UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO
CENTRO DE FILOSOFIA E CIÊNCIAS HUMANAS
DEPARTAMENTO DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

EVERTON BARBOSA DA LUZ

“A NOVA PAULISTA”:
o processo de renovação urbana na área central do Município de Paulista/PE

Recife

2018

EVERTON BARBOSA DA LUZ

“A NOVA PAULISTA”:
o processo de renovação urbana na área central do Município de Paulista/PE

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Pernambuco, como parte dos requisitos para obtenção do título de Mestre em Geografia.

Área de concentração: Regionalização e análise regional.

Orientador: Prof. Dr. Rodrigo Dutra Gomes

Recife

2018

Catalogação na fonte
Bibliotecária Maria do Carmo de Paiva, CRB4-1291

L979n Luz, Everton Barbosa da.
"A Nova Paulista" : o processo de renovação urbana na área central do Município de Paulista/PE / Everton Barbosa da Luz. – 2018.
134 f. : il. ; 30 cm.

Orientador: Prof. Dr. Rodrigo Dutra Gomes.
Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Pernambuco, CFCH. Programa de Pós-graduação em Geografia, Recife, 2018.
Inclui referências.

1. Geografia. 2. Cidades e vilas. 3. Espaços públicos. 4. Urbanização. 5. Renovação urbana – Paulista (PE). I. Gomes, Rodrigo Dutra (Orientador). II. Título.

910 CDD (22. ed.) UFPE (BCFCH2019-025)

EVERTON BARBOSA DA LUZ

“A NOVA PAULISTA”:

o processo de renovação urbana na área central do Município de Paulista/PE

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Pernambuco, como requisito parcial para a obtenção do título de Mestre em Geografia.

Aprovada em: 27/02/2018.

BANCA EXAMINADORA

_____

Prof. Dr. Rodrigo Dutra Gomes (Orientador − Examinador Interno)
Universidade Federal de Pernambuco

_____

Prof. Dr. Jan Bitoun (Examinador Interno)
Universidade Federal de Pernambuco

_____

Profa. Dra. Cristina Pereira de Araujo (Examinadora Externa)
Universidade Federal de Pernambuco

Dedico as próximas páginas, com amor e carinho, mas também muitas lágrimas para: minha família, e meus amigos. Estamos chegando quase lá.

AGRADECIMENTOS

Gostaria de deixar aqui meu mais sincero agradecimento, ainda que breve diante da riqueza de sua contribuição, àqueles que, de diferentes maneiras, participaram para o desenvolvimento deste trabalho. Escrever essa dissertação não foi uma tarefa fácil. Foi fundamental poder contar com ajuda das pessoas, através de palavras carinhosas ou na compreensão de uma presença ausente, ou ainda fornecendo meios para o desenvolvimento desta pesquisa. Várias delas estavam no lugar e no momento certo, para de alguma forma me ajudar nessa nesta tarefa.

Ao me propor a agradecer a todas elas corro um risco de cometer injustiças e deixar alguém de fora, desde já peço desculpas. Dessa forma, agradeço imensamente ao professor que me orientou, pela paciência e atenção que me serviram de acalento em minhas dúvidas e momentos de nervosismos em diversas circunstâncias. Agradeço a Rodrigo Dutra, meu mentor, pela amizade que criamos ao longo desses anos, pela confiança, pelo empenho, pelas palavras sempre sábias, firmes acompanhadas de um sorriso que sempre me foram dados. Agradeço a Jan Bitoun, seus argumentos, simpatia, palavras repletas de conhecimento e as sugestões que deram suporte à pesquisa. Igualmente, aos professores da banca de qualificação, Cristina Araújo, Bertrand Cozic, Ranyere Nóbrega, que de forma bastante dedicada e respeitosa compartilharam seus conhecimentos comigo. Agradeço a todos os membros da banca de defesa, tanto os que aceitaram serem titulares quanto os suplentes.

Na mesma medida, sou grato aos professores do PPGEO-UFPE e em nome de Jan Bitoun, Ana Cristina, Bertrand Cozic e Ranyere Nóbrega, estendo os meus mais singelos agradecimentos a todos que me ajudaram nessa caminhada. Em nome de Eduardo Veras, o melhor secretário da UFPE, agradeço imensamente à Secretária e à Coordenação do PPGEO, na figura do Professor Francisco Kennedy, por sempre terem se colocado à disposição e com muito cuidado profissional no atendimento das minhas solicitações, que não foram poucas.

Também sou muito grato aos profissionais das instituições de pesquisas e secretárias municipais que se colocaram à disposição para me ajudar. Sou grato ao Secretário Paulo Marenga, ao Vereador Fabiano Paz e ao Prefeito Junior Matuto, os quais, a despeito das impossibilidades que tinham em me passar certos dados, ainda assim, sempre se colocaram de

forma bastante cortês e colaborativa, mesmo nos momentos em que não tinham tempo para fazê-lo. De igual forma, sou grato a todos os entrevistados, por suas contribuições inestimáveis, sem esquecer a gente simples dos bairros vizinhos do centro de Paulista.

