

## X Congreso Internacional de Historia Ferroviaria Alcázar de San Juan, 24-25-26 de junio de 2026

### Seção IV. Ferrovia e Cidade

#### Da subutilização à requalificação: Dinâmicas espaciais no entorno da Estação Ferroviária de Caruaru-PE (1990-2024).

---

##### **BRUNO GILMAR SILVA DE MEDEIROS**

Universidade Federal da Paraíba, Departamento de Geociências

[brunogilmar13@gmail.com](mailto:brunogilmar13@gmail.com)

##### **VINICIUS JOSÉ DA COSTA RODRIGUES**

Universidade Federal da Paraíba, Departamento de Geociências

[vinicius.pesq.ufpb@gmail.com](mailto:vinicius.pesq.ufpb@gmail.com)

##### **Resumo:**

A execução de obras de requalificação em prédios históricos, tendem a aglutinar os interesses de agentes públicos e privados. Este cenário exemplifica-se no entorno da estação ferroviária de Caruaru (PE), onde após sua desativação houve um período de subutilização do aparato ferroviário. Este conjunto passa por um processo de restauração na contemporaneidade, que possibilitou a sua reapropriação para novos usos no centro da cidade. Porém, é importante observar as interações socioespaciais que emergem desse cenário. Questiona-se se tais ações estão contribuindo para o ajuste do patrimônio, interligando-o a perspectivas de valorização imobiliária e aproveitamento para as grandes festividades.

**Palavras Chaves:** Estação, Subutilização, Requalificação, Valorização Imobiliária

### **INTRODUÇÃO**

Os equipamentos que compõem o aparato ferroviário tornaram-se um dos símbolos mais importantes da modernização técnica que despontava no final do século XIX. Este status decorre em virtude das novas funcionalidades que o transporte sob os trilhos representava, passando a mediar o crescimento de diversas cidades (Capel, 2010).

No caso da cidade de Caruaru (Pernambuco, Brasil), a ferrovia funcionou entre 1895 e 1990. Esse período foi importantíssimo pois marcou a introdução de novos equipamentos na cidade e consolidação de novos espaços de moradia, produção e consumo. Após a desativação efetiva em 2000, a área passou a sofrer processos de subutilização e degradação.

Em resposta a tais processos, foi iniciado no ano de 2019 um amplo projeto de requalificação, que restaurou a estação ferroviária e criou um parque linear ao longo do antigo leito ferroviário. A sua localização privilegiada no centro da cidade passa a influenciar a elaboração de propostas de requalificação para atribuir novos usos a este espaço, culminando nas interações socioespaciais que se observam na atualidade.

Diante disso, é importante averiguar quais os reais impactos dessa iniciativa. Percebe-se que, o uso de discursos como o resgate da memória da cidade tende a influenciar a ação de restauração, promovendo uma valorização imobiliária no entorno imediato da estação. Desse modo o espaço onde se concentra o aparato ferroviário torna-se objeto de disputa e passa a ser remodelado. Essa dinâmica ocorre devido aos múltiplos interesses econômico, cultural e imobiliário que emergem nesta área

Os procedimentos metodológicos adotados incluem revisão bibliográfica, análise documental, observações in loco e uso de ferramentas de geoprocessamento. O trabalho oferece como resultados uma análise dos impactos da requalificação e discussão sobre a relação da preservação patrimonial com os interesses dos agentes produtores do espaço na cidade.

## **1.0 O FUNCIONAMENTO E A DESATIVAÇÃO DO APARATO FERROVIÁRIO EM CARUARU**

Em 1852, foi implantada a primeira ferrovia na província de Pernambuco, sendo este o primeiro território do Nordeste e o segundo do Brasil a contar com esse tipo de infraestrutura. Como parte desses esforços, houve a construção da Estrada de Ferro Central de Pernambuco que tinha como objetivo fortalecer as interações comerciais do interior da província com a capital (Gerodetti; Cornejo, 2005; Silva, 2011).

Esta estrada de ferro alcança a cidade de Caruaru em 1895, sendo um marco importante na intensificação das dinâmicas econômicas e da expansão urbana. É notável que a conexão com outras cidades mediada pela linha férrea, impulsionou a expansão da feira livre e da economia algodoeira. Esta dinâmica fomentou um incremento de centralidade, reforçando a função da cidade de importante entreposto comercial.

