motocicletas e/ou automóveis	1,6%	24
Prestação de Serviços - Academia	1,4%	22
Comércio - Colchões	1,2%	18
Comércio - Cosméticos e Perfumaria	1,0%	15
Prestação de Serviços - Banco	1,0%	15
Comércio - Aparelhos Médicos e Hospitalares	0,9%	14
Comércio - Produtos para animais e/ou petshop	0,8%	13
Prestação de Serviços - Lava Rápido	0,8%	13
Comércio - Materiais de Construção	0,8%	12
Comércio - Crediários e venda de empréstimos	0,7%	11
Comércio - Posto de Gasolina	0,7%	11
Prestação de Serviços - Imobiliária	0,6%	9
Prestação de Serviços - Studio de Piercing e Tatuagem	0,6%	9
Comércio - Armarinhos e confecções	0,5%	8
Comércio - Bicicletas	0,5%	8
Comércio - Aparelhos de Som	0,5%	8
Comércio - Livraria ou Sebo	0,5%	7
Prestação de Serviços - Gráfica	0,5%	7

Existem outros 37 serviços e comércios com menos de 0,5% de representação

Pelo gráfico, observa-se que os maiores percentuais são o de comércio de roupas, calçados, acessórios e similares (15,1%), seguido da prestação de serviços de alimentação (10,2%), como bares, restaurantes, cafés, pastelarias, entre outros. O terceiro lugar ficou com a prestação de serviços de saúde, como clínicas médicas, odontológicas, de fisioterapia e veterinárias (7,2%).

Características de conservação das fachadas

Uma fachada é composta pelas várias "faces" do imóvel, podendo ser frontal, lateral (empena), interna e de fundo. Na pesquisa de campo, os pesquisadores observaram as características das fachadas frontais dos imóveis, identificando questões referentes à cor, estado de conservação e elementos externos, como ar-condicionado aparentes e presença de concertinas/arames farpados.

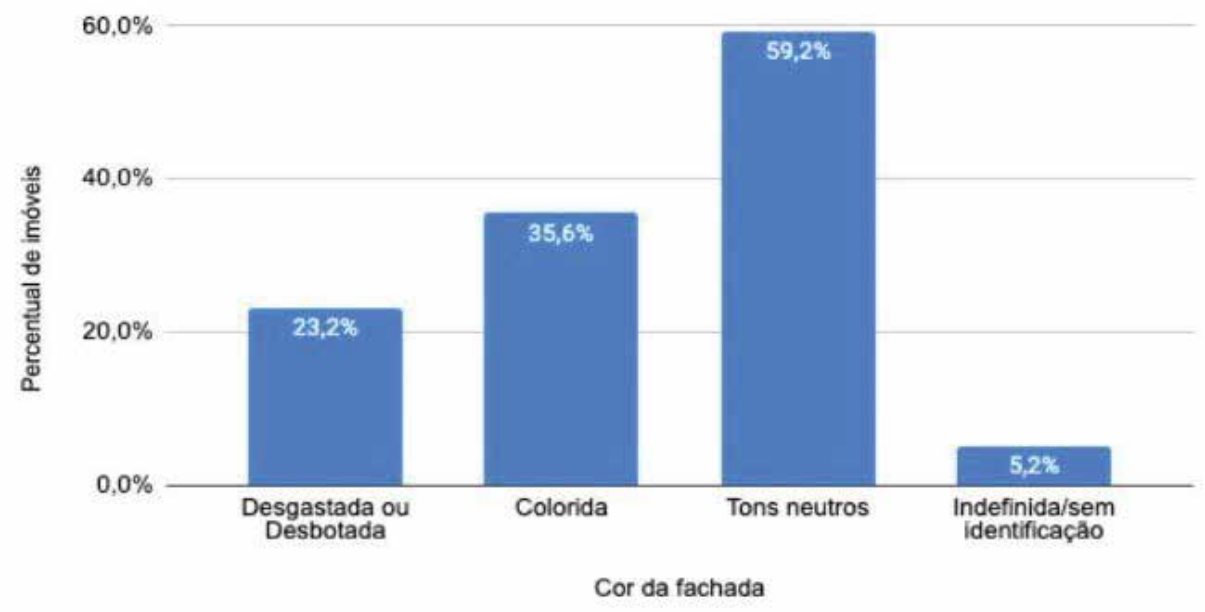
Na legislação brasileira, há regulamentação quanto à alteração de fachadas no Código Civil, em específico para os condomínios edilícios (verticais). Imóveis tombados sofrem limitações, sendo proibido aos proprietários destruir, demolir ou mutilar o bem tomando ou reparar, pintar ou fazer reforma sem autorização do Poder Público[6].

Quanto aos imóveis em geral, o Código de Obras de Ribeirão Preto (Lei Municipal n. 2932/2023) traz especificações quanto ao fechamento de fachadas, construção de balcões e instalação de marquises nos imóveis municipais.

As cores do quadrilátero central

O levantamento das cores das fachadas é um insumo relevante para o Projeto Requalifica Ribeirão, tendo em vista que o uso das cores reflete não apenas a formação histórico-cultural e a opção estética, como também dá indícios das condições de conservação.

Gráfico 7: Percentual de imóveis em relação à preferência de cores da fachada no centro, 2024.

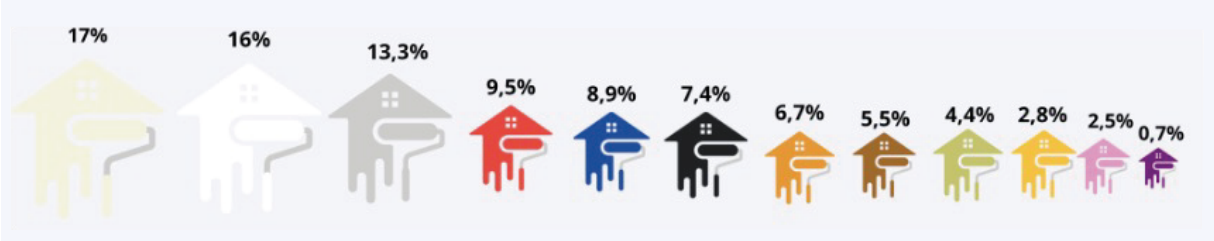


Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

A análise tem início com o percentual de lotes com imóveis que apresentam fachadas em tons neutros, coloridas, sem identificação e desbotadas e/ou desgastadas.

O gráfico 8 [7] indica que a maioria dos estabelecimentos (59,2%) optam por cores com variações mais claras, com tons de bege, cinza, branco, preto e marrom como predominantes[8]. Em seguida, vêm os imóveis com cores de fachada colorida (35,6%). Há uma prevalência das cores vermelha (9,5%) e azul (8,9%), seguidas do preto (7,4%) e do laranja (6,7%). Para obter uma visão mais detalhadas, observe o Gráfico 7, que apresenta a distribuição percentual das cores dos lotes do Quadrilátero Central:

Gráfico 8: Detalhamento da opção de cores de fachada de imóveis do Quadrilátero Central ,Jun. 2024.



Fonte: Ipcic, 2024.

Finalmente, deve-se destacar que cerca de 23% dos imóveis do quadrilátero central possuem a cor desbotada ou desgastada. As ruas com o maior percentual de lotes imóveis nessa situação são:

- Saldanha Marinho (7,8%);
- Amador Bueno (7,6%);
- Barão do Amazonas (6,8%);
- Visconde de Inhaúma (6,2%).

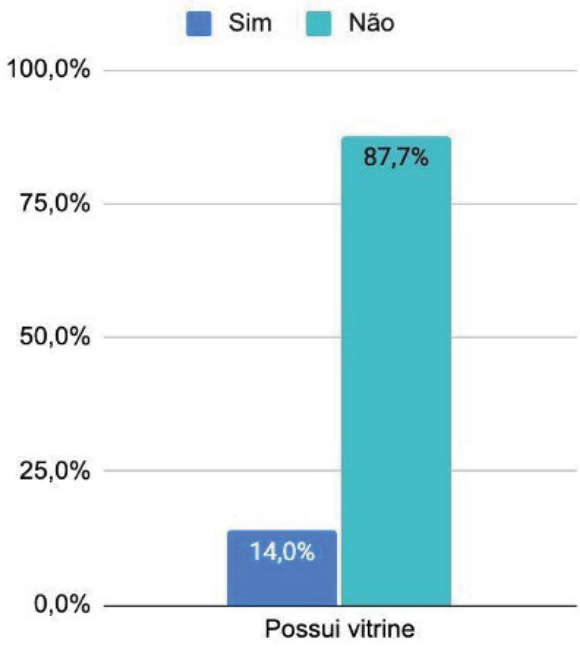
Vitrines e toldos

Outros elementos identificados pelos pesquisadores dizem respeito à presença de vitrines ou toldos nos imóveis.

Vitrines: os estabelecimentos com vitrines representam 14% do total de imóveis identificados e mapeados. Na pesquisa, as ruas com os maiores percentuais de vitrines foram: Barão do Amazonas (22,2%); Saldanha Marinho (6,6%) e Tibiriçá (5,2%). Esse número ganha relevância ao se comparar com o percentual de imóveis de uso comercial identificados (32,3%), podendo indicar uma baixa adesão dos donos de negócios a esse tipo de elemento.

Toldos: aproximadamente 13,4% dos imóveis possuem esse elemento em suas fachadas. As ruas com os maiores percentuais de imóveis com toldos foram: Barão do Amazonas (10,17%), Saldanha Marinho (8%) e São Sebastião (7,8%). Um ponto a ser destacado, pela pesquisa de campo, é que nem todos os toldos estavam em bom estado de conservação: alguns apresentavam sujeira ou outros sinais de deterioração.

Gráfico 9: Percentual de imóveis com vitrine. Mai./Jun. 2024



Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

A avaliação das fachadas pelos pesquisadores foi realizada a partir da observação direta. Os imóveis considerados excelentes e bons são os que não apresentavam pintura desgastada, pichações, fissuras nas paredes e vidros quebrados. As fachadas consideradas com estado de conservação mediano, são aquelas que, embora apresentassem pelo menos um destes problemas, o aspecto geral ainda se conservava razoável. Já as que foram avaliadas como ruins, apresentavam vários dos problemas apresentados nas próximas páginas. Por fim, aquelas classificadas como péssimas estavam em situação total de abandono e de falta de conservação das suas características externas.

Gráfico 10: Percentual de imóveis com toldo. Mai./Jun. 2024.

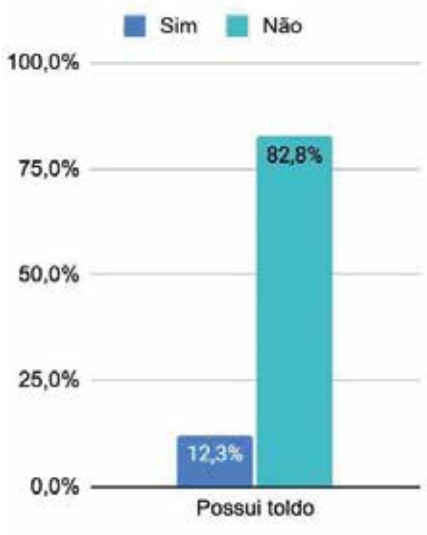
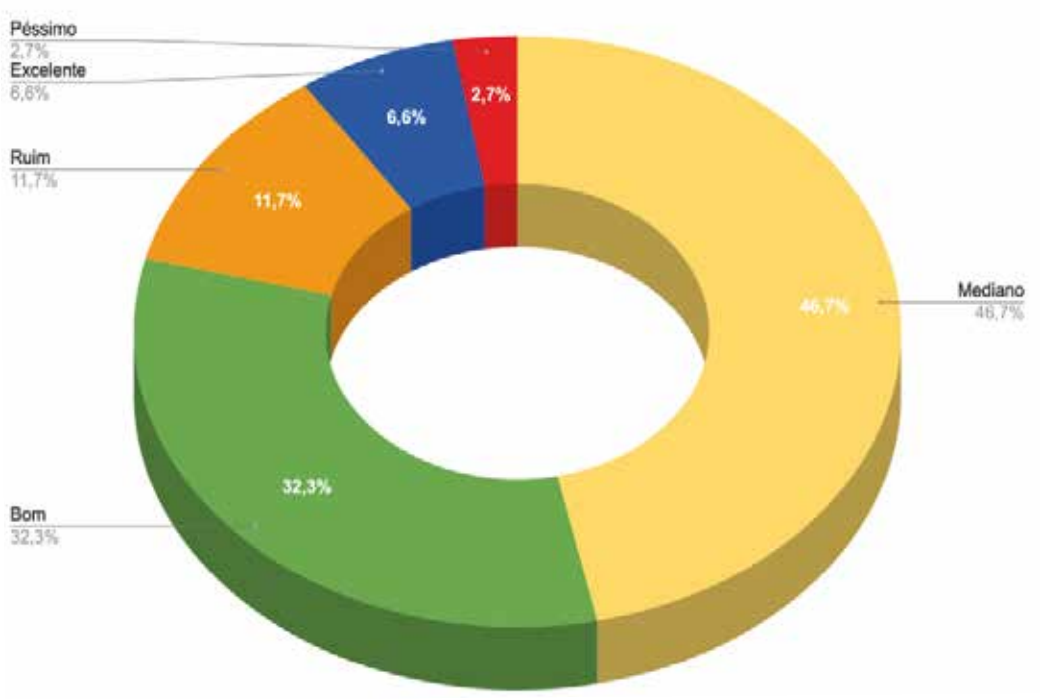


Gráfico 11: Avaliação empírica, com base em critérios subjetivos das condições gerais das fachadas do Quadrilátero Central. Mai./Jun. 2024.



Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

No gráfico 11 obtém-se uma visão geral desta observação empírica, baseada no olhar do pesquisador de campo, excluídos os ilegíveis ou em branco. Quase metade dos imóveis do quadrilátero foram considerados com fachadas em condições medianas, 46,7%; 32,3% em boas condições e apenas 6,6% em excelentes condições. O destaque é para 14,4% dos imóveis, que foram considerados com fachadas ruins ou péssimas.

Nas páginas seguintes são apresentados elementos mais detalhados do estado de conservação, que permitem aprofundar as condições das fachadas dos imóveis do centro.

Detalhamento dos elementos

Os gráficos 12, 13, 14 e 15 explicitam, respectivamente: os percentuais de fachadas. A equipe de campo identificou a quantidade de imóveis cujas fachadas possuíam os seguintes elementos: (1) deslocamentos cerâmicos, (2) fissuras; (3) vidros quebrados e (4) pichações, sejam elas localizadas na parede e/ou no portão:

Gráfico 12: Percentual de fachadas no Quadrilátero Central com deslocamentos cerâmicos nas paredes externas. Jun. 2024.

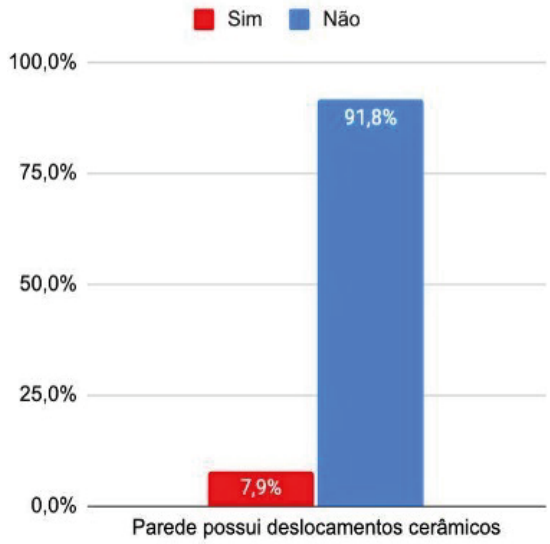


Gráfico 13: Percentual de fachadas no Quadrilátero Central com fissuras nas paredes externas. Jun. 2024.

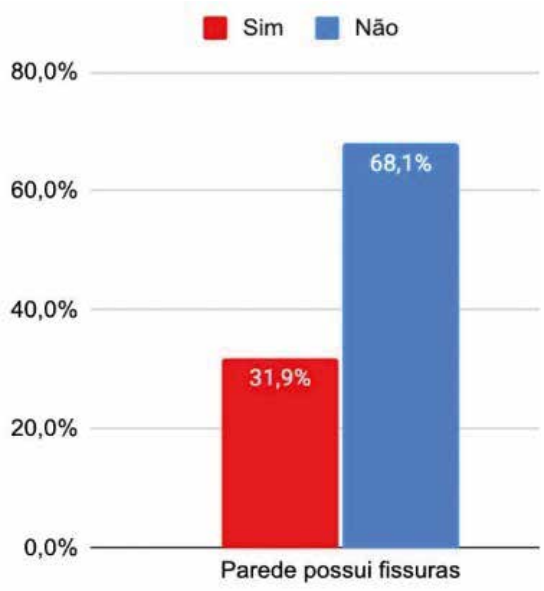


Gráfico 14: Percentual de fachadas no Quadrilátero Central com vidros quebrados na área externa. Jun. 2024.

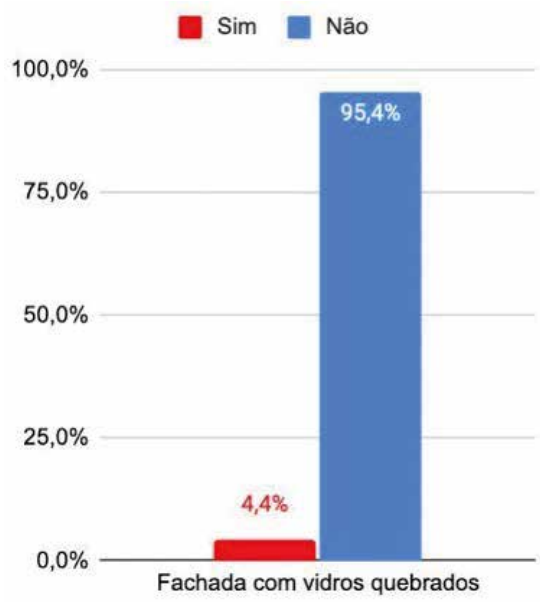
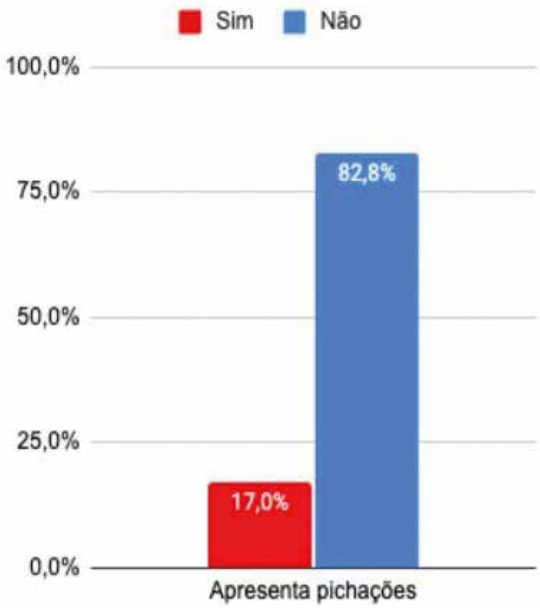


Gráfico 15: Percentual de fachadas no Quadrilátero Central com pichações na área externa. Jun. 2024.



Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

Deslocamentos cerâmicos (Gráfico 11): 7,9% dos imóveis do centro possuíam deslocamentos cerâmicos, aqui entendidos como a falta de tijolos/lajotas/azulejos na fachada, paredes com deslocamento de gessos, blocos de concreto ou materiais semelhantes. Na pesquisa, as ruas com o maior percentual de fachadas com deslocamentos cerâmicos foram: Saldanha Marinho (15,1%); Amador Bueno (11,9%) e José Bonifácio (11,5%).

Fissuras nas fachadas (Gráfico 12): 31,9% dos imóveis identificados possuem esse elemento em suas paredes externas. As ruas Saldanha Marinho (8,1%); General Osório (6,6%) e São José (6%) são as que mais apresentaram fachadas com fissuras.

Vidros quebrados (Gráfico 13): 4% dos imóveis do Quadrilátero Central possuem vidros quebrados. Dentro dessa relação, as ruas que apresentaram as maiores relações foram: José Bonifácio (10,5%); Amador Bueno (7,4%), Comandante Marcondes Salgado (7,2%) e Mariana Junqueira (6,6%).

Pichações (Gráfico 14): a pesquisa de campo observou se esse elemento estava presente tanto nas paredes externas quanto nos portões dos imóveis. Cerca de 17% dos imóveis identificados apresentavam algum tipo de pichação em suas fachadas, sendo que as ruas com os maiores percentuais foram: Barão do Amazonas (7,9%); São José (5,8%); Visconde do Rio Branco, General Osório e Florêncio de Abreu (5,7%).

Os gráficos 16 a 19 mostram o percentual de fachadas que apresentaram os seguintes elementos na pesquisa de observação: (1) sujidade na área externa; (2) ar-condicionado aparente na área externa; (3) presença de concertinas ou arames farpados e (4) presença de elementos que prejudicam o uso prolongado pelos presentes, como gradis e lanças, excluídos os itens ilegíveis ou em branco:

Gráfico 16: Percentual de fachadas no Quadrilátero Central com sujidade na área externa. Jun. 2024.

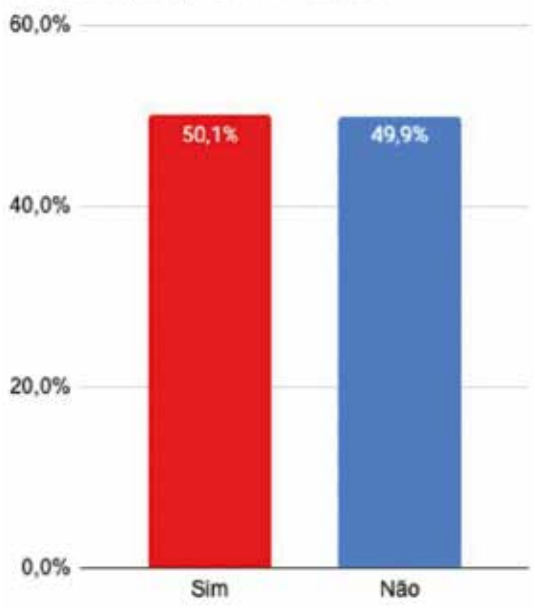
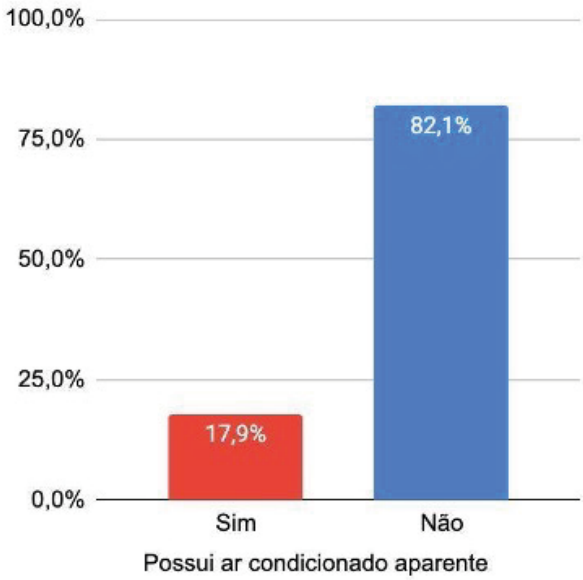


Gráfico 17:Percentual de fachadas no Quadrilátero Central ar-condicionado aparente na área externa. Jun. 2024.



Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

Gráfico 18: Percentual de imóveis com concertinas ou arames farpados. Jun. 2024

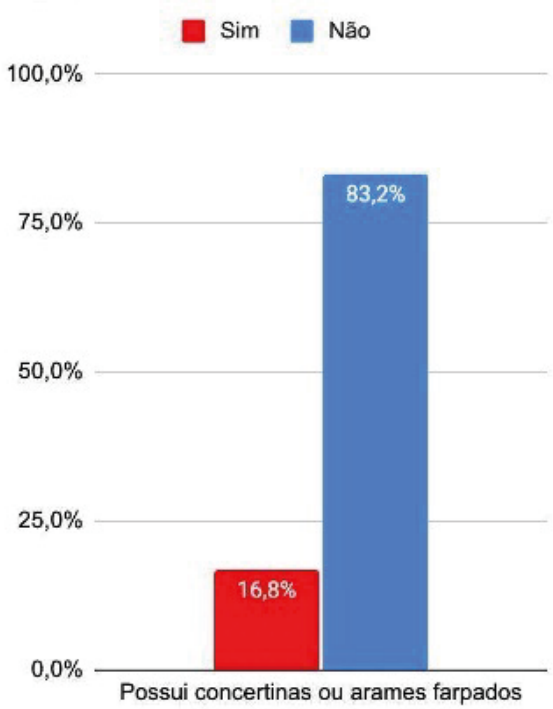
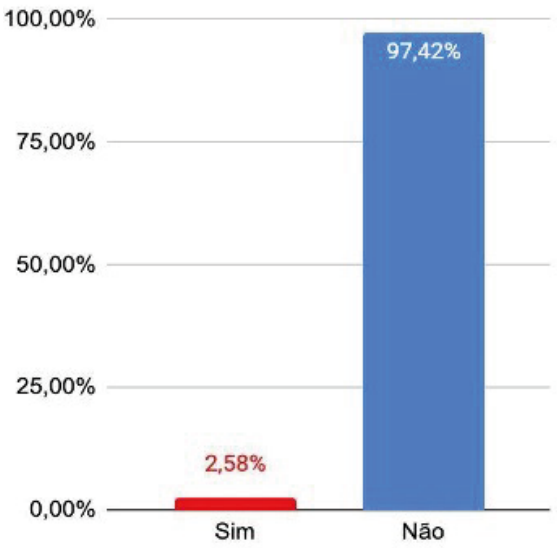


Gráfico 19: Percentual de fachadas que apresentam elementos que prejudicam o uso prolongado (gradil, lanças, entre outros). Jun. 2024



Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

Sujidade (Gráfico 16): 50,1% dos imóveis do Quadrilátero Central apresentavam algum tipo de sujidade em suas fachadas externas. Foram observadas manchas de terra, barro e mofo, assim como manchas escuras provocadas pela água de canos estourados e que atingem as paredes dos imóveis. Um ponto de atenção é que no momento de coleta dos dados observáveis da pesquisa (Maio e Junho de 2024), algumas das ruas do Quadrilátero Central passavam por reformas do corredor de ônibus, o que gerou uma quantidade considerável de poeira e demais detritos, o que pode ter afetado parte dos elementos observados pelos pesquisadores. As ruas que apresentaram os maiores percentuais de sujidade foram:

- Floriano Peixoto (6,9%);
- Barão do Amazonas (6,0%);
- São José (5,6%);
- General Osório (5,5%).

Ar-condicionado aparente: Conforme gráfico 16, aproximadamente 17,9% das fachadas possuem ar-condicionado aparente em suas fachadas. As ruas Barão do Amazonas (10,4%); São José (8,4%) e Comandante Marcondes Salgado (7,2%) apresentaram os maiores percentuais de imóveis com esse elemento em suas fachadas.

Concertinas (Gráfico 18): com relação à presença de concertinas ou arames farpados nas fachadas, esse elemento apareceu em 16,8% das fachadas. Este percentual ficou abaixo do esperado. Havia uma expectativa subjetiva de que o número de lotes com a presença deste elemento fosse maior, em decorrência da sensação de insegurança em algumas áreas do centro.

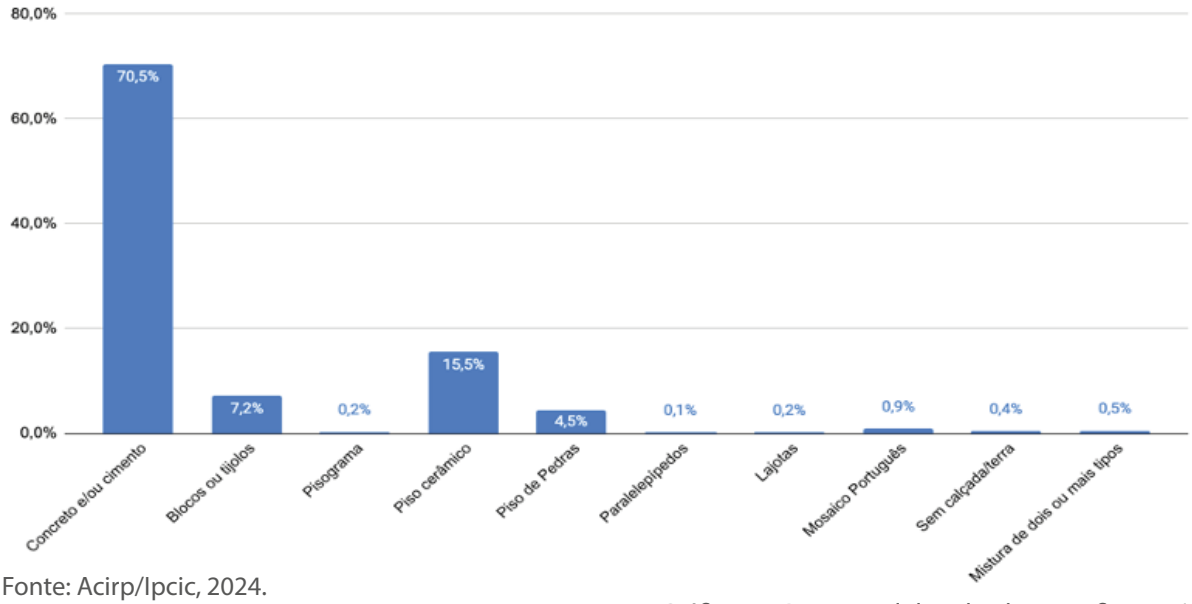
Elementos que prejudicam o uso prolongado: representando a arquitetura hostil, que afasta o pedestre, refere-se à gradis, lanças e outros elementos que impedem que as pessoas se sentem ou deitem-se em bancos ou degraus. Com apenas 2,58%, não se considerou como elemento que tenha destaque nos lotes do centro.

Na observação em campo, os pesquisadores identificaram e mapearam os tipos de pisos das calçadas do quadrilátero central, seu estado de conservação e a presença de elementos externos (mobiliário, arborização, vegetação, entre outros). O objetivo foi levantar os principais pontos fracos da região em relação à conservação, limpeza e mobilidade das calçadas, enquanto elementos essenciais à "qualidade da rua" [9].

O exercício de olhar com atenção para a calçada é justificado pela importância de se pensar como as barreiras ao deslocamento urbano afetam a dinâmica do centro da cidade e, por consequência, seus negócios e residências. Pelo escopo e pelo tempo de aplicação da pesquisa, não foram contempladas análises relacionadas ao atendimento à legislação de ordenamento de vias públicas e circulação de pedestres, como, por exemplo, o dimensionamento de calçadas e seus elementos essenciais.

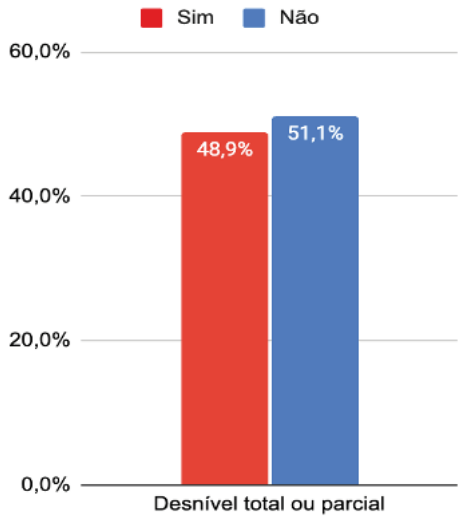
Tipo de piso: Em campo, o primeiro ponto observado pelo pesquisador foi o tipo de piso da calçada. Dos imóveis catalogados, 70,5% apresentavam piso de concreto e/ou cimento, muito provavelmente em decorrência do seu menor custo. Em seguida, tem-se os pisos cerâmicos, e de blocos e tijolos com respectivamente 15,5% e 7,2% dos imóveis representados.

Gráfico 20: Percentual de calçadas de acordo com os tipos de piso. Jun.2024.



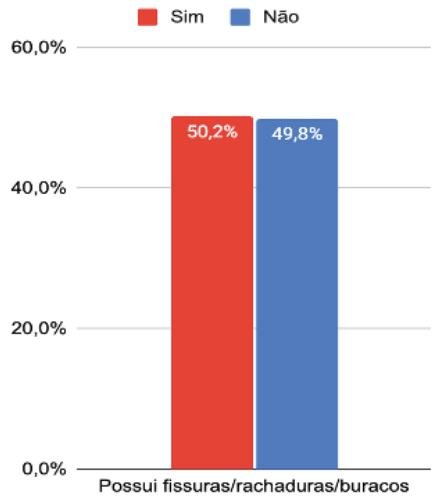
Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

Gráfico 21. Percentual de calçadas com desnível total ou parcial. Jun.2024



Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

Gráfico 22. Percentual de calçadas com fissuras/rachaduras/buracos ou outros elementos que dificultam o deslocamento.Jun.2024



Desnível e fissuras nas calçadas (Gráfico 21): também se procedeu à observação dos elementos internos (desnível, rachaduras, fissuras) e externos à calçada. Pelo gráfico 20, observa-se que 48,9% das calçadas do quadrilátero central possuem desnível total ou parcial. Esse elemento dificulta a acessibilidade do pedestre, causando sensação de insegurança, na medida em que aumenta os riscos de quedas e acidentes. Calçadas muito íngremes, sem a sinalização adequada, tornam-se obstáculos para pessoas com mobilidade reduzida, especialmente quando essa superfície se encontra molhada ou coberta de sujeira[39].

Buracos, rachaduras e fissuras (Gráfico 22): percebe-se que esses elementos estão presentes em 50,2% das calçadas identificadas e mapeadas na pesquisa. A presença de fissuras e buracos também são um obstáculo à mobilidade e à acessibilidade. Planos dedicados à segurança viária, como o de Porto Alegre, destacam a importância da prevenção de sinistros em calçadas e vias públicas envolvendo quedas de pedestres e ciclistas, devido a obstáculos, desníveis, buracos, entre outros[40].

A área com calçadas com maior concentração de problemas está nas ruas Américo Brasiliense e Saldanha Marinho (quadras 1,4, 5, 7 e 9) que juntas totalizam 124 lotes com calçadas em condições de uso inadequadas; e na parte sul, na quadra 119, próximo à Avenida Independência, que totalizam 32 lotes.

Gráfico 23. Percentual de calçadas com piso tátil. 24 Jun.2024

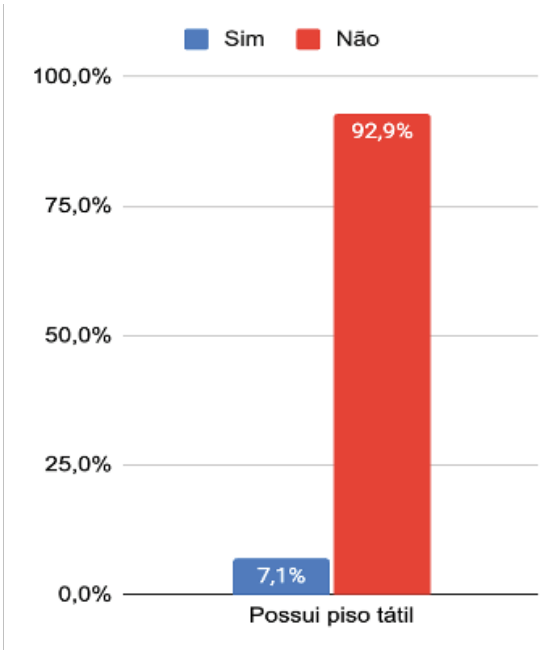
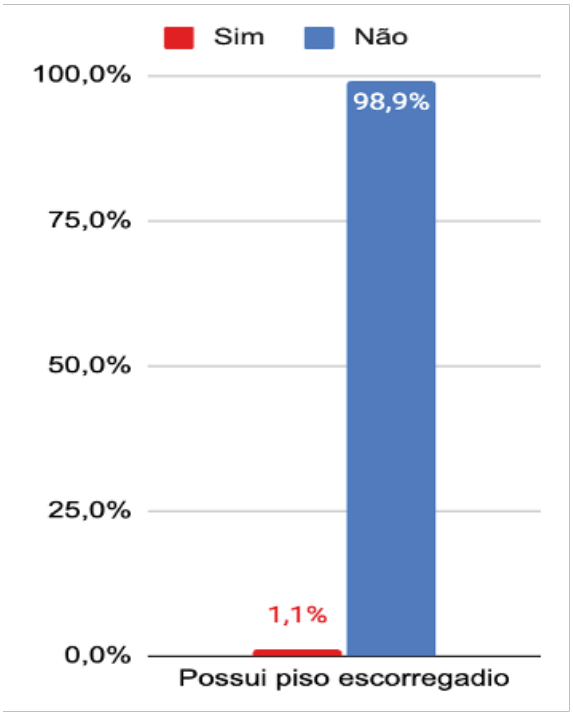


Gráfico 24. Percentual de calçadas que apresentam piso escorregadio. 24 Jun.2024



Fonte: Ipcic, 2024.