Aos amigos, sempre fieis e presentes, fica a certeza que além de palavras transcorridas aqui, vocês terão sempre minha gratidão e amor eterno. Agradeço a Ygor Cristiano por toda sua ajuda na confecção dos mapas, no processo e aprendizagem dos Softwares que escolhi utilizar, bem como toda a paciência e prontidão que ofereceu com tua convivência. Espero ter sempre a tua companhia e o conhecimento nas próximas caminhadas da vida.

Agradeço ao meu núcleo familiar: Cláudia (mãe), Eduardo (Pai), Luiz, Junior e Rebeca (irmãos), Rayane (minha futura esposa). Não sei quais palavras usar para agradecer o apoio forte de vocês. Por sentir medo que as simples palavras não expressem da melhor forma o grande amor, carinho e gratidão que sinto por vocês, deixo aqui um breve muito obrigado, mas carregado dos melhores sentimentos que carrego. Agradeço também Jonata, Kaliu, Pr. Higor, Suzy, Cláudio, Cabral, Ademir, Alexandra, Josiane e Isabelle pela amizade sincera e pelos momentos únicos na companhia de vocês. Agradeço a todos os demais alunos e professores do programa, pelos debates em sala de aula e corredores do CFCH.

Por fim, agradeço a Capes, pela concessão e manutenção da bolsa que contribuiu no desenvolvimento desta pesquisa, permitindo assim uma dedicação exclusiva aos estudos, sem o qual, seria bem mais árduo o aprofundamento dos estudos. Enfim, agradeço a Deus, ufa! Conseguimos! Sem você, isso não seria possível. Peço perdão se me esqueci de nomes. Gostaria de deixar registrado meu muitíssimo obrigado e um abraço a todos que me ajudaram nessa difícil caminhada acadêmica que é a conclusão deste mestrado.

Subjugando pode-se até tomar posse, mas não se conquista. (LOPES, 2013, p. 14)

RESUMO

A produção do espaço urbano das áreas centrais do município de Paulista está ocorrendo sob a ótica do processo de renovação urbana, especialmente, no centro político e econômico, pela inserção do empreendimento Nova Paulista. Procuramos aqui destacar as formas com que o capital privado tem se apropriado das características do urbano para a valorização dos seus empreendimentos, formulando discursos que alteram as relações estabelecidas no espaço, de forma que constantemente esses espaços são ressignificados; como é o caso do uso dos Patrimônios Históricos e fetiches pelos Espaços Verdes. Como protagonistas desse processo urbano temos uma coalizão entre corporações privadas e o Estado e, de outro lado, a sociedade. Desta forma, propõe-se discutir as relações entre a renovação urbana e a produção de valor do espaço por meio dos seus atributos materiais e imateriais, tal como concebida por Harvey (1984), colocando-a em diálogo com as contribuições de Santos (2006), Vargas e Castilho (2006) sobre as ressignificações do uso. Assim, a investigação parte de um evento ocorrido, no caso, o fechamento das fábricas têxtis de Paulista/PE (1990), resultando na produção de áreas ociosas no centro da cidade. Essas áreas estão sendo apropriadas pelo mercado imobiliário num processo de renovação urbana e valorização do espaço, utilizando-se do Patrimônio Histórico e das áreas verdes para atribuição de valor, e alterando a percepção das pessoas que vivenciam esse espaço.

Palavras-chave: Produção do espaço. Renovação urbana. Valorização das raridades urbanas.

ABSTRACT

The production of the urban area of the central areas of the municipality of Paulista is occurring in the perspective of the process of urban renewal, especially in the political and economic center, by the insertion of the new Paulista enterprise. We seek here to highlight the ways in which private capital is appropriate to the characteristics of the urban for the appreciation of its enterprises, formulating speeches that alter the relationships established in space, so that constantly these Spaces are remeaned; As is the case with the use of historical heritage and fetishes for the green spaces. As protagonists of this process we have a coalition between, on one side, companies and state and, on the other, society. In this way, it is proposed to discuss the relations between urban renewal and the production of value of space by means of its material and immaterial attributes, as designed by Harvey (1984), placing it in dialogue with the contributions of Santos (2006), Vargas and Castilho (2006) on the remeanings of use. Thus, the investigation part of an event occurred, in the case, the closure of the factories textile de Paulista/PE (1990), resulting in the production of idle areas in the center of the city. These areas are being appropriated by the real estate market in a process of urban renewal and appreciation of space, using the historical patrimony and the green areas for value allocation, and changing the perception of the people who experience this space.