Tal conjuntura endossava seu papel como “boca de sertão”, característica essa que a tornava atrativa para o desenvolvimento de atividades de produção e consumo. Nesse sentido, a instalação do aparato ferroviário em um núcleo urbano já em processo de consolidação potencializou o escoamento da produção algodoeira, e contribuiu para a intensificação das relações comerciais e produtivas, favorecendo também a instalação de fábricas e estabelecimentos no entorno imediato da estação (Maia, 2022; 2024).

No entanto, no Brasil de modo geral, durante a segunda metade do século XX, o transporte de mercadorias pelos trens perdeu protagonismo em detrimento do rodoviarismo. Porém, em Caruaru mantém-se o transporte ferroviário, mas a presença de ônibus de viagem, carros e caminhões reforçam o fato de que a ferrovia foi dividindo seu protagonismo no que se refere ao transporte de pessoas e mercadorias até perder a relevância (Cardoso, 1965).

Diante dos fatos expostos, é perceptível que o trem passa a ser apontado mais como um marco histórico, do que como um equipamento de mobilidade urbana. Em Caruaru, com a crise do algodão e a diminuição da demanda do transporte desse produto, a estação passou a ser mais utilizada para transporte de passageiros, e em 1983 os trens de passageiros pararam de atuar.

Após a sua desativação completa, houve uma breve tentativa de reutilização em 1990 para transporte de passageiros, com o trem do forró. Percebemos já nessa reutilização uma tentativa de exploração turística do patrimônio da estação e linha férrea. Porém, a falta de manutenção dos trilhos impossibilitou a continuidade dos passeios do trem do forró como pode ser observado na figura 1 e 2, e em 2000 as atividades foram encerradas, em consequência de um pequeno acidente (Passos, 2020).

Da subutilização à requalificação: Dinâmicas espaciais no entorno da Estação Ferroviária de Caruaru-PE (1990-2024).

**Figuras 01 e 02:** Edifícios da estação ferroviária e o trem do forró



Fonte: <http://caruarucultural.blogspot.com/search/label/ESTAÇÃO%20FERROVIÁRIA>

Essa sequência de fatos nos permite compreender o processo de subutilização ao qual a estação de Caruaru foi sendo submetida ao longo do final do século XX. O equipamento que trouxe centralidade e a polarização para a cidade, encurtando tempo e espaço e acelerando os fluxos do eixo comercial Recife-Sertão, promotor de mobilidade urbana e acessibilidade entre cidades, torna-se um testemunho da expansão urbana da cidade. Passou a ser utilizado, em um primeiro momento, como equipamento de lazer associado aos festejos juninos, mas foi completamente desativado no início do século XXI, restando apenas a estação ferroviária como marco deste processo.

Nesse ínterim, o prédio da estação permaneceu constantemente fechado e sujeito às intempéries do tempo e do clima, sem que houvesse qualquer tipo de manutenção. Esse cenário perdurou entre 2000 e 2010, recorte temporal em que a estação, já completamente desativada, também foi submetida a um processo de deterioração. As Figuras 3 e 4 exemplificam bem essa situação: ambas datam do ano de 2006 e mostram a estação com pichações e com parte da cobertura em condições precárias, evidenciando a necessidade de uma intervenção para restaurar e preservar este equipamento a fim de promover sua preservação como um aparato importante para história da cidade .

**Figuras 03 e 04:** Edifícios da estação ferroviária de Caruaru em 2006



Fonte: IPHAN, 2006, p.4 a 7

Posteriormente, no ano de 2019, o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional e o Banco Nacional de Desenvolvimento Social, em conjunto com a Prefeitura Municipal de

Caruaru, encamparam uma iniciativa que visava à requalificação do aparato ferroviário presente no centro da cidade, reformando os edifícios da estação, bem como ressignificando o pátio ferroviário e transformando-o em uma praça de eventos voltada para festejos juninos. Esta mesma obra estendeu-se sob o leito dos trilhos, que foi convertido em uma ciclovia com praças distribuídas ao longo da cidade. Esse conjunto de intervenções integra o atual Via Parque, um dos equipamentos urbanos mais emblemáticos construídos recentemente na cidade (IPHAN, 2022).