[39] Silveira, 2018.

[40] Prefeitura Municipal de Porto Alegre, 2022.

Piso tátil: 92,9% das calçadas identificadas não possuem esse elemento. Esse recurso auxilia o deslocamento da pessoa portadora de deficiência visual nas calçadas. A Lei Municipal n. 13.544/2015 institui a obrigatoriedade de instalação de piso tátil para demarcar obstáculos ao livre trânsito de pessoas, assim como para localizar faixas de pedestres em calçadas, passeios públicos, praças e parques [41].

Piso escorregadio: somente 1,1% das calçadas apresentaram piso escorregadio no levantamento realizado, indicando que não é um ponto de grande relevância no Quadrilátero Central. Entretanto, cumpre destacar que esse resultado é uma fotografia do momento de sua coleta (não houve período de chuvas durante a pesquisa). As observações podem sofrer alterações em situações de chuva e poeira, por exemplo.

Em seguida, apresentamos alguns elementos externos, presentes nas calçadas e/ou leito carroçável que podem ser relevantes para pensar intervenções de mobilidade e qualidade de vida para os usuários do centro.

Gráfico 25. Percentual de calçadas apresentam bocas de lobo em boas condições. 24 jun. 2024

Gráfico 25. Percentual de calçadas apresentam bocas de lobo em boas condições. 24 jun. 2024

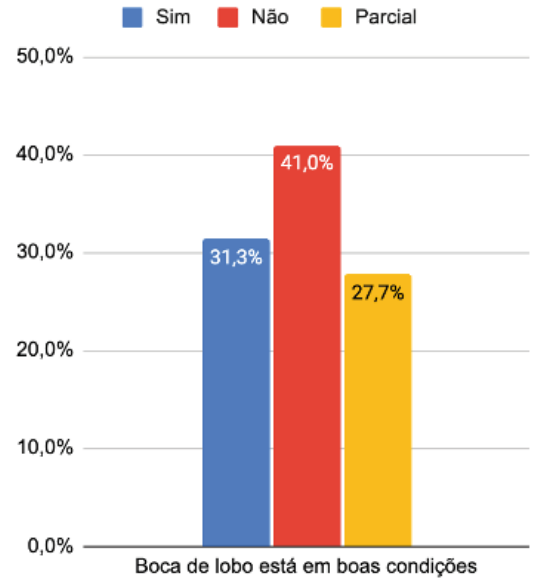
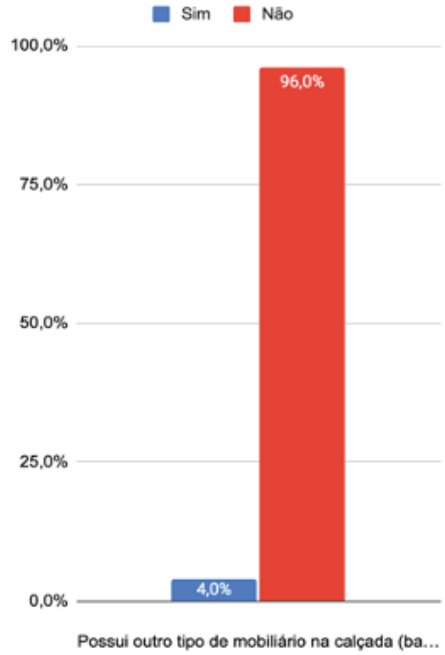


Gráfico 26. Percentual de calçadas com outros tipos de mobiliários sem avaliação de condições de conservação (bancos, hidrantes). 24 jun.2024



Fonte: Ipcic, 2024.

[41] Ribeirão Preto, 2015.

Boca de lobo (Gráfico 25): 41% não estão em bom estado de conservação. A manutenção desses elementos é essencial para evitar alagamentos e enchentes. Na pesquisa, as ruas e avenidas com o maior número de calçadas com bocas de lobo em mau estado de conservação foram: Marechal Deodoro (quadras 142, 145 e 159); Sete de Setembro (quadras 129, 143 e 149) e Francisco Junqueira (quadras 75, 142 e 154).

Outros elementos: aproximadamente 4% das calçadas do centro possuem outros tipos de mobiliários urbanos além de árvores, vegetação e lixeiras. Desses itens, a maioria são:

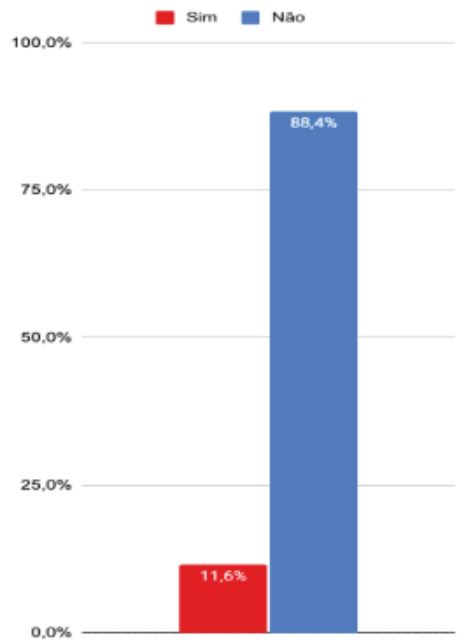
1) Barreiras físicas para limitar o uso prolongado (41,6%);
2) Hidrantes e/ou similares (29,9%);
3) Bancos (19,7%)

Também foram observados cavaletes, cones de sinalização e toldos na calçada, (6,6%), assim como os totens de pagamento de área azul (4,4%).

Conflito entre vegetação, calçada e fiação

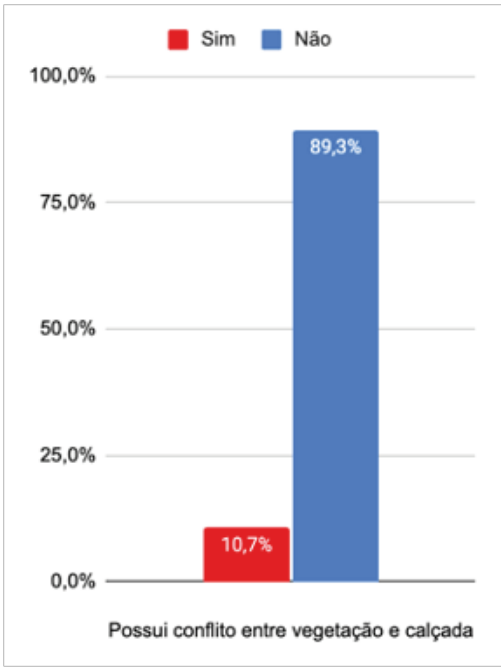
Em campo, os pesquisadores observaram dois tipos de situações de conflito entre vegetação, calçada e fiação: (1) casos em que as copas e os galhos superiores das árvores tinham incompatibilidade com redes de iluminação e de telefonia; e (2) presença de matos e matagais entre fissuras e buracos, por exemplo.

Gráfico 27. Percentual de imóveis com conflito entre vegetação e fiação aérea 24 jun.2024



Fonte: Ipcic, 2024.

Gráfico 28. Percentual de imóveis com conflito entre vegetação e calçada. 24 jun.2024



Conflito entre vegetação e fiação área: 11,6% apresentam conflito entre vegetação e fiação aérea, conforme gráfico 36 acima.

Conflito entre vegetação e calçada: no levantamento, cerca de 10,7% das calçadas apresentavam algum tipo de conflito com a vegetação.

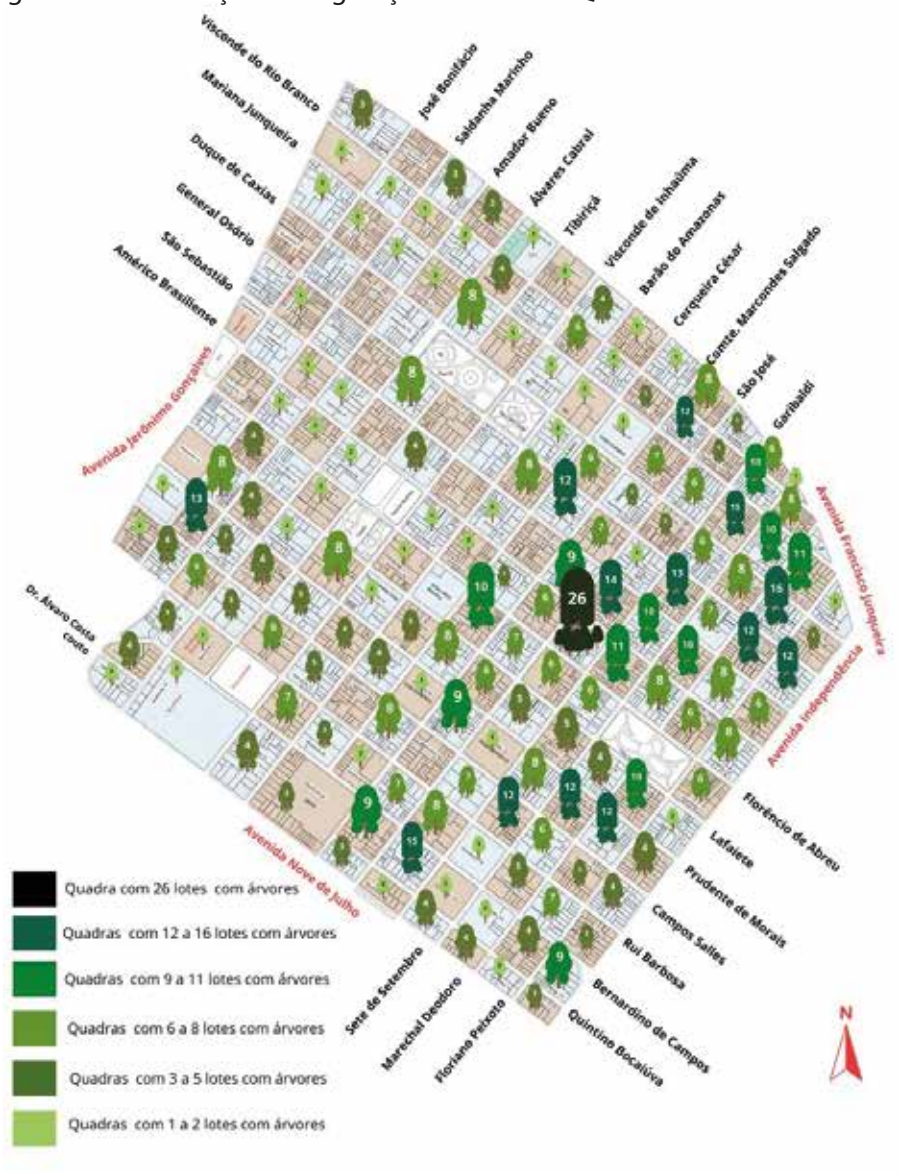
Arborização

As árvores são consideradas elementos qualificadores de calçadas, na medida em aumentam o conforto dos pedestres, proporcionando sombra e proteção ao tráfego de veículos[42]. Ademais, elas são as responsáveis por melhorar a qualidade do ar nas cidades e de provocar o "efeito esfriamento", podendo reduzir as temperaturas dos centros urbanos em até 8ºc[44]. Este aspecto é de fundamental importância para uma região comercial de uma cidade quente e que sofre a concorrência com os espaços climatizados.

Com base nisto, a equipe de campo registrou a vegetação arbórea do quadrilátero central, confirmando uma hipótese pré-existente: esta não é uma área com grande concentração de vegetação arbórea. Somente 23,3% dos lotes identificados possuem árvores em frente às fachadas. A maioria dos lotes com este tipo de vegetação (55,1%) possui apenas um exemplar em frente da fachada; 20,8% possui duas árvores.

Na Figura 26, é possível ter uma visão geral da distribuição da vegetação arbórea no Quadrilátero Central.

Figura 26. Distribuição da vegetação arbórea no Quadrilátero Central.



Fonte: Ipcic, 2024.

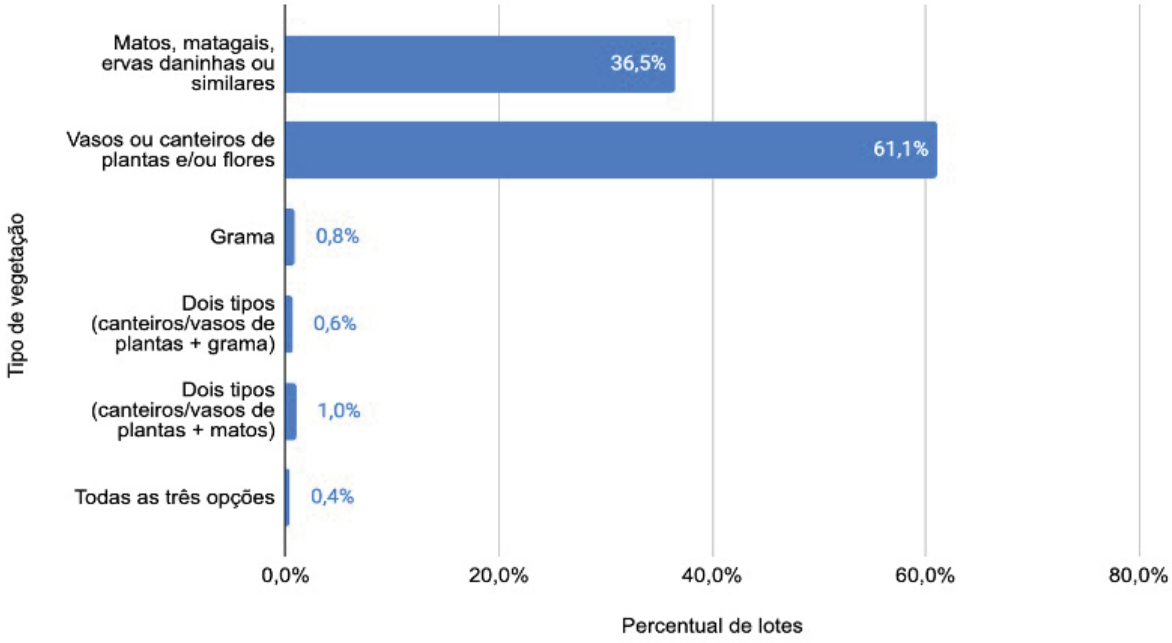
[42] Silveira, 2018.

[43] ONU Meio Ambiente, 2018.

Observa-se que os quadrantes sul e leste possuem uma maior concentração de exemplares arbóreos. Isto, talvez, possa ser explicado por ser esta área mais ocupada por unidades residenciais. A menor concentração está no quadrante noroeste, entre as avenidas Francisco Junqueira, Jerônimo Gonçalves, as ruas Álvares Cabral e Florêncio de Abreu.

Por fim, para além da arborização, também foram identificados outros tipos de vegetação nas calçadas.

Gráfico 27. Tipos de vegetação na calçada em relação ao percentual de imóveis | 24 jun.2024



Fonte: Ipcic, 2024.

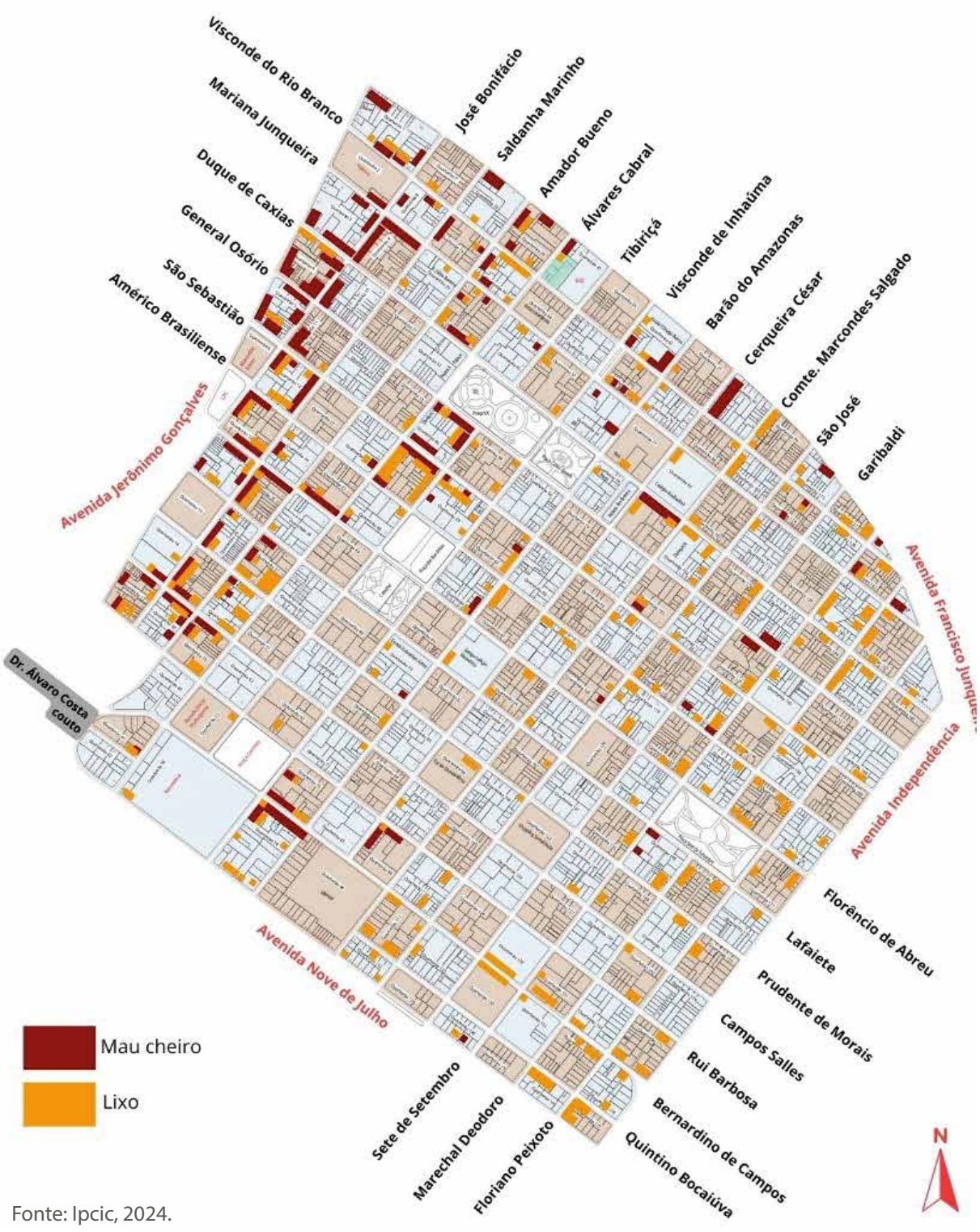
A maioria dos imóveis do centro de Ribeirão Preto possuem vasos ou canteiros de plantas e/ou flores (61,1%), seguidos de matos, matagais, ervas daninhas e similares (36,5%). Uma pequena parcela de imóveis, cerca de 1,6%, demonstrou ter duas opções de vegetação, sejam elas a conjunção de canteiros de flores e/ou plantas com grama ou de canteiros de flores e/ou plantas com matos, matagais ou ervas daninhas.

O planejamento do plantio e da manutenção da vegetação, juntamente com o cuidado com as árvores, é um elemento de qualificação de calçadas, como algo essencial para deixar espaços mais atraentes à circulação e a permanência de pedestres.

Odores e lixo

Os pesquisadores identificaram os imóveis que, no momento do registro, apresentavam odores desagradáveis e focos de lixo. Os odores relatados são o de "mofo/umidade" de imóveis abandonados, assim como de lixo e de urina. Também foi identificado odor forte de esgoto nas quadras próximas à Avenida Jerônimo Gonçalves. 7% dos lotes visitados apresentaram pontos de odor forte e 16,2% algum tipo de lixo na calçada.

Figura 28: Representação cartográfica da presença de Lixo e odor forte no Quadrilátero Central. Jun. 2024.



Fonte: Ipcic, 2024.

Observa-se que o quadrante noroeste e o quadrante norte, de maneira geral, são os que apresentam maior número de pontos de odor forte. Quanto ao lixo, ele está espalhado de maneira dispersa pelo quadrilátero. Deve-se considerar esse dado com o baixo percentual de lixeiras no centro (5,1%). É possível considerar que a identificação da presença de lixo e odor forte depende do horário que os pesquisadores visitaram as ruas, normalmente entre 8h e 18h.

Com base na análise dos elementos empiricamente observáveis no Quadrilátero Central, foi possível dividir a região em dois grandes quadrantes: norte e sul.

Figura 29: Mapa do Quadrilátero Central com pontos cardeais.



Fonte: Ipcic, 2024.

A parte norte e noroeste, em direção às Avenidas Jerônimo Gonçalves e Francisco Junqueira, é menos verticalizada, com maior concentração de estabelecimentos comerciais; menos arborização; maior concentração de pontos com lixo, odor forte e maior sujidade; e, por fim, presença mais acentuada de desbotamento nas cores das fachadas. É onde também se encontra a Praça XV de Novembro e a maioria dos bens culturais edificados, tombados como patrimônio, constituindo-se como ponto de irradiação das ações de requalificação do espaço urbano.

Pesquisa Etapa 2

Realizada nos meses de julho e agosto de 2024, pela mesma equipe que foi a campo para observações, essa segunda etapa, qualitativa, foi de entrevistas.

Figura 30: Resumo da Amostra de Entrevistados para a Fase 1, Etapa 2, Projeto Requalifica Ribeirão, 2024.

Número de entrevistados	Nº de quadras com entrevistas realizadas	Margem de erro para áreas com população abaixo de 1 milhão
233	163	5%

Pesquisadores de campo	Pesquisadores de gabinete
6	2

Fonte: Ipcic, 2024.

Assim como na etapa 1, antes de detalhar os resultados, seguem apresentados os principais achados da pesquisa.

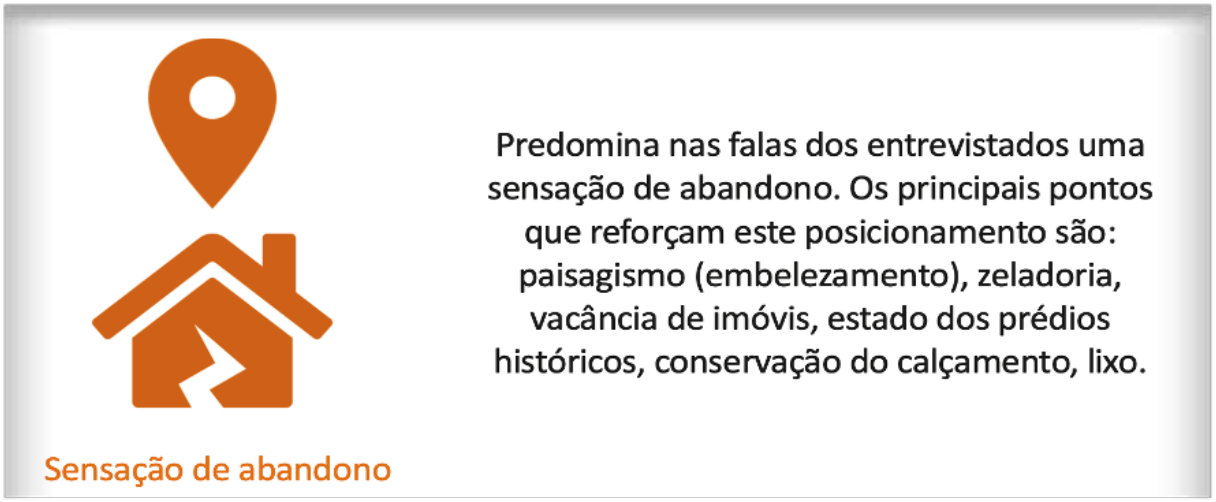
Figura 31: Perspectivas positivas sobre o quadrilátero central.



Fonte: Ipcic, 2024.

A localização estratégica e o fluxo de pessoas foram considerados os principais pontos fortes do quadrilátero central, essenciais para o sucesso comercial. Contudo, foi identificado que o movimento de pessoas tem diminuído ao longo dos anos, o que preocupa os entrevistados.

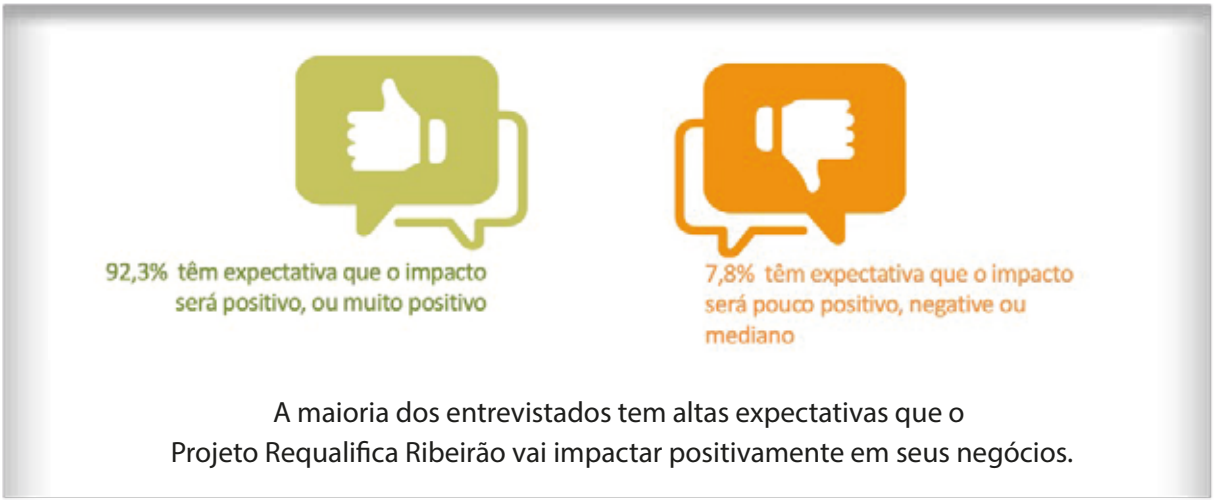
Figura 32: Perspectivas negativas sobre o Quadrilátero Central.



Fonte: Ipcic, 2024.

Há a percepção de que o centro está "abandonado" pelo poder público. Emergiram críticas à infraestrutura, ao paisagismo[1] e à zeladoria, assim como questões relacionadas à vacância de imóveis, ao estado dos prédios históricos, ao estado do calçamento, lixo, entre outros. Entretanto, essa sensação geral de abandono não se resume ao poder público – dados do relatório 1 da pesquisa apontaram pontos ligados diretamente à conservação dos imóveis e calçamento, o que é de responsabilidade dos proprietários e/ou locatários.

Figura 33: Nível de confiança com o Projeto Requalifica Ribeirão



Fonte: Ipcic, 2024.

O projeto é visto com otimismo, sendo apontado como uma oportunidade de requalificação que pode potencializar os aspectos positivos do centro.

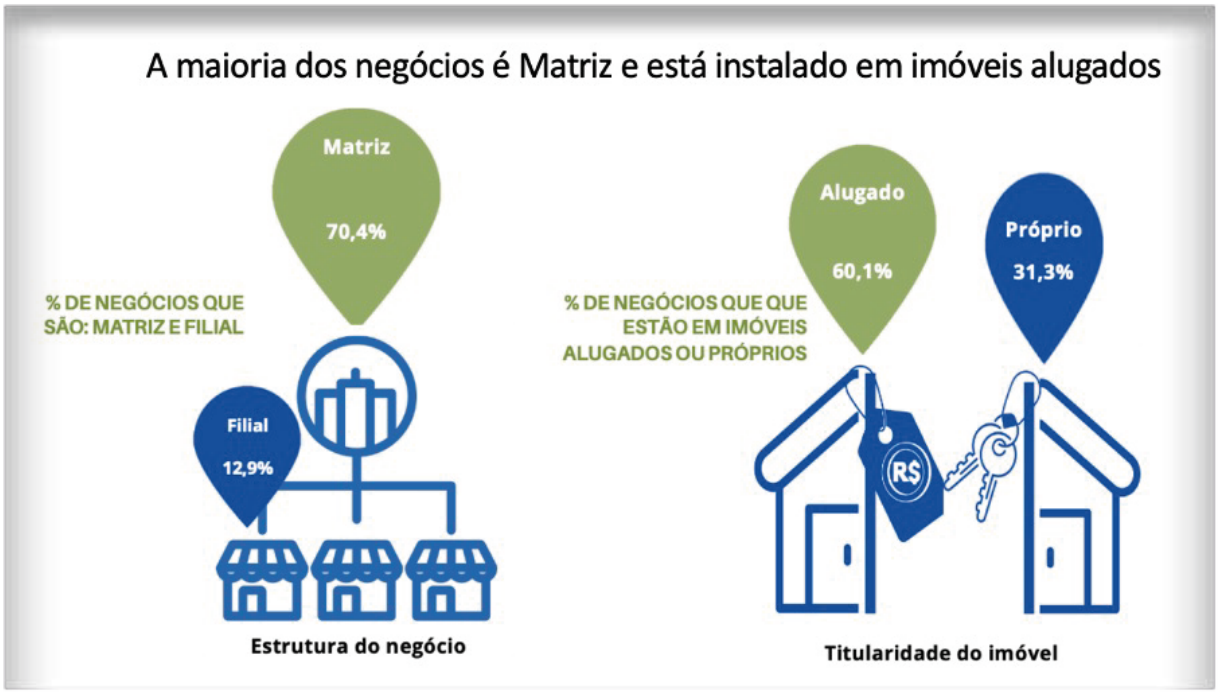
- A segurança é uma preocupação recorrente, mas também uma oportunidade de melhoria, caso seja equacionada;
- Destacou-se a importância de uma política pública e/ou rede de cooperação entre empresários voltada para o quadrilátero central e suas necessidades.

- Percepções sobre o mercado Imobiliário:
  Imobiliárias ressaltaram a estabilidade da venda e aluguel de imóveis na área central, embora reconheçam desafios relacionados à ocupação e manutenção dos imóveis mais antigos.

- Perfil dos empreendedores (as):
  A maioria dos entrevistados é composta por proprietários (35,6%) e gerentes (20,6%) de negócios. Este grupo oferece uma visão aprofundada sobre o funcionamento e os desafios enfrentados pelos estabelecimentos locais.
  Os proprietários são, em sua maioria, instalados no quadrilátero central com 70,4% dos negócios como sede principal (matriz).

- Perfil dos negócios
  Aluguel - 60,1% dos imóveis dos entrevistados são alugados, enquanto 31,3% possuem imóveis próprios. Este dado deve ser levado em consideração para analisar a estabilidade e a continuidade das operações no centro

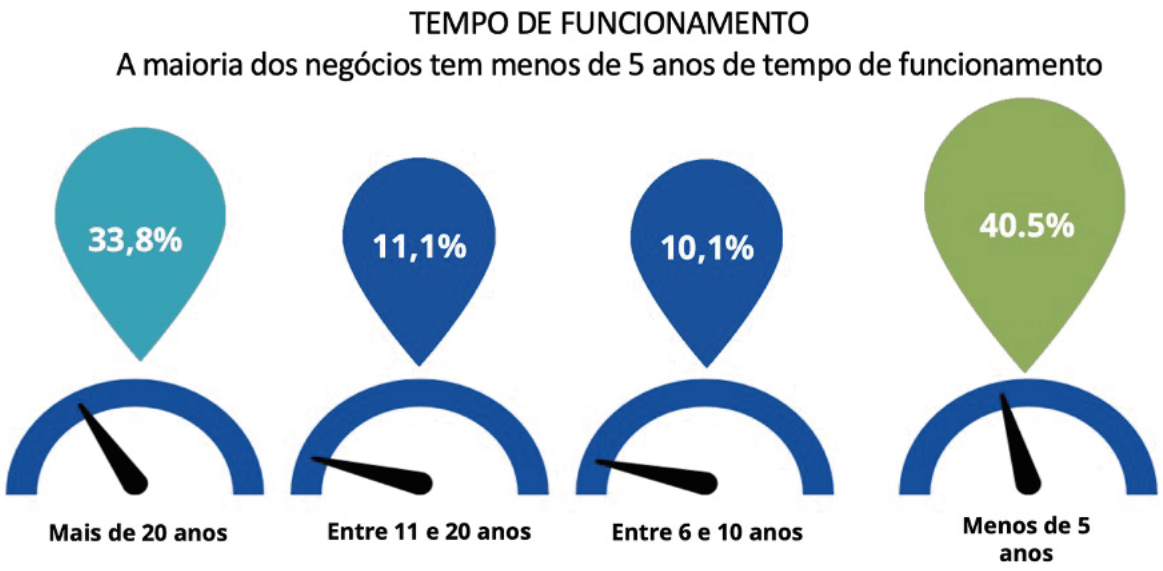
Figura 34: Principais achados: estrutura e titularidade dos imóveis.



Fonte: Ipcic, 2024.

Tempo de funcionamento - A maioria dos negócios (55%) apresenta um longo tempo de funcionamento, o que sugere um alto grau de consolidação na região. 33,8% dos estabelecimentos estão em operação há mais de 20 anos, indicando uma forte ancoragem histórica. Uma parcela significativa, 20,3%, dos negócios tem menos de 2 anos; outros 22,2% têm entre 2 e 5 anos de existência, o que pode sugerir dois motivos: (1) dinâmica de renovação, com possível diversificação de serviços; (2) instabilidade nas operações, com encerramento de jovens negócios que não conseguiram se firmar no mercado.

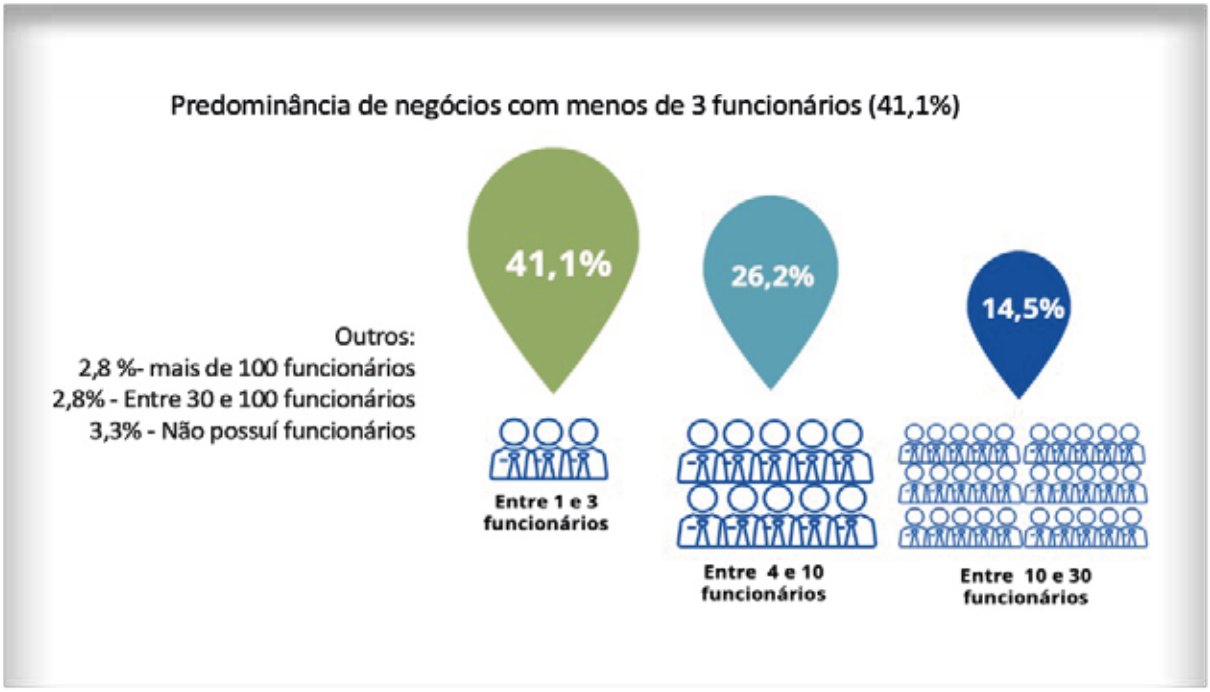
Figura 35: Tempo de funcionamento dos negócios do quadrilátero central.