Keywords: Space production. Urban renewal. Valorization of urban rarities.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Área do centro da cidade de Paulista antes das transformações espaciais....47

Figura 2 – Quadro do núcleo fabril de Paulista.....52

Figura 3 – Companhia de Tecidos Paulista.....46

Figura 4 – Atual agência de Trabalho.....54

Figura 5 – Campo Paulista e Fábrica Aurora.....46

Figura 6 – Estádio Ademir Cunha, 2016.....54

Figura 7 – Fábrica Aurora, Paulista, PE.....55

Figura 8 – Fábrica Arthur, Paulista, PE.....55

Figura 9 – Edifício INSS, Paulista, PE.....48

Figura 10 – Igreja de Santa Isabel.....57

Figura 11 – Shopping North Way como símbolo das intervenções urbanas.....68

Figura 12 – Área do loteamento Aurora Porto Arthur.....75

Figura 13 – Fetiche do verde expresso a partir do Nome do Loteamento.....78

Figura 14 – Planta baixa do condômino Park Jardins, Paulista, PE..... 79

Figura 15 – Marketing da construtora Carrilho..... 80

Figura 16 a 20 – Simulação do Projeto Nova Paulista.....98

Figura 20 e 21 – Áreas inutilizadas e a carência do "moderno" 100

Figuras 22 a 27 – Contrastes das paisagens que são separadas por muros.....105

Figura 28 – Obra de desassoreamento do rio Paratibe com prazo de entrega atrasado.....108

Figura 29 e 30 – Construção de um aterro sanitário ao lado do Condomínio do Frio.....109

Figura 29 – Propaganda da Vila Aurora, empreendimento da construtora Carrilho.....111

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 – Mapa de localização da área de estudo. 19

Mapa 2 – recorte da área de estudo 49

Mapa 3 – Segregação Socioespacial do centro de Paulista - PE.....85

Mapa 4 – Uso e ocupação do solo, 2017.....92

Mapa 5 – Distribuição dos novos terrenos imobiliários, 2018.....105

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Tombamentos Estaduais em áreas de núcleos fabris.....56

Tabela 2 – Indicadores de Habitação do município de Paulista, Pernambuco 67

Tabela 3 – Indicadores de serviços disponíveis para habitações, Paulista, PE..... 86

LISTA DE ABREVIATURAS DE SIGLAS

CONDEPE-FIDEM Agência Estadual de Planejamento e Pesquisas de Pernambuco

COMPESA Companhia Pernambucana de Saneamento

CPRH Agência Estadual de Meio Ambiente

COHAB Companhia de Habitação Popular Brasileira

CTP Companhia de Tecidos Paulista

EMBRAPA Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária

FUNDARPE Fundação Estadual de Preservação do Patrimônio Histórico e Arquitetônico

FUNDAJ Fundação Joaquim Nabuco

IADH Instituto de Assessoria de Desenvolvimento Humano

IBGE Instituto Brasileiro de Geografia Estatística

INCRA Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

INSS Instituo Nacional do Seguro Social

IOUC International Organization Of Consumers Union

IUCN Estratégia Mundial para Comércio

IPHAN Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

ONU Organização das Nações Unidas

PNUD Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento

PNUMA Programa das Nações Unidas para o Meio Ambiente

PPP Parceria Público-Privada

RMR Região Metropolitana do Recife

SENAC – Serviço Brasileiro de Aprendizagem Comercial

SUDENE	Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste
UFPE	Universidade Federal de Pernambuco
WWF	Fundo Mundial para Comércio

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO 18

2 A PROCESSO DE RENOVAÇÃO URBANA EM ÁREAS CENTRAIS 26

2.1 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NA SOCIEDADE CAPITALISTA..... 26

2.2 AGENTES E PROCESSOS DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA EM CENTROS URBANOS..... 35

2.2.1 Localização e comércio: os princípios da teoria da renda da terra 39

2.2.2 O papel das leis urbanas na ocupação do espaço..... 42

2.3 CARACTERÍSTICAS URBANAS E SOCIOESPACIAIS DA CIDADE DE PAULISTA: A SUPERVALORIZAÇÃO DO CENTRO..... 44

3 A PRODUÇÃO DO ESPACO E DO VALOR ATRAVÉS DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO 50

3.1 CONTEXTUALIZANDO O CENTRO DA CIDADE DE PAULISTA..... 51

3.1.1 O patrimônio enquanto identidade local do espaço da cidade de Paulista 58

3.2 O SETOR IMOBILIÁRIO E A MONETIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO..... 61

3.3 AS TRANSFORMAÇÕES DO SETOR PRIVADO FRENTE À IDENTIDADE DO ESPAÇO PAULISTENSE..... 65

4 A PRODUÇÃO DO "ESPAÇO VERDE": AS TRANSFORMAÇÕES DO ESPAÇO URBANO FRENTE A FETICHIZAÇÃO DA NATUREZA..... 73

4.1 O MARKETING DA CIDADE, A VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO EM MEIO NATURAL: "O FETICHE DO VERDE"..... 74

4.2 PRODUÇÃO ESPACIAL VS PRESERVAÇÃO AMBIENTAL: AS TENSÕES DA VALORIZAÇÃO..... 81

4.3 A PROBLEMÁTICA AMBIENTAL EM ÁREAS URBANAS CENTRAIS: OS REGULADORES DO ZONEAMENTO URBANOAMBIENTAL..... 89

5 AS CONTRADIÇÕES DA VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO NO PROCESSO DE RENOVAÇÃO URBANA NO CENTRO DE PAULISTA..... 98