## **1.2 A valorização da terra urbana no entorno da estação de Caruaru e suas especificidades.**

Ao nos depararmos com a construção da estação ferroviária em um espaço urbano em processo de consolidação de sua centralidade, percebemos a convergência de interesses, pois da mesma forma que a estação é instalada associada às especificidades de uso e localização de um lugar, a cidade também beneficia-se com sua instalação como equipamento de mobilidade e escoamento da produção

Isto ocorre à medida que o funcionamento do aparato ferroviário impõe um aumento do preço nas imediações deste equipamento. Esses fatores favorecem a valorização do centro urbano, e podem ser observados na elevação do valor da terra, dos lotes e quadras que compõem esta área. Bem como, na presença de atividades capazes de gerar renda que se conformam no entorno imediato da estação.

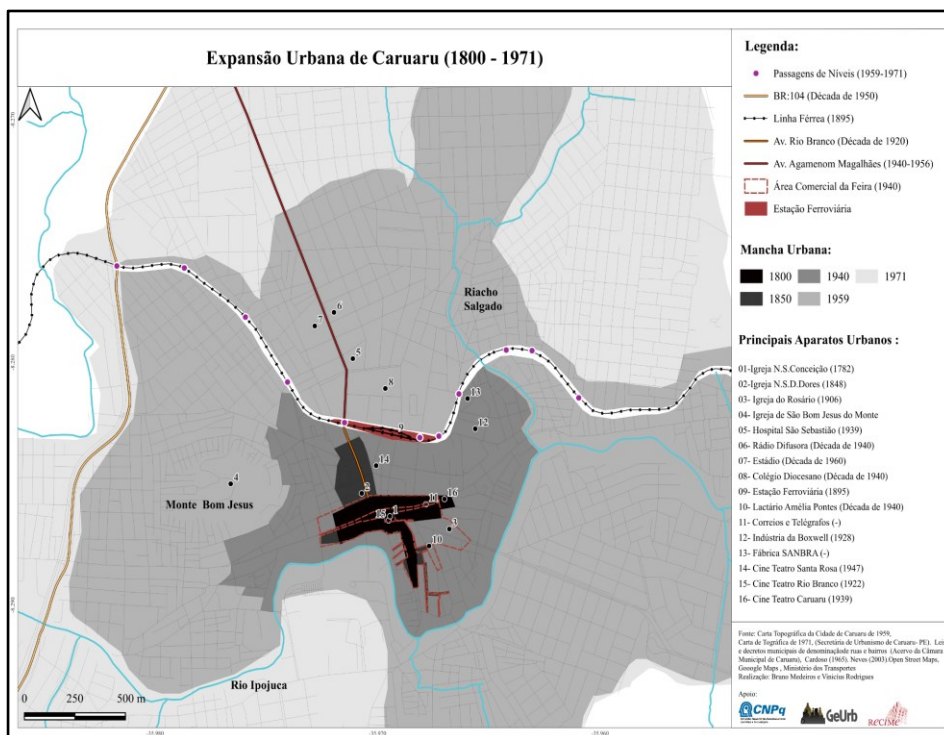
Villaça (2001), ao estudar o espaço intraurbano no Brasil aponta ainda que o valor do espaço produzido, o valor da localização, acessibilidade e a capacidade de aglomeração são elementos diretos deste processo. Esta conceituação é de suma importância para compreensão de que os equipamentos despontam como elementos importantes na compreensão da valorização do solo urbano.

A localização de um equipamento de mobilidade, abertura de ruas, construção de casas e empreendimentos possibilita a valorização do solo urbano. Sendo assim, a estação ferroviária endossou a centralidade preexistente e ampliou o preço da terra no seu entorno. Dessa forma, emerge no espaço urbano de Caruaru uma ocupação de atividades produtivas e comerciais no entorno da estação. Esse cenário possibilitou ainda a consolidação de novos eixos de ocupação para além dos limites do aparato ferroviário situado no centro.

A expansão urbana da cidade excedeu os limites da linha férrea, sendo a estação ferroviária um marco para essa expansão. Esse fato aponta para a importância que o aparato ferroviário exerceu, tanto na consolidação da área central da cidade, bem como sua expansão que transcorreu nas décadas seguintes. Na Figura 05, pode-se observar que o crescimento das áreas que ocorreu além dos limites da estação foi acompanhado pela instalação de importantes equipamentos de saúde, educação e entretenimento.

Da subutilização à requalificação: Dinâmicas espaciais no entorno da Estação Ferroviária de Caruaru-PE (1990-2024).