Fonte: Ipcic, 2024.

Número de funcionários – A grande maioria dos negócios, 75% empregam entre 1 e 10 funcionários. Deste grupo, 49% dos negócios possuem entre 1 e 3 funcionários.

Figura 36: Principais achados: Percentual médio de funcionários no Quadrilátero Central.



Fonte: Ipcic, 2024.

Nível de satisfação com as Praças do quadrilátero central

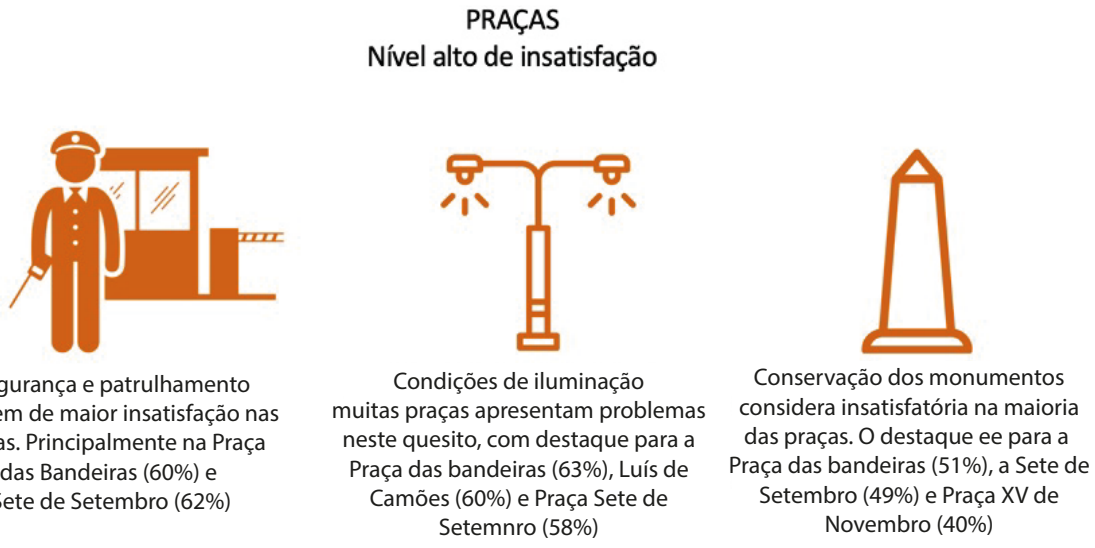
Figura 37: Fotos das Praças das Bandeiras (à esquerda) e da Sete de Setembro (à direita). Nível de insatisfação com as praças.



Fonte: Ipcic, 2024.

Quando realizada a média dos percentuais de insatisfação, a Praça das Bandeiras (onde fica o ponto de ônibus) está entre as que mais foram apontadas, com 56%, seguida da Praça Sete de Setembro, com 45% e a Praça Barão do Rio Branco e da Catedral, ambas com 44%. No caso da Praça Sete de Setembro, o fator que puxou o índice para cima foi a segurança e o patrulhamento, que é o mais alto da mostra em relação às praças (62%).

Figura 38: Pontos mais destacados de insatisfação com as praças



Fonte: Ipcic, 2024.

Outros destaques em relação às praças

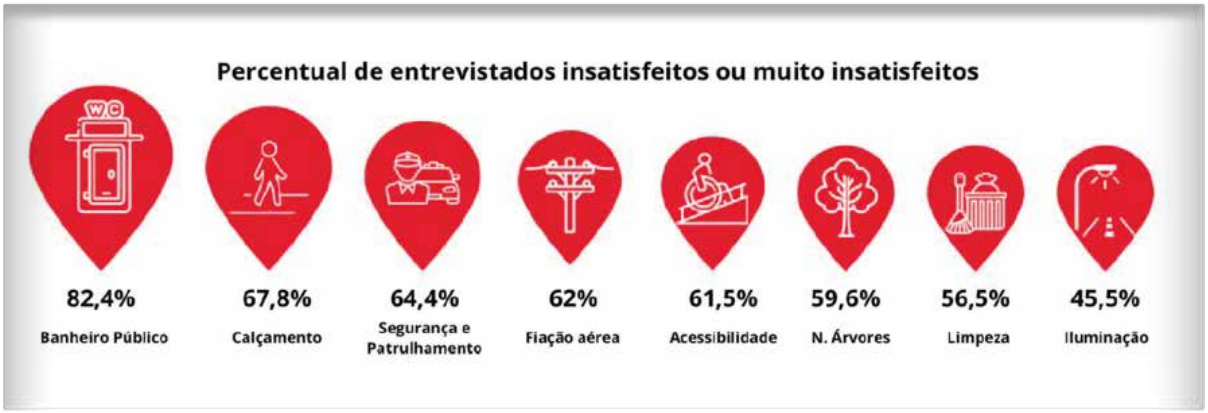
Condições de iluminação – ponto crítico apontado pelos entrevistados, em particular nas praças das Bandeiras (63%), Luís de Camões (60%) e Sete de Setembro (58%).

Acessibilidade - Os maiores percentuais de insatisfação são: Praça das Bandeiras (50%); Praça da Catedral (42%) e Praça Sete de Setembro (41%).

Principais pontos de insatisfação com o quadrilátero central, de maneira geral

A insatisfação com a infraestrutura, segurança e o estacionamento foi destacada como uma ameaça significativa. Outros desafios mencionados incluem a concorrência, o abandono do centro por moradores, negócios e o poder público (Figura 33).

Figura 39: Percentual médio de entrevistados insatisfeitos com aspectos do Quadrilátero Central.



Fonte: Ipcic, 2024.

Quadro 1: Comparativo entre Relatório de Observação e Relatório de Entrevistas. 2024

ETAPA 1	ETAPA 2	COMENTÁRIOS
As observações de campo também indicam problemas significativos relacionados ao calçamento e à conservação de fachadas	Evidencia uma predominância de insatisfação em relação ao calçamento, segurança e iluminação, entre outros.	Estes resultados se complementam e podem ajudar a entender o alto nível de insatisfação expressos na pesquisa qualitativa
A fiação aérea aparece na pesquisa de observação como uma questão relevante na paisagem.	A fiação aérea é um ponto destacado com alto nível de insatisfação.	Portanto, a observação realizada pelos pesquisadores é corroborada nas entrevistas.

ETAPA 1	ETAPA 2	COMENTÁRIOS
Identifica uma concentração de imóveis fechados em áreas próximas às avenidas, como Francisco Junqueira, Jerônimo Gonçalves, Independência e Nove de Julho. Observa-se que o maior número de imóveis fechados sugere uma ocupação comercial e/ou de serviços.	Alguns entrevistados citam enchentes (que atingem as avenidas Jerônimo Gonçalves e Francisco Junqueira) e a dificuldade com estacionamento e obras públicas nas avenidas. Muitos associam o fechamento de imóveis a deterioração econômica do centro, falta de segurança e percepção de abandono. As entrevistas sugerem que talvez esteja ocorrendo a migração de negócios para outras áreas dentro do próprio centro ou fora dele.	Devem ser considerados aqui outros elementos: aluguéis e o tempo de funcionamento dos negócios.
Não observa indícios relevantes de alta concentração de pessoas em situação de rua.	O tema "pessoas em situação de rua" aparece de maneira recorrente nas entrevistas, principalmente entre os empreendedores do sexo masculino.	Deve-se considerar dois pontos: na observação realizada, aspectos como o horário que o pesquisador percorreu as ruas pode impactar o resultado. Por outro lado, é preciso compreender as complexas implicações deste tema, como um problema social de natureza altamente complexa e, portanto, de solução necessariamente intersetorial.

Fonte: Ipcic, 2024.

O quadro 1 identifica convergências entre as duas pesquisas. A primeira é a concentração de imóveis fechados, a sujidade nas fachadas e acúmulo de detritos, ambos exacerbados pelas obras executadas no centro, com 50,1% dos imóveis apresentando algum tipo de sujidade (Relatório etapa 1 de Observação, 2024). As entrevistas (Relatório Etapa 2, 2024) confirmam essa percepção, acrescendo que a presença dos imóveis abandonados contribui para essa condição de aparente abandono que revela o aspecto geral do centro. Outro ponto de convergência é o calçamento.

Isto posto, deve-se considerar o alto grau de insatisfação como evidência de um mapa de calor em relação a temas cruciais para o projeto de requalificação. Este ponto, em linha com a dependência de imóveis alugados, a presença de um alto percentual de empresas (42,5%) com tempo de existência entre menos

de 2 e 5 anos, indicam a necessidade de se pensar estratégias para aumentar a eficácia do projeto e gerenciar melhor os riscos:

- Apoiar o desenvolvimento sustentável do centro;
- Incluir parcerias no projeto que possam apoiar os micro e pequenos empresários nos primeiros anos de existência dos negócios;
- Construir o projeto de maneira colaborativa e pactuada com os vários atores (poder público, organizações, moradores e empreendedores);
- Evitar realização de ações céleres (com foco apenas na redução da alta Insatisfação) sem planejamento e/ou atendimento às normas e encaminhamentos urbanísticos que se pautam pela sustentabilidade;
- Elaborar plano de comunicação efetivo para auxiliar na diminuição da insatisfação;
- Dialogar com os órgãos de Segurança Pública;
- Dialogar com os órgãos de Obras Públicas.

Metodologia e procedimentos

A pesquisa de campo[2] (entrevistas estruturadas) promoveu a coleta de percepções dos proprietários de negócios e/ou trabalhadores, e moradores do quadrilátero central sobre essa região, bem como a respeito da aceitação e dos possíveis impactos do projeto Requalifica Ribeirão.

O processo iniciou-se com a aplicação de um teste-piloto com 26 estabelecimentos comerciais e/ou residências. Esse procedimento serviu para validar o instrumento de coleta de dados e mensurar o tempo necessário para a conclusão das entrevistas. A partir de então, seis pesquisadores foram à campo e entrevistaram 233 pessoas. O critério de definição da amostra não probabilística por conveniência[3], em que foi definido um recorte da população composto por donos de negócios e/ou funcionários e moradores do quadrilátero central assim definidos:

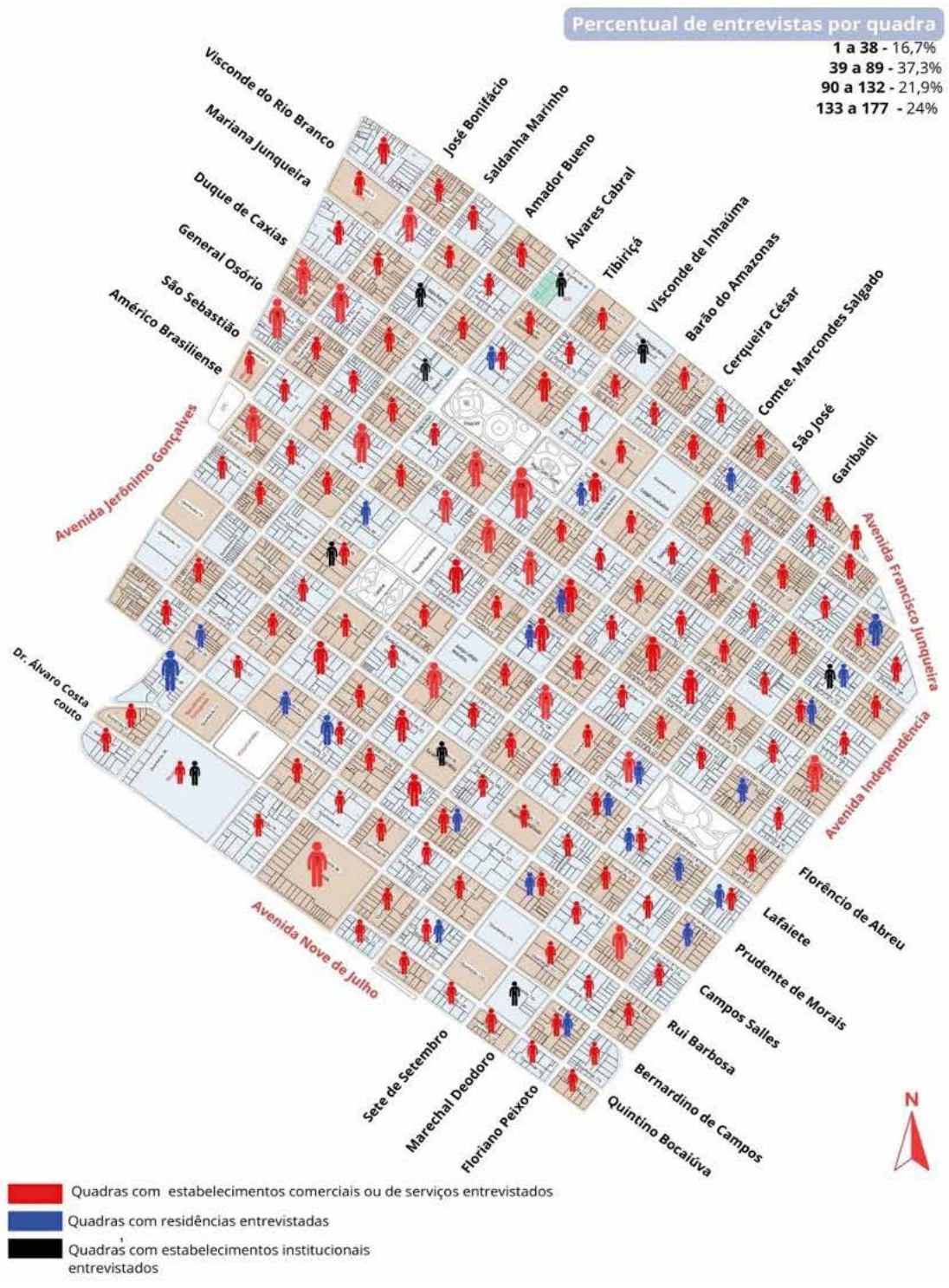
(a) Associados da Acirp que compareceram ao evento de lançamento do projeto Requalifica Ribeirão;
(b) Pessoas localizadas nos estabelecimentos e/ou residências, seguindo a ordem de prioridade para entrevista: 1) Proprietário do negócio e/ou residente; 2) Gerente ou outra pessoa em cargo de chefia; 3) Colaborador e/ou funcionário.
(c) Proprietários de negócios e residentes do Centro cujos nomes foram indicados para a equipe de pesquisadores da primeira fase da pesquisa e que, durante um primeiro contato, mostraram interesse em serem entrevistados.

Os entrevistados foram abordados diretamente no estabelecimento e/ou residência pelos pesquisadores (sem hora marcada), ou foram abordados por telefone e definido local e hora para entrevista. Com um número reduzido de casos (12), foi permitido o preenchimento do formulário de entrevista sem a presença do pesquisador. Quanto ao tamanho da amostra, o cálculo foi feito sobre 177 quadras do quadrilátero central e 3.466 lotes, buscando: (a) distribuir as entrevistas de maneira equilibrada por todos os quadrantes da área pesquisada; (b) trabalho com uma margem de erro de 5% em relação ao tamanho da população abaixo de 1.000 pessoas[4].

Distribuição da amostra

É importante ressaltar que a amostra de 233 entrevistados representa, também, 162 quadras do Centro, sendo 91,5% do universo total, podendo ser considerada relevante, especialmente tendo em vista que se caracteriza por uma amostra representativa para um público específico: comerciantes, prestadores de serviço e moradores. Embora a amostra não cubra todos os lotes, ela fornece uma visão significativa sobre as tendências e opiniões destes segmentos do Quadrilátero Central.

Figura 40: Distribuição das entrevistas pelas 177 quadras

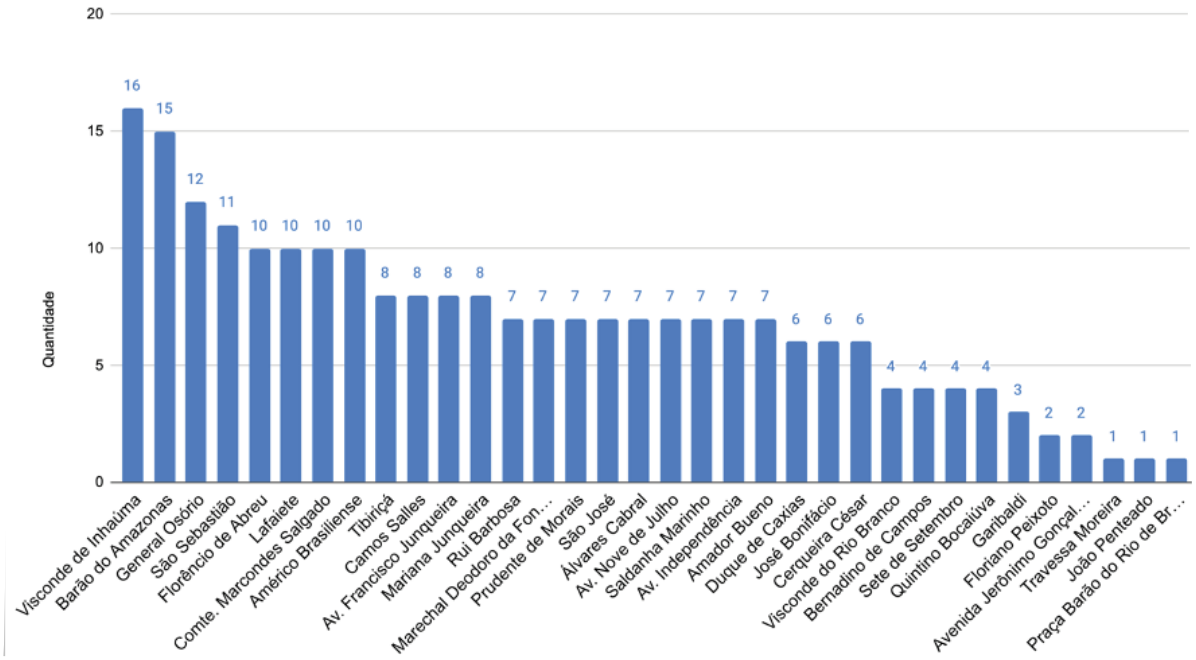


Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

Em atendimento aos procedimentos e à metodologia selecionada para a abordagem, definiu-se uma proporção igual ou aproximada entre residências e estabelecimentos comerciais/serviços, com a realização de entrevistas com 233 pessoas distribuídas de maneira equilibrada pelo quadrilátero central. Observa-se na Figura 40 que foram garantidos os critérios previamente definidos, consolidando uma distribuição adequada entre as quadras do centro.

Quanto à distribuição das entrevistas, observada no Gráfico 29, é preciso destacar uma barreira que dificultou a melhor distribuição da coleta entre os logradouros: a dificuldade em identificar, mobilizar e engajar sujeitos que aceitassem participar da pesquisa. Contudo, é possível afirmar que a cobertura da amostra e a sua bem distribuída realização por todos os quadrantes garantem a confiabilidade da amostra, sem prejuízos para os resultados.

Gráfico 29: Entrevistados por Logradouro do Quadrilátero Central, Projeto Requalifica Ribeirão, 2024.



Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

O instrumento de pesquisa foi estruturado com uma relação fixa de perguntas[5], abertas e fechadas, organizadas em um Google Forms. No momento da abordagem, procedeu-se à identificação da quadra, do lote e do nome do Negócio, assim como o pedido de autorização para responder à pesquisa e para a divulgação, ou não, do nome do entrevistado. Todos os procedimentos para a garantia da confidencialidade dos entrevistados foram observados, procurando evitar a exposição de informações ou fatos que possam comprometer a sua imagem e honra.

Os dados coletados foram sistematizados por tema/descritor de análise e/ou região do quadrilátero central, evitando a individualização e identificação de respostas.

No Quadro 30 estão indicadas as dimensões e categorias de análise da pesquisa que pautaram a condução das entrevistas e a análise dos dados:

Quadro 30: Dimensões e categorias da pesquisa quali-quanti
Projeto Requalifica Ribeirão, Acirp/Ipcic, 2024.

Percepção dos sujeitos (Dimensão)	**Categoria** 1.Identificação	**1.1. Identificação do entrevistado** (gênero, idade, cargo ou função, educação, local de nascimento, residente ou não em Ribeirão Preto, residente ou não no Quadrilátero Central) **1.2. Uso do imóvel e atividade econômica** (tipo de uso do imóvel, atividade econômica, se o negócio é matriz ou filial, tempo de funcionamento do negócio, número de funcionários)
	Categoria 2. Análise FOFA	**2.1. Fatores internos ao negócio** (pontos fortes e fracos)
		2.2. Fatores externos ao negócio (oportunidades e ameaças)
		2.3. Projetos e sonhos para o futuro (perspectivas futuras dos sujeitos para os seus negócios e/ou residências)
	Categoria 3.Requalificação do Centro	**3.1. Percepções sobre o projeto de requalificação do centro** (pontos positivos do centro a serem potencializados, pontos negativos do centro a serem endereçados, percepção sobre o impacto do projeto de requalificação do centro)
		3.2. Percepções sobre a requalificação das praças (nível de satisfação e sugestões de melhoria)

Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

Com relação aos dados, optou-se pela análise de conteúdo[6], com procedimentos de organização, frequenciamento e categorização dos dados com o auxílio do Software Nvivo[7].

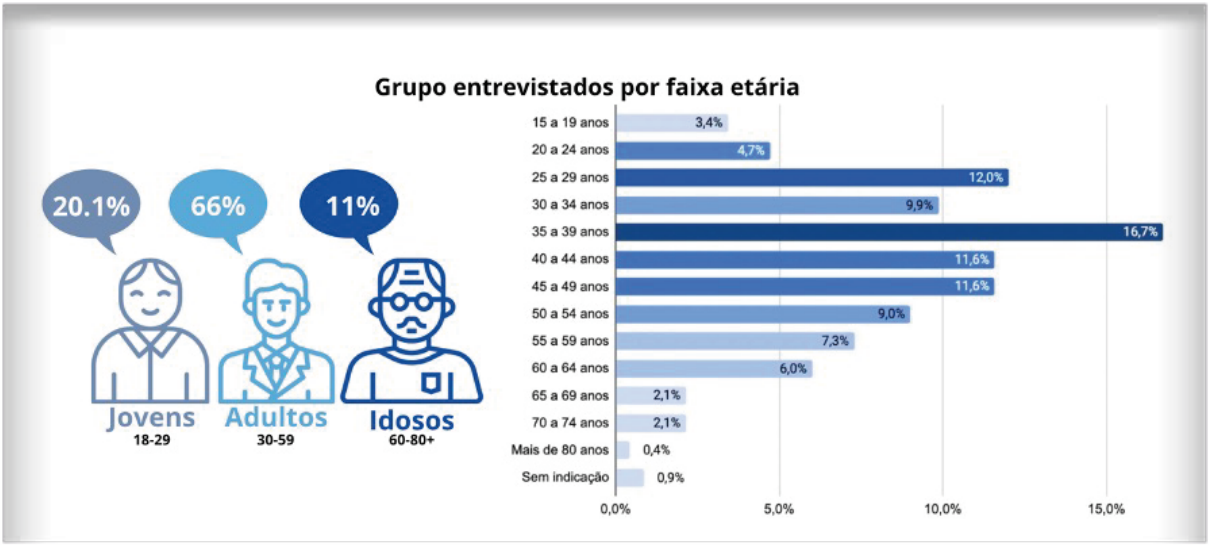
Os insumos obtidos na pesquisa de observação serviram de base para a construção das "unidades de contexto" - aqui entendidas como elementos que contextualizam a fala dos entrevistados, indicando uma melhor compreensão daquilo que foi dito[8]. Dessa forma, buscou-se sempre referenciar o contexto próximo ao entrevistado (quadra onde se localiza a residência ou o estabelecimento), para uma melhor compreensão das motivações e possíveis influências nas percepções sobre determinado tema.

Perfil dos entrevistados

Por gênero, faixa etária e formação

No gráfico 31 são apresentados os entrevistados por faixa etária. A coleta procurou seguir, mesmo que de maneira aproximada, a distribuição da população brasileira.

Gráfico 31: Percentual de entrevistados por faixa etária. Projeto Requalifica Ribeirão, 2024.

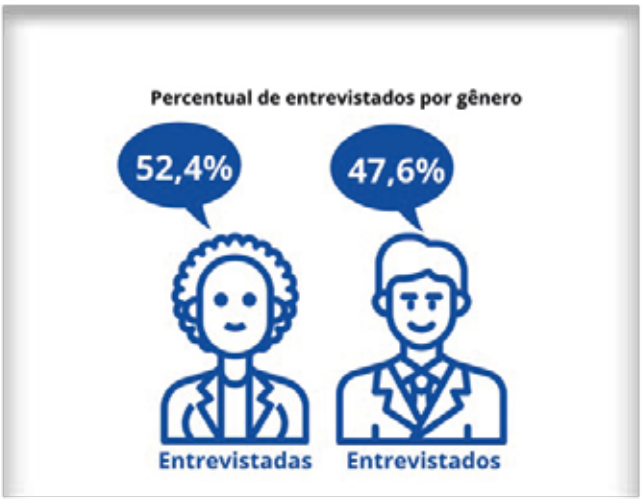


Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

Na amostra do Projeto Requalifica Ribeirão, houve uma sobre-representação do grupo dos adultos (66%). A amostra, quanto ao gênero, foi composta por:

- 20.1% da amostra é composta por jovens (entre 18 e 29 anos[9]); 66% por adultos (entre 30 e 59 anos); e 11% por idosos (acima de 60 anos);
- O maior percentual dos entrevistados tem entre 35 e 39 anos (16,7%);
- O maior grupo de entrevistados está na faixa etária entre 30 e 59 anos (39,9%).

Gráfico 32: Percentual de entrevistados por gênero

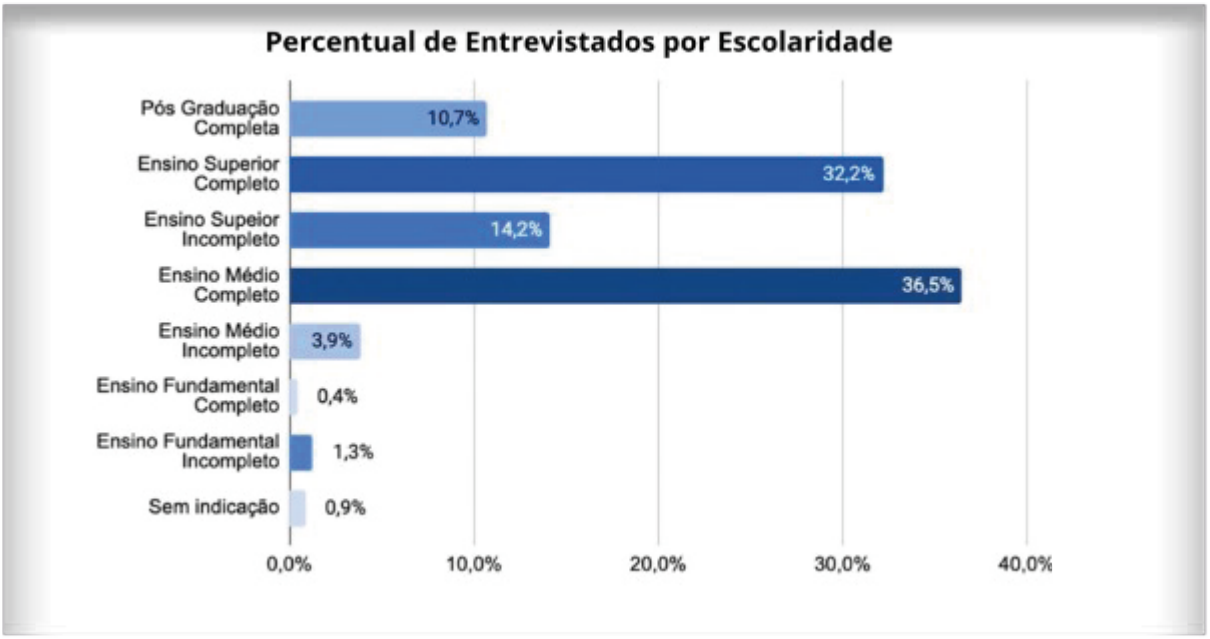


Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

O percentual entre homens e mulheres entrevistados pelo Projeto Requalifica Ribeirão ficou relativamente equilibrado, com uma diferença de 4.8 pontos percentuais.

- 52,4% do total de entrevistados são mulheres;
- 47,6% do total de entrevistados são homens.

Gráfico 33: Percentual de entrevistados por escolaridade



Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

A maioria dos entrevistados tem ensino médio completo (36,5%) ou ensino superior completo (32,2%). Seguido de 14,2% com ensino superior incompleto. 3,9% têm ensino médio incompleto (3,9%), ou ensino fundamental completo e incompleto (1,7%).

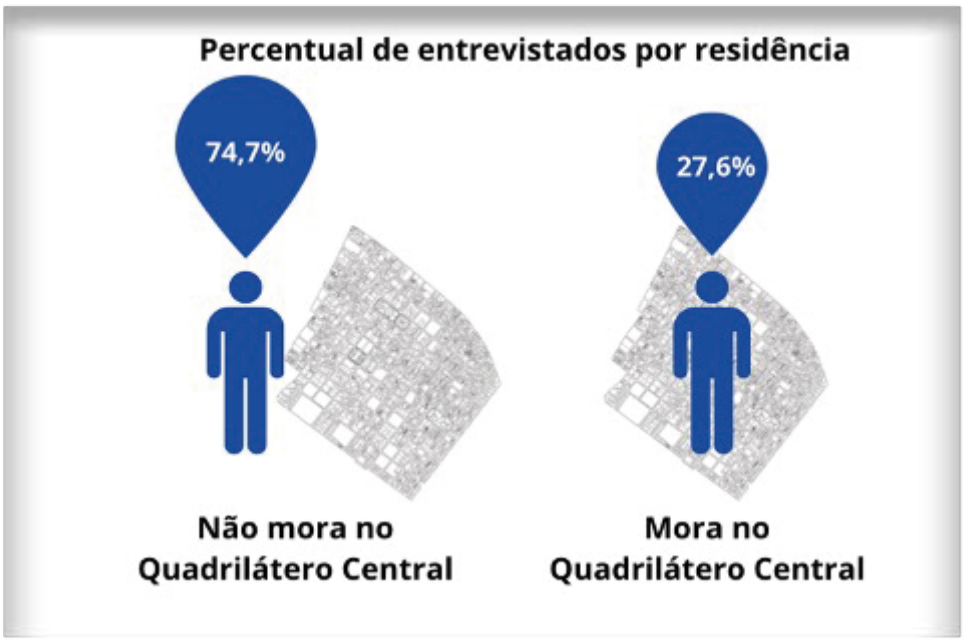
Por residência

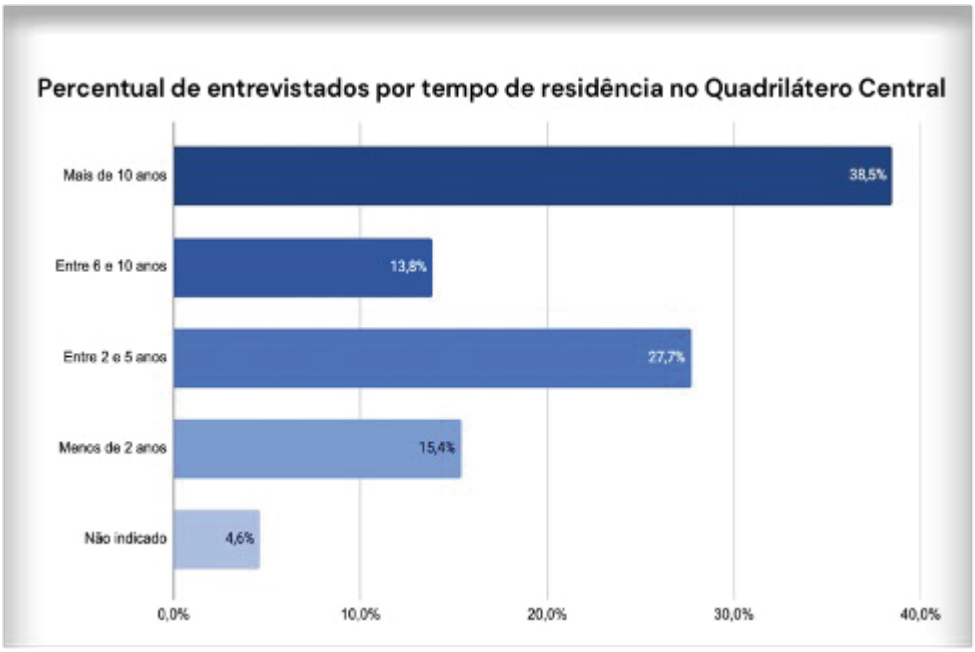
Definição do percentual de entrevistados que moram no quadrilátero central e tempo de residência no local.

- 74,7% dos entrevistados não moram e
- 27,6% moram no quadrilátero central;

Dentre os que moram, 38,5% residem há mais de 10 anos; 13,8% entre 6 e 10 anos; e 27,7% entre 2 e 5 anos.

Gráfico 34: Percentual de entrevistados por residência e tempo de residência no Quadrilátero Central, 2024.



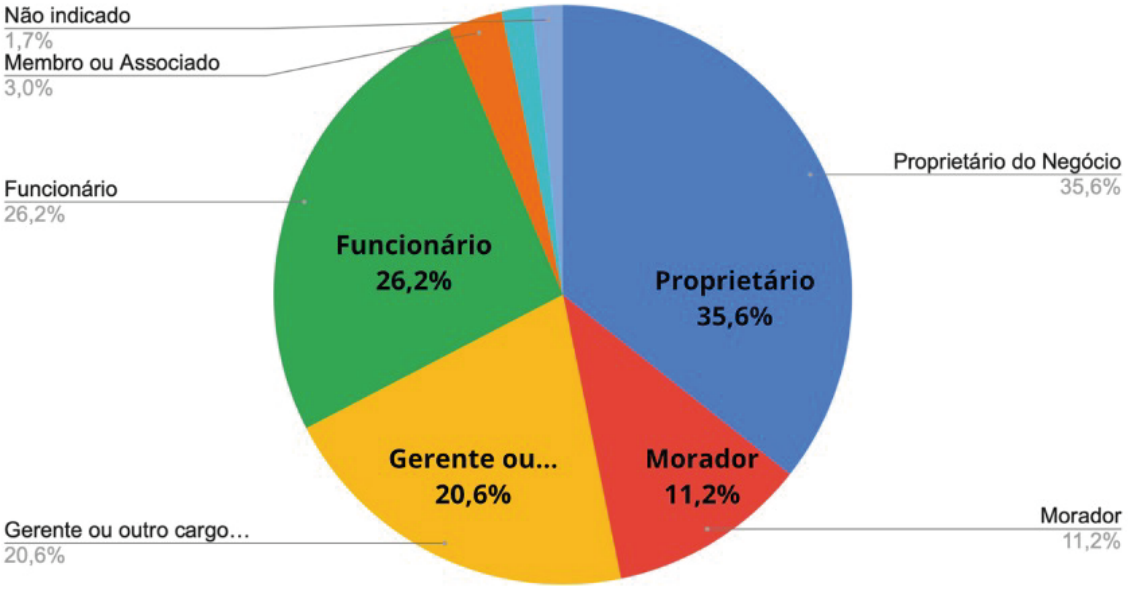


Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

Por cargo, função ou titularidade

A maior parte dos entrevistados (82,4%) é composta por sujeitos relacionados ao comércio e prestação de serviços, sendo: 35,6% proprietários; 26,2% funcionários; e 20,6% gerentes ou outro cargo de chefia.

Gráfico 35: Percentual de entrevistados por cargo, função ou titularidade, 2024.