5.1 O GERENCIAMENTO DA GOVERNANÇA URBANA E AS RELAÇÕES COM A PRODUÇÃO DO ESPAÇO CENTRAL DE PAULISTA.....98

5.2 OS CONTRASTES DA PAISAGEM URBANA FRENTE ÀS NOVAS TRANSFORMAÇÕES DA CIDADE.....104

5.3 PARA QUEM SÃO AS NOVAS TRANSFORMAÇÕES DO ESPAÇO?.....113

6 **CONSIDERAÇÕES FINAIS**.....119

REFERÊNCIAS.....127

APENDICE A – QUESTIONÁRIO ESTRUTURADO 134

1 INTRODUÇÃO

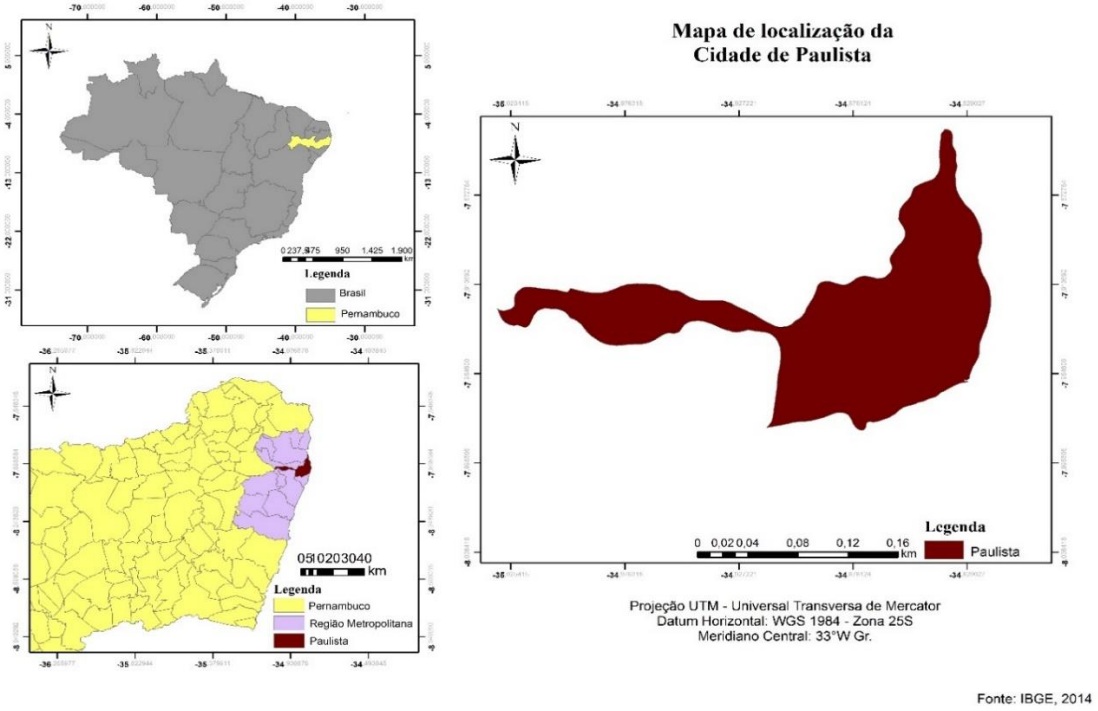
> "Contra os olhares amorosos das mercadorias ninguém pode estar seguro, pois o rosto do produto não se encontra nele mesmo, mas na estética da embalagem, e mais que na embalagem, está nas juras do discurso em cujo lusco-fusco o desejo se inebria." (Wolfgang Fritz Haug, 2010)

As produções dos espaços urbanos centrais, assim como na lógica de valorização das mercadorias, são criados em diferentes contextos e dinâmicas. As mercadorias não são vendidas apenas por suas características, mas sim pela estética e valores apresentados na embalagem, pagos pelo consumidor final (BARBOSA, p. 18, 2014). É com este olhar que é feita a análise do centro de Paulista, o qual, o foco está nos processos que envolvem a renovação do espaço e sua valorização em diferentes usos do solo. Regido sob a ótica de valorização da mercadoria, tais processos obrigam certos espaços a cumprirem suas exigências. Nesta situação, o Estado centraliza suas ações na tentativa de causar mudanças nas percepções sobre o que é um ambiente urbano desejável, exemplificadas nas transformações municipais e na busca por justificar a substituição arquitetônica e cultural que estes desempenham no decorrer da história da cidade, como justificativa instrumental de sua modernização.