Figura 05; Mapa de expansão urbana de Caruaru-PE (1800-1970)



Fonte: Os autores, 2025.

Além disso, é possível observar no caso de Caruaru uma atipicidade em comparação com a maioria das outras cidades cortadas por trilhos. Algumas obras como o livro; *Urbanismo el ferrocarril: la construcción del espacio ferroviario en las ciudades medias españolas*, do professor Santos y Ganges (2011), aponta que outros aspectos da produção do espaço urbano estão associados a instalação e funcionamento das ferrovias, como a consolidação de áreas de segregação socioespacial

Além da mobilidade e do dinamismo econômico, o autor chama a atenção para o fato de que as áreas que se consolidam após a conformação dos espaços dedicados à atividade ferroviária podem ser apontadas como áreas precárias com a presença de moradias informais. Desse modo os bairros que se conformam *do outro lado da linha* apresentam uma renda menor, e condições de moradia muito precárias.

No entanto, em Caruaru essa divisão não é percebida. Tal atipicidade se deve justamente ao fato de que a estação foi instalada em uma área próxima a feira, ao núcleo primaz inserindo o aparato ferroviário no processo de consolidação da centralidade existente neste espaço. Sua construção tornou-se um marco na história da cidade e propiciou uma valorização da terra urbana no seu entorno, estendendo-se inclusive para novas partes da cidade.

A excepcionalidade do espaço ferroviário de Caruaru reside justamente nesse fato, de que seu processo de conformação transcorreu na contramão dos espaços ferroviários onde essa dinâmica ocorre. Sua instalação no centro da cidade forneceu a possibilidade de desenvolver e impulsionar um crescimento urbano que favorece todo o espaço ao seu redor, tanto o lado de frente para a cidade, quanto os lados que vieram depois de sua implantação (Calado, 2023).

A construção de novos prédios dedicados a classe média e alta próximos ao equipamentos situados na avenida Agamenon Magalhães, no bairro Maurício de Nassau, endossa essa percepção.

Pois a medida em que a cidade cresceu para além dos limites da estação e da linha férrea, existiu uma implantação de elementos que possibilitaram a valorização de áreas mais afastadas da estação, mas que se formaram nas proximidades deste espaço.

Na atualidade, é possível identificar que esse processo de valorização que se iniciou nos limites da estação, e se expandiu ao longo da avenida Agamenon está retornando ao espaço onde localiza-se a estação ferroviária. O processo de requalificação estudado torna os equipamentos que compõem o Via-Parque e o pátio da estação num novo eixo de valorização imobiliária em processo de consolidação.

### **1.3 A requalificação e a recente valorização imobiliária do entorno da estação.**

O processo de valorização do solo urbano no entorno da estação ferroviária de Caruaru transcorreu desde sua instalação e se intensificou a partir da consolidação do centro da cidade em suas imediações. Porém, sua desativação motivou uma intensificação da implantação de moradias de alto padrão em outras áreas da cidade ao norte da estação seguindo a avenida Agamenon Magalhães, que se inicia nas imediações da estação e adentra o bairro Maurício de Nassau (Calado, 2023).

No entanto, a construção de edifícios verticais não ocorreram apenas nas novas áreas da cidade, havendo a implantação de prédios verticais com mais de 4 pavimentos nas proximidades do espaço estudado. Porém, com o início das obras de requalificação da estação ferroviária e a construção do Via-parque houve incentivo a instalação de novos empreendimentos residenciais no espaço estudado.

A obra iniciada no ano 2019, contou com recursos do governo federal e da prefeitura municipal, e mediou um processo de reconfiguração espacial em uma área anteriormente dedicada exclusivamente ao comércio. A figura 06 demonstra que essa iniciativa promoveu uma valorização da terra urbana no entorno da estação, culminando na implantação de novos prédios nas proximidades da estação.

A construção de prédios verticais de alto padrão, principalmente o Edifício Manoel Carneiro e Life Center, cujo valor dos apartamentos ultrapassa o 300.000,00 R\$ expõem de forma clara que houve uma valorização imobiliária no espaço estudado em virtude das obras de requalificação da estação que a transformaram num espaço de lazer e cultura (CP Construções, 2025).