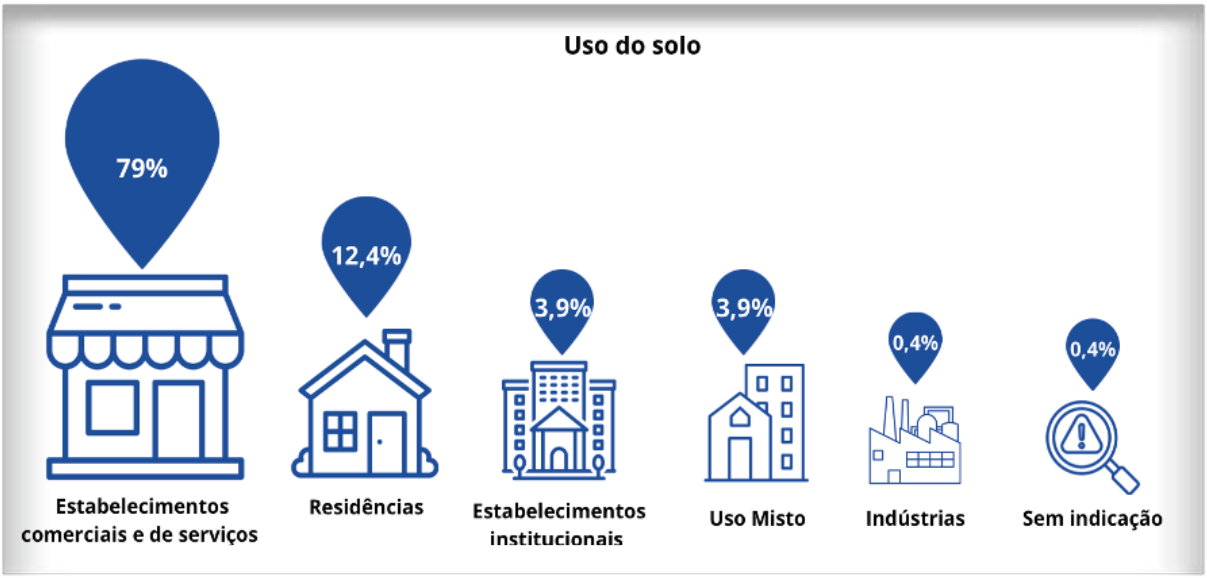


Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

Por uso do solo

A maioria dos estabelecimentos entrevistados são comerciais e/ou serviços (79%); seguidos de residências (12,4%); e estabelecimentos institucionais (3,9%). Os estabelecimentos de uso misto são aqueles que possuíam tanto atividades comerciais quanto de serviços, ou que eram utilizados como residência pelos entrevistados.

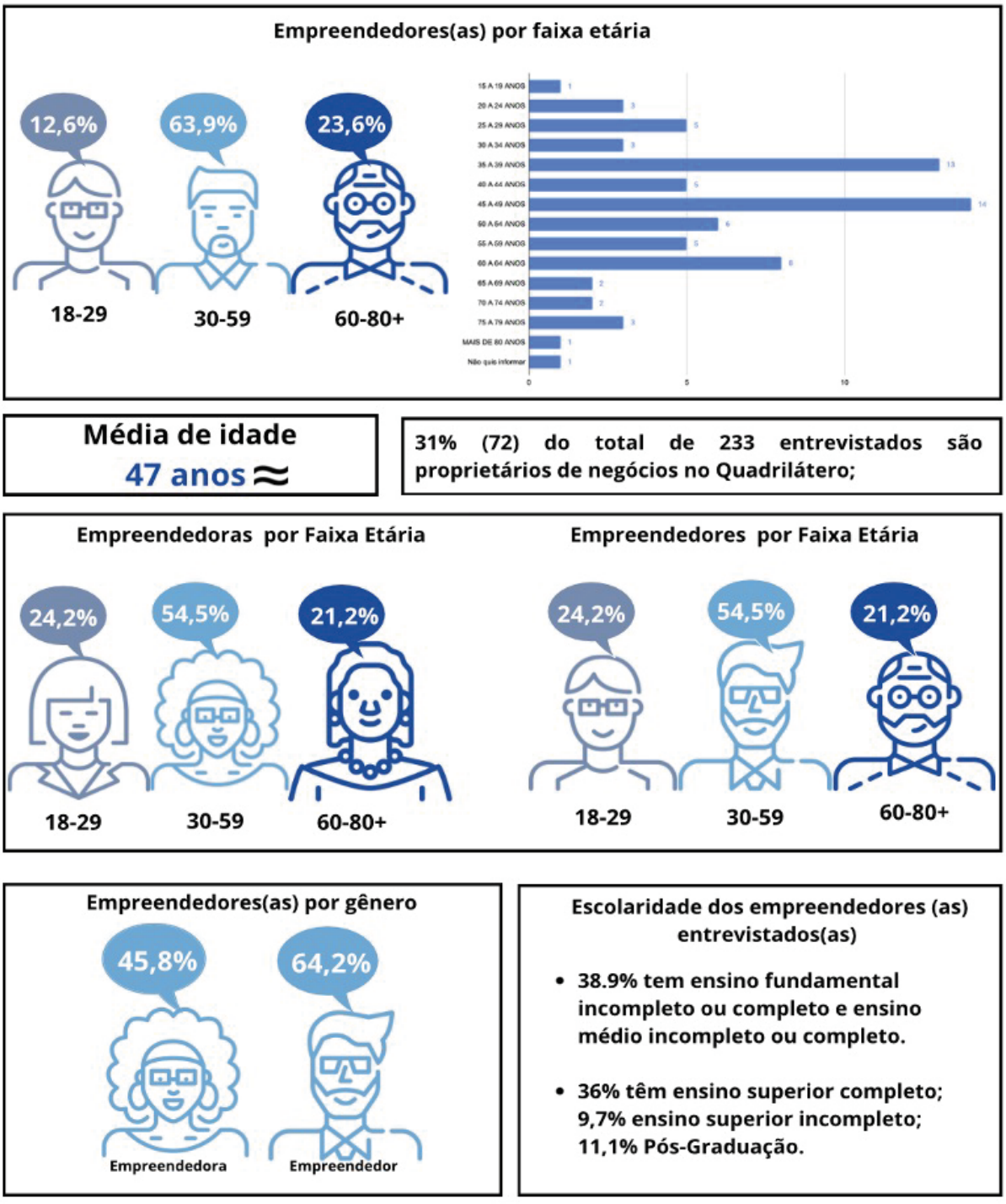
Figura 41: Infográfico com distribuição dos estabelecimentos e/ou moradias dos entrevistados, em 2024.



Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

Do total de entrevistados relacionados diretamente aos estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços, 35,6% são proprietários; 20,6% são gerentes ou cargo de chefia; 26,2% são funcionários; e 3% é membro ou associado. Em particular os percentuais relacionados aos proprietários e gerentes (56,2%) proporcionaram uma visão bastante significativa em relação aos negócios instalados no quadrilátero central. Contudo, dada a relevância dos empreendedores para o tema, foi realizado um detalhamento do perfil do empreendedor especificamente, composto por 72 entrevistados.

Figura 42: Perfil dos proprietários de negócios no quadrilátero central, 2024

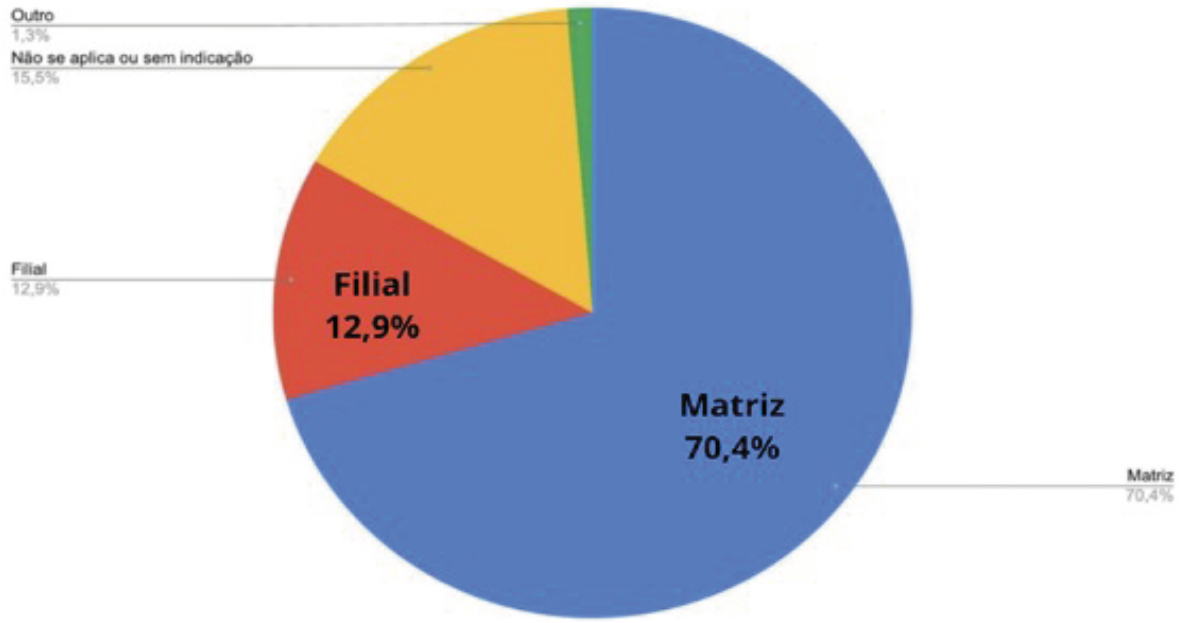


Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

Perfil dos negócios

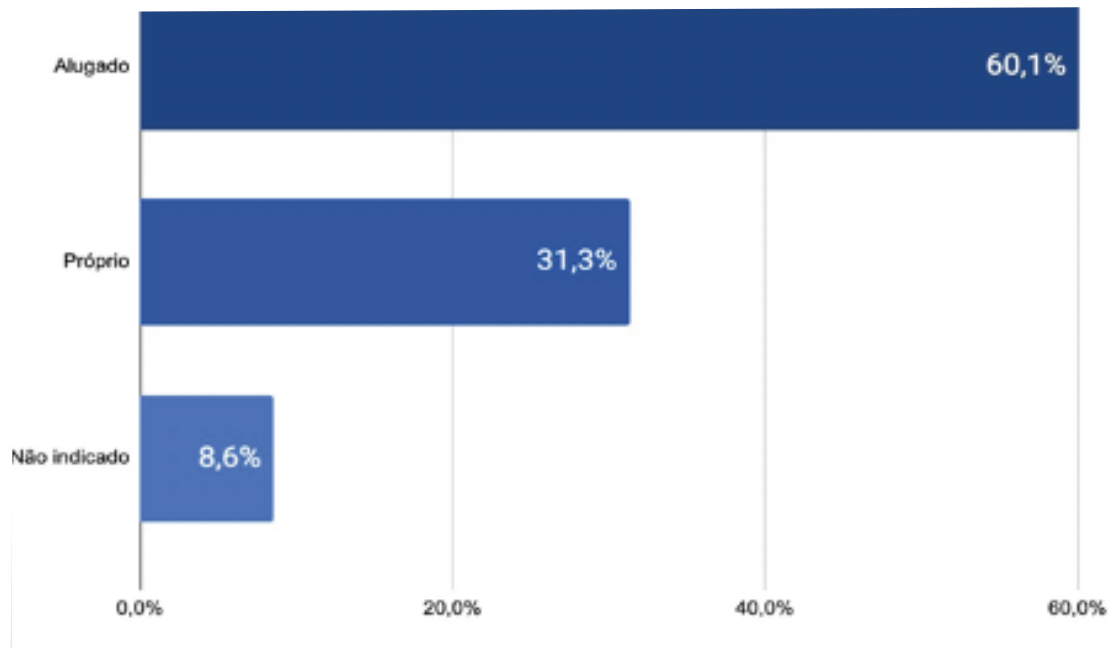
- 79% dos entrevistados respondem por negócios relacionados ao comércio ou serviços.
- Quanto à titularidade, a maioria dos entrevistados responsáveis por imóveis (comerciais e residenciais) declarou ser alugado (60,1%); seguida de 31,3% com declaração de imóveis próprios.
- 70,4% dos negócios são sede (matriz) e 12,9% filial; 16,8% não se aplica, ou outro.

Gráfico 36: Percentual de entrevistados por estrutura do negócio, em 2024



Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

Gráfico 37: Percentual de entrevistados por titularidade do imóvel, 2024



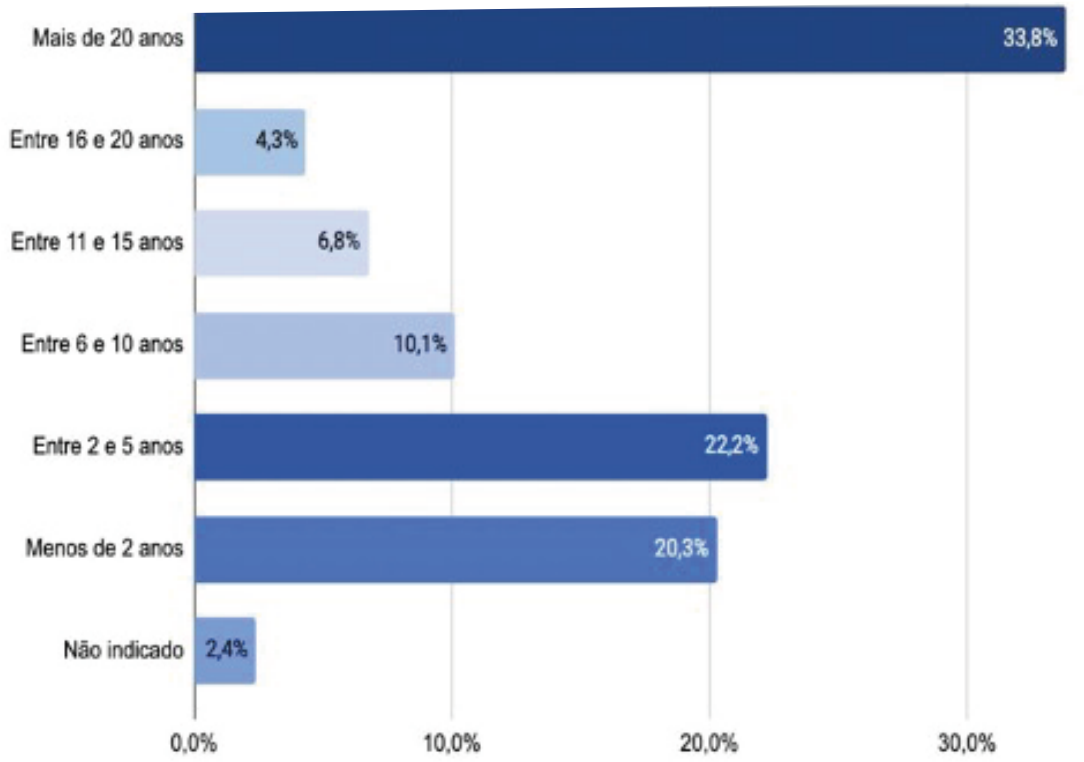
Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

Essa informação reforça a importância da área para a economia da cidade, por a caracterizar como um hub de atividades que atraem consumidores e geram emprego.

Considerando o conhecimento acumulado sobre o tema e dados que serão analisados mais adiante, é preciso considerar no projeto de requalificação, como melhorar o ambiente para estes setores, principalmente no âmbito da infraestrutura, segurança e acessibilidade.

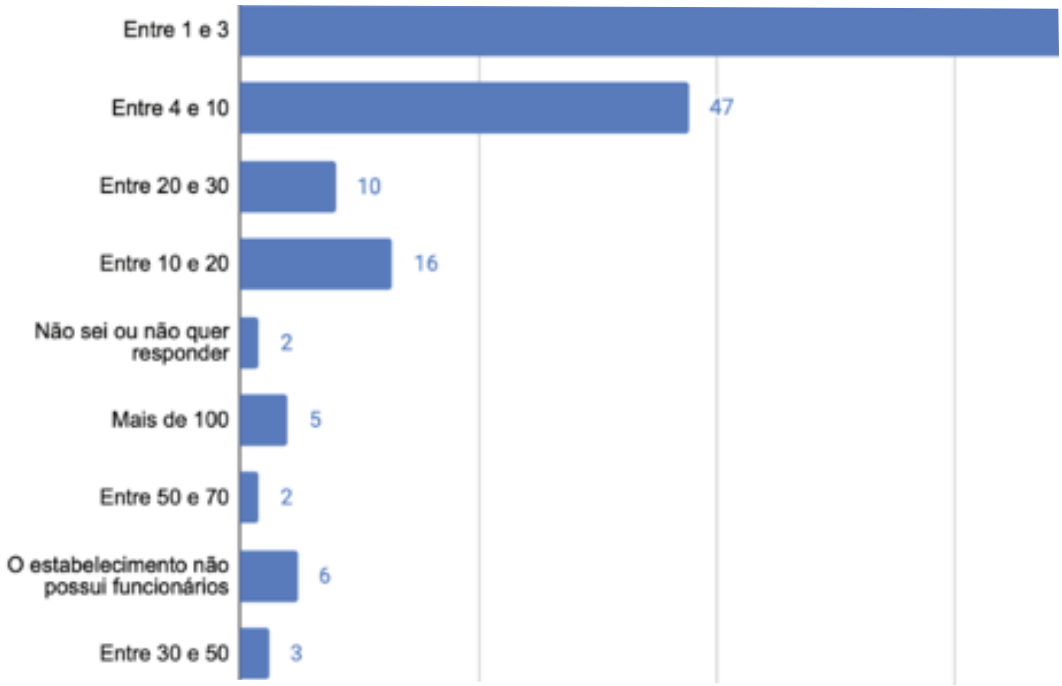
- Sobre a titularidade dos imóveis, a alta porcentagem de alugados pode sugerir que muitos negócios não possuem vínculos de longo prazo com o local, gerando deslocamentos dependendo da variação dos valores dos alugueis e do fluxo de pessoas.
- Quanto à estrutura dos negócios, a maioria (70,4%) é sede (matriz), o que pode sugerir um certo grau de independência e autonomia nas operações. Estes negócios têm potencial para um maior comprometimento com a localização, maior senso de pertencimento, sendo, provavelmente, menos suscetíveis a mudanças rápidas. Filiais, por outro lado, podem ser mais flexíveis em termos de relocação, dependendo de decisões estratégicas das matrizes.
- Sobre o tempo de funcionamento, a presença de dos negócios com mais de 20 anos indica forte ancoragem histórica e econômica no quadrilátero central, sugerindo que esta área tem um papel importante na comunidade empresarial de Ribeirão Preto. Por outro lado, 20,3% dos negócios têm menos de 2 anos, o que pode apontar de maneira plausível, uma dinâmica de renovação do comércio da área. É possível observar um mix de negócios que deve ser considerado.

Gráfico 38: Tempo de funcionamento dos estabelecimentos, 2024



Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

Gráfico 39: Número de funcionários, 2024



Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

Quanto ao tempo de funcionamento dos negócios, a maioria (55%) pode ser considerada longeva e com alto grau de consolidação no centro.

- 33,8% dos negócios estão instalados no quadrilátero central há mais de 20 anos; 22,2% entre 2 e 5 anos; 20,3% com menos de 2 anos; 10,1% entre 6 e 10 anos; 11,1% entre 11 e 20 anos.

Quanto ao número de funcionários, 75% têm entre 1 e 10 funcionários.

- De um total de 179 respondentes, 88 (49%) declararam ter entre 1 e 3 funcionários nos negócios entrevistados; 47 (26%) indicaram ter entre 4 e 10 funcionários; 16 (9%) entre 10 e 20; 10 (5,6%) entre 20 e 30 funcionários. Do total, 02 estabelecimentos declararam ter entre 50 e 70 e 05 entrevistados informaram ter mais de 100 trabalhadores.

A maioria dos negócios (75%) é pequena, com até 10 funcionários. Isso pode indicar uma estrutura do comércio local de pequenas empresas, sugerindo que muitos podem ser geridos pelos próprios proprietários e dependem fortemente do fluxo de clientes e da economia local. Estes negócios são, normalmente, altamente vulneráveis a alterações no tráfego de pedestres, acessibilidade e custos operacionais.

Considerando os dados apresentados sobre o perfil dos negócios, em 179 casos é possível extrapolar uma generalização proporcional para aproximadamente 1.200 com o mesmo perfil do quadrilátero central. Isto define uma margem de erro aceitável na análise de 5%, tendo em vista que a amostra considerou apenas os comerciantes e prestadores de serviço do quadrilátero central. Assim, é possível tirar algumas conclusões relevantes para o projeto:

(A) Predomínio de pequenos negócios: Quase a metade dos entrevistados (49%) possui entre 1 e 3 funcionários. Isso sugere que a maioria é de pequenos negócios, prova-

velmente com operações limitadas em termos de escala. É preciso observar que estes estabelecimentos podem ser mais vulneráveis a mudanças no ambiente urbano, como obras públicas, por exemplo. ¼ dos entrevistados declarou que os estabelecimentos apresentam entre 4 e 10 funcionários. Embora sejam considerados pequenos negócios, essa faixa indica uma maior capacidade de operação o que, possivelmente, não diminui a vulnerabilidade das mudanças do ambiente urbano onde se instalam.

(B) Presença de médios e grandes empregadores: Do total de 179, 02 respondentes declararam ter entre 50 e 70 funcionários, e, 05 indicaram ter mais de 100. Estes estabelecimentos representam a minoria (cerca de 3,9% do total), mas são grandes empregadores no quadrilátero central. Podem representar âncoras econômicas da área, mas também podem apresentar necessidades diferentes em relação aos pequenos negócios, como demandas por logística, por exemplo.

(C) Diversidade de estruturas empresariais: a distribuição de funcionários permite deduzir uma diversidade significativa dos negócios do centro de Ribeirão Preto. Há um mix de negócios antigos e novos que cria uma oportunidade para a requalificação atender às necessidades tanto de incentivo aos negócios já considerados históricos no centro, como também, à inovação e implementação de outros segmentos para atender ao público. Esta característica implica que o projeto Requalifica Ribeirão deve ser multifacetado para atender às diferentes necessidades.

(D) Estabilidade dos negócios: Quanto aos negócios com sede (matriz) no centro, deve-se considerar que estes têm um maior potencial para aumentar o comprometimento com a localização, maior senso de pertencimento, sendo, provavelmente, menos suscetíveis a mudanças rápidas. Filiais, por outro lado, podem ser mais flexíveis em termos de relocação, dependendo de decisões estratégicas das matrizes. Neste ponto, ainda é possível complementar:

A alta porcentagem de imóveis alugados no centro deve ser observada no Projeto Requalifica Ribeirão. É preciso pensar estratégias para melhorar o vínculo destes negócios com a localidade. De uma maneira geral, outros projetos de requalificação em áreas centrais impactaram o custo dos aluguéis, risco este que deve ser considerado no projeto, em particular quanto aos negócios que operam com margens reduzidas. Este dado alinha-se com informações coletadas na entrevista: alguns respondentes que são proprietários dos imóveis onde funciona o negócio, declararam permanecer no centro, mesmo em condições adversas pelas seguintes razões: (a) cuidar da conservação do imóvel; (b) redução de custos.

Outro ponto a ser observado é que 40% dos negócios apresentam menos de 5 anos de funcionamento. Pesquisa realizada pelo Sebrae, em 2023, apontou altas taxas de mortalidade no setor. No comércio, até 30,2%, e nos serviços, até 26,6%, os negócios fecham as portas em 5 anos.

Projetos futuros dos empreendedores

Visando aprofundar a compreensão sobre o planejamento e a percepção especificamente dos empreendedores (as), solicitou-se aos respondentes, que apontassem quais projetos eles têm para o futuro dos seus negócios no quadrilátero central. Foram 163 respostas válidas. Com base neste total, foram sistematizadas as seguintes indicações:

(A) **Aqueles que tem planos para o futuro:**	
	Ampliar e expandir o negócio (c/ e-commerce, novas lojas, aumentar o espaço, adquirir o ponto e/ou imóvel; ampliando o número de lojas (no centro e fora dele); Mudar para um lugar maior, no centro. Nesta categoria está o maior número de respostas. **Melhorar** a parte interna do negócio; torná-lo mais atrativo e atrair público. **Diversificar o negócio**, com novas abordagens, serviços e produtos; **Comprar** o ponto ou o imóvel. Este grupo representa 90% das respostas válidas, portanto, é o maior segmento (maioria dos que responderam a pergunta tem algum projeto de futuro). Se enquadram no perfil padrão da amostra.

(B) **Aqueles que desejam a volta das condições anteriores à pandemia:**	
	Voltar à frequência de público à loja; **Voltar** às antigas condições lucrativas de se ter um negócio no centro; **Retomar** o movimento anterior à pandemia; **Diminuir** o aluguel. Grupo reduzido (04 citações) em comparação com o anterior, mas que apresentam um forte discurso com ênfase na volta às condições de negócio do passado (antes da pandemia). Para esse segmento, houve uma redução de público, o centro está mais sujo e com menos segurança. Acreditam que se for como no passado, os negócios melhorariam.

(D)Aqueles que não tem nenhum projeto para o futuro no centro	
	Por aposentadoria: não tem descendentes que queiram tocar o negócio; **Por falta de expectativas** com o governo atual, com as obras públicas, com a queda de público; **Por falta de planejamento:** não tinha, de fato, pensado ainda em projetos futuros; **Capacidade de inovação:** dificuldade em inovar nos negócios Representa 12,8% do total de respostas válidas. Em particular em relação a este último grupo, o perfil é composto por: ● Homens e mulheres com idade entre 35 e 59 anos; mais com imóvel alugado; com mais de 10 anos de negócios no centro. o Embora pequeno (03), este grupo é o mais desesperançoso: deseja sair do centro ou fechar o negócio. ● Homens entre 55 e 64 anos de idade, imóvel próprio, com mais de 20 anos de negócios no Centro. o Este grupo, também pequeno, demonstra cansaço, falta de perspectiva de algum parente assumir o negócio e inexistência e pouco planejamento.

Os empreendedores mais antigos no centro, instalados em imóveis alugados são os que menos indicaram sonhos ou projetos futuros. Nas faixas etárias mais altas este fato se intensifica, com algumas exceções.

De uma maneira geral, é possível afirmar que a grande maioria (90% dos entrevistados) declarou ter projetos futuros, o que demonstra esperança e expectativas positivas.

Porém, mesmo entre os que têm sonhos e projetos futuros, não foi possível perceber nas respostas a existência de um planejamento estratégico, com objetivos e metas claras. Observou-se esse planejamento entre os empreendimentos que buscam expandir o número de lojas e/ou se tornar franquias.



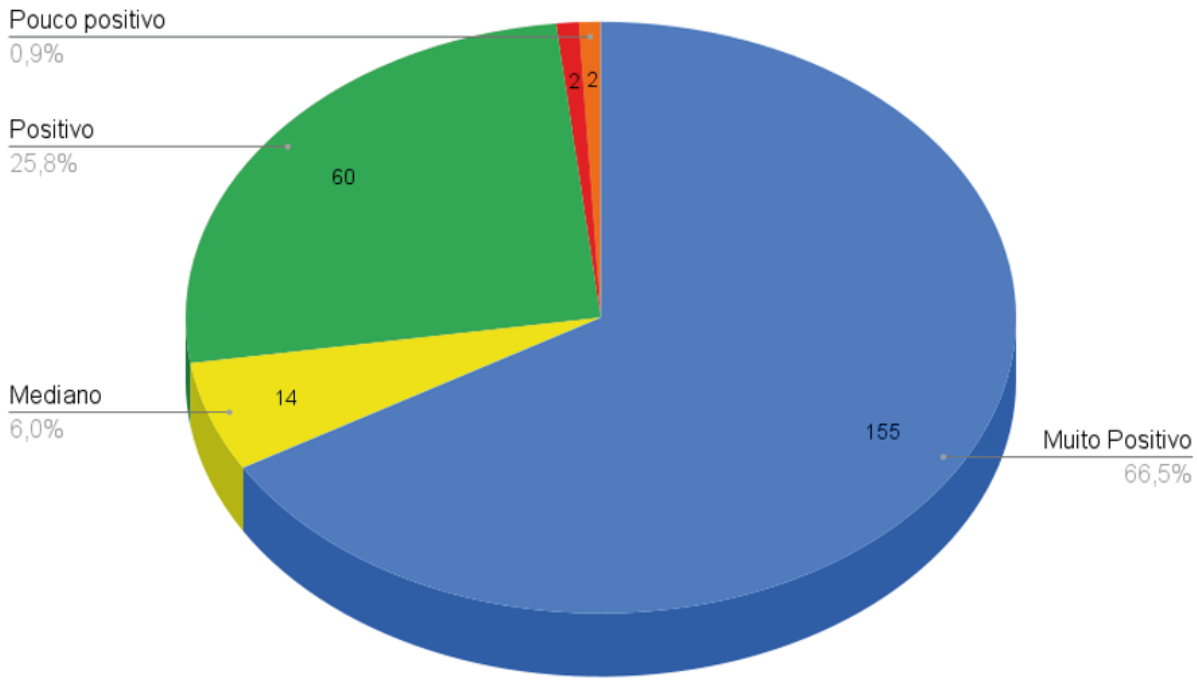
Projeto Requalifica Ribeirão na perspectiva dos entrevistados

Ao compartilhar os resultados e as análises das respostas que sugerem as perspectivas e as expectativas dos entrevistados sobre o Projeto Requalifica Ribeirão, são possíveis muitas considerações. Inclui, também, a descrição e a análise do nível de satisfação dos entrevistados sobre o quadrilátero central, seus equipamentos e praças.

As perguntas formuladas sobre o Projeto Requalifica Ribeirão tiveram, por objetivo, observar as percepções, perspectivas, expectativas e sugestões de moradores, comerciantes e comerciários sobre os possíveis impactos de um projeto de requalificação no negócio e/ou habitação, como, também, para o próprio quadrilátero central. Os resultados podem ser visualizados nos itens a seguir.

Quanto à percepção dos entrevistados em relação aos possíveis impactos positivos do projeto, acima de 90% consideraram que pode ser positivo (25,8%) ou muito positivo (66,5%). Apenas 14 respondentes (6%) indicaram a possibilidade de impacto como mediana, e 04 (1,8%) como pouco positivo (0,9%) ou negativo (0,9%).

Gráfico 40: Expectativas dos entrevistados sobre o impacto do Requalifica Ribeirão nos negócios, 2024.



Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

Observou-se que há uma expectativa dos entrevistados de aumentar o engajamento com o projeto Requalifica Ribeirão, como nas falas, abaixo:

> As ações de requalificação do espaço precisam ser apoiadas pelo poder público e pelos demais empresários, para terem força. Focar no desenvolvimento da distrital [Centro] e na rede de cooperação entre os comerciantes. (Boutique do Nenê, com mais de 20 anos no Calçadão). Não adianta falar sobre planos de empreendimentos, cultura e arte sem fazer o básico da infraestrutura, zeladoria e políticas públicas da região. É preciso desenvolver um trabalho de rede e cooperação para que as ações tenham de fato desenvolvimento. (Estacionamento Itamaraty, com mais de 20 anos no quadrilátero central).

Justificativas

Do total de 233, 64 entrevistados deixaram contribuições, o que totaliza 27,5% da amostra. Mesmo que este percentual não represente a maioria dos entrevistados, considera-se que a natureza específica das opiniões reflete preocupações e expectativas que devem ser consideradas como relevantes para o projeto.

O fato de ¼ dos entrevistados ter dado justificativas similares e categorizáveis sugere que estas questões não podem ser ignoradas, tendo em vista que em uma generalização para o público maior, a opinião deste ¼ pode ser compartilhada por proprietários e/ou moradores de mais de 600 lotes do Quadrilátero Central. Elas apontam áreas de atenção crítica para os planejadores urbanos e gestores.

Analisando as justificativas fornecidas, é possível identificar algumas tendências recorrentes entre os entrevistados no que tange às percepções sobre o impacto do Requalifica Ribeirão nos negócios e/ou moradia. Sugerem que os comerciantes e moradores têm uma expectativa otimista, mas também realista, quanto ao impacto potencial de um projeto de requalificação do centro. Eles valorizam o potencial econômico, a segurança, a preservação cultural e a participação coletiva para o sucesso da iniciativa.

Quadro 3: Categorização de 64 justificativas apresentadas pelos entrevistados para a sua percepção quanto aos possíveis impactos do Projeto Requalifica Ribeirão nos negócios e/ou moradias, 2024.

Expectativas	Análise
Valorização Econômica e Comercial	Justificativas como "Aumentar o público e vendas", "Aumento do ticket de consumo", "Valorização imobiliária" e "Será um primeiro socorro' para iniciar a restauração da potência do centro" apontam que há uma expectativa clara de que a requalificação pode revigorar economicamente a área central. Os entrevistados esperam que o projeto aumente o fluxo de consumidores e, consequentemente, as vendas e a valorização dos imóveis na região.
Atração de Público e Funcionalidade	Frases como "Quanto mais atrativo e funcional, melhor impacta os negócios" e "Atração de público para praças" indicam que o projeto deve contemplar ações que visem tornar o centro mais atraente para os frequentadores, melhorando sua funcionalidade, para que isso se traduza em um impacto positivo para os negócios.
Segurança e Mobilidade	Aparecem como temas importantes, como indicado pelas justificativas "Traz segurança e diminui o medo", "Melhoria do trânsito vai garantir melhor mobilidade para os alunos que estudam no centro" e "Melhoria do movimento, principalmente à noite". A percepção é que a requalificação pode contribuir para um ambiente mais seguro e acessível, o que por sua vez poderia atrair mais pessoas para a área do quadrilátero, inclusive em horários em que o movimento é tradicionalmente menor.

Expectativas	Análise
Preservação Histórica e Valorização Cultural	A preocupação com o patrimônio cultural e histórico é evidenciada em respostas como "Cuidado e valorização com o corredor histórico, a cidade e sua história" e "Perspectiva de modernização e de conservação". Os entrevistados reconhecem o valor de preservar a identidade histórica do centro, enquanto modernizam a infraestrutura.
Compromisso e Participação	Há uma visão de que o sucesso da requalificação depende do compromisso de todas as partes envolvidas, como sugerido por "Desde que os lojistas também façam sua parte" e "Se for colocado em prática será muito positivo". Isso reflete uma expectativa de que a requalificação deve ser um esforço colaborativo entre o poder público e os comerciantes locais.
Expectativas Positivas e Esperança	Justificativas como "A iniciativa da pesquisa já é um passo positivo", "A iniciativa da ACIRP traz esperança", e "Perspectiva de modernização e de conservação" mostram uma atitude positiva e esperançosa em relação à requalificação, com a percepção de que as ações iniciais já estão sendo vistas como promissoras.
Abrangência e Impacto Amplo	Algumas respostas como "Pode reverberar para além do centro" e "Será melhor ainda se abranger todo o centro, principalmente a 'baixada'" indicam que há um desejo de que os benefícios do projeto sejam amplos e atinjam diferentes áreas do centro, especialmente aquelas que estão mais degradadas.
Sem perspectiva	Um baixo percentual de respondentes (0,9%) (o que pode ser considerado pouco representativo em relação aos números totais de entrevistados), deixou justificativas que denotam poucas perspectivas com o projeto: "Sem perspectiva de melhora de movimento" e "Não há esperança".

Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

Dentro do escopo de justificativas, ainda é possível fazer um resumo do potencial do Projeto Requalifica Ribeirão, a partir das 64 respostas (Quadro 4):

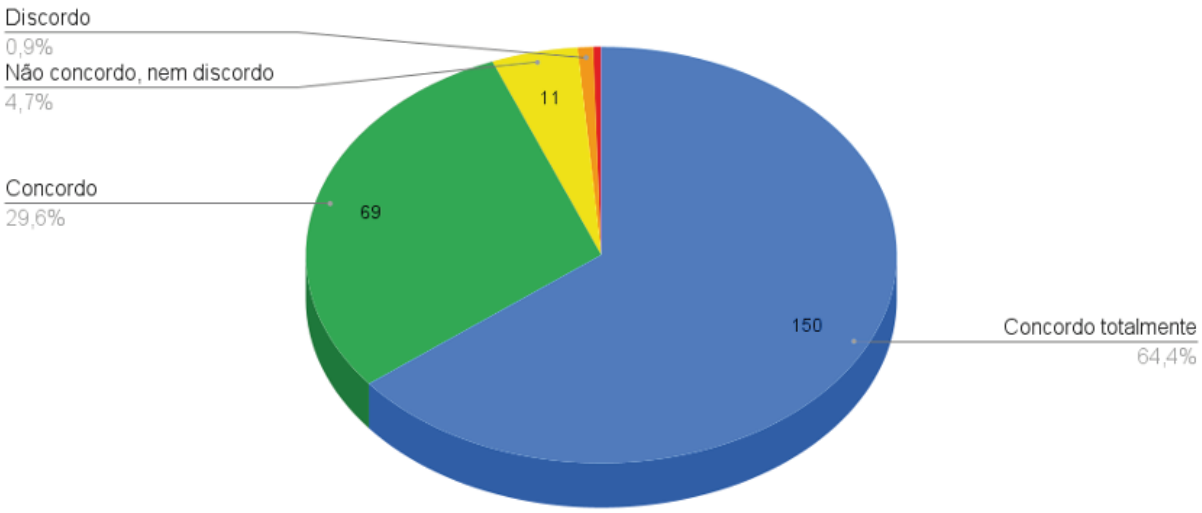
Quadro 4: Resumo do potencial de impactos positivos do Projeto Requalifica Ribeirão nos negócios e/ou moradias, na perspectiva dos entrevistados.