A princípio o processo parece comum, decorrente de aspectos como a modernização da cidade, a (re) produção do espaço urbano pelo setor imobiliário, a valorização fundiária através das características materiais e imateriais, as segregações socioespaciais, sendo interpretada como algo inerente a própria condição. Porém, no centro de Paulista, a distribuição e o zoneamento do espaço sempre foram regidos sob a perspectiva de preservação da identidade local e o atendimento de serviços básicos a sociedade, posto que seus interesses passaram a mudar com a nova gestão pública do Prefeito Junior Matuto (2012), em atribuições e estrutura, sob a égide governamental do poder que estavam submetidos, o capital privado.

Para compreensão da problemática de como o centro de Paulista está inserido no sistema de renovação urbana, é necessário voltar um pouco na história da cidade, que é localizada na Região Metropolitana de Recife – RMR, no estado de Pernambuco (MAPA 01), onde algumas

memórias de cidade economicamente forte são importantes lembranças. Leite Lopes (2011) descreve a cidade de Paulista constituindo-se como grande extensão de terra ao norte de Recife, que acabou formando, desde a década de 30, um município que, em virtude do seu domínio industrial, passou a possuir um monopólio da propriedade territorial. O autor relata que, apesar das transformações da cidade, que aparece diversificada em termos econômicos e sociais, em que as instalações fabris da Companhia de Tecidos Paulista – CTP aparecem como ruínas, ainda assim toda a sua história estaria incorporada às suas relações com aquela empresa industrial.



Mapa 1 – Mapa de localização da área de estudo.

O começo dessa história (1904) inicia-se com a compra da fábrica pela família Lundgren – que fizera fortuna com atividades logísticas no porto de Recife na segunda metade do século XIX. A cidade foi se transformando com as instalações das vilas operárias e núcleos fabris, resultado da coalizão empresa e Estado, e teve o seu maior crescimento entre os anos de 1930 até o início dos anos 50 (ponto máximo da indústria têxtil de algodão no Brasil). Foi só no fim da década de 50, com o aparecimento de um polo dominante em São Paulo, que o mercado tornou-se mais competitivo para indústria têxtil em Pernambuco, acarretando instabilidades na produção de tecidos. Na tentativa de retrocederem ao fechamento das fábricas e saída dos operários,

investimentos em novos equipamentos foram realizados pelo Estado, esta modernização prolongou a vida da companhia, no seu local fabril, em torno de vinte anos.

Por fim, 1983 marca o ano em que a empresa atravessou diversas crises, com interrupções e retomadas de produção, até definitivamente fechar as portas nos anos 90 e vender grande parte de suas propriedades para a cidade Paulista, que produziu diversos conjuntos habitacionais. Desta maneira, a cidade de Paulista sofreu com as perdas de suas características de agrupamento industrial para transformar-se em mais uma cidade-dormitório dentre outras na região metropolitana do Recife.

Essa característica da cidade resultou na necessidade de expansão e renovação urbana do centro de Paulista, ampliando-se para os grandes terrenos de origem industriais (disponíveis desde o fechamento das fábricas) bem como áreas que nunca foram edificados (com cobertura vegetal). Comandada pela coalizão atual das empresas de serviços imobiliários e o Estado, a saber, Parceria Pública Privada – PPP adaptou-se as normas para as realizações dos projetos empresariais. Isso resultou no financiamento, sobretudo das infraestruturas, como é o caso do novo projeto da cidade intitulado: "A Nova Paulista". Geraram-se, então, novas materialidades e possibilidades de consumo e uso do centro. Em contrapartida a essa renovação – que tem "ressignificado" e dinamizado o espaço urbano do centro de Paulista –, está o enfraquecimento da memória (heranças) e o desaparecimento dos sujeitos que representem as materialidades históricas da cidade, que busca novos consumidores para o seu espaço hierarquizado.

Sendo assim, este estudo diz a respeito, sobre a renovação urbana na área central de Paulista/PE – o centro político e econômico do município. Aborda o espaço como conjunto interativo das relações de valorização da mercadoria com os atributos particulares do lugar, criando áreas especiais no acesso a serviços básicos. Enquanto outras áreas são segregadas em função das construções desses grandes projetos, que descontroem o meio ambiente para transforma-lo em artificial, trazem riscos as comunidades que residem próximos a esses grandes projetos.

Nesse cenário atual, o setor imobiliário, residencial e de serviços adentram, cada vez mais rapidamente, com a narrativa de um novo município, passando a se materializar através da substituição e valorização das áreas Históricas e Ambientais. Na medida em que as relações privadas estabelecem um conjunto de processos que definem o papel do poder público, legitimam

a organização do território, as relações da sociedade e constituem regras de produção para a cidade. As intervenções privadas se apropriam de dois aspectos importantes para produção de valor de troca, (1) dos elementos arquitetônicos, históricos, culturais e (2) das áreas ambientais (verde) com o intuito de, por um lado, tornar mais valorizado o que o espaço já possui, como a as memórias afetivas do lugar, por outro, o exclusivo acesso ao meio ambiente. Com isso, a regulamentação do desenvolvimento urbano sobre o que consideram o ideal de cidade, se valida de mecanismos de controles das práticas de construção urbana e das relações da sociedade; dividindo o espaço a partir do apoderamento das corporações.