A instalação destes 2 prédios ocorreram após o início das obras de requalificação, e despontam na paisagem tendo 15 pavimentos. Ambos os edifícios foram erguidos pela empresa CP Construções, que já se destaca na cidade por ter sido a responsável pela construção de outros 7 edifícios no Bairro Maurício de Nassau. Agora a mesma tende a voltar seus esforços para o centro da cidade, principalmente aos espaços próximos aos equipamentos que sediam as grandes festividades, como no caso da estação.

Da subutilização à requalificação: Dinâmicas espaciais no entorno da Estação Ferroviária de Caruaru-PE (1990-2024).

**Figura 06:** Cartograma do entorno imediato da estação ferroviária



**Fonte:** Os Autores, 2025.

No Life Center, cujas obras iniciaram-se em 2022, é instalado sob um forte apelo comercial que a construtora elaborou, prometendo instalar o maior empreendimento vertical de Caruaru. Ele atende ao público comercial, residencial e empresarial, reunindo apartamentos, salas comerciais e 80 lojas em um shopping a céu aberto. Os slogans apontam que o grande intuito é “revitalizar e transformar o centro da cidade, oferecendo uma experiência mais integrada aos espaços de convivência, trabalho e lazer nas imediações da estação ferroviária” (CP Construções, 2025).

A mesma empresa será responsável pela construção de um Hotel da rede Ibis, com mais de 120 apartamentos nas proximidades do centro da cidade e do Pátio do Forró, mas que ainda não tem previsão de início das obras. Mediante, a realização destas obras que visam tornar o centro e principalmente o pátio da estação em um espaço de convivência e promoção de festividades, emerge a atração de novos interesses para esta área que se torna cada vez mais valiosa para o mercado imobiliário.

Desse modo, pode-se compreender que a construção dos empreendimentos que despontam na paisagem, mas também pelos novos equipamentos que estão sendo planejados para este espaço, que reforçam a compreensão de que a requalificação tornou-se um forte argumento para a construção de novos empreendimentos neste local.

É notável como a transformação do aparato ferroviário em equipamento capaz de influenciar novos usos, a ação de construtoras como no caso abordado, nos permite analisar como este espaço em meio ao processo de requalificação tornou-se tão disputado. Dessa forma, é possível compreender também iniciativas do Estado que podem favorecer agentes privados mediante a implantação de equipamentos capazes de mediar a produção de novos espaços de consumo.

Assim, as obras que readequaram o perímetro da estação ferroviária possibilitando seu reaproveitamento para atividades festivas, culturais e de lazer também influenciam a valorização da terra urbana em seu entorno. Emerge a ação dos agentes imobiliários que vislumbram o lucro num espaço que anteriormente estava em processo de subutilização e que agora desponta como uma nova de produção e consumo no centro da cidade.

## **2.0 EPÍGRAFE DE PRIMEIRO NÍVEL**

A reconfiguração de espaços historicamente constituídos não se limita à materialidade das intervenções urbanas, mas revela a ação articulada de agentes que disputam o sentido e o uso do território. Nesse contexto, o espaço ferroviário deixa de ser apenas vestígio do passado e passa a ser continuamente ressignificado, inserindo-se em circuitos contemporâneos de valorização econômica, simbólica e cultural.

Assim, a relação cidade e ferrovia se apresenta como um campo dinâmico de tensões, no qual o argumento de resgate da memória da cidade, passa ser utilizada para possibilitar a proposição de obras que em tese miram a restauração. Mas estas iniciativas não priorizam a preservação, pois potencializam as possibilidades de acúmulo de capital para agentes imobiliários que se beneficiam da valorização da terra urbana mediada por estas obras.

Assim, à medida que o mercado imobiliário apropria-se e do espaço, os argumentos para o empenho desta iniciativa passam a impor uma clara associação às perspectivas de ganhos com a valorização da terra urbana e o aproveitamento dos espaços públicos. Este fato desponta, na elaboração de iniciativas associadas à preservação, mas que na prática redefine formas propiciando novas funções.

No caso estudado desponta o fato de que a obra mediou a restauração da estação, mas esta mesma obra não valoriza sua perspectiva histórica reduzindo a estação ferroviária a um equipamento de lazer. A transformação da mesma em espaço dedicado às festividades atende a perspectivas de aproveitamento mercadológico e negligencia os conteúdos reais e históricos associados a este lugar. Deste modo, observa-se uma clara associação da requalificação às novas práticas de valorização imobiliária neste espaço que passa a ser cada vez mais objeto de interesse pelo mercado imobiliário.