Potencial de valorização	Potencial de modernização	Potencial de engajamento	Potencial de atração do público
Aumento do ticket de consumo	Das Moradias, tornando um lugar melhor para viver	Para reverberar além do Centro	Quanto mais atrativo e funcional, melhor impacta os negócios
Patrimônio Histórico	Por parte da Prefeitura, olhando mais para o Centro	Para colocar em prática	Atração de público para praças
Das Moradias, tornando um lugar melhor para viver	Melhoria da infraestrutura	Pois mostra preocupação com o Centro	Aumenta o público e vendas
Por parte da Prefeitura, olhando mais para o Centro	Melhoria do trânsito e da mobilidade para os alunos que estudam no Centro	Para incentivar os lojistas a fazerem a sua parte	Melhoria do movimento, principalmente a noite
Com a melhoria da Segurança	Da Comunicação do Projeto (curto, médio e longo prazos) e do próprio Centro	Porque a iniciativa da ACIRP traz esperança e mostra preocupação com o Centro	
Com mais conservação e zeladoria, principalmente "baixada"			

Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

Foi solicitado aos entrevistados que manifestassem sua concordância ou discordância sobre o potencial do Requalifica Ribeirão de mudar o quadrilátero central para melhor. O resultado foi que 94% dos ouvidos "concorda totalmente" (64,4%) ou "concorda" (29,6%) que o projeto pode promover melhorias na área central.

Gráfico 41: Nível de concordância com o potencial do Projeto Requalifica Centro para promover alterações positivas no Quadrilátero Central de Ribeirão Preto.



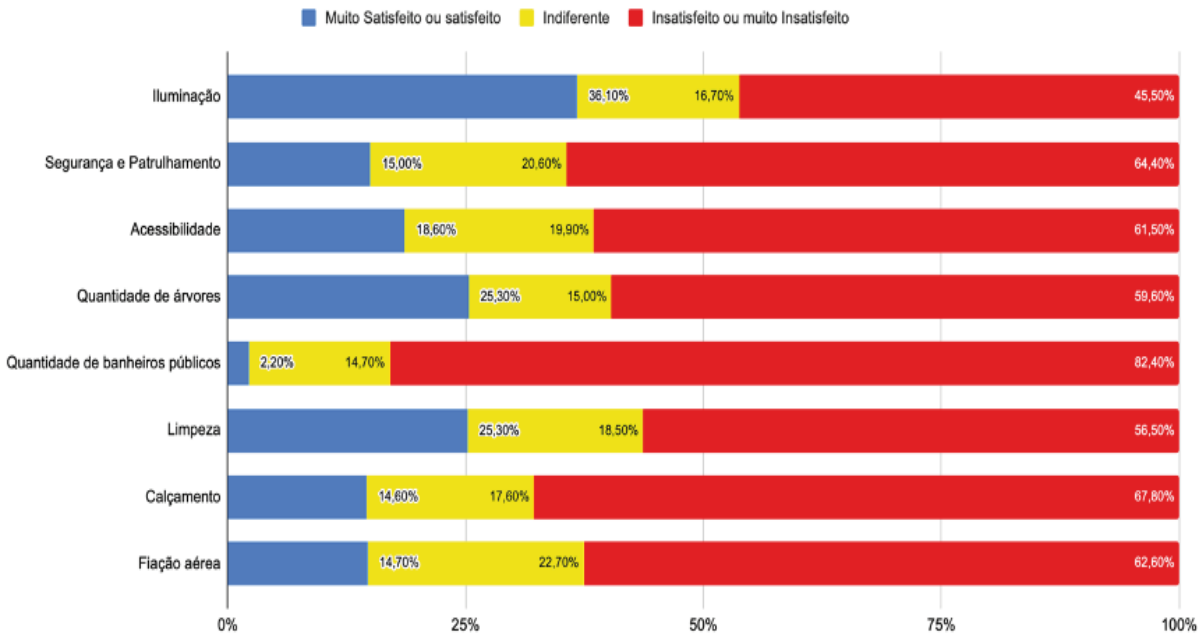
Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

Nesta dimensão da pesquisa observou-se a opinião dos entrevistados em relação a importantes aspectos relacionados ao centro. Buscou-se, principalmente, medir o nível de satisfação em relação à segurança, iluminação, acessibilidade, arborização, infraestrutura geral e as praças do Quadrilátero.

Aspectos gerais do quadrilátero

O gráfico mostra o nível de satisfação dos entrevistados em relação aos diferentes aspectos do quadrilátero central de Ribeirão Preto. Foram avaliados os seguintes itens: iluminação, segurança e patrulhamento, acessibilidade, quantidade de árvores, quantidade de banheiros públicos, limpeza, calçamento e fiação aérea.

Gráfico 42: Nível de satisfação dos entrevistados sobre aspectos gerais do Quadrilátero Central, 2024



Categorias	Nível de Satisfação		
	Muito Satisfeito ou satisfeito	Indiferente	Insatisfeito ou muito Insatisfeito
Iluminação	84	39	106
Segurança e Patrulhamento	36	48	150
Acessibilidade	45	46	142
Quantidade de árvores	60	35	139
Quantidade de banheiros públicos	9	34	191
Limpeza	60	43	131
Calçamento	35	41	158
Fiação aérea	32	53	149

Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

(A) Iluminação: 45,5% dos entrevistados estão insatisfeitos ou muito insatisfeitos, seguidos de 36,1% que estão muito satisfeitos ou satisfeitos e 16,7% que são indiferentes.

(B) Segurança e Patrulhamento: A maioria dos entrevistados (64,4%) está insatisfeito ou muito insatisfeito com este ponto; seguidos de 20,6% que são indiferentes e 15% que estão satisfeitos ou muito satisfeitos.

(C) Acessibilidade: Também neste ponto mais da metade (61,5%) está insatisfeito; seguidos de 19,9% que são indiferentes e 18,6% que estão muito ou satisfeitos.

(D) Quantidade de Árvores: Mais uma vez, mais da metade se mostrou insatisfeita ou muito insatisfeita (59,6%). 25,3%, entretanto manifestam satisfação, enquanto 15% são indiferentes.

(E) Quantidade de Banheiros Públicos: 82,4% estão insatisfeitos ou muito insatisfeitos; 14,7% são indiferentes e apenas 2,2% estão satisfeitos.

(F) Limpeza: as condições de limpeza também são um ponto de atenção. 56,5% estão insatisfeitos ou muito insatisfeitos. Contudo, cerca de ¼ dos entrevistados consideram-se satisfeitos ou muito satisfeitos com a limpeza do Quadrilátero Central. 18,6% são indiferentes.

(G) Calçamento: 67,8% estão insatisfeitos ou muito insatisfeitos com o calçamento no Quadrilátero Central. 17,6% são indiferentes e apenas 14,6% estão satisfeitos ou muito satisfeitos.

(H) Fiação Aérea: 62,6% estão insatisfeitos ou muito insatisfeitos com a poluição visual promovida pela fiação aérea no Quadrilátero. 22,7% são indiferentes. 14,7% estão satisfeitos ou muito satisfeitos.

A análise dos dados revela uma insatisfação predominante dos entrevistados em relação à maioria dos aspectos analisados. Os pontos com indicadores mais altos de insatisfação são:

Figura 43: Destaques dos pontos com maior insatisfação indicados pelos entrevistados

Quantidade de banheiros públicos (82,4%)	Condições do Calçamento (67,8%)	Segurança e patrulhamento (64,4%)

Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

A iluminação, embora tenha uma proporção menor de insatisfação (45,5%) em comparação aos outros itens, ainda apresenta um nível considerável de descontentamento. A acessibilidade e a quantidade de árvores no centro da cidade também registram altos índices de insatisfação, com 61,5% e 59,6%, respectivamente.

Esses dados indicam que há uma percepção geral negativa sobre as condições do quadrilátero central de Ribeirão Preto, especialmente no que diz respeito a aspectos essenciais para a qualidade de vida e segurança dos moradores e comerciantes. Os pontos levantados sugerem prioridade nas áreas de infraestrutura e segurança.

Escala de insatisfação com o quadrilátero central

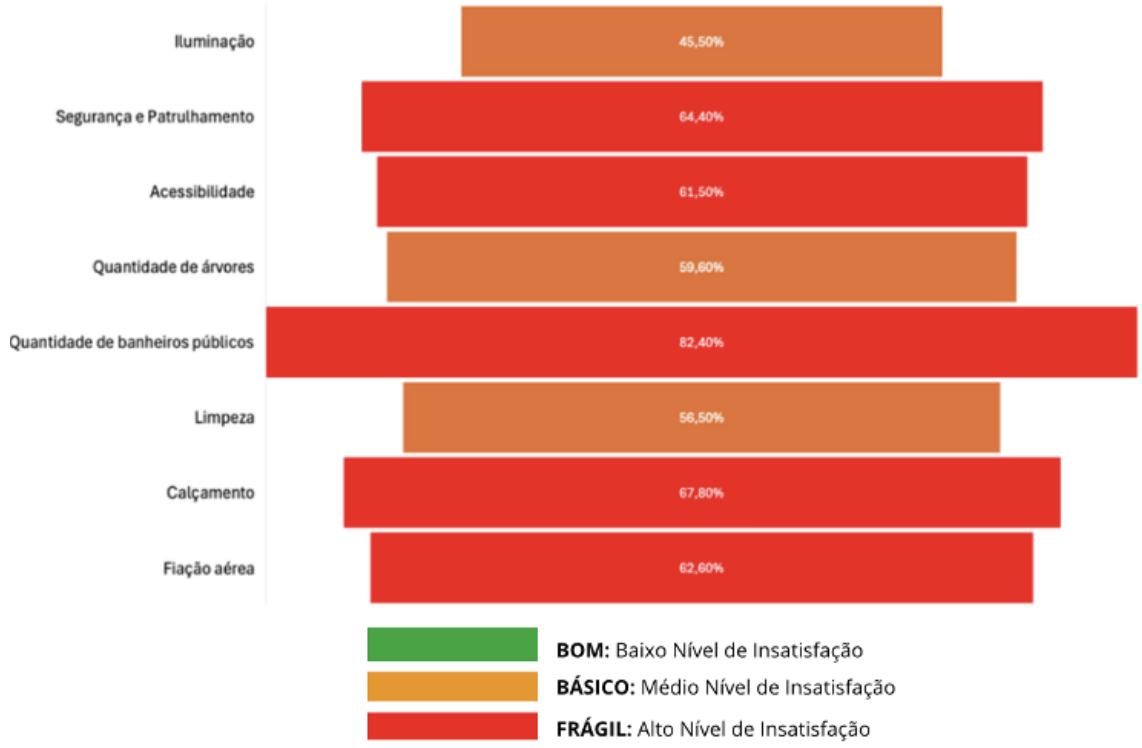
A pesquisa realizada sugere que há problemas no quadrilátero central que são comuns em áreas urbanas de grande circulação e uso intenso. Tendo em vista que há uma predominância de entrevistados insatisfeitos com vários aspectos do Centro, elaboramos uma escala de nível de insatisfação para que seja possível uma análise integrada dos dados apresentados. Essa escala reflete os diferentes graus de insatisfação, permitindo uma interpretação mais clara de onde se encontram os níveis de descontentamento dos entrevistados.

Quadro 5: Descritores de escala de insatisfação

Baixo Nível de Insatisfação: BOM
Quando o percentual de entrevistados insatisfeitos ficou igual ou abaixo de 30%.
Nível Médio de Insatisfação: BÁSICO
Quando o percentual de entrevistados insatisfeitos ficou entre 31% e 60%.
Alto Nível de Insatisfação: FRÁGIL
Quando o percentual de entrevistados insatisfeitos ficou entre 61% e 100%.

Com base nesta escala, os resultados da pesquisa foram agrupados nas seguintes categorias: iluminação, segurança e patrulhamento, acessibilidade, quantidade de árvores, quantidade de banheiros públicos, limpeza, calçamento e fiação aérea.

Gráfico 43: Níveis de insatisfação com elementos do quadrilátero central, 2024



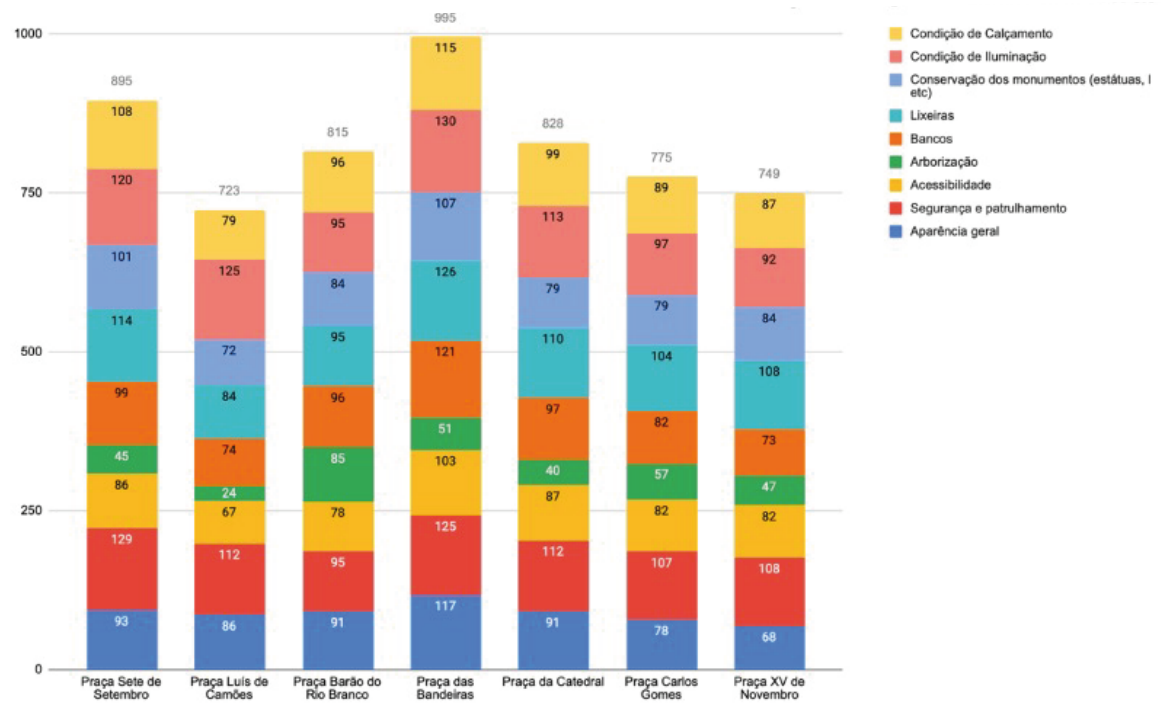
Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

Como resultado, é possível observar que 100% dos elementos investigados encontram-se em níveis Básico ou Frágil. Nesta perspectiva de análise, confirma-se a insatisfação predominantemente com banheiros públicos (82,4%), seguido de calçamento (67,8%) e Segurança e Patrulhamento (64,4%). Contudo, fica claro no gráfico que os demais elementos não podem ser desconsiderados e devem ser pensados de maneira integrada no Projeto Requalifica Ribeirão.

Praças no quadrilátero central

O gráfico apresenta o percentual de insatisfeitos e muito insatisfeitos em relação a diferentes aspectos das praças do Quadrilátero Central de Ribeirão Preto. As praças avaliadas incluem: Praça Sete de Setembro, Praça Luís de Camões, Praça Barão do Rio Branco, Praça das Bandeiras, Praça da Catedral, Praça Carlos Gomes, e Praça XV de Novembro. Os aspectos analisados incluem aparência geral, segurança e patrulhamento, acessibilidade, arborização, bancos, lixeiras, conservação dos monumentos, condição de iluminação, condição de calçamento, e banheiros públicos.

Gráfico 44: Percentual de Insatisfeitos e Muito Insatisfeitos com as Praças do Quadrilátero Central



Resultados Percentuais	Praça Sete de Setembro	Praça Luís de Camões	Praça Barão do Rio Branco	Praça das Bandeiras	Praça da Catedral	Praça Carlos Gomes	Praça XV de Novembro
Aparência geral	45%	41%	44%	56%	44%	38%	33%
Segurança e patrulhamento	62%	54%	46%	60%	54%	51%	52%
Acessibilidade	41%	32%	38%	50%	42%	39%	39%
Arborização	22%	12%	41%	25%	19%	27%	23%
Bancos	48%	36%	46%	58%	47%	39%	35%
Lixeiras	55%	40%	46%	61%	53%	50%	52%
Conservação dos monumentos (estátuas, bustos, etc)	49%	35%	40%	51%	38%	38%	40%
Condição de Iluminação	58%	60%	46%	63%	54%	47%	44%
Condição de Calçamento	52%	38%	46%	55%	48%	43%	42%

A Praça das Bandeiras (local onde está o ponto de ônibus em frente à Catedral) fica com a maior pontuação de insatisfação e com a maior média percentual (56%), seguida da Praça Sete de Setembro.

(A) Aparência Geral: o gráfico mostra que há uma insatisfação considerável com a aparência geral das praças. As maiores taxas de insatisfação estão na Praça das Bandeiras (56%), seguida da Praça Sete de Setembro (45%);

(B) Segurança e Patrulhamento: a insatisfação com a segurança e patrulhamento é a mais alta entre todos os aspectos avaliados. As praças das Bandeiras (60%) e Sete de Setembro (62%) são as mais criticadas, indicando uma forte percepção de insegurança. Outras praças também apresentam percentuais altos: Como a Luís de Camões e a Praça da Catedral, ambas com 54%.

(C) Acessibilidade: a insatisfação com a acessibilidade varia, com a Praça das Bandeiras (50%) e a Praça da Catedral (42%) sendo as mais mencionadas. Em algumas praças, como a Luís de Camões, os índices são menores. A acessibilidade diz respeito à facilidade com que todos os usuários, incluindo pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, podem acessar e utilizar os espaços. A insatisfação pode estar relacionada possivelmente à falta de rampas, calçadas com desníveis, falta de piso tátil , ou ausência de sinais e informações acessíveis (estes últimos já tiveram a ausência registrada na Etapa de Observação desta pesquisa - os pesquisadores). Observação: por vezes, o termo "acessibilidade" aparece como sinônimo de fruição/uso, no sentido que é difícil "chegar até às praças" por falta de local para estacionar.

(D) Arborização: apresenta os menores percentuais de insatisfação comparada a outros itens, contudo, algumas praças ainda apresentam percentuais significativos, como as praças Rio Branco (41%) e Carlos Gomes (27%) tendo os índices mais baixos.

(E) Bancos: a insatisfação com a disponibilidade e estado dos bancos é um destaque, especialmente na Praça das Bandeiras (58%) e na Praça Sete de Setembro (48%), seguidas da Praça da Catedral.

(F) Lixeiras: a ausência ou mau estado das lixeiras é outra fonte de insatisfação, com destaque para a Praça das Bandeiras (61%), Praça Sete de Setembro (55%) e Praça da Catedral (53%). A ausência deste equipamento alinha-se aos resultados da pesquisa de observação anteriormente registrada, que registro a presença de lixo em variados quadrantes do Centro.

(G) Conservação dos Monumentos (Estátuas, Bustos, etc.): a conservação dos monumentos nas praças também é um ponto frágil, especialmente na Praça das Bandeiras (51%) e Praça Sete de Setembro (49%). Este percentual indica que muitos desses elementos estão abandonados, danificados ou mal conservados, com falta de placas de identificação ou com sujidade, prejudicando o valor histórico e cultural das praças. É bem provável que o público incluiu nesta avaliação, quando se trata das duas praças citadas, outros elementos, como coreto, vasos e/ou outros elementos decorativos.

(H) Condição de Iluminação: a iluminação é um dos itens mais críticos, com altas taxas de insatisfação em várias praças, como a Praça das Bandeiras (63%, seguida da Luís de Camões (60%) e Sete de Setembro (58%). A insatisfação generalizada sugere problemas como luzes quebradas, iluminação insuficiente, ou falta de manutenção, que podem contribuir para a percepção de insegurança.

(I) Condição de Calçamento: esse elemento também recebe críticas, com a Praça das Bandeiras (63%), seguida da Sete de Setembro (52%) e a Praça da Catedral, com 54%)sendo as mais mencionadas. Durante a primeira Fase da pesquisa, os pesquisadores registraram que mais de 50% das

calçadas do centro apresentam problemas como buracos, desníveis, ou rachaduras, gerando insegurança para o pedestre.

(J) Banheiros Públicos: este item foi avaliado apenas na Praça XV de Novembro, que é a única com este equipamento. Se destaca com 145 menções, sugerindo uma grande insatisfação com as condições de conservação.

Escala de insatisfação com as Praças do quadrilátero centra

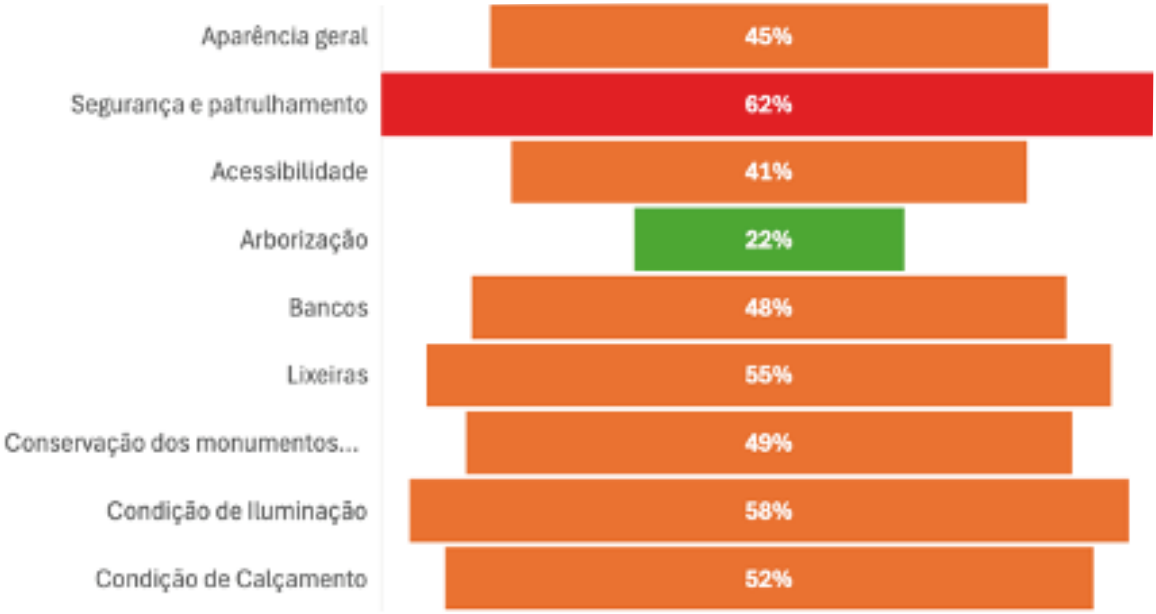
Também em relação às sete praças do Quadrilátero Central, a pesquisa revelou problemas comuns que são encontrados em outras zonas centrais do Brasil, com grande circulação de pessoas e uso intenso. Foram destaques entre os respondentes, as condições de iluminação; segurança e patrulhamento; conservação dos monumentos e lixeiras, considerados os elementos mais críticos nas praças. Para melhor compreensão, foi aplicado o mesmo procedimento do item 4.2.2., com uma escala de nível de insatisfação.

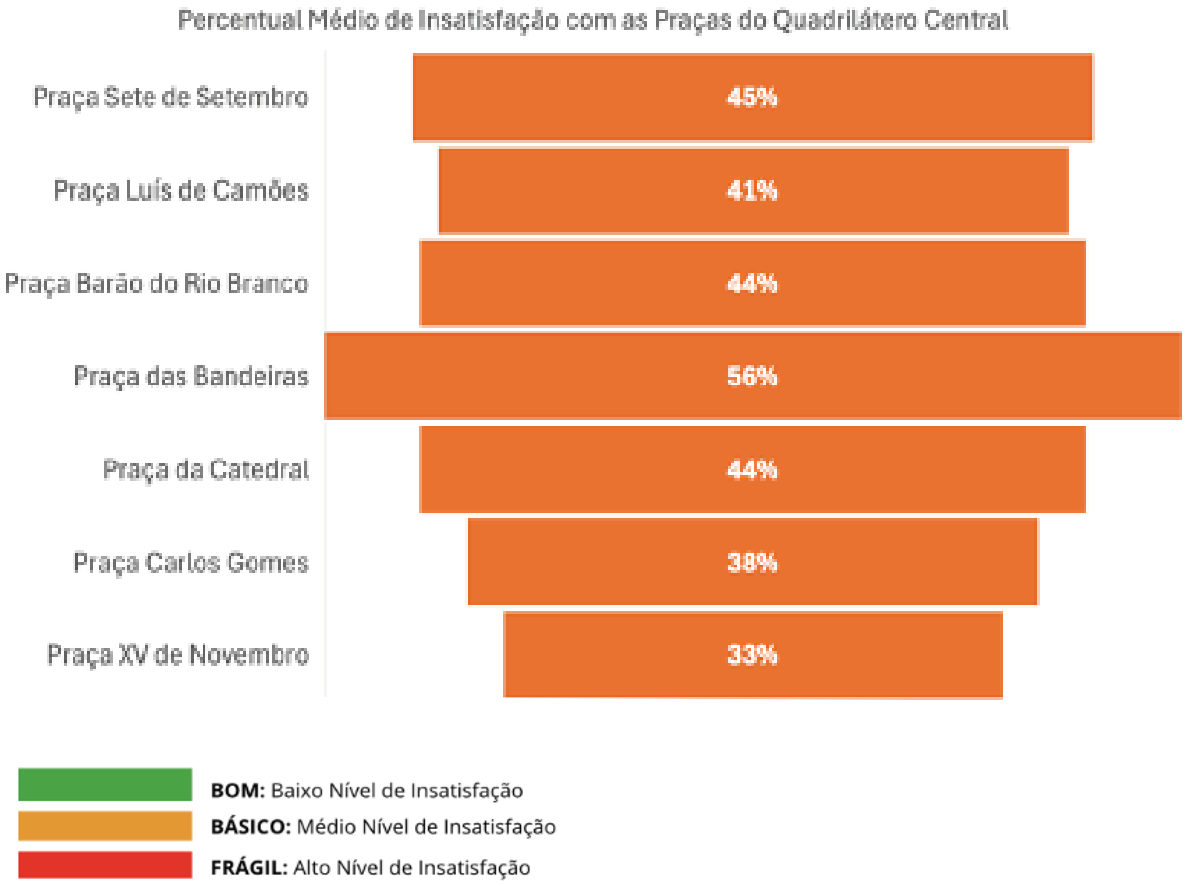
Quadro 6: Descritores de escala de insatisfação

Baixo Nível de Insatisfação: BOM
Quando o percentual de entrevistados insatisfeitos ficou igual ou abaixo de 30%.
Nível Médio de Insatisfação: BÁSICO
Quando o percentual de entrevistados insatisfeitos ficou entre 31% e 60%.
Alto Nível de Insatisfação: FRÁGIL
Quando o percentual de entrevistados insatisfeitos ficou entre 61% e 100%.

Com base nesta escala, os resultados da pesquisa foram agrupados no Gráfico 45A, para observação do nível de insatisfação por praças. Já no Gráfico 45B realizou-se o agrupamento por categorias averiguadas.

Gráfico 45 A/B: Níveis de Insatisfação por praças e por elementos das praças, 2024





Na perspectiva dos entrevistados, as praças do quadrilátero central de Ribeirão Preto enfrentam desafios significativos em diversos aspectos: segurança, iluminação e manutenção dos monumentos. A arborização, por outro lado, aparece como um ponto com mais baixos percentuais de insatisfação.

A análise sugere que, embora algumas praças do centro de Ribeirão Preto tenham pontos fortes, como a Praça Luís de Camões, com melhor iluminação e calçamento se comparada às demais, outras, como a Praça XV de Novembro, requerem atenção especial em múltiplos aspectos para melhorar a satisfação dos moradores e comerciantes.

Essas percepções indicam uma necessidade de intervenções para requalificar esses espaços, tornando-os mais seguros, acessíveis e agradáveis para os moradores e visitantes da cidade.

FOFA: Análise situacional

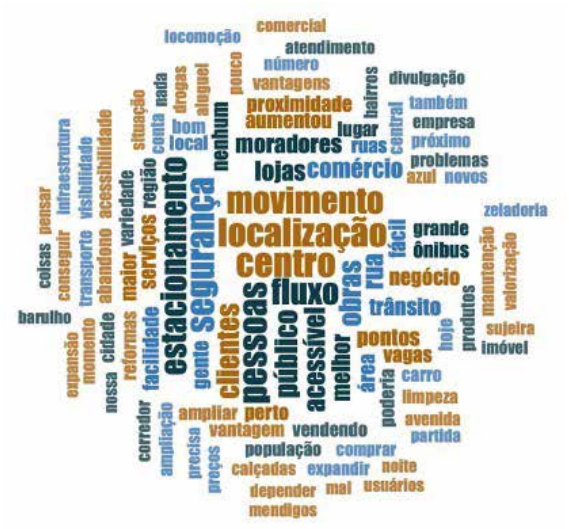
Como parte da análise qualitativa da pesquisa, foram aplicadas perguntas aos entrevistados sobre os pontos fracos, fortes, oportunidades e ameaças (FOFA) de se ter um negócio ou morar no centro da cidade.

Também observou-se como os pontos positivos do centro podem ser potencializados com a requalificação da área, bem como os pontos negativos do quadrilátero que devem ser endereçados no Projeto Requalifica Ribeirão.

As nuvens de palavras apresentadas na Figura 44 ilustram os resultados globais das palavras que foram mais citadas em cada um dos quadrantes da FOFA, com base em 233 entrevistas.

Figura 44: Nuvens de palavras dos pontos fortes,
fracos, ameaças e oportunidades (FOFA) do Centro, 2024.

PONTOS FORTES



PONTOS FRACOS



OPORTUNIDADES



AMEAÇAS



Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

Analisando as palavras que mais se repetem nas entrevistas, em relação à FOFA, é possível realizar agrupamentos e categorizações que aprofundam e melhoram a compreensão. Averígua-se em nível mais apurado de detalhamento as indicações dos entrevistados sobre os pontos fortes e fracos. Foram categorizados os temas como localização, fluxo de pessoas, variedade de comércios e serviços, mobilidade e identidade/tradição, entre outros. Os pontos fortes mais mencionados pelos entrevistados se concentram na localização estratégica e no fluxo de pessoas, que são considerados cruciais para o sucesso comercial. A diversidade de comércios e a facilidade de mobilidade também são destacadas como elementos importantes.

Quadro 7: FOFA do Quadrilátero Central na perspectiva dos entrevistados, 2024

PONTOS FORTES

Movimento e Localização: são destacadas como os principais pontos fortes do centro. Isso indica que o fluxo constante de pessoas e a centralidade são vistas como vantagens importantes, atraindo tanto consumidores quanto negócios.
Estacionamento, acesso e transporte também são mencionados, sugerindo que esses aspectos são relativamente adequados no contexto do centro da cidade.
Proximidade e variedade de comércio e serviços é outro aspecto valorizado, reforçando a atratividade do local para negócios e consumidores.

PONTOS FRACOS

Estacionamento: aparece tanto como ponto forte quanto como ponto fraco, o que sugere que, embora seja um recurso valorizado, também há problemas relacionados à sua disponibilidade ou qualidade.
Segurança: é fortemente destacada como uma fraqueza, refletindo preocupações com a criminalidade e a sensação de insegurança no centro.
Drogas, pessoas em situação de rua e abandono indicam questões sociais significativas que afetam a percepção do centro como um lugar seguro e bem cuidado.
Iluminação e limpeza: também são mencionados, reforçando o que a pesquisa apontou anteriormente, principalmente na região próxima à Jerônimo Gonçalves e nas Praças.

OPORTUNIDADES

A Melhoria do centro é a oportunidade mais citada, indicando um desejo claro por revitalização e investimentos na área central.
Segurança é vista tanto como uma fraqueza quanto uma oportunidade, sugerindo que, ao melhorar a segurança, o centro pode se tornar mais atraente.
Infraestrutura, reforma e divulgação são palavras que indicam que há espaço para o desenvolvimento e promoção do centro como um local atrativo para negócios e turismo.
Eventos e atividades culturais são percebidos como maneiras de dinamizar o centro, trazendo mais visitantes e fortalecendo a economia local.

AMEAÇAS

Segurança e estacionamento também aparecem como ameaças, mostrando que, se não forem adequadamente tratados, esses problemas podem piorar e impactar negativamente o centro.
Obras e aumento de custos são mencionados, sugerindo que a falta de planejamento ou o impacto negativo de intervenções urbanas pode ser um risco.
Concorrência e abandono do centro por moradores ou negócios também são vistos como ameaças, indicando que outras áreas da cidade podem estar atraindo a população e o comércio.

Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

Nos quadros 8 e 9 os pontos fortes e fracos foram aprofundamentos com apontamento do número de vezes que são citados nas entrevistas.

Quadro 8: Categoria 2. Negócio e Moradia no Centro - Pontos fortes por ordem de relevância, 2024

Tema	Nº. Citações	PONTES FORTES
Localização	112	**Para o negócio.** É uma vantagem. O local ou ponto é privilegiado pelo fluxo de pessoas e pelo acesso ao público. Permite a visibilidade e a fácil localização e acesso. a) Alguns entrevistados destacaram como importante a proximidade ao calçadão, ao quarteirão paulista e outros pontos de referência, como a rodoviária. **Para o morador.** A pessoa "está perto de tudo". Proximidade de comércios e serviços.
Fluxo de Pessoas	97	**Para o negócio.** Fluxo de pessoas, movimento, alta rotatividade de pessoas e carros (para os estacionamentos), circulação de pessoas, visibilidade, maior alcance de público. a) Destaque para o movimento da calçada, da rua e do calçadão; b) 4,5% dos entrevistados que citaram o fluxo de pessoas como um ponto forte de se ter um negócio no centro indicaram que o movimento tem diminuído nos últimos anos, e que já foi melhor.
Variedade de Comércios e Serviços	25	**Para o negócio.** Facilidade de encontrar vários produtos e serviços, bons preços, diversidade comercial concentrada em uma mesma região e abrange vários públicos. **Para o morador.** Amplo acesso ao comércio e aos serviços, com muitas opções disponíveis.
Mobilidade	17	**Para o negócio.** Facilidade de acesso ao transporte público e de locomoção a pé. **Para o morador.** Não há a necessidade de usar carro, é possível fazer "tudo a pé". O acesso ao comércio e aos serviços é facilitado.
Imóvel e negócio	14	**Para o negócio.** Ter a propriedade do imóvel é uma vantagem para três entrevistados. Outros (7) citaram que o negócio e a clientela estão consolidados.

Tema	Nº. Citações	PONTES FORTES
Identidade e tradição	5	**Para o negócio.** A região é parte da identidade da cidade e o mais democrático. É um ponto de referência.

Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

O que eles e elas dizem sobre os pontos fortes: Aprofundando a análise e levando em consideração a distribuição das respostas por gênero, conclui-se que a localização e o fluxo de pessoas são considerados pontos positivos para os dois grupos. O mesmo ocorre com a localização privilegiada da área, contudo, neste ponto, as mulheres valorizam mais. De 111 entrevistados que citaram este aspecto como positivo, 57% são mulheres. Elas também valorizam: mobilidade, variedade de lojas e serviços, público e tranquilidade, requalificação e segurança. Quatro mulheres empreendedoras colocaram o estacionamento como ponto forte.

Já os homens, além da localização e do fluxo de pessoas, também valorizam a variedade de lojas e serviços, os imóveis e a mobilidade. Outros pontos aparecem: público e tranquilidade, identidade e tradição, fonte de renda extra. Nenhum homem apontou o estacionamento como positivo.

Oportunidades: A localização e o fluxo de pessoas são vistos como as principais oportunidades a serem aproveitadas. O projeto Requalifica Ribeirão também é visto neste quesito (com 20 citações como oportunidade), contudo, os homens veem mais potencial neste ponto (60%). A segurança também aparece como oportunidade, tanto para homens, como para mulheres. Outras oportunidades apontadas com mais destaque pelos homens são: comunicação, estacionamento, incentivo e obras, troca de gestão pública. Já as mulheres indicam principalmente: comércio e serviços (ampliação), infraestrutura, mobilidade.