A nova dinâmica proposta para a Nova Paulista, com variados serviços, símbolos e logotipos diferentes suscitam alguns questionamentos. Se, num mesmo ambiente todos os produtos apresentam similaridades de ofertas e preços, porque determinado sujeito compra uma marca específica? Porque ele escolhe por esta e não aquela marca? Significa que o custo para obter tal mercadoria, seja ela um lote de terra ou um serviço ofertado é o fator importante no momento da aquisição? E as características qualitativas, são os fatores concernentes a uma decisão final de compra?

Neste contexto de cenário atual, onde a produção do espaço urbano está repleta de valorizações pelos seus atributos, a problemática que se encontra no centro de paulista é o questionamento de: Como os agentes produtores do espaço, numa parceria público-privado se utilizam das áreas disponíveis e suas características para a renovação urbana da cidade frente a uma lógica mercadológica que regulamenta e ao mesmo tempo segrega o espaço urbano?

Do ponto de vista do mercado, onde a lógica é a produção final de mais capital, o setor privado com todos os seus mecanismos de propaganda se aproveita de toda singularidade do espaço para mercantilizá-lo. Com a reprodução do espaço urbano central de Paulista, um conjunto de atividades econômicas nos setores habitacionais e de serviço se beneficia dos atributos locais, como os Patrimônios Históricos e áreas verdes, passando a construir um espaço sob a égide exclusivista, que separa as classes sociais de acordo com o poder de compra que cada uma possui. Sendo assim, o enfoque principal da renovação urbana a partir das dimensões – histórica, política e ambiental – constitui-se, desse modo, o eixo piloto deste estudo, definindo os caminhos específicos da pesquisa, que tem por *objetivo geral*:

- Avaliar o processo de renovação urbana que está acontecendo no centro de Paulista/PE frente à gestão do discurso de Novo.

Objetivos específicos:

1. Identificar o papel dos agentes imobiliários na agregação de valor à paisagem cultural das áreas centrais da cidade de paulista;
2. Discutir sobre as medidas da parceria público-privada para implantação de bairros planejados em áreas de patrimônio histórico e ambiental no centro da cidade, com a concepção de um espaço mais inclusivo;
3. Analisar as repercussões socioespaciais e as contradições da gestão pública decorrente das transformações urbanas e ambientais no centro de Paulista.

A valorização das áreas na produção do espaço urbano central de Paulista expressa princípios e conceitos urbanísticos, ambientais, arquitetônicos e jurídicos, com sistemas de valores e apropriações de mercado apoiados pelas execuções do poder público municipal. Tal concepção traz consigo uma necessidade de criação de referências que deem suporte a essa problemática formulada, o que acarreta na mercantilização das representações e, como são aproveitados com atributos de valor na área central do município. Isto remete ao consumo como o foco principal desta nova cidade, que deixa de adquirir objetos apenas pela necessidade física e passa a consumi-las pelo desejo.

- Notas metodológicas

Para atender às questões encontradas no decorrer do estudo, esse trabalho fez uma análise a partir do ambiente que vem sendo construído e as maneiras com que o capital privado se utiliza para valorização dos seus empreendimentos, o segregando no decorrer do processo de produção do espaço urbano. Sendo assim, foi necessária uma revisão de literatura para captar os processos de transformação e valorização do espaço urbano, com o intuito de compreender de que maneira se relacionam o valor de uso e o valor de troca na lógica de mercado capitalista para vislumbra-la no centro de Paulista. Para isso os trabalhos de Lefebvre (1991, 2007); Carlos (2001, 2011)*;*

Bauman (2007)*;* Costa (1981); Smith (1996); Guerra (1970); Gomes (2014); Bitoun (2000); Harvey (1996, 2005, 2006, 2011); etc; foram referências para se compreender a dinâmica espacial do recorte proposto. O estudo de caso realizou uma leitura histórica, mas teve o seu foco nas apropriações recentes das características simbólicas e morfológicas do município como estratégia de marketing para o setor imobiliário, residencial e de serviços, onde os textos vinculados à Geografia Urbana permitiram a observação e reflexão destas duas esferas: a histórica e a contemporânea.

Em paralelo à revisão de literatura foram procedidos levantamentos de dados e informações junto às instituições competentes (Prefeitura de Recife e Paulista, Agência Condepe/Fidem, INCRA, IBGE e Fundação Joaquim Nabuco - FUNDAJ). Essa etapa foi acompanhada de trabalhos de campo nas localidades de inserção do setor imobiliário no bairro, onde foi aplicada a técnica de observação com apontamentos e registros fotográficos com o objetivo de contextualizar e checar os dados levantados em gabinete instruindo na elaboração de mapeamentos iniciais das áreas nas quais se concentram as entrevistas e questionários.

Buscou-se identificar os tipos de moradores, os associando a novos e antigos grupos sociais atuantes na área de estudo, segundo recortes obtidos a partir de critérios censitários e manchas de uso e ocupação tanto nos ambientes urbanos quanto nas áreas com menor intensidade de verticalização. A identificação dos grupos sociais e o cruzamento com os dados socioeconômicos possibilitou a seleção das amostras para a realização dos contatos preliminares e a elaboração mais refinada dos conteúdos das entrevistas.