## **3.0 CONCLUSÕES**

A análise do entorno da estação ferroviária de Caruaru evidencia que os processos de requalificação urbana não ocorrem de forma neutra, mas estão profundamente imbricados aos interesses de agentes públicos e privados na produção do espaço. A reapropriação do aparato ferroviário, embora mobilize discursos de preservação da memória e valorização cultural, também se articula à intensificação da lógica mercadológica, promovendo novas formas de uso e consumo do espaço urbano.

Da subutilização à requalificação: Dinâmicas espaciais no entorno da Estação Ferroviária de Caruaru-PE (1990-2024).

Dessa maneira, o patrimônio ferroviário passa a desempenhar um papel estratégico na reconfiguração do entorno da estação ferroviária, funcionando como indutor de valorização imobiliária promovendo a construção de empreendimentos destinados a parcelas da população de alta renda e de redefinição das dinâmicas socioespaciais. Tal processo reforça a necessidade de uma leitura crítica acerca das intervenções urbanas contemporâneas, atentando para as contradições entre preservação, uso social do espaço e os interesses que orientam sua transformação.

A presença desse movimento que indica uma verticalização ao redor da área revitalizada, nos permite compreender que de fato ocorre um processo de valorização comercial desse entorno, e consequente especulação de valores de compra e venda. O espaço selecionado para realização desta obra de requalificação, é reconfigurado mediante um movimento que busca introduzir outras atividades com o intuito de aumentar o valor da terra urbana no centro de Caruaru.

## BIBLIOGRAFIA

Calado, Caroline Barreto (2023). *Análise da legislação urbanística face à implantação de produtos imobiliários de habitação vertical em cidades médias - O caso de Caruaru-PE*, Dissertação, Programa de Pós-Graduação Mestrado em Arquitetura e Urbanismo, da Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória.

Cardoso, Teresa. (1965). *Caruaru e sua área de influência*, São Paulo, Revista Brasileira de Geografia, v.27, n. 4, p. 587-614.

CP Construções (2025), *Empreendimentos em Caruaru-PE* > [Caruaru - CP Construção](#).

Gerodetti, João Emílio. Cornejo, Carlos (2005) *As ferrovias do Brasil nos cartões postais e nos álbuns de lembranças*, São Paulo, Solaris edições culturais

Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional-IPHAN (2006), *Parecer Técnico: Acerca do valor histórico e cultural da Esplanada Ferroviária de Caruaru (PE)*, Recife-PE, 5ª SR/IPHAN/MinC

Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional-IPHAN (2020). *Começa Requalificação do Pátio da Antiga Estação Ferroviária de Caruaru*, IPHAN, Recife en; <http://portal.iphan.gov.br/noticias/detalhes/5778/comeca-requalificacao-do-patio-da-antiga-estacao-ferroviaria-de-caruaru-pe>

Maia, Doralice Sátyro (2022), *Ferrovia, estrutura e dinâmica de cidades de feiras no interior do território Brasileiro: Final do século XIX e início do século XX*, TST Transportes Servicios y Telecomunicaciones, Valladolid, p.44-81.

Maia, Doralice Sátyro (2024), *Ferrovia e centralidade em cidades médias do Nordeste brasileiro: estruturação e a constituição do centro da cidade de Caruaru-PE*, Rio de Janeiro, Espaço Aberto, v. 14, n. esp., p. 77–100, DOI: 10.36403/espacoaberto.2024.61220.

Passos, Karla Pereira (2020), *Estudo sobre a gestão da conservação do patrimônio ferroviário de Caruaru PE*. Dissertação- Programa de Pós Graduação em desenvolvimento Urbano, Universidade Federal de Pernambuco, Recife.

Santos, José Veridiano dos. Falas da cidade: um estudo sobre as estratégias discursivas que constituíram historicamente a cidade de Caruaru-PE 1950-1970. (2006). 129 f. Dissertação(Mestrado em História) – Programa de Pós-Graduação em História, CFCH. Universidade Federal de Pernambuco, Recife.

Santos y Ganges, Luís (2011), *Urbanismo el ferrocarril: la contruccion del espacio ferroviario en las ciudades medias españolas*, Instituto de Urbanístida de Valladolid. Valladolid

Villaça, Flávio (2001). Espaço Intra-urbano no Brasil. São Paulo: Nobel.