Em ambos os grupos aparecem pessoas que não conseguem enxergar nenhuma oportunidade para o centro (18 citações durante as entrevistas).

Quadro 9: Categoria 2. Negócio e Moradia no Centro - Pontos fracos, 2024.

Tema	Nº. Citações	PONTOS FRACOS
Estacionamento	74	**Para o negócio.** Falta de estacionamento. Indicam que os clientes não têm onde parar o carro, o que dificulta o acesso. a) A área azul também é citada como problema: é um serviço pago que não fornece segurança, prejudica o acesso de clientes às lojas; b) Outros citaram a área azul como um ponto positivo. Ela qualificou a questão do estacionamento no centro, mas pode melhorar. **Para o morador.** A falta de estacionamento prejudica o acesso de outras pessoas (como visitas) às residências.

Tema	Nº. Citações	PONTOS FRACOS
Falta de Segurança	70	**Para o negócio.** Falta de segurança e de policiamento. a) 10% dos entrevistados citaram como motivos para a falta de segurança: assaltos; furtos de fiação aérea e de objetos eletrônicos que ficam nas fachadas, usuários de drogas e criminalidade. **Para os moradores.** Falta de segurança no período noturno, o que causa insegurança.
Pessoas em situação de rua	58	**Para o negócio.** Percepção de aumento do número de pessoas em situação de rua e de que não há políticas de acolhimento. Foi apontado como ponto fraco devido à abordagem dos clientes pelos moradores de rua, o que os assusta e acaba deixando a região do negócio com "má fama". Além disso, os entrevistados indicam que as pessoas de rua aumentam a sensação de insegurança. **Para o morador.** Foi apontado que os moradores de rua contribuem para o mau cheiro nas calçadas, problema dos lixos remexidos e sensação de insegurança.

Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

O que eles e elas dizem sobre os pontos fracos: estacionamento é considerado mais crítico pelas mulheres do que pelos homens. Dos 76 apontamentos sobre o tema, 57,8% são feitos por elas, sobre como este aspecto é negativo, contra 42% dos homens.

A segurança é uma preocupação para os dois grupos de maneira equivalente, com 50% cada um de total de citações negativas sobre o tema. Infraestrutura, paisagismo e zeladoria são citados 55 vezes nas entrevistas como pontos fracos. Contudo, é entre os homens que este ponto ocupa mais tempo de suas preocupações com aproximadamente 64% dos apontamentos negativos sobre o tema. Quanto à população em situação de rua, este também é um tema que preocupa mais aos homens, com 53,4% do total de citações como pontos fracos: 58 repetições. Outros pontos preocupam os dois gêneros: alta concorrência, enchentes, diminuição do fluxo de pessoas, mobilidade, saneamento básico, valores dos serviços e do aluguel. Já a prostituição é uma questão que preocupa apenas aos homens (4 citações). O barulho também é uma preocupação principalmente masculina, enquanto as obras públicas incomodam ambos (com 39 citações negativas), mas principalmente as mulheres (56,4%).

Ameaças: a principal ameaça apontada por eles e elas é a segurança (63 citações como ameaça). Contudo, os homens se preocupam mais (58,7%), enquanto as mulheres ficam com 41,2%. Neste campo, a questão das pessoas em situação de rua desponta com 27 citações,

aparecendo os homens como mais preocupados: 73% em relação às 27% das mulheres. Eles também se preocupam mais com a zeladoria como ameaça (18 citações) e a queda de público (12 citações).
Já as mulheres sentem que as principais ameaças para os negócios são as obras públicas, a segurança (embora em menor percentual que os homens, a mobilidade e o estacionamento, zeladoria, e a crise econômica e a pandemia).
Há um grupo que acredita que não há ameaças no centro (27 citações). Neste caso, as mulheres despontam, com 67% aproximadamente.

Considerações e análise comparativa da FOFA

Segurança: mais uma vez, a exemplo do que ocorreu nos dados quantitativos, é um tema recorrente em todas as categorias, o que reflete sua importância crítica para o centro. Ela é mencionada como um ponto fraco, uma ameaça e uma oportunidade, destacando o perfil multifacetado e preponderante que o tema abrange nas relações que moradores, comerciantes e comerciários têm com o quadrilátero central.

Estacionamento: aparece tanto como ponto forte, quanto fraco e como uma ameaça, indicando que é um recurso valioso, mas que precisa ser gerido com mais eficiência. Neste item está incluída a questão da Área Azul, apontada como ponte forte, porque garante que haja uma rotatividade no uso de vagas, impedindo o uso prolongado e melhorando o uso para os visitantes. Também é apontado como um ponto fraco, no sentido em que os comerciários, em particular, relatam que seus clientes reclamam da dificuldade em estacionar.

Desvalorização imobiliária: este é um tema que apareceu em 10 citações. Dentre as justificativas para esta possível desvalorização, os entrevistados citaram: Negócios na avenida e no centro, de maneira geral; esvaziamento urbano; popularização da região; saída dos bancos; saída da prefeitura do centro.

Queda do público e das vendas: este é um ponto que teve 24 citações ao longo da pesquisa. Dentre os motivos apontados pelos entrevistados estão: obras públicas; problemas do centro; preferência dos clientes por bairros, que têm mais facilidade de acesso; área azul; fechamento dos negócios diminui o movimento; pandemia; fluxo de caixa; os clientes estão evitando o centro; abandono do poder público na zeladoria; imóveis abandonados e sem pintura.

Este tema foi abordado pelo responsável pela Distrital Centro e proprietário de restaurante, durante a entrevista:

> Baixa frequência de consumidores que se deslocam até o Centro. O interesse do consumidor pela região central [caiu].

O tema também foi abordado por Rodrigo Miotto, da "A imobiliária", que fez as seguintes considerações sobre a questão:

> Ao meu ver, toda região que envelhece sem uma atualização, torna a arquitetura dos imóveis desatualizadas em relação ao interesse dos consumidores que estão dispostos a pagar mais pelo m^2, ou seja, para que o imóvel no Centro seja mais atraente, em comparação com os demais, o seu valor do m^2 deve crescer menos do que nas demais regiões da cidade.

Percepções de Rodrigo Miotto sobre o mercado imobiliário no quadrilátero e a ocupação dos imóveis:

> 1 - a saída dos serviços Jurídicos (e outros) e com eles os escritórios de advocacia (e outros serviços) fizeram com que a demanda pela região caísse;

2 - o aumento da necessidade de mais manutenções em imóveis mais velhos;
3 - o menor poder de compra do público que frequenta o centro;
4 - a diluição patrimonial ao se passar os bens para os herdeiros quando do falecimento;
5 - a fraca atuação do poder público para se prestar um serviço de qualidade para os moradores e usuários do centro.

E complementa:

A procura pelo centro cai, caindo também o valor dos imóveis e das locações. Se não houver um esforço coordenado para se encontrar uma nova identidade para o Centro, a qual desperte o interesse por viver / consumir no Centro, ele continuará sendo a segunda e/ou a terceira opção para os investidores em imóveis, não só os que desejam receber locações, mas também os que desejam investir em sua nova moradia.

Oportunidades e ameaças: são vistas principalmente na melhoria do centro e na promoção de eventos e atividades culturais e turismo, enquanto as ameaças incluem o abandono do centro por parte dos residentes e comerciantes, a desvalorização dos imóveis, a segurança, obras públicas.

O que eles e elas dizem sobre o que o Projeto Requalifica Ribeirão pode potencializar e/ou endereçar: ambos, homens e mulheres, acreditam que deve ser priorizado: (1) localização e fluxo de pessoas, (2) infraestrutura, (3) paisagismo e zeladoria, (4) mobilidade, (5) eventos, (6) Patrimônio Histórico, (7) Segurança e (6) estacionamento.

Se observarmos apenas a opinião das mulheres, o estacionamento sobe para o quarto lugar da lista, na frente de questões como segurança, turismo, lazer e cultura, patrimônio. Se considerarmos apenas a opinião dos homens, eles se preocupam, também, com a gastronomia, item que não aparece nas entrevistas com mulheres.

Quanto a questões que os entrevistados acreditam que o Requalifica Ribeirão pode endereçar ou articular com outros órgãos, buscando soluções integradas, o que mais aparece (95 citações) é infraestrutura, paisagismo e zeladoria, o que mostra o desejo dos comerciantes de ver a Acirp se mobilizando neste sentido. Em seguida, vem a questão da segurança, (99 citações), da população em situação de rua (70 citações). Em todos os casos apontados, os homens apresentam mais recorrências. Já as mulheres, também gostariam de ver endereçados problemas como (além dos já citados, embora em menor percentual que os homens): enchentes, saneamento básico e fornecimento de água, obras públicas que atrapalham o comércio, estacionamento, mobilidade, desvalorização e vacância de imóveis.

Um cenário complexo e dinâmico

O estudo realizado no quadrilátero central de Ribeirão Preto revela um cenário complexo e dinâmico, no qual coexistem estabelecimentos consolidados, com décadas de funcionamento, e novos negócios. A pesquisa evidencia que o centro da cidade, na perspectiva dos entrevistados, continua a desempenhar um papel importante na vida social e econômica de Ribeirão Preto. Mesmo com indícios de queda no movimento e fluxo de pessoas, ainda é um polo de atração tanto para empreendedores quanto para consumidores.

Os resultados apontam para uma série de desafios que precisam ser enfrentados para garantir a requalificação e o desenvolvimento sustentável da região. A segurança pública, a infraestrutura e o estacionamento apareceram como pontos críticos que, na opinião dos entrevistados, afetam diretamente a atratividade do centro e a viabilidade dos negócios. Contudo, esta opinião deve ser ponderada por outros aspectos, como, por exemplo, o baixo

número de empresários com planejamento futuro e, também, uma certa dificuldade desses agentes em avaliar as suas fraquezas internas dos negócios, tendendo a culpabilizar exclusivamente fatores externos no que tange ao sucesso das operações, (principalmente as obras públicas são apontadas como principais responsáveis pela queda de público e vendas).

Também é preciso destacar a alta dependência de imóveis alugados como fator a ser considerado na estabilidade dos negócios. Alguns entrevistados apontam que terão que procurar imóveis com aluguéis mais baixos para viabilizarem seus negócios. Contudo, este ponto deve ser ponderado pela entrevista com as imobiliárias, que indicam uma certa estabilidade no mercado imobiliário do centro e, até mesmo, em certos aspectos, uma menor valorização em relação às regiões ao sul. Fica neste quadro a hipótese de que, além dos fatores externos (crise, pandemia, obras públicas, área azul, infraestrutura e segurança), devem ser observadas as fragilidades internas dos negócios. Este ponto carece de maior aprofundamento, nesta pesquisa apenas esclareceu-se quanto ao tempo de funcionamento de uma parte considerável das empresas, que existem a menos de 5 anos.

Por outro lado, as oportunidades identificadas pelos entrevistados também são significativas. Eles acreditam que, se bem conduzido, o Projeto Requalifica Ribeirão tem potencial para recuperar a vitalidade do centro. Neste ponto, é preciso destacar que há uma perspectiva de que o projeto pense um ambiente urbano que não apenas preserve o seu valor histórico, identitário e econômico já existente, mas que também estimule a inovação e a diversificação dos negócios.

Finalmente, o Requalifica Ribeirão, como se viu nas etapas da pesquisa até aqui evidenciada, é uma oportunidade. É evidente que a macropolítica não tem conseguido contemplar as demandas dos usuários e comerciantes do quadrilátero central desta cidade. Talvez porque elas não estejam claramente desenhadas, como se espera do processo deste nível decisório. Mas este projeto pode ser um excelente exemplo de como a oportunidade se apresenta, via exercício da cidadania ativa de determinados grupos produzindo ações de micropolítica, aqui entendida como um processo de articulação de lideranças, coletivos, associações, usuários e comunidade local a fim de construir demandas bem desenhadas e pontuadas para a solução de problemas comuns. Nesse sentido, para que o Requalifica Ribeirão alcance seu pleno potencial, será fundamental adotar uma abordagem integrada que leve em consideração as necessidades específicas dos diferentes atores envolvidos – desde os empresários locais (em seus diversos graus de maturidade dos negócios) até os consumidores e moradores da região. Para isso, é fundamental a construção do diálogo entre poder público, empreendedores, órgãos de representação e associativismo e a comunidade intra e extra centro, recompondo, desta forma, o tecido social esgarçado pela desconfiança e descrédito vicejados após cada tentativa infrutíferas de fazer o centro voltar à plenitude de outrora.

Alguns entrevistados apontaram a necessidade de construir uma política pública e/ou rede de cooperação com foco no quadrilátero central. Indica-se a importância de ações integradas que valorizem tanto os negócios quanto o local em que eles se encontram, com foco no aumento do fluxo de clientes e dos lucros.

Ainda é preciso considerar que as questões urbanísticas e técnicas atreladas a mobilidade, zeladoria e monitoramento se apresentam de forma comum entre os diferentes ouvintes. A necessidade de pensar a situação dos moradores também é destaque entre os entrevistados. A criação de políticas públicas integradas é fundamental para elaboração, implementação e monitoramento de práticas educativas que sejam inclusivas e ordenadas, a fim de que seja possível mensurar resultados efetivos de tais práticas e que, por meio da educação, novos comportamentos coletivos sejam absorvidos até que se tornem hábitos

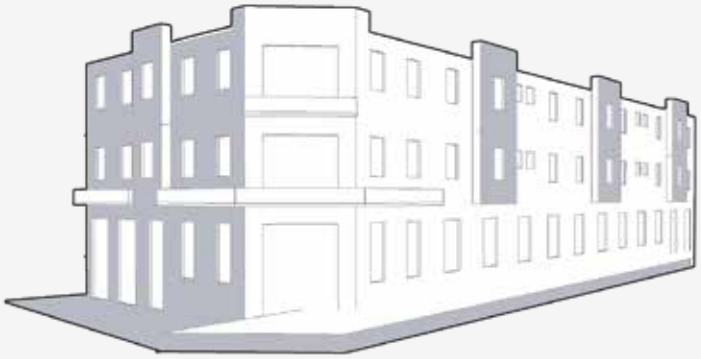
no território. À vista disso, para chegarmos ao objetivo de requalificação do centro, tendo como resultado a maior e melhor ocupação dos espaços urbanos, o movimento do comércio local e o desenvolvimento social e econômico do território, será necessário, invariavelmente, colocarmos o Ser Humano em Primeiro Lugar. O olhar para o indivíduo, como menor partícula de um coletivo, é a porta de entrada para o desenvolvimento do comércio e melhor qualificação e ocupação dos espaços centrais.

Também devemos considerar as questões atreladas ao meio ambiente (como ação educativa). A poluição foi pontuada pela adversidade. É esperado que um território como a região central necessite de práticas e políticas multidisciplinares para resolução dos desafios que emergiram. Todavia, é importante destacar o olhar para a Educação Social e participação ativa dos cidadãos para que de fato, o empreendedor e morador seja mais que um usuário do centro, e sim um cocriador da sua realidade local.

Por fim, é importante destacar que, desta forma, a pesquisa cumpriu o seu objetivo: ouvir comerciantes, comerciários e moradores sobre os problemas do quadrilátero central, compreendendo suas dores e expectativas para o Projeto Requalifica Ribeirão. Contudo, compreende-se que este é apenas um recorte de uma parte dos segmentos interessados no Centro. Destaca-se a necessidade de aprofundar a pesquisa, ouvindo os usuários (aqueles que buscam consumir serviços, produtos, lazer, educação e saúde). Um novo estudo pode esclarecer, por exemplo, os pontos mais relevantes, para os usuários, que devem ser abordados no Requalifica Ribeirão. Outro aspecto que merece aprofundamento é a discrepância entre a percepção positiva da localização do centro e do fluxo de pessoas e a preocupação com a diminuição do movimento. A localização é considerada muito vantajosa, portanto, seria importante investigar mais profundamente quais outras razões para a queda de movimento e como isso pode ser mitigado. É preciso considerar que o período da pesquisa ocorreu durante obras públicas de infraestrutura executadas no centro, fato que pode ter impactado a percepção sobre o fluxo de pessoas.

Por fim, sugere-se, também, que sejam ouvidos agentes de tomada de decisão do poder público, bem como agentes de segurança pública.



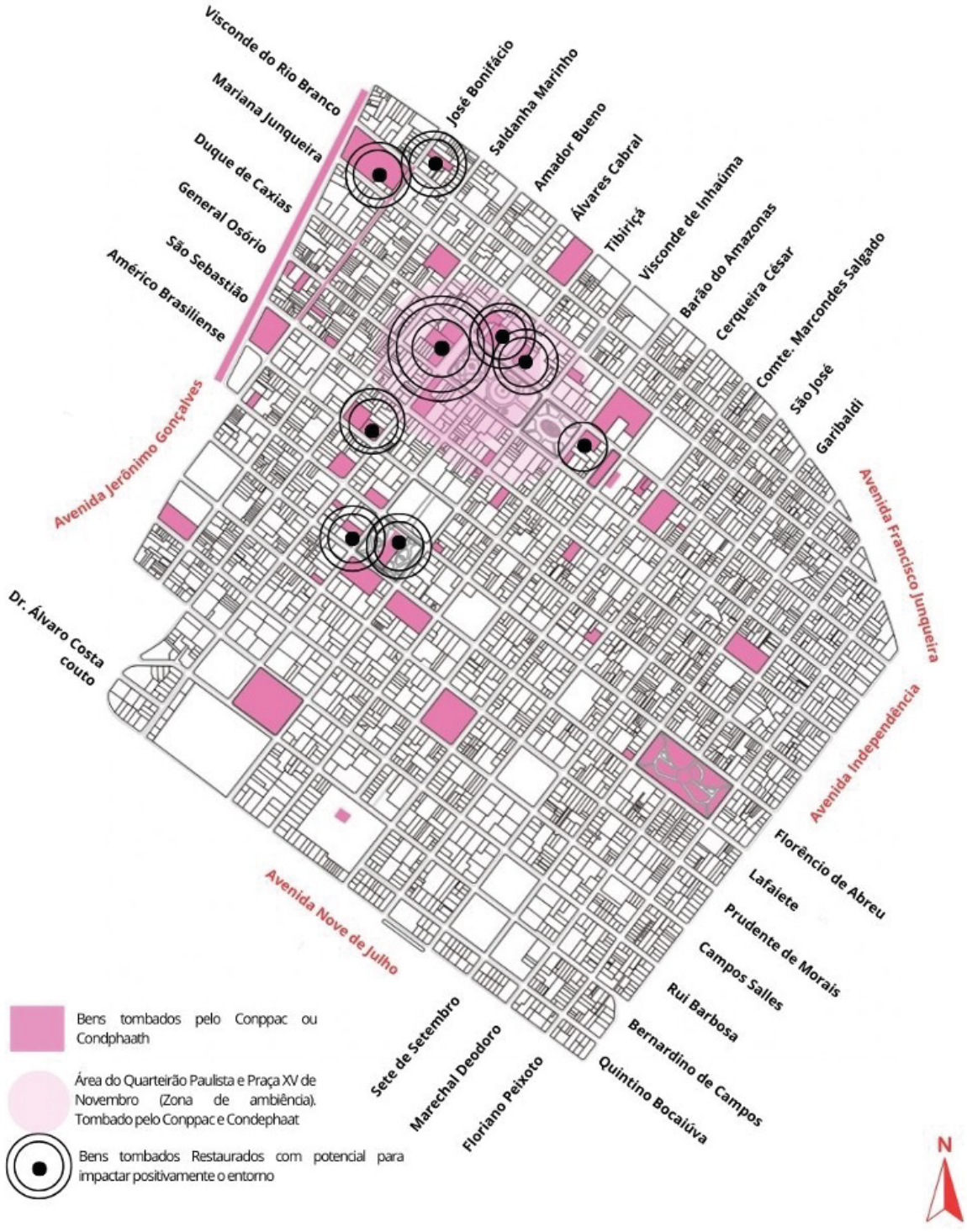


EIXO 2
Patrimônio Histórico

A região do quadrilátero central possui (até o momento da realização desta pesquisa) 57 bens tombados como patrimônio cultural do município, conforme relação do Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto (APHRP, 2024), cedida pela Secretaria Municipal de Cultura e Turismo[1].

A maioria desses bens é tombada pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural (Conppac), alguns pelo Conselho de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Arquitetônico e Turístico do Estado de São Paulo (Condephaat) (APHP, s.d) e, há também, um pedido de tombamento em tramitação do Quarteirão Paulista e seu entorno no Instituto de Preservação Histórico e Cultural (Iphan - protocolo nº 01506001986/2011 – 78 IPHAN).

Figura 46. Mapa dos bens tombados do Quadrilátero Central. Jun. 2024



Fonte: Acirp/Ipcic, 2024.

Desses, a maior parte está concentrada nas proximidades do antigo Largo da Matriz (hoje Praça XV de Novembro) e do Quarteirão Paulista, onde estão localizados o Theatro Pedro II, o Centro Cultural Palace e a Choperia Pinguim.

Entre os muitos prédios que ainda marcam a história da cidade, localizados na área central, está o MARP, antiga Recreativa, erguido em 1905; a casa do ex-prefeito Camilo de Mattos, construída em 1923, na rua Duque de Caxias e atualmente em fase de restauração; a Biblioteca Sinhá Junqueira, também na rua Duque de Caxias, prédio pertencente à Theolinda Zemila de Andrade Junqueira, esposa do Coronel Quito Junqueira.

As ruas com a maior quantidade de bens tombados individualmente são: Álvares Cabral (7), Duque de Caxias (6) ; Florêncio de Abreu (5) e São Sebastião (4). Contudo, toda a área no entorno do Quarteirão Paulista, Praça XV de Novembro, Escolas Estaduais Otoniel Mota e Fábio Barreto (Bens tombados pelo Condephaat) possuem área de ambiência e os imóveis de seus entornos devem obter autorização do órgão responsável para realizar alterações na fachada.

Nas últimas duas décadas é possível perceber um aumento na conscientização sobre a importância da preservação dos bens culturais edificados ainda presentes no quadrilátero central. Dois exemplos são significativos. O antigo Solar Jorge Lobato, na esquina das ruas Florêncio de Abreu com a Álvares Cabral, transformado em um espaço gastronômico e a fábrica de cerveja Paulista, mantida pelo Instituto SEB com uma agenda de atividades aberta ao público.

Esse movimento teve início com a criação do Conselho de Preservação do Patrimônio Cultural do Município de Ribeirão Preto (CONPPAC/RP) pela Lei Ordinária 7521, de 1996, que iniciou, principalmente na primeira década do século XX, uma importante ação de preservação, por meio do tombamento, dos remanescentes edificados do período do café.

Essa conscientização ganhou impulso entre 2010 e 2012, quando a então Secretaria de Cultura de Ribeirão Preto, firmou importante parceria técnica com o Iphan para realização do Inventário Nacional de Referências Culturais (INRC). A execução do inventário aplicado no distrito de Bonfim Paulista e em cinco bairros de Ribeirão Preto: Campos Elíseos; Ipiranga; Vila Virgínia; Vila Tibério e no centro da cidade, evidenciou a necessidade de integração entre políticas urbanas em geral e as políticas públicas de preservação do patrimônio cultural, como uma realidade nas perspectivas da conservação urbana. Somente essa integração entre os órgãos de preservação, de planejamento urbano e a sociedade organizada é capaz de gerar a compreensão necessária do conceito ampliado de patrimônio cultural, que não mais aborde a cidade como "objeto estético", mas como integrada a uma paisagem cultural, compreendida como um "sistema agregador de diferentes valores", onde deve se levar em conta as relações sócio-culturais e o conjunto dos bens culturais referentes às diversas identidades coletivas[44]

O trabalho colaborativo realizado à época, com a adesão das instituições de ensino superior de Ribeirão Preto, que cederam horas de dedicação de alguns de seus professores para a pesquisa de campo e teórica, viabilizou a produção de três relatórios com mais de 500 páginas com o registro dos bens culturais, inclusive do centro da cidade.

Deste trabalho derivou o pedido de Tombamento do Patrimônio Cultural da Terra Vermelha. Da área central, foram listados, os seguintes bens:

[44] CASTRIOTA, 2009, p. 13.

1. Quarteirão Paulista
   Palace Hotel
   Theatro Pedro II
   Edifício Meira Júnior (Choperia Pingüim)
2. Praça XV de Novembro
3. Prédio Diedericshen
4. MARP – Museu da Arte de Ribeirão Preto
   (antigo prédio da Sociedade Recreativa)
5. Praça Carlos Gomes
   (lugar do antigo Theatro Carlos Gomes)
6. Casarões
   Albino de Camargo
   Casarão Camilo de Matos
   Biblioteca Altino Arantes
   (antigo casarão da Sinhá Junqueira)
   Jorge Lobato
   Joaquim Firmino
   Solar Murdocco
7. 1º. Distrito (Antigo Fórum e Cadeia)
8. Antiga Casa de Câmara e Cadeia)
9. Palácio Rio Branco
10. Conjunto da Catedral Metropolitana
   Praça da Bandeira
   Catedral Metropolitana
   Palácio Episcopal
13. Escola Estadual Guimarães Júnior
14. Escola Estadual Otoniel Mota
15. Escola Estadual Fábio Barreto
16. Conjuntos arquitetônicos das Ruas José Bonifácio, Mariana Junqueira, Visconde de Inhaúma e General Osório com destaque para:
   Algodoeira Matarazzo
   UGT – União Geral
   Mercado Municipal
   Antigo Prédio do Banco do Brasil
17. Avenida Jerônimo Gonçalves
   (córrego ribeirão do Preto)
   Cervejaria Paulista
   Cervejaria Antarctica
   Praça Francisco Schmidt
   Maria Fumaça Usina Amália
   Hotel Brasil





Valorada a iniciativa de preservação dos bens históricos pelos entrevistados da etapa 2 da pesquisa, o tema ganhou relevância no Projeto Requalifica Ribeirão. Com um eixo especialmente formatado para tratar deste tema, a proposta é convergir esforços a partir da união de todas as partes interessadas.

Com a criação de uma rede de cooperação que motive a participação dos proprietários de bens históricos tombados; especialistas em preservação; gestores públicos, empreendedores e outros profissionais das áreas da arquitetura, do urbanismo, da história e da captação de recursos, a expectativa é a de concentrar a energia necessária para a formatação de um programa de preservação sob a condução do poder público com o envolvimento da sociedade.

Muitos exemplos exitosos podem ser citados como base. O próprio Banco Nacional de Desenvolvimento Social (BNDES) patrocinou a publicação que reuniu algumas boas práticas. A obra Cidades em Transformação[45] relata iniciativas de preservação com saldo positivo em várias áreas, desde a cultural, com preservação dos bens, a social com benefícios coletivos, até resultado econômico com o fortalecimento das regiões urbanas atendidas.

Entre todas as referências apresentadas neste trabalho, destaca-se a memória do economista Robert Solow, prêmio Nobel de Economia de 1987. Ele defende haver influência positiva do patrimônio cultural na qualidade de vida de uma cidade: "A longo prazo, lugares com forte e distinta identidade têm chance de prosperar mais do que aqueles que não as possuem. Todas as cidades devem conhecer seus atributos mais fortes e desenvolvê-los. Ou correrão o risco de serem tudo para todos e nada de especial para ninguém".

Neste caso mencionado pelo economista, não só os bens culturais significam para Ribeirão Preto e a referenciam como uma das cidades mais importantes da região, mas sua tradição em ser forte no comércio e na prestação de serviços. Trata-se de vocação, isso está evidente historicamente e precisa ser área de interesse para novos investimentos.

O centro da cidade de Ribeirão Preto pode vir a ocupar lugar de importância neste programa tendo em vista seu conjunto expressivo de bens arquitetônicos de valor histórico.

Entre 2010 e 2012, quando o patrimônio cultural foi ressaltado como estratégia de proteção identitária e também como base para desenvolver outras iniciativas, com destaque para o setor de eventos culturais e de turismo, não havia, em Ribeirão Preto, legislação que sustentasse as propostas advindas do INRC. À época, se defendia a legislação apresentada pelo Estatuto das Cidades, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que estabelecia diretrizes gerais da política urbana. Entretanto, as mesmas diretrizes precisavam ser normatizadas pelos poderes executivo e legislativo local. O que só aconteceu, muito recentemente, com a aprovação da nova Lei de Uso e Ocupação do Solo - Lei Complementar nº 3175, de 17 de abril de 2023.

Práticas como a operação consorciada, a utilização da outorga onerosa era inviável há uma década e podem ser acionadas, agora, com o respaldo da legislação. Fazendo total diferença na proposta aqui defendida para o quadrilátero central.

Para o êxito deste eixo é fundamental desconstruir algumas redes de conversação. No caso do patrimônio cultural, por inabilidade de gestores e preservacionistas, ao longo do tempo foram sendo consolidadas narrativas que opunham a preservação histórica ao desenvolvimento econômico. Muitos são os indicativos de equívoco desta assertiva. Quem muito contribui para este debate é o economista americano Donovan Rypkema, autor do livro

[45] SHLUGER, Ephim (Org). Cidades em Transformação: Rio de Janeiro, Buenos Aires, Cidade do Cabo, Nova York, Londres, Havana. Rio de Janeiro, 2014.

A economia da preservação histórica[46] Ele oferece cem argumentos econômicos em defesa do patrimônio cultural e afirma que "ser preservacionista não se trata apenas de valorizar questões estéticas ou históricas, mas também se pautar na racionalidade econômica das cidades".

Praças históricas

As praças concentradas no quadrilátero central: XV de Novembro, Carlos Gomes, Sete de Setembro, da Bandeira e Luís de Camões são, todas elas, enaltecidas como de interesse histórico. Protegidas diretamente ou por abrangência, requerem atenção à legislação.

São também cenários para os encontros e, além de requalificadas, precisam compreender um novo modelo de gestão com foco nas questões ambientais e de zeladoria.

Imagens dos trabalhos realizdos pelos estudantes di curso de Aarquitetura e urbanismo di Centro Uniersitário Barãi de Mauúa - fase intermediária dos estudos



Diagnóstico de realidade da Praça Sete de Setembro. Barão de Mauá, 2024.

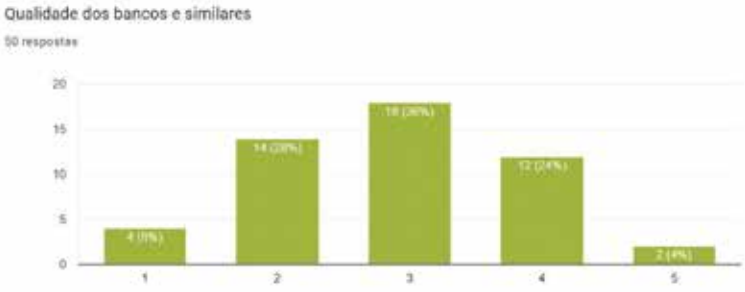
[46] RYPKEMA, Donovan D. The Economics of Historic Preservation: A community leader's Guide. ’



Diagnóstico de realidade da Praça Camões. Barão de Mauá, 2024.

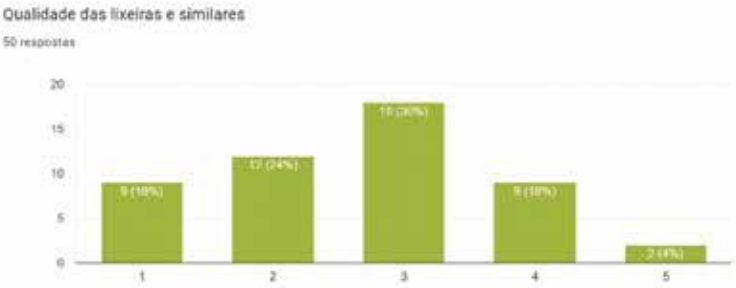
BANCOS E LIXEIRAS







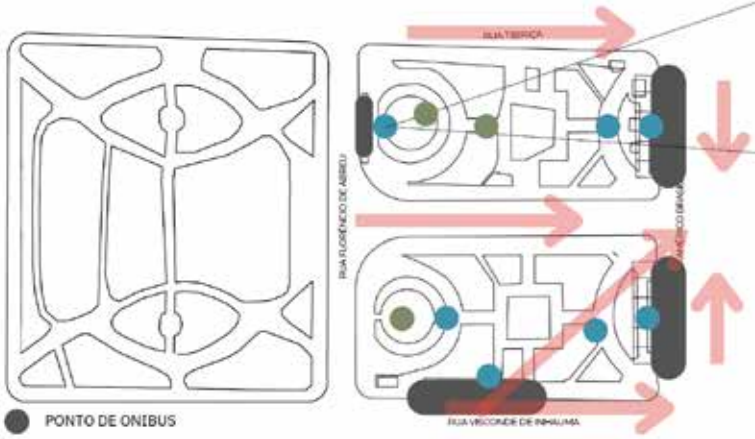
Analisa - se que os bancos e lixeiras estão deixando a desejar, não pela falta deles, pois há bastante, mas pelo estado de conservação e vandalismo realizado nos mesmos.



A quantidade também foi algo pontuado em nossas pesquisas, onde os usuários disseram que seria necessário mais bancos e lixeiras, e que o estado de conservação deles deveria ser algo prezado e a manutenção realizada com frequência, para que os mobiliários da praça não fiquem deteriorizados.

Diagnóstico de realidade da Praça XV de Novembro. Barão de Mauá, 2024.

Mapa comportametal





O estudo foi realido às 16:00 em uma quarta-feira, sem que houvesse feriado no dia, desse modo, pode-se observar que o fluxo da praça contempla a rotina cotidiana e usual dos usuários que frequentam a praça das bandeiras. Por mais que haja um comércio interno na praça, com algumas vendinhas e quiosques, o publico geral se destina para passagens corriqueiras de troca de transporte público. Nao houve em momento algum durante a coleta de dados a observação de algum usuário que estivesse ali para descanso ou lazer, podendo admitir-se que nao é uma praça convidativa de longa permanencia.
As extremidades da praça, ou periferias locais, são mais ocupadas por usuários uma vez que há comercio nas quadras do entorno e um alto fluxo viário de transporte público.

Diagnóstico de realidade da Bandeira. Barão de Mauá, 2024.

Roteiros possíveis

O patrimônio conservado e protegido pode vir a ser ocupado de muitas formas. Com acesso direto ou não, sua fachada sempre será referência para as diversas narrativas históricas que todos esses bens arquitetônicos guardam.

Criar roteiros a exemplo do que o Ipcic já fez, quando da pesquisa sobre a Paisagem Cultural do Café[47], com propostas de circuitos é uma alternativa extremamente viável para o projeto de requalificação do centro da cidade.

Um passeio e está aparente a história do café, da cultura, do modo de vida, da educação, da economia e até mesmo do Brasil. Essas atrações culturais, bem concebidas, podem unir as referências identitárias dos municípios, o potencial cultural dos muitos artistas que atuam em Ribeirão Preto e promover a atração de novos consumidores como ficou claro ser desejo de muitos dos entrevistados.

Patrimônio Imaterial

O centro não é somente o lugar dos bens materiais, há de se celebrar o patrimônio imaterial também. O Mercadão é a maior convergência desta estrutura arquitetônica com as tradições, modos e ofícios. Inaugurado em 1900, o Mercado Municipal de Ribeirão Preto, prédio imponente, foi construído para abrigar o comércio que atendia uma vasta região, formada por grandes fazendas e pequenos povoados. À época, a proposta era organizar o comércio de ambulantes concentrado em uma das vias mais importantes da próspera cidade produtora de café.

Um incêndio de grande proporção ocorrido no ano de 1942 colocou o primeiro prédio do Mercadão no chão. Mas aquele lugar continuava sendo o melhor para a função de comércio e logo depois do incêndio os ambulantes voltaram. Somente dezesseis anos mais tarde, um novo prédio - o atual - foi edificado. Reconstruído em 1958, o bem foi reconhecido de valor histórico, com tombamento pelo Conselho de Patrimônio local, em 1993. Desde então ocorreu uma pequena reforma em 2002. Após apontamentos de problemas com a rede elétrica, o escoamento de lixo e o desnivelamento do piso, em 2010 foi iniciada uma campanha pelo restauro. O projeto elaborado em 2011 e que segue apresentado neste edital, marcava o início da requalificação daquela região, mas por descontinuidade política foi arquivado.