De forma que se obtiveram os dados, foram empregadas entrevistas com questionários estruturados, que auxiliaram na percepção das contradições dos agentes produtores do espaço, com o intuito de encontrar respostas diretas e concisas sobre as razões do desenvolvimento imobiliário no local. Numa tentativa de se obter respostar mais elaboradas foram realizadas entrevistas semiestruturadas com diálogos focados mediante a relação de empatia para com os entrevistados na busca da percepção das ressignificações dos moradores. De forma geral, as questões trataram sobre temas como as transformações nas vivências locais frente à expansão imobiliária, os benefícios e malefícios percebidos, a percepção dos impactos espaciais e repercussões nos estilos de vida dos locais. Outros assuntos pertinentes surgiram nos diálogos abertos como a pressão da valorização imobiliária e o atrativo da venda e possível mudança da

área, as diferenças de percepção dos moradores mais jovens, e dos moradores mais tradicionais, as mudanças de atitudes espaciais depois das transformações urbanas ocorridas dentre outras.

O levantamento e estudo da legislação urbana se estenderam sobre o período de 1980 a 2017, obtida na Prefeitura Municipal de Paulista e Câmara Municipal. A investigação das leis atribuídas ao uso e ocupação do solo contribuem para um melhor exame das relações políticas, econômicas, sociais, e acima de tudo, do ponto de vista urbano. E para afirmar o exposto

> A análise da legislação se impõe para a compreensão do movimento da realidade social, em que certos processos são gerados por agentes que, independente das articulações que estabelecem entre si diretamente, no processo de acumulação, carecem de uma legitimação social, possibilitada pelo Estado (SOUZA, 1994, p.216).

Por conseguinte, foram feitas visitas as grandes empreiteiras do mercado imobiliário operante no município de Paulista. Isso foi necessário para relatar por meio de um questionário estruturado (apêndice A) quais são as suas percepções sobre as transformações presentes nesse atual processo, sobretudo na tentativa de relacionar à ideia de integrado a cidade, como uma característica atrativa de vendas. Com intuito de sistematizar as respostas das grandes empreiteiras acerca das transformações realizadas no espaço urbano, e apontar seus posicionamentos mediante as repercussões na percepção espacial do município, o que resultou na compreensão das maneiras como o setor imobiliário e de serviços enxergam as transformações realizadas no centro de Paulista.

Os mapas, figuras e gráficos utilizados resultaram de dados coletados do Atlas de Desenvolvimento da cidade de Paulista (2014), utilizados para quantificar as transformações ocorridas no espaço urbano em áreas históricas e ambientais. Com base nas referências bibliográficas sobre a evolução local e dos órgãos formais já citados, foi possível o aferimento empírico da situação do centro da cidade. Já as saídas de campo, somados ainda a consulta de possíveis fotografias antigas, e outros mapeamentos que incluem a região da cidade ofereceram informações sobre as condições atuais da evolução urbana e ambiental, proposta pelos agentes imobiliários e de serviços.

Diante do que foi exposto, o capítulo 1, analisa a produção do espaço urbano através da apropriação dos atributos materiais e imateriais dos centros urbanos, se validando do discurso de renovação das paisagens, a substituição do ‘velho’ pelo ‘novo’. Buscarão articular dialeticamente as discussões gerais com as especificidades do centro de Paulista, tratando desde a sua origem,

passando pela sua fase industrial de maior destaque econômico e social do estado na época, até a atual fase de transformações urbanas e suas características socioespaciais; agora sob a regência dos setores habitacionais e de serviços, no processo de apoderamento do espaço. Será dado destaque a renda da terra, analisando, inclusive, a sua valorização no campo das relações urbanas.

Os dois próximos capítulos estarão dedicados a estudar o Patrimônio Histórico e a fetichização do meio ambiente como objeto de valorização na produção do espaço urbano. No capítulo 2 serão destacadas as transformações históricas do centro, contextualizando-o com a origem da cidade, seu processo de instalação no período industrial e a sua transição para os dias vigentes. No capítulo 3 será explorada a maneira que áreas naturais são apropriadas e mercantilizadas pelos agentes imobiliários, configurando um espaço urbano cheio de desigualdades ambientais e regulamentado pelas classes sociais que podem pagar para permanecer nele. Em ambos os capítulos será dada atenção para os agentes produtores do espaço urbano, dentre eles, a função fundamental do Estado, que nesse processo tem sido estratégico para as transformações que ocorrem.

Por fim, para o trabalho final de dissertação, o capítulo 4 discorrerá sobre as posturas públicas municipais no centro de Paulista frente à segregação socioespacial criada no ambiente; posturas municipais que disciplinam a sociedade no seu cotidiano e nas suas formas de utilização do espaço. Foram observadas as repercussões da segregação socioespacial referente ao acesso a serviços básicos de qualidade para toda população, como a exemplo de saneamento e tratamento de água, vias e rodovias em estados de uso, segurança, infraestrutura urbana adequada, bem como edifícios e dispositivos públicos que estruturam o espaço da cidade.

Neste momento, procurou-se realizar uma discussão sobre a abordagem de produção do espaço urbano no centro político e econômico de Paulista, demonstrando o quanto os novos empreendimentos segregam e regulam o “ambiente” ao mesmo tempo se utilizando do ambiente histórico e verde como barganha para valorização da terra. Processo que estabelece uma governança, que imprime novos padrões jurídicos e urbanísticos que contribuem para a lógica capitalista de acumulação, que leva em si a necessidade de ‘renovação do espaço’, a substituição do “velho” pelo “novo”.

2 A PROCESSO DE RENOVAÇÃO URBANA EM ÁREAS CENTRAIS

> "Para aumentar o seu poder sobre a natureza, o homem passa a utilizar instrumentos, acrescenta meios artificiais de ação aos meios naturais de seu organismo multiplicando-se enormemente a capacidade do trabalho humano de transformar o próprio homem" (Karl Marx, 1975).

O sistema capitalista se utiliza dos recursos materiais, imateriais e áreas ociosas para renovação da cidade, no urbano isso é ainda mais notável nas áreas centrais. Aqui é apresentada uma discussão teórica sobre algumas (re) produções sociais do espaço e de como estão envolvidos (in) diretamente com a renovação urbana no Centro da Cidade de Paulista no contexto do setor imobiliário. Junto ao debate realizado sobre as produções sociais do espaço procura-se atentar as bases teóricas que servem como suporte para a compreensão de como o espaço é utilizado como mercadoria e valorizado, ao passo que a renda da terra dobra o seu valor. Há então uma classificação de níveis sociais, o espaço renovado é fragmentado em setores econômicos, na forma ilustrada de um shopping, que possuem variados produtos para variados consumidores. Partindo desse princípio, propõe-se um debate sobre as relações que o valor de uso e valor de troca possui, com a necessidade de conceber aportes que apoiem a discussão do objeto empírico.

Logo após, será tratado como o setor imobiliário se comporta em relação ao processo de acumulação/reprodução do capital frente às transformações realizadas no espaço urbano em áreas centrais por meio dos agentes produtores da cidade, tendo como destaque empírico, o Centro de Paulista e os agentes envolvidos (as corporações, os proprietários da terra e o Estado). Convém esclarecer que a análise das relações do valor em Paulista realçará uma visão econômica de produção do espaço, servindo de referência teórico-metodológica para as análises pretendidas.

2.1 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NA SOCIEDADE CAPITALISTA

Estudos que retratam sobre os produtos imobiliários e os espaços gerados podem ser norteados por diversos aportes e abordagens. Com essa finalidade, observa-se que a compreensão das contradições socioespaciais ligadas à produção e ao valor que é agregado ao espaço, se utiliza tanto de reflexões sobre objetos materiais quanto imateriais, podendo, no primeiro caso, ser

explorada com referência nas proposições marxistas da produção do espaço. Tal abordagem dará suporte na discussão teórica sobre a produção do espaço e as relações com a sociedade mediante a renovação urbana da cidade. Espaço este que, sob este viés, não é um conjunto de coisas, porém, é um produto que é cheio de peculiaridades históricas que estão associadas ao processo de acumulação do capital (LEFEBVRE, 2007; CARLOS, 2001; 2011).

David Harvey em suas concepções sobre a renovação do espaço afirma que:

> A lógica "pós-moderna" presente nos projetos urbanísticos de renovação não representa, uma ruptura histórica significativa com a modernidade, mas sim uma etapa cultural representativa do capitalismo de acumulação flexível. Em outras palavras, significa uma Destruição Criativa, isto é, o novo tem de ser construído a partir das cinzas do antigo. (HARVEY, 2006, p. 69-96)

Nesta perspectiva, as transformações que ocorrem no setor imobiliário trazem consigo não apenas mudanças na paisagem do espaço, mas uma dinâmica de acumulação de capital e expansão territorial que constituem o processo de *"destruição criativa"*. Ciente da necessidade de conquistar novos mercados, lançar novos produtos ou apresentar novas soluções o setor imobiliário se envolve na participação de domínios territoriais que produzem e expandem a cidade a tal maneira que modifique a percepção espacial dos elementos que compõem o espaço, mesmo que isso signifique a inclusão das contradições relativas a essas modificações. De acordo com Harvey (2004), isto acontece por conta das crises cíclicas de superacumulação, que fazem com que o capital busque novos lugares para se acomodar ou destrua os já existentes, ser ao mesmo tempo descritivamente criativo que significa ser criativamente destrutivo.

Parte-se do pressuposto que, em centros urbanos o modo de produção capitalista esteja em um contexto de acumulação flexível, não apenas por serem centros comerciais e políticos, no entanto por serem espaços estratégicos