A importância do prédio do Mercado Municipal de Ribeirão Preto - o Mercadão - está intrínseca à sua própria história. São 124 anos desde a primeira edificação; 66 anos do patrimônio que se deseja preservar. É um lugar de resiliência, pois com o crescimento da cidade, o surgimento de outros polos de comércio, segue reunindo pessoas e irradiando cultura.

Embora iniciativas da associação que conduz o Mercadão tenham resolvido muitos dos grandes problemas, deixando o prédio cada vez mais qualificado para a prática do comércio e o receptivo dos consumidores, outras ações podem e devem ser empenhadas para a preservação deste importante patrimônio cultural do centro da cidade.

[47] ROSA, Lilian Rodrigues de Oliveira Rosa; SILVA, Adriana (Org). Paisagem Cultural do Café. Instituto Paulista de Cidades e Identidades Culturais. Ribeirão Preto, 2010

Na edificação de 1958 o novo Mercadão ganhou um detalhe especial: um mural de azulejo feito pelo artista plástico italiano Bassano Vaccarini. A obra começou a ser construída em 1956, por ocasião do centenário da cidade, em uma das paredes externas do Mercado. A escultura é moderna e abstrata, composta por pastilhas coloridas. Por anos foi protegida por uma grade que evitava ações de vândalos. Em julho de 2006 o mural foi restaurado e a grade removida. Hoje pode ser observada com facilidade por todos que passam pela rua São Sebastião, quase esquina com a Jerônimo Gonçalves.





Prédio Diedericshen





O memorável edifício Antonio Diedericsen, localizado na esquina seguinte do Quarteirão Paulista é emblemático não só para o conjunto arquitetônico do quadrilátero central, mas para a história do comércio da cidade de Ribeirão Preto. Restaurá-lo e devolver a ele a destinação para a qual foi construído - prédio de uso misto: comércio, serviço, residência, hotel e cultura, com o Cine São Paulo - é atribuir ao centro ainda mais valorhistórico.

Um grupo de arquitetas trabalha, junto com a Santa Casa de Misericórdia, proprietária do imóvel, em parceria técnica com o Ipcic, na elaboração de um novo projeto de restauração. A demanda é gigante, considerando as dimensões do edifício, mas o benefício em ter o prédio novamente em uso apresenta igual expansão em benefício para a cidade.

O projeto para construção do Edifício Diederichsen foi concebido e aprovado em 1934, rompendo com os limites construtivos estabelecidos em Ribeirão Preto até então. O prédio inaugurou a adoção do Código Arthur Saboya na cidade e foi a construção erigida com o maior número de pavimentos naquele contexto, além de ter sido a primeira a conjugar diversos usos em uma mesma edificação.

Nesse sentido, destacou-se não apenas por suas proporções monumentais ou por suas características estilísticas, expressamente vinculadas ao Art Déco, mas também por ter abrigado atividades e estabelecimentos que marcaram a história da cidade e de sua população [48].

No terreno com mais de 2 mil m2 e frente para três vias públicas, localizado na área que deu origem à formação urbana de Ribeirão Preto, no centro da cidade, os autores Antonio Terreri e Paschoal de Vincenzo conceberam uma edificação com cerca de 7 mil m2 de área construída e 7 pavimentos, destinada ao uso comercial, cultural, serviços e habitacional, tanto temporário quanto permanente.

O térreo foi ocupado por um cinema, o Cine São Paulo, com capacidade para 1.300 pessoas, e 17 lojas, onde se instalaram estabe-

[48]GASPAR, Tatiana; XAVIER, Fabiola; VIANA, Letícia. Arquitetas responsáveis pela proposta de restauro do prédio Diedericshen, 2024.

lecimentos como a primeira unidade da tradicional Choperia Pinguim e da cafeteria A Única, que permanece no mesmo local até os dias de hoje. As 112 salas para prestação de serviço foram organizadas em dois pavimentos e receberam diversos profissionais da área da saúde, advogados, engenheiros e empresas, respondendo à demanda gerada pelo crescimento do setor terciário. Os dois pavimentos acima foram ocupados por 46 apartamentos, com distintas tipologias, refletindo um contexto em que a habitação coletiva em apartamentos passava por definição programática. O sexto pavimento foi destinado ao uso hoteleiro, contando com um restaurante com vista privilegiada para a principal praça pública da cidade.

Acima do hotel estava o apartamento do zelador e um amplo terraço, que dois anos depois precisou ser coberto. A construção foi promovida por Antonio Diederichsen, reconhecido como um empresário de sucesso que atuou em Ribeirão Preto de forma ampla e diversa, durante toda a primeira metade do século XX. Diederichsen ficou

marcado como um homem que contribuiu para o progresso da cidade e que também fora benevolente em suas ações, como fez ao doar, por meio de seu testamento, o edifício que carregou seu sobrenome à Santa Casa de Misericórdia de Ribeirão Preto.

Sob nova gestão desde 1955, o prédio sofreu os reflexos de algumas das transformações ocorridas na cidade e na sociedade ao longo da segunda metade do século XX, com a expansão de loteamentos residenciais nas periferias do perímetro urbano, enquanto a área central passou por processo de popularização dos seus serviços e estabelecimentos comerciais, junto ao esvaziamento da função habitacional nesse setor urbano e ao surgimento de grandes centros de compras voltados para o consumo e divertimento da população.

Com mudanças no perfil socioeconômico de seus moradores, ocupantes e usuários, na década de 1990 o antigo Cine São Paulo se transformou em um bingo e, posteriormente, foi desativado. Já os demais setores do prédio permaneceram ocupados e mantiveram suas funções originais até o ano de 2018, quando as áreas acima do térreo foram desocupadas para viabilizar a execução de uma intervenção que não se efetivou.

Desde então, apenas as lojas comerciais permanecem em atividade. A desocupação quase integral do edifício que já foi o mais importante da cidade, tem impactos negativos sobre a conservação dos seus aspectos materiais – com a degradação de fachadas, esquadrias, coberturas e alguns ambientes internos (como o cinema, atualmente em estado de ruína) – e para a sua preservação no sentido mais amplo, a medida em que a falta de uso provoca o esvaziamento de parte de seu valor cultural para a sociedade. Ademais, corrobora com a imagem de abandono pejorativamente associada ao centro e afeta a dinamicidade da vida urbana nessa área repleta de valor histórico e amplamente servida por infraestrutura pública.

O tombamento do Edifício Diederichsen pelo CONDEPHAAT foi iniciado em 1998 e concluído em 2005, quando se definiu a proteção de "suas fachadas externas, saguões, caixas de escada e demais elementos contemporâneos, inclusive nos estabelecimentos comerciais."

Em Ribeirão Preto, o tombamento do prédio foi solicitado ao CONPPAC em 2022, que aprovou pelo seu tombamento provisório até que sejam realizados estudos técnicos que embasem a proteção definitiva. O prédio nunca passou por restauro e expressa as marcas do tempo transcorrido, resultantes de ações naturais, mas também provocadas pela ausência de adequada manutenção e pelo somatório de intervenções que resultaram em perdas e descaracterizações.

Diante do exposto, o projeto tem como objetivo a preservação do valor cultural do Edifício Diederichsen, a partir da restauração de suas características associadas ao Art Déco e de adaptações em seus espaços internos, por meio da atualização das instalações prediais e de acessibilidade para a ocupação integral do


EDIFICIO DIEDERICHSEN
Santa Casa


Santa Casa







prédio, conservando seu uso misto com espaços voltados à função cultural, habitacional, de serviços e comércios.

A proposta de requalificação do Edifício Diederichsen, por meio de sua restauração e adaptação, parte da definição, expressa na Carta de Veneza (1964), de que "a conservação e o restauro dos monumentos têm como objetivo salvaguardar tanto a obra de arte como as respectivas evidências históricas", somada ao entendimento de que a "a conservação dos monumentos é sempre facilitada pela sua utilização para fins sociais úteis".

Nesse sentido, propõe-se a restauração dos espaços e elementos tombados, representativos, sobretudo, da vinculação estilística do prédio ao Art Déco, bem como a manutenção do programa de usos multifuncionais (comércio+cultura+serviços+ habitação) que, igualmente, simboliza parte de seu valor cultural, é compatível com o estado de conservação atual do imóvel e se mantém adequado ao contexto urbano no qual está inserido.

Para tanto, foram definidas atividades que se assemelham às abrigadas pelo Edifício Diederichsen ao longo de sua trajetória, mas com o acréscimo de novas funções, acessos e fluxos, e distribuição espacial parcialmente diferenciada da original, de modo a garantir a melhor viabilidade da gestão da edificação, bem como sua dinamicidade e maior segurança, acessibilidade e comodidade para seus ocupantes e frequentadores.

As áreas a serem restauradas são consideradas a partir de seus valores estéticos e históricos, de modo que marcas importantes da trajetória da edificação não sejam apagadas pela intervenção. Pelo oposto, deseja-se que permaneçam como testemunhos às gerações futuras. As adaptações necessárias ocorrerão por meio de subtrações e adições que devem documentar-se a si mesmas e carregar as marcas da contemporaneidade.

Especificamente nas adições, além de se integrarem harmoniosamente ao conjunto, deverão ser reversíveis e distinguíveis, para que não ocorram falsificações. Foram estabelecidos níveis distintos de intervenção, que variam de acordo com o grau de autenticidade e do estado atual de conservação dos diversos setores do Edifício Diederichsen. As áreas de maior integridade receberão soluções de restauração e adaptação mínimas e pontuais, restringindo-se às ações necessárias para a preservação do bem e para a garantia de sua acessibilidade e segurança, adequadas ao uso do local. Já as que se apresentam mais descaracterizadas e degradadas, receberão intervenções de maior expressão, mas com soluções que atendam aos princípios da distinguibilidade, reversibilidade e compatibilidade de técnicas e materiais entre o pré-existente e o novo.

Entre as novas funções propostas para o Edifício Diederichsen, está a criação de um





espaço multifuncional na área do antigo cinema. Embora se mantenha o uso cultural, o novo ambiente poderá receber exposições, apresentações e manifestações culturais diversas. Já o pavimento acima do térreo continuará voltado para a prestação de serviços, mas será adaptado para receber uma clínica de saúde popular da Santa Casa, retomando a presença do setor médico no prédio. Acima da clínica, o pavimento de serviços continuará destinado à instalação de profissionais e empresas.

Contudo, os escritórios receberão sanitários privativos, de modo a oferecer mais comodidade para seus ocupantes. Igualmente, nas habitações do quarto e quinto pavimentos, todas as unidades passarão por atualização de suas instalações prediais, mas será mantida a diversidade tipológica dos apartamentos, para que possam abrigar grupos sociais distintos, em locações temporárias ou permanentes.

O sexto pavimento, originalmente ocupado por hotel, será parcialmente transformado em um espaço de uso coletivo para moradores e demais ocupantes do prédio, além de contar com áreas também voltadas para o público externo, como cafeteria e coworking. Esse piso funcionará como um setor de transição para o uso noturno previsto na cobertura, onde está prevista a inclusão de uma choperia e a abertura de um terraço ajardinado.





Cine São Paulo

O Cine São Paulo foi o primeiro setor do Edifício Diederichsen a ser inaugurado, no Dia do Trabalho de 1936. Naquele contexto, transformou-se no estabelecimento mais especializado para esse uso, em Ribeirão Preto. No entanto, duas décadas depois, quando novos cinemas mais modernos foram inaugurados na cidade, passou por sua primeira grande reforma e perdeu partes significativas dos traços Art Déco. Anos mais tarde, porém, não resistiu às mudanças impostas pelo setor e foi definitivamente fechado, em 1992. Em 1995, transformou-se em um bingo que descaracterizou ainda mais a concepção original do cinema e, após sucessivos encerramentos e reaberturas, foi definitivamente fechado em 2010.

Desde então, o espaço ficou desocupado, sofrendo com as ações do tempo, até que no final de 2019 uma forte chuva provocou a perda de parte significativa da cobertura que ficava sobre a plateia. Sem que tenha passado por restauração ou ação emergencial para sua estabilização, a degradação desta área segue avançando.

Nesse projeto, a intervenção propõe a transformação do setor do antigo cinema em um espaço cultural multifuncional, com acesso direto para o novo hall social e também para os pavimentos superiores. Para tanto, será mantida a cobertura remanescente, como um registro de sua estrutura original, enquanto o restante da área será completado por nova estrutura metálica com cobertura por vidro, diferenciando-se dos materiais originais e, ao mesmo tempo, tornando evidente que esse lugar passou por períodos críticos no passado.

O vidro também permitirá que o espaço seja plenamente iluminado, o que, junto com algumas aberturas criadas na cobertura, fará com que se transforme em um ambiente vegetado, como uma praça, com a presença de espaços de convívio e contemplação.

No centro da antiga plateia, será instalado auditório, em estrutura de madeira engenheirada, que também poderá receber apresentações diversas. Outras áreas do setor, localizadas no corpo verticalizado do prédio, serão transformadas em espaços expositivos.

O cinema também receberá a instalação de nova circulação vertical, executada em estrutura metálica, com escada e elevador, posta junto à fachada posterior, com conexão direta até os últimos pavimentos.





Prédio da Acirp

O Palácio do Comércio e Indústria foi inaugurado em 8 de agosto de 1954, 50 anos após a criação da Associação Comercial e Industrial de Ribeirão Preto (Acirp) que completou 120 anos em 2024.

Com 70 anos, o prédio se destaca entre os históricos e guarda muito mais do que sua própria narrativa, é depositário de muitos fatos e acontecimentos que ao serem revisitados permitem a compreensão sobre a cidade.

A ideia de um prédio de representatividade para os empresários de Ribeirão e região surgiu em 1938 e levou 16 anos para se tornar realidade.

De linhas modernistas, o empreendimento foi projetado por Armindo Paioni e construído por Carlos Zamboni, ambos engenheiros. A comissão de empresários responsável pela construção era formada por Walter Barillari, Amin Calil, Antonio Agnello Serra, Baudilio Biagi e Jorge Aury Netto.

A saga da sede própria começou com a aquisição pela Acirp de uma casa com varanda de propriedade da Cúria Metropolitana. No local, considerado o metro quadrado mais caro da cidade, funcionava o bispado de Ribeirão Preto.

Os empresários arrecadaram 330 mil cruzeiros com doações registradas no livro de ouro do projeto, mas o valor final da construção chegava a 8 milhões de cruzeiros reais (algo próximo a R$ 2,9 milhões de reais nos dias de hoje).

Essa e tantas outras histórias devem ser contadas no projeto de transformação do prédio em museu aberto.





EIXO 3
Urbanismo e Verdejamento

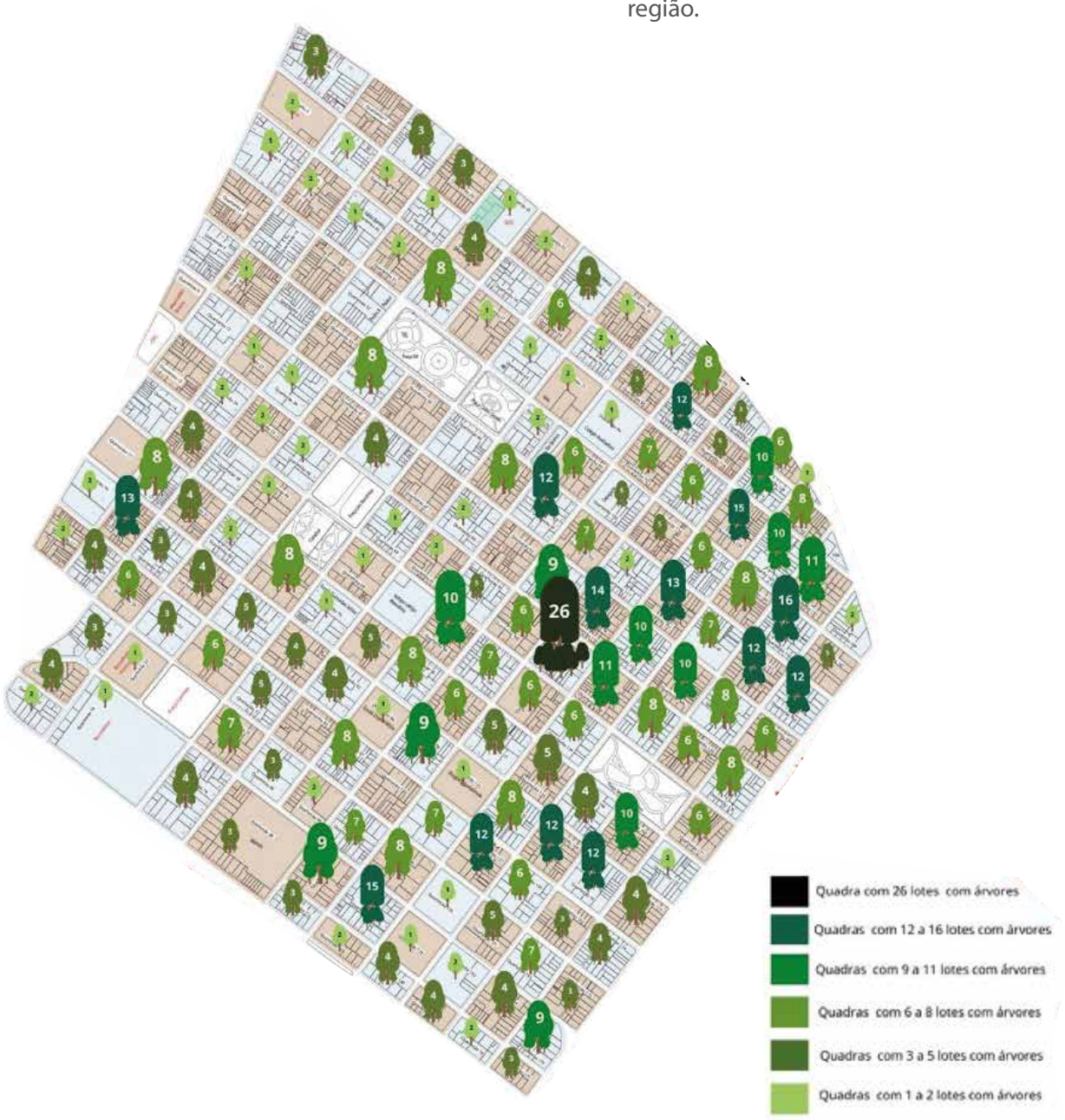
O crescimento urbano rodoviarista ocorrido nas grandes e médias cidades de vários países ocidentais, inclusive brasileiras, a partir de meados do século XX, teve como um de seus efeitos a perda gradativa da vitalidade urbana. Mas o que é vitalidade urbana? Segundo o arquiteto e urbanista Renato de Saboya[1], "dizemos que um lugar possui vitalidade quando há pessoas usando seus espaços - ruas, praças, passeios e demais espaços públicos abertos - caminhando, indo e vindo de seus afazeres diários ou eventuais; interagindo, conversando, encontrando-se; olhando a paisagem e as outras pessoas; divertindo-se das mais variadas maneiras e nos mais diversos locais; brincando, especialmente em parques e praças, mas também na rua; e assistindo apresentações artísticas, especialmente as informais e improvisadas, entre outras manifestações, incluindo-se também toda uma gama de atividades relacionadas às trocas comerciais, tais como entrar e sair de lojas, perguntar e pesquisar preços, olhar vitrines, comprar, pechinchar, etc." Em suma, "a vitalidade urbana pode ser entendida como a alta intensidade, frequência e riqueza de apropriação do espaço público, bem como à interação deste com as atividades que acontecem dentro das edificações".

Isto ocorreu porque o planejamento urbano pautado em estratégias rodoviaristas promoveu a perda da escala humana como base da organização do espaço urbano. Neste contexto, as ruas e calçadas deixaram de ser espaços que propiciam o convívio e as relações sociais. Os modelos de espaços urbanos resultantes do planejamento rodoviarista e a perda da vitalidade urbana favoreceram a polarização da sociedade em comunidades segregadas e a

perda consequente de sua identidade cívica. A necessidade de resgate do espaço urbano para as pessoas, utilizando-se estratégias construídas a partir da escala do usuário, que privilegiem os modais de mobilidade não motorizados e que permitam a sociabilização e a vida saudável da comunidade[2], estabeleceu-se como o principal caminho dos projetos de requalificação de áreas centrais urbanas ocidentais na contemporaneidade.

Sendo assim, propõe-se a requalificação dos espaços urbanos da área central do município para promoção de sua vitalidade, a ser realizada em 4 etapas:

1. O desenvolvimento de um projeto piloto de desenho urbano em parte da área central;
2. A identificação de soluções e padrões, a partir do piloto, a serem adotadas em projeto de requalificação das vias da área central;
3. A orientação aos proprietários ou locatários dos imóveis no quadrilátero central em como promover a melhoria das fachadas de seus edifícios e,
4. O planejamento e a implantação da arborização viária da região central para promoção do verdejamento urbano desta região.



Rua Barão do Amazonas

Com base nas demandas apresentadas por comerciantes e tendo como referência os resultados obtidos na etapa 1 da pesquisa de observação, apresentou-se como ideia, o desenvolvimento de uma proposta piloto de requalificação de um trecho urbano. A partir desta experiência, com as avaliações devidas, a mesma servirá de protótipo para a replicação em toda a área central.

A opção de se ter como piloto um trecho de três quadras da rua Barão do Amazonas (entre as ruas General Osório e Florêncio de Abreu) surgiu como resultado de reunião realizada entre a Acirp e os comerciantes.

Segundo dados obtidos na etapa 1 da pesquisa, a rua Barão do Amazonas é a via com mais lotes, com maior quantidade de imóveis fechados, com maior percentual de pichações em fachadas e com pouca arborização, fazendo dela, um ponto inicial impactante.

Partindo deste diagnóstico, foram identificadas as potencialidades e os conflitos existentes no recorte urbano, que embasaram o desenvolvimento da proposta de requalificação.

Foram identificados, como principais conflitos, a poluição visual causada pelos cabeamentos aéreos existentes na área; a falta de padronização e da qualidade dos pisos das calçadas; a ausência ou inadequação do mobiliário urbano (bancos, lixeiras); a ausência de vegetação urbana e o comprometimento visual das fachadas por condensadores de ares-condicionados.

Propôs-se, então, atuar junto aos órgãos competentes para a retirada do excedente e adequação do cabeamento aéreo, com o objetivo de potencializar a inserção de vegetação e melhorar a visualização das fachadas; inserir vegetação arbórea de pequeno porte - quando possível, e vegetação arbustiva de pequeno porte em vasos novos; criar padrão para desenho das calçadas, identificando a faixa de serviço (onde estará o mobiliário); locar o piso tátil conectando as esquinas; criar identidade da rua através de padrão visual no piso (ladrilho hidráulico), que remete à nossa história (terra roxa, café, entre outros); definir padrão de mobiliário (bancos, vasos, postes, lixeiras) "limpo" para potencializar as fachadas das lojas; e criar padrão modular através de chapas perfuradas para fechamento dos ares-condicionados nas fachadas.



Um padrão a ser seguido

Partindo da proposta piloto desenvolvida, foram estabelecidos padrões para desenho das calçadas, de mobiliário e de fechamento dos condensadores de ares-condicionados para os projetos a serem desenvolvidos nas ruas do centro.

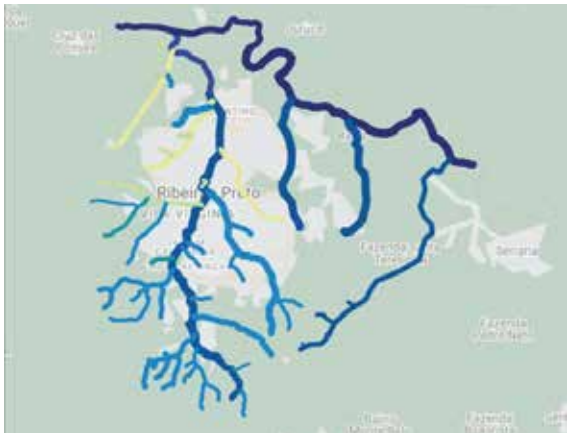
Sabe-se também que a paisagem urbana é composta pela interação entre as áreas públicas e privadas. Os dados apresentados no eixo 1 indicam a necessidade de atenção para a melhoria da qualidade das fachadas dos imóveis, minimamente no que se refere à limpeza visual dos mesmos.

Partindo deste contexto, complementarmente às ações nos espaços urbanos públicos indicados nos itens anteriores, faz-se necessária a requalificação de parte das fachadas dos imóveis localizados na área central do município.

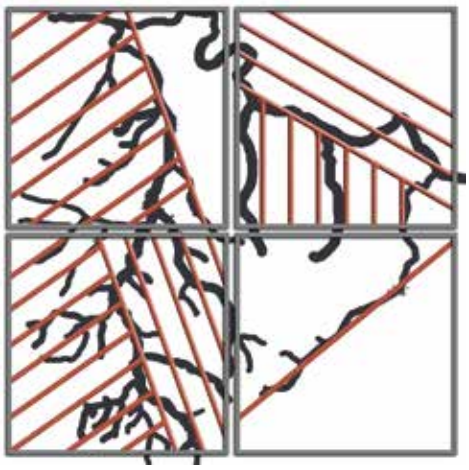
Com o intuito de orientar os comerciantes e moradores no que se refere às ações de limpeza visual das fachadas e da indicação de possibilidades de padronizações das mesmas, a partir dos padrões propostos no item anterior, a Acirp disponibilizará um espaço de atendimento aos associados. Importante salientar que não caberá a este trabalho de orientação, o desenvolvimento de projetos de fachadas dos imóveis, quando for este o caso, os atendidos deverão providenciar a contratação de arquitetos e urbanistas habilitados para tal. Mas são esperadas orientações quanto a harmonização de cores; ideias para personificar os estabelecimentos; indicações de possíveis materiais; compartilhamento de banco de ideias para ajudar no embelezamento dos espaços e apresentação de portfólios de profissionais.



Terra Vermelha
Pigmentação do ladrilho: vermelha



Mapa Hidrográfico da cidade
Inspiração para desenho e texturização





Verdejamento necessário

A carência de vegetação urbana, apontada no eixo 1 deste documento, bem como a realidade da crise ambiental em que vivemos, apontam para a necessidade de se planejar, projetar e implementar o verdejamento das vias das áreas centrais com urgência. A arborização viária é sem dúvida uma das principais ferramentas para promoção deste verdejamento. A arborização viária, se bem planejada, projetada e implementada, promove não apenas a melhoria da qualidade ambiental urbana, através da diminuição da amplitude térmica atmosférica e do aumento da umidade relativa do ar, mas também proporciona maior uso destes espaços públicos pelos pedestres, tanto para passagem quanto para permanência. Para que se possa promover a arborização viária adequada na área central, propõe-se o desenvolvimento e implementação de projetos a serem realizados a partir de rede de parcerias, coordenada pela Acirp e pelo Ipcic. com a adesão de organizações da sociedade, o poder público e empresas.



Destinação final do lixo

O setor de resíduos sólidos é o segundo maior emissor de gases de efeito estufa no município de Ribeirão Preto[49]. Sendo o aterro sanitário o maior causador dessas emissões. Esse dado permite uma reflexão sobre a importância do tema e o tamanho do desafio em resolvê-lo considerando a cidade em toda sua extensão. Aqui, o debate segue com foco na área central. Por outro lado, a problemática enfatiza uma condução ineficiente e equivocada dos gestores e sugere profundidade nas avaliações. Há tempo o planeta vem exigindo uma mudança de comportamento que induza à não produção de lixo ao invés da pauta da destinação final. Essa deve estar atrelada a uma pequeníssima parte dos resíduos sólidos

Tabela 6 - Emissão de gases de efeito estufa

Temas Anos	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Taxa cob. coleta seletiva porta a porta	9,78%	9,67%	1%	1%	64,17%	63,40%	62,57%	-
Taxa de recuperação de recicláveis em relação a quant. de RPU e RSO	0,48%	0,39%	0,23%	0,37%	0,33%	0,37%	0,32%	0,5%
Massa recuperada per cap.	1,58 kg/hab/dia	1,32 kg/hab/ano	0,71 kg/hab/dia	1,18 kg/hab/dia	1,10 kg/hab/dia	1,30 kg/hab/dia	1,05 kg/hab/dia	-
Massa recolhida via col seletiva per capita	1,62 kg/hab/dia	1,61 kg/hab/ano	0,85 kg/hab/dia	1,33 kg/hab/dia	1,10 kg/hab/dia	1,93 kg/hab/dia	1,17 kg/hab/dia	-

Fonte: SNIS, 2022

Uma das metodologias para a implementação de uma gestão sustentável de resíduos sólidos é a de 'cidades lixo zero'. Trata-se de um conjunto integrado de ações e estratégias que visam eliminar a geração de resíduos e promover a sustentabilidade. Essa abordagem é baseada em princípios que incentivam a redução, reutilização e reciclagem de materiais.

A educação ambiental desempenha um papel crucial na transformação do comportamento da população em relação ao consumo e à gestão de resíduos. As iniciativas de conscientização envolvem campanhas de sensibilização com ações educativas que informam sobre a

[49] SEEG, 2024.

importância da redução de resíduos e o correto descarte. Programas de mobilização social, envolvem a comunidade em atividades práticas para promover mudanças de comportamento.

Para o sucesso do modelo lixo zero, é fundamental envolver todos os setores da sociedade com colaboração entre governo, empresas e comunidade. A participação ativa de todos os stakeholders é vital para implementar soluções sustentáveis através de parcerias com instituições educacionais como universidades e escolas para desenvolver tecnologias e métodos inovadores na gestão de resíduos.

Fruto de muitos estudos, especialistas no tema criaram uma hierarquia, conduzida pela letra R, que consiste em uma ordem hierárquica de práticas do melhor cenário possível até a destinação adequada. Para a requalificação da área central da cidade é proposta a implementação dessa metodologia.

Figura 44 . Hierarquia Lixo Zero



Para que a população do quadrilátero central possa implementar soluções de reduzir, reutilizar e reparar é preciso incentivar práticas intermediárias como aquisição de equipamentos adequados, conserto de itens, trocas e compras de segunda mão, entre outras ações. Um galpão de triagem de materiais e de recebimento de inservíveis que alie espaços de workshop e pessoas capacitadas pode proporcionar uma nova vida aos itens e revendê-los no brechó ou outras lojas[50] .

Os resíduos sólidos podem ser separados em categorias: resíduos recicláveis, resíduos orgânicos compostáveis e rejeitos. O centro da cidade conta com coleta seletiva porta a porta todos os sábados entre 6 horas da manhã até as 16 horas. É necessário um programa de conscientização dos moradores sobre o retorno da coleta seletiva que informe sobre os ecopontos existentes. O mais próximo do centro da cidade está no Jardim Centenário, há 4,2 km, dez minutos de carro. Muito distante para ser incorporado à rotina dos trabalhadores e moradores do quadrilátero central.

Para fortalecer essa separação dos itens, a instalação de ecopontos centrais são instrumentos importantes e podem seguir muitos modelos, como os apresentados na sequência. Na ausência de espaços livres é possível estudar a desapropriação de áreas identificadas como degradadas, sem projetos de recuperação.

Figuras 45. Modelo Holandês de coleta nas ruas







[50]. Disponível em: https://circulairewerkplaatsutrecht.nl/. Acesso em 22 out. 2024.

Cerca de 50 a 60% de todos os resíduos gerados nas residências são de orgânicos. Ou seja, programas de compostagem são fundamentais em cidades sustentáveis. Por mais complexo que possa parecer, esta proposta deve liderar a pauta das iniciativas a serem implementadas. Alguns exemplos, ajudam na compreensão da ideia.

1. Programa de baldinho:

O projeto de baldinho de compostáveis é uma iniciativa que visa facilitar a compostagem de resíduos orgânicos em ambientes urbanos, promovendo a sustentabilidade e a redução do desperdício. Essa abordagem tem ganhado destaque em várias cidades, especialmente no Brasil, onde a gestão de resíduos é um desafio crescente .

2. Usinas de reciclagem

Incentivar o município a criar usinas de reciclagem de orgânicos é uma proposta de grande proporção, que impacta a cidade como um todo. Assim como a coleta seletiva de resíduos recicláveis, o resíduo orgânico também pode ser coletado semanalmente e levado a uma usina de compostagem.

3. Compostagem de resíduos de feira

O centro da cidade conta com uma agenda semanal de feiras de rua. O projeto de compostagem dos restos de alimentos que sobram na feira pode ajudar na mitigação climática ao desviar esses resíduos do aterro e os adubos podem retornar para a população do centro .

Ao aproveitar todos os resíduos recicláveis e orgânicos a única parcela que vai para a coleta comum é a de rejeitos, o lixo comum em proporções extremamente reduzidas.

4. Propiciar espaços para logística reversa

A logística reversa é um conceito essencial para a gestão de resíduos e sustentabilidade nas cidades. Ela se refere ao conjunto de ações e procedimentos que visam a coleta e o retorno de produtos ou materiais descartados ao ciclo produtivo, permitindo seu reaproveitamento ou destinação ambientalmente adequada e é incentivada pela Política Nacional dos Resíduos Sólidos (PNRS).

Para promover uma gestão eficaz da logística reversa, é fundamental que as cidades implementem pontos de coleta específicos para a devolução de produtos, como pilhas, eletrônicos e embalagens. Esses locais devem ser projetados para serem acessíveis a todos os cidadãos e precisam ser amplamente divulgados, a fim de incentivar a participação da população. A visibilidade e a conveniência desses pontos são essenciais para garantir que os cidadãos se sintam motivados a participar ativamente do processo. As empresas do centro da cidade podem colaborar e desenvolver sistemas eficientes de coleta e reaproveitamento. Isso não só melhora a gestão dos resíduos, mas também pode gerar novas oportunidades econômicas.

Banheiros

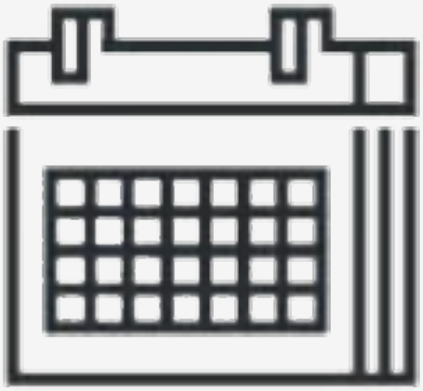
A ausência de banheiros para utilização do público frequentador do quadrilátero central é um tema recorrente. Já tinha liderado como problema em pesquisa realizada em 2007 e voltou a ser referenciado na etapa 2 da pesquisa de campo. Entretanto, a abordagem do problema ganhou relevância quando apresentado como opção de escolha. Nas questões espontâneas que serviram de base para a formulação da FOFA - Força; Oportunidade; Fraqueza e Ameaça, a demanda do banheiro não se repete com a mesma frequência, assim a abordagem precisa ser relativizada.

Por outro lado, em 2007, a pesquisa mencionada ouviu os frequentadores do centro; já a realizada pelo Ipcic, em 2024, ouviu os comerciantes, comerciários, prestadores de serviços e moradores da área central. Para este público, a questão do banheiro ocupa outro lugar de debate. Importa para os respondentes da pesquisa porque sem banheiros os consumidores podem se ausentar, mas não como acesso ao equipamento.

As três ofertas de banheiro público no quadrilátero central não atendem com precisão à demanda, devido à falta de zeladoria e ao mau uso pelos frequentadores. Localizados nas praças XV e Bandeiras, abertos 24 horas; e na Praça Sete de Setembro, ocasionalmente fechado, geridos pelo poder público, essas unidades não oferecem qualquer conforto de usabilidade, não atendendo, por exemplo, a necessidade de uma mãe com filhos pequenos.

Para equacionar esta questão, iniciativas estão sendo empenhadas, seja revertendo o uso aberto de banheiros em espaços públicos ou na adesão de parceiros para oferta deste serviço.





EIXO 4
Eventos: Cultura e Lazer

Atrair público para o centro da cidade é demanda declarada na etapa 2 da pesquisa de campo que embasa toda a estrutura do Projeto Requalifica Ribeirão. A conquista de novos e mais consumidores de produtos e serviços aparece como resposta para muitos dos conflitos vividos pela área central. Neste sentido, muitas devem ser as estratégias para chamar a atenção da população local e regional, mas independente das escolhidas, todas devem passar pela discussão democrática com os usuários do centro do ponto de vista da cultura como coletivos, grupos musicais, donos de bares do hipercentro, entre outros.

Seguido dos atributos que já são pertinentes ao centro: conjunto de lojas próximas com variedade e bom preço; marcas e lojas âncoras que ainda não estão nos bairros; conjunto de prestadores de vários serviços já tradicionais; unidades bancárias ausentes nos bairros que atendem no centro; escolas públicas e privadas, lugar de passeio; é preciso potencializar os espaços culturais: Theatro Pedro II; Centro Cultural Palace; Biblioteca Sinhá Junqueira; Museu de Arte de Ribeirão Preto; novo Centro Cultural Palácio do Rio Branco; Sesc; Fábrica; Casa da Memória Italiana; sede da Orquestra Sinfônica.

Muitos eventos culturais e de lazer já acontecem no quadrilátero central, tendo a FIL - Feira Internacional do Livro como o maior deles, mas outros podem e devem ser realizados ocupando a agenda anual da cidade. Atividades relacionadas à gastronomia com atenção para o café, podendo oferecer cafeterias temáticas e atreladas ao patrimônio cultural, também para a concentração de sorveterias relacionando o tema ao calor; à produção de cerveja artesanal se beneficiando da quantidade e da expressividade de cervejarias em atividade; à moda, ao patrimônio histórico; às festas juninas; às atividades cívicas, como no passado; e tantas outras que podem surgir ou ganhar volume.

Em conexão com o Eixo 1 - Inteligência, a proposta é partir de dados para conceber projetos de eventos a serem realizados no quadrilátero central, fomentando iniciativas empreendedoras com o envolvimento de produtores culturais; empresas de eventos; investidores; patrocinadores potencializando o calendário turístico da cidade que deve se apropriar da boa avaliação do município em turismo de negócio.

O centro como um lugar de cultura

Como mencionado anteriormente, Ribeirão Preto foi a Capital da Cultura quando ainda mantinha dois teatros - Pedro II e Carlos Gomes - em plena atividade, localizados um de frente para o outro, no coração do centro da cidade. Com essa motivação é possível criar estratégias que valorizam os produtores culturais, que são muitos, com destaque para o teatro. À época que o último pavimento do edifício Diederichsen era ocupado sucessivamente pelos grupos de teatro Fora do Sério e Engasga Gato, eram comuns manifestações mambembes com cortejos desfilando pelas ruas centrais, podendo ser essa uma das atrações a serem mantidas, não só levando esses grupos da cidade que trabalham com a arte de rua, mas criando uma narrativa que sustente essa prática a fazendo uma tradição.

A ocupação das praças com música já foi atividade contínua em Ribeirão Preto, retomar com novos atrativos enaltecendo projetos locais como o da Orquestra Sinfônica, do Minaz; da Academia Livre de Música e Artes - Alma, são possibilidades com múltiplos benefícios.

Rua da Moda

O centro ainda concentra expressiva quantidade de estabelecimentos comerciais atrelados à moda, como mostrou a pesquisa de campo, e poderia reunir muito mais, fortalecendo a ideia de um lugar onde se compra roupas com várias opções e bons preços. Pode ser essa uma atividade natural realizada a partir da decisão de cada empreendedor, mas, recorrendo ao eixo de Inteligência, pode vir a ser uma iniciativa conduzida com intervenções estratégicas.

Contudo, entre todas as ruas, uma se destaca historicamente como a rua da moda. A rua Barão do Amazonas apresenta uma história pretérita que enaltece a concentração de lojas com oferta de alta costura. Foi o berço da moda em Ribeirão Preto, inaugurando o comércio de vestuário para a elite ribeirão-pretana, que era somente comparada às ruas dos Jardins, em São Paulo. Um eixo comercial importante para a cidade e região, deu vida em seus mais de cem anos, aos seus 20 quarteirões. Ateliês com estilistas, costureiras e bordadeiras ocupavam, no passado, os imóveis da Barão.

Na década de 1970, precursora de marcas no mercado das grifes de elite, a loja Útil Fútil e logo mais, a Útil Fútil Jeans, ambas de propriedade de Rita Romilda de Barcelos Gonçalves[54] , concentravam a disputada moda paulistana e

[54] Folha de São Paulo,2014.

carioca em suas vitrinas, enquanto a primeira, mais sóbria e elegante, a segunda, coloriu o gosto e o figurino das frequentadoras deste comércio. A novidade à época, o jeans soft feminino, Rita trazia do Rio de Janeiro quando por aqui só se conheciam as calças retas! Um luxo para poucos.

Com o crescimento do comércio de vestuário e acessórios, a rua Barão do Amazonas tornou-se elitizada e bastante frequentada. Ademais, a cidade despertava para os desfiles de moda nos clubes de serviço como o Lions Clube e Rotary Clube, promovido e patrocinado pelas lojas da Barão para divulgar suas novas coleções, sempre nos tradicionais chás ao final da tarde e finais de semana.

Esse glamour trouxe para a rua outros segmentos de moda como as bijoux, os calçados (feito à mão) da Nazareth Calçados e Bolsas, o segmento de estética com os "salões de beleza" com o Bruno II, de Bruno de Lacerda, que destacava as "socialites" nas colunas de moda dos jornais da cidade e região. Além disso, as "modistas", como ainda eram conhecidas, os Ateliês de Costura de roupas de festa e casamento, celebraram ali grandes nomes da alta costura ribeirão-pretana, indicando um mercado promissor para as casas de armarinho, tecidos finos e porque não, máquinas de costura.

Até os anos 1980 o comércio de rua era um grande atrativo, porém, a novidade do centro de compras, o esperado Shopping Center chegou à cidade em 1981. Como âncora, esse empreendimento trouxe uma grande loja (em extensão e produtos), o Carrefour que arrebatou a curiosidade e o consumo local e regional. Era inevitável o passeio familiar da região aos finais de semana no Shopping e, para as compras no hipermercado.

O comércio no centro da cidade e em especial na Barão do Amazonas sentiu a diferença. Não tanto pelo custo e muito mais pela novidade, amplitude de oportunidades, diversão e alimentação, "tudo em um só lugar" como era o slogan. Mas, a população acostumada às compras no centro não deixou de frequentar, como o faz até hoje, por várias outras razões também, como o custo benefício das compras, distâncias dos vários pontos da cidade, tradição de algumas lojas e seus produtos, algo que faz toda a diferença para quem conhece e sabe o que comprar, conforme demonstrado na coleta de pesquisa realizada.

Retomar para avançar são recomendações que cabem muito bem, nessa parte do projeto Requalifica Ribeirão. Por isso, a rua Barão do Amazonas aparece como uma atividade única e muito potente para alavancar o comércio no centro da cidade

Incubadora de moda

Para fomentar a atividade da moda no quadrilátero central, uma das propostas é a instalação de uma incubadora especialmente para propiciar a criação de novos negócios, expandir os existentes e abrir espaços para inovação no setor.

As incubadoras oferecem suporte técnico, gerencial e formação complementar ao empreendedor e facilitam o desenvolvimento tecnológico e o acesso a mercados e a investimentos. Elas são o principal lócus de formação de pequenos negócios inovadores.[1]

Uma Incubadora, além de difundir a cultura empreendedora ela é uma alternativa de geração de novos negócios, empregos e renda. Geralmente, são oferecidos, por um tempo limitado, estrutura física e apoio logístico para a instalação de empresas/lojas, suporte e consultoria para que essas iniciativas desenvolvam produtos com alta qualidade e tecnologia.

No cenário em que o país vive atualmente, o custo de implementação de um meio de comercialização, sendo ele físico ou virtual, acaba sendo extremamente custoso para um micro ou pequeno empreendedor, por isso,

esse serviço muitas vezes é feito de forma amadora ou precária, e vem a falir rapidamente. Dessa forma, a incubadora é uma das iniciativas que mais ajuda o desenvolvimento de empreendimentos, a oferta de um espaço de comercialização e divulgação dessas iniciativas, beneficiaria as marcas incubadas[2].

O que é importante e promissor para a juventude, nesse caso, é a interação e colaboração entre grupos e pessoas, reuniões coletivas para o despertar da criatividade, trocas de ideias para geração de projetos, situações que ocorrem com frequência com jovens concluintes de cursos técnicos profissionalizantes ou mesmo, graduação em Moda, Design de Moda, Moda e Marketing, Mídia e Moda cujos projetos desaguam em uma área profissional onde muitas vezes, o amadorismo reconhece seu lugar.

Oportunizar o futuro propiciando o desenvolvimento de projetos e produtos inovadores, a autonomia e qualificação apoiados pela experiência de instituições parceiras, pode trazer um grande ganho social, evitando uma mobilidade social fracassada e a desistência do poder de transformar o conhecimento em prática, utilizando enquanto referencial metodológico, a economia circular e criativa.

A incubadora da moda propõe um espaço criativo, colaborativo e circular – uma Collab, um espaço autoral aonde são divulgados os produtos confeccionados pelos incubados permitindo a sua comercialização. Por outro lado, se esse espaço é uma vitrina empresarial, por outro, as empresas encontram ali um portfólio de serviços e mão de obra qualificada para contratação de serviços e/ou empregos.

Compreendemos, que os contextos territoriais tem um peso relevante na elaboração das políticas culturais[3]. Cidades e regiões são vistas como elementos potenciais de propulsão de atividades criativas. Os territórios, enquanto portadores de riqueza cultural e espaço de diversidade social local/regional, necessitam cunhar sua forma de expressão para além das artes tradicionais e marcar isso por meio do Design e da Moda em uma cidade-capital do interior e cabeça de uma Região Metropolitana, certamente, será inovador.



4. Pauta política e articulação

As instituições sociais ocupam lugar de importância na composição da estrutura de comando, seja reivindicando em nome de seus representados; executando projetos em áreas que são autônomas; ou mesmo apoiando iniciativas diversas de interesse da sociedade.

Essa pauta de atuação é dinâmica e dialoga com o cotidiano das cidades. Um bom exemplo é o próprio Projeto Requalifica Ribeirão, que organiza as expectativas de muitos grupos convergentes a favor da melhoria do quadrilátero central.

A atuação dessas organizações precisa ser contínua e intensificada de acordo com o desafio. Para requalificar o centro da cidade, por exemplo, dois temas se sobressaem entre aqueles que a articulação é o meio mais eficiente: Segurança Pública e População em Situação de Rua.



Segurança Pública

O tema segurança está na base de qualquer proposta de requalificação urbana. Seja no ponto de partida, puxando uma pauta mais austera de ações, que entendemos, pela pesquisa realizada, não ser o caso do centro da cidade de Ribeirão Preto; ou na ponta final como motivação para a convivência social. É a sensação e o estado de segurança que garante a permanência das pessoas em áreas externas às suas casas.

Constante na pauta do poder público como principal agente na promoção do estado de segurança e, também na lista de demandas dos cidadãos e organizações, para garantir a segurança na área central, a pauta reivindicatória é conhecida de todos:

1. presença constante dos policiais nas ruas do centro;
2. câmeras de segurança em atividade e com resposta rápida em casos de ocorrências;
3. patrulhamento ostensivo e permanente.

População em situação de rua

Os dados apresentados na pesquisa constataram que há indícios de que a população residente nas ruas ocupa 3,5% do território central. Os entrevistados acreditam que a concentração de pessoas vivendo nas ruas degradam o espaço e afetam a percepção do centro como um lugar seguro e bem cuidado, além de contribuírem para o mau cheiro nas calçadas e lixos remexidos que se encontram nas ruas, situações estas que se refletem em um problema para o comércio local.

Primeiramente, a situação acima evidenciada é reflexo da ausência de políticas públicas e ações afirmativas necessárias às pessoas que estão fazendo das ruas seu local de permanência, e, para solucionar tais questões, é extremamente necessária a articulação do Poder Público e Instituições correlatas que visem assegurar os direitos desta parcela da população. Assim, o que se propõe é o reconhecimento das pessoas como sujeitos de direitos através da recuperação da sua dignidade e, ainda, a sua inserção social.

As principais causas que levam às pessoas a esta condição, se relacionam com problemas familiares que desencadearam a ruptura da convivência, com a situação de desemprego, com o alcoolismo, o uso de drogas e a perda da moradia[55]. Em âmbito municipal, a maioria das causas acima se repetem, haja vista que levantamentos realizados demonstram que os principais motivos citados pela população em situação de rua de Ribeirão Preto são o desemprego, problemas familiares, enfermidades e vício em drogas[56] .

O Poder Público, através da Secretaria Municipal de Assistência Social - SEMAS, disponibiliza algumas ações para esta população, sendo elas o "Consultório na Rua", oferecendo serviços de atenção primária à saúde, o Centro

[55].BRASIL, 2023.
[56] REVIDE, 2023.

POP e o Serviço Especializado para Pessoas em Situação de Rua (SEAS), em que são realizadas reuniões mensais com o objetivo de realizar intervenções em rede e identificar demandas. Também existe o Projeto PertenSER, cujo objetivo é a busca pela reinserção social e aproximação de vínculo com a equipe, além da oferta da rede pública de atendimento[57]. Porém, tais ações não são capazes de sanar todas as demandas sociais existentes na área central da cidade e, desta forma, é necessário realizar uma análise das estratégias empregadas pelo Poder Público e de quais formas elas podem ser aperfeiçoadas ou readaptadas para modelos mais assertivos.

A situação crítica de vulnerabilidade social das pessoas em situação de rua da área central, especialmente as que residem na área conhecida como "Baixada", é um problema social que demanda políticas públicas multidisciplinares, devendo contar com a colaboração de diversas áreas do conhecimento, identificando demandas e oportunizando cuidados relacionados à saúde física e psíquica, à qualificação profissional, ao trabalho e à renda e, ainda, à moradia digna e o direito à preservação da sua privacidade, além de outras demandas inerentes à dignidade humana, como o acesso à alimentação, higiene e qualidade de sono. Assim, considerando a complexidade do assunto e a expectativa de que as ações aqui propostas coadunam com o exercício dos direitos humanos fundamentais, garantias constitucionais previstas em nosso ordenamento jurídico, e, ainda, o exercício do direito à cidade que habitam, colocando sempre o ser humano em primeiro lugar, sugere-se que a questão social seja tratada de forma a recuperar a autonomia do indivíduo através do tratamento multidisciplinar adequado, que tenha como objetivo inseri-lo no mercado de trabalho e à sociedade em que vive.

Para tanto, foram levantadas práticas exitosas e modelos aplicados tanto em âmbito internacional como nacional, haja vista que este é um problema global, enfrentado por vários países ao redor do mundo e diversas regiões brasileiras. Algumas dessas práticas são paliativas e não atendem ao Requalifica Ribeirão, já que o projeto prevê ações contínuas e determinantes na condução de seu maior objetivo, em relação às pessoas em situação de rua, que é a recuperação da autonomia.

Com foco em uma metodologia identificada como Housing First, modelo internacional que já possui alguns projetos pilotos no Brasil, é meta, seguindo o modelo, ofertar para essa população em situação de rua o acesso à moradia individual e permanente. Para quem trabalha com esse método, esta é a porta de entrada para a recuperação da autonomia do indivíduo. A primeira aplicação foi em 1992 em Nova Iorque (EUA).

As boas práticas internacionais podem ser encontradas em países da União Europeia, advindas em decorrência da crise econômica de 2008, em que os Estados-Membros planejaram o desenvolvimento de políticas sociais e implementaram a Metodologia Housing First. Países como Bélgica, França, Portugal, Escócia, Espanha e Irlanda tiveram resultados exitosos ao proporcionarem a moradia como primeiro passo, já que houve a recuperação da autonomia do cidadão, assim como da saúde física e mental, a conquista da segurança pessoal, e, também fora proporcionada uma rotina alimentar e de sono adequadas e ainda houve a reconstrução de laços familiares e sociais. O sucesso dos projetos piloto em algumas cidades desencadeou a replicação para outros municípios .

No Brasil, a Portaria Nº 2.927, de 26 de agosto de 2021, promulgada pelo Ministério da Mulher, da Família e dos Direitos Humanos, instituiu o Projeto Moradia Primeiro, baseado nas experiências internacionais sobre o tema,

[57] RIBEIRÃO PRETO, 2022.

cujo objetivo é a execução da metodologia de maneira direta ou indireta, através de parcerias entre os entes federativos ou com organizações da sociedade civil. Está previsto, ainda, que haverá investimento financeiro a ser custeado pelo Governo Federal. De maneira concreta e eficaz, o Requalifica Ribeirão, em seu papel de articulador, pleiteia, junto ao poder público, avanços significativos como esse de composição cooperado com o Governo Federal para instalar o programa na cidade. Enquanto piloto para atender aos cidadãos localizados no centro da cidade e, na sequência, para atendimento da população que requerer este atendimento social.

Em Curitiba, o projeto está em andamento desde 2018 e sua implementação ocorreu em razão de parceria entre Organizações da Sociedade Civil, tendo como resultado o acesso à moradia permanente e a melhora na qualidade de vida, decorrentes da superação da situação de rua .

A sustentabilidade financeira para o projeto é possível através da identificação de recursos orçamentários públicos, disponíveis tanto em âmbito federal como municipal, sendo que as práticas demonstram que há um alto investimento inicial que pode ser recuperado com a diminuição das demandas por internações hospitalares e emergências médicas.

Enquanto se vence os desafios para a implementação do projeto Moradia Primeiro, faz-se necessário outras práticas intermediárias, a exemplo das promovidas pelo Programa "de Braços Abertos".

O objetivo é a implementação de ações intersetoriais nas áreas de assistência social, direitos humanos, saúde e trabalho, consistente na construção de rede de serviços de aten-



Nota de final de texto

[1] Ópera Garnier de Paris. Disponível em: https://www.platdujour.com.br/opera-garnier/

[2] Um fato ligado ao centro que significou muito para os moradores da cidade, foi a demolição, em 2 de maio de 1944, do Teatro Carlos Gomes. Não há registros precisos sobre o ocorrido, pois após a demolição nada foi edificado no lugar por muito tempo, até o terminal de ônibus, já na década de 1980.

---

[1] Área do terreno do empreendimento. Lei Complementar 3.175/2023 (Lei de Uso e Ocupação do solo)

[2] As quadras receberam numeração sequencial de 1 a 177, enquanto os lotes de cada quadra foram numerados de 1 a N… Este processo foi criado para facilitar o controle dos lotes fotografados e registrados durante a pesquisa de campo.

[3] Esta condição de isolamento está em desalinho com o art. 16 da Lei 3.175/2023, que disciplina que para que haja fruição pública, entendida como área privada livre e aberta ao uso público, deve haver ligação do lote com um ou mais logradouros, localizada no pavimento de acesso aos mesmos.

[4] Os fabriqueiros eram particulares com a atribuição os bens e patrimônios do povoado de São Sebastião, aforrar os terrenos da Igreja às pessoas interessadas, registrar títulos de imóveis no registro de hipotecas etc. (Melo, 2017).

[5] O fato de não ter informações significa que não havia placa de identificação, o imóvel não estava aberto no momento da pesquisa, ou se encontrava em local não acessível para identificação.

[6] Decreto Lei n. 25, de 30 de novembro de 1937. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0025.htm. Acesso em: 25 jun. 2024.

[7] Os gráficos, a seguir, foram elaborados a partir dos números válidos, desconsiderados itens em brancos e/ou ilegíveis.

[8] O branco e o bege são cores amplamente utilizadas em várias regiões de Portugal. Em um estudo realizado em 1981 para o Plano de Recuperação e Salvaguarda de Beja, foi constatado que o branco representava 85% das fachadas estudadas, seguido dos vermelhos (5%), amarelos (5%) e dos azuis e verdes, representando os 5% restantes. É possível que a sua predominância nos imóveis históricos pode ser tanto consequência da facilidade de sua execução, cor resultante da caiação, quanto pela concepção higienista presente a partir da segunda metade do século XIX, frente a já conhecida propriedade antisséptica da cal. GUALANDE, D. N. Ornamentação arquitetônica do início do século XX em Muqui, ESP. Disponível em: https://restauro.ouropreto.ifmg.edu.br/wp-content/uploads/sites/33/2023/08/TCC___Danielly_Narducci_Gualande.pdf. Acesso em: 27 jun. 2024.

[9] KITOSI, P; MIWOPO, D. The Street User's Diversity and Its Impact on Livelihood Activities in the Central Business District. Open Access Library Journal. 2023, Volume 10, e10443. Acesso em: https://www.scirp.org/pdf/oalibj_2023092223370495.pdf. Acesso em: 25 jun.2024.

---

[1] Paisagismo aqui percebido pelos entrevistados com tratam dos pontos fracos como "embelezamento" da cidade, muito embora a arborização, no sentido de sombreamento também esteja presente, principalmente nas praças

[2] GIL, A. Como elaborar projetos de pesquisa. São Paulo: Editora Atlas, 2002

[3] UNIVERSIDADE ESTADUAL DO RIO DE JANEIRO (UERJ). Amostragem e delineamentos de pesquisa. Rio de Janeiro: UERJ, s.d. Disponível em: https://www.lampada.uerj.br/arquivosdb/_book/delineamentos.html. Acesso em: 11 jul. 2024.

[4] Patah e Belluomini, (2017).

[5] GIL, A. Op. Cit., 2002

[6] BARDIN, L. Análise de conteúdo. Lisboa, Edições 70, 1977.

[7] Nvivo possibilita a tematização e o cruzamento de uma grande quantidade de dados. É usado em pesquisas qualitativas para fazer a correlação entre duas ou mais categorias de pesquisa ou entre categorias/temas e sujeitos de pesquisa (Lage, 2011).

[8] BARDIN, L. Op. Cit. 1977.

[9] De acordo com a Confederação Nacional dos Municípios (CNM) (2021) o Estatuto da Juventude no Brasil é a denominação conferida à Lei 12.852/2013, que instituiu o Estatuto que dispõe sobre os direitos dos jovens, os princípios e diretrizes das políticas públicas de juventude e o Sistema Nacional de Juventude (Sinajuve). Segundo o Estatuto, é jovem no país todo cidadão ou cidadã da faixa etária entre os 15 e 29 anos. Já a ONU define como jovens todos aqueles entre 15 e 24 anos e representa 16% da população mundial, e no Brasil 25% da população.

---

[1] APHRP. Bens tombados - Quadrilátero Central.

1] Saboya, R. 2016. Fatores morfológicos da vitalidade urbana. Disponível em: http://www.archdaily.-com.br/br/798436/fatores-morfologicos-da-vitalidade-urbana-nil-parte-1-densidade-de-usos-e-pessoas-renato-t-de-Saboya.
[2] Gehl, J. Cidades para Pessoas. 2013. São Paulo: Perspectiva.

---

[1] SEBRAE. Como as incubadoras de empresas podem ajudar o seu negócio. Jul, 2016. Disponível em: <https://www.sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/artigos/asincubadoras-de-empresas-podem-ajudar-no-seunegocio,f240ebb38b5f2410VgnVCM100000b272010aRCRD>
[2] AREDES, G.M; ROSA, L. da; GONÇALVES, E. Incubadora De Moda: Comercialização De Produtos De Micro e Pequenos Empreendimentos. IV Congresso Brasileiro de Iniciação Científica em Design e Moda. 2017. UNESP, Bauru (SP)
[3] CIETTA, Enrico. A Economia da Moda. Porque hoje um bom modelo de negócios vale mais do que uma boa coleção. São Paulo: Estação das Letras e Cores, 2017.

Referências

ALMANACH ILLUSTRADO DE RIBEIRÃO PRETO – Estatístico, Histórico, Industrial, Comercial, Agrícola, Literário, Informações e Variedades. Ribeirão Preto: Sá, Manaia & Cia., 1913.

ARQUIVO PÚBLICO E HISTÓRICO DE RIBEIRÃO PRETO, Documentos do Fundo Intendência, Fundo PMRP, Biblioteca de Apoio. Mapas e Imagens do Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto.

BRASIL. É possível Housing First no Brasil? experiências de moradia para população em situação de rua na Europa e no Brasil. Brasília: Ministério da Mulher, da Família e dos Direitos Humanos (MMFDH), 2019. Disponível em: https://www.gov.br/mdh/pt-br/navegue-por-temas/populacao-em-situacao-de-rua/DHUM0117_21 x26 cm_WEB4Pg.Separadas.pdf. Acesso em: 25 agosto 2024.

BRASIL. Ministério dos Direitos Humanos e da Cidadania. População em situação de rua: Diagnóstico com base nos dados e informações disponíveis em registros administrativos e sistemas do Governo Federal. Brasília, DF:

MDHC; Secretaria Nacional de Promoção e Defesa dos Direitos Humanos, 2023.

BORGES, Maria Elizia. A pintura na Capital do Café: sua História e a Evolução no Período da Primeira República. São Paulo, 1999. UNESP – Franca. São Paulo.

CALIL JÚNIOR, Ozório. O Centro de Ribeirão Preto: os processos de expansão e setorização. Dissertação de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo, Departamento de Arquitetura e Urbanismo, São Carlos, USP, 2003.

CÂMARA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. Requerimento 003271 – 12 jun.2018. Disponível em: https://publico.camararibeiraopreto.sp.gov.br/pysc/download_materia. Acesso em: 29 jun. 2024.

CAPRI, Roberto. O Estado de São Paulo e seus Municípios. São Paulo: Typ Pocai & Weiss, 1913. 352 p.

CASTRIOTA, L.B. Patrimônio Cultural. Conceitos, políticas, instrumentos. São Paulo: Annablume; Belo Horizonte: IEDS, 2009.

CIONE, Rubem. História de Ribeirão Preto. Vol I, II, III, IV,V. Ribeirão Preto: Legis Summa, 1997. 1030 p.

COSTA, Osmani Emboaba da. História da Fundação de Ribeirão Preto. São Paulo, 1955.

CUNHA, Marcus Vinícius da. O velho Estadão. Ribeirão Preto: Palavra Mágica, 2000.

Dossiê Alargamento do Beco da Vitória 1937/1938. Fundo Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto. Desenvolvimento Urbano e Rural. Obras Públicas. Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto.

EMBOABA, Osmani. História da Fundação de Ribeirão Preto. Coleção da Revista de História 1955", São Paulo.

FARIA, Rodrigo Santos de. Ribeirão Preto, uma cidade em construção (1895-1930) – o moderno discurso da higiene, beleza e disciplina. Dissertação (mestrado). Campinas: Unicamp/ Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, 2003. Pág. 118.

FERNANDES, Thathy Mariana. Atividades musicais urbanas em Ribeirão Preto nas primeiras décadas do século XX. Mestrado. UNESP Franca. 2008

GAETANI, Marcelo. Arquitetura Residencial no Centro da Cidade de Ribeirão Preto no Período 1915 a 1945. Dissertação de Mestrado – Universidade Presbiteriana Mackenzie – São Paulo – 1999.

GIL, A. C. Como elaborar projetos de pesquisa. 4a. ed., São Paulo: Editora Atlas, 2002.

GOMES, F. Cravinhos Histórico, Geographico, Commercial, Agrícola. Ribeirão Preto: Typographia Selles, 1922 .

GUMIERO, Elaine Aparecida. Ribeirão Preto e o desenvolvimento do seu comércio: 1890 – 1937. 2000. 197 f. Dissertação (Mestrado em História) – Faculdade de História, Direito e Serviço Social, Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, Franca, 2000.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Cidades - Ribeirão Preto/SP. Disponível em: https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/ribeirao-preto/panorama. Acesso em: 23 jun. 2024.

IPCIC. Centro Histórico de Ribeirão Preto. 26/03/2023. Disponível em: https://www.portalc.com.br/post/centro-historico-de-ribeirao-preto. Acesso em: 23 jun.2024.

LAGES, José Antônio Corrêa. Ribeirão Preto: da Figueira à Barra do Retiro – o povoamento da região pelos entrantes mineiros na primeira metade do século XIX. Ribeirão Preto: VGA Editora e Gráfica, 1996.

LIMA, S.T.B.; GAIO, D. Políticas de moradia para pessoas em situação de rua: uma abordagem comparativa entre os modelos Housing First e Treatment First. R. Bras. De Dir. Urbanístico – RBDU, Belo Horizonte, ano 8, n. 15, p. 165-178, jul./dez. 2022.

LUCINI, Hugo Camilo. Requalificação Urbana e novos assentamentos de interesse social. Tese de Doutorado, Universidade de São Paulo - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. São Paulo, 1996.

MARTINS, Roberto Vasconcellos. Fazendas de São Simão – Meados do Século XIX. Pontal, 1998.

MELO, R. E. B. Ações públicas e privadas no processo de ocupação de Ribeirão Preto: do Núcleo Antonio Prado a atuação do GDU - Grupo de Desenvolvimento Urbano. Doutorado em Engenharia Urbana (Tese). São Paulo UFSCAR, 2017.

MELO, R.E.B; FAGUNDES, D. E. O processo de expansão urbana e a vacância (vazios edificados) na área central - quadrilátero central do município de Ribeirão Preto. Ribeirão Preto: UNAERP, s.d. Disponível em: https://www.unaerp.br/revista-cientifica-integrada/edicoes-anteriores/volume-4-edicao-4/3726-rci-vacancia-072020/file. Acesso em: 23 jun. 2024.

MIRANDA, José Pedro. Subsídios para a História de nossos (antigos) bairros. Cópia. Sem data.

ONU MEIO AMBIENTE. Os purificadores naturais que as cidades precisam. [2019]. Disponível em: https://www.unep.org/pt-br/noticias-e-reportagens/reportagem/os-purificadores-naturais-de-ar-que-cidades-precisam. Acesso em: 25 jun. 2024.

PAZIANI, Rodrigo Ribeiro. Construindo a Petit Paris: Joaquim Macedo Bittencourt e a Belle Époque em Ribeirão Preto (1911-1920). 2004. 348 f. Tese (Doutorado em História) – Faculdade de História, Direito e Serviço Social, Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, Franca, 2004.

PAZIANI, Rodrigo Ribeiro. Nos tempos da "petit paris": a urbanização em Ribeirão Preto, interior de São Paulo, no auge da economia cafeeira (1880-1930). ESTUDIOS HISTORICOS – CDHRPyB- Año V - Diciembre 2013 - Nº 11 – ISSN: 1688 – 5317. Uruguay. Disponível em: https://estudioshistoricos.org/11/art.10%20-%20no%20tempo%20da%20petit%20paris%20-%20rodrigo%20ribeiro.pdf. Acesso em: 29 jun.2024.

PINTO, Luciana Suarez Galvão. Ribeirão Preto: A dinâmica da economia cafeeira de 1870 a 1930. Dissertação (Mestrado em História Econômica). Araraquara: Universidade Estadual Paulista, 2000.

PRATES, Prisco da Cruz. Ribeirão Preto de Outrora. Livro comemorativo do centenário da cidade, 1956. Ribeirão Preto.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE. Plano de Segurança Viária Sustentável. Porto Alegre (PR), 2022. Disponível em: https://prefeitura.poa.br/sites/default/files/usu_doc/sites/smmu/Anexo%20I%20_%20PSVS_Decreto%2021652_22.pdf. Acesso em: 25 jun.2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. Plano Municipal de Mobilidade Urbana. 2012. Disponível em: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/files/splan/planod/mobi-anexo-1.pdf. Acesso em: 27 jun.2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. Relação de Logradouros/Loteamento. Data Proc. 27/08/2003.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. O Programa de Braços Abertos.Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/saude/DBAAGO2015.pdf. Acesso em: 22 out. 2024.

REDE DE COOPERAÇÃO IDENTIDADES CULTURAIS. Dossiê de pedido de tombamento do Quarteirão Paulista como patrimônio cultural nacional encaminhado ao IPHAN. 2011.

REDE DE COOPERAÇÃO IDENTIDADES CULTURAIS. Relatório da Fase 1 do Inventário Nacional de Referências Culturais. Ribeirão Preto: Secretaria Municipal da Cultura, 2010. Disponível em: ww.redeidentidadesculturais.blogspot.com.br. Acesso em: 12 out. 2011.

REVIDE. Ribeirão Preto tem 1,8 mil pessoas em situação de rua, aponta Semas. REVIDE, Ribeirão Preto, 30 de setembro de 2023. Disponível em: https://www.revide.com.br/noticias/cidades/ribeirao-preto-tem-18-mil-pessoas-em-situacao-de-rua-aponta. Acesso em: 22 out. 2022.

RIBEIRÃO PRETO. Câmara Municipal de Ribeirão Preto. Processo PMRP 2022/088708. Ribeirão Preto: Câmara Municipal, 13 jul. 2022.

RIBEIRÃO PRETO. Lei Municipal n. 13.544/2015. Disponível em: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/legislacao-municipal/pesquisa?lei=14918. Acesso em: 25 jun. 2024.

RIBEIRÃO PRETO. Lei Municipal n. 13.544/2015. Disponível em: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/legislacao-municipal/pesquisa?lei=14918. Acesso em: 25 jun. 2024.

ROIZ, Diogo da Silva; SANTOS, Jonas Rafael. Um empresário teatral: François Cassoulet, administrador do Teatro Carlos Gomes em Ribeirão Preto/SP. História: debates e tendências. Passo Fundo, v. 6, n. 1, p. 137-153, jan./jun. 2006.

SANTIAGO, Gil & REZENDE, André Luiz. PRA-7: A Primeira Rádio do Interior do Brasil. Ribeirão Preto. 2005.

SANTOS, Jonas Rafael dos. As transformações da riqueza em Ribeirão Preto (1920-1950). 2004. 217 f. Dissertação (Mestrado em História) - Faculdade de História, Direito e Serviço Social, Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, Franca, 2004.

SANTOS, Plínio Travassos dos. Ribeirão Preto: histórico e para a história. Ribeirão Preto, 1948. 209p. Datilografado.

SECRETARIA DE SAÚDE DE RIBEIRÃO PRETO. População por Distrito de Saúde. S.d. Disponível em: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/dps/populacao-por-distrito-de-saude. Acesso em: 24 jun. 2023.

SILVA, Benedita Luiza da. O Rei da Noite na Eldorado Paulista: François Cassoulet e os entretenimentos noturnos em Ribeirão Preto (1880 – 1930). 2000. 184 f. Dissertação (Mestrado em História) – Faculdade de História, Direito e Serviço Social, Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, Franca, 2000.

SILVA, Eder Donizete. A história contada através da arquitetura de uma rua. Dissertação de Mestrado, UNESP – 1998. [Trabalho sobre a rua José Bonifácio]

SILVEIRA, D.A. Mobilidade de pedestres e a gestão das calçadas: o caso de Porto Alegre. Especialização em Gestão Estratégica do Território Urbano (Trabalho de Conclusão de Curso). Porto Alegre: Unisinos, 2018. Dispo-

nível em: https://repositorio.jesuita.org.br/bitstream/handle/UNISINOS/7518/Diego+Altieri+da+Silveira_.pdf?sequence=1. Acesso em: 26 jun.2024.

SOUBIHE, Maria Lúcia Chagas Valle. Ribeirão Preto – Restauração do Patrimônio do Centro, Dissertação de Mestrado - Universidade de São Paulo – Escola de Engenharia de São Carlos, 1992.

SOUZA, Sérgio Luiz de. (Re)vivências negras: entre batuques e devoções – práticas culturais e territórios negros no interior paulista (1910-1950). Ribeirão Preto: edição do autor, 2007. Pág. 69

TUON, Liamar Izilda. , Liamar Izilda. Italianos em Ribeirão Preto. Ribeirão Preto: Fundação Instituto do Livro, 2010.

TUON, Liamar Izilda. O cotidiano cultural em Ribeirão Preto (1880-1920). 1997. 162 f. Dissertação (Mestrado em História) – Faculdade de História, Direito e Serviço Social, Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, Franca, 1997.

VALADÃO, Valéria. Memória arquitetônica em Ribeirão Preto - política de preservação e plano diretor. Dissertação (Mestrado em História)- Faculdade de História, Direito e Ciências Sociais do Trabalho. Franca: Universidade Estadual de São Paulo, 1998.

VICHNEWSKI, Henrique Telles ; SBERNI JÚNIOR, Cleber ; CAMPOS, Henrique Altman de Souza . Patrimônio histórico e áreas degradadas do centro expandido de Ribeirão Preto. Painel - Revista da Associação de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Ribeirão Preto, Ribeirão Preto - SP, v. 76, p. 04 - 09, 05 jul. 2000.

VICHNEWSKI, Henrique Telles. Indústrias Matarazzo em Ribeirão Preto. Coleção Identidades Culturais, volume 2. Fundação Instituto do Livro de Ribeirão Preto. 2010.

VICHNEWSKI, Henrique Telles. Intervenção na fábrica têxtil Matarazzo. Trabalho de Graduação Interdisciplinar. Ribeirão Preto: Centro Universitário Moura Lacerda., 1999.

WALKER, Thomas e BARBOSA, Agnaldo de Souza. Dos coronéis à metrópole – fios da sociedade e da política em Ribeirão Preto no século XX. Ribeirão Preto: Palavra Mágica, 2000. Pág. 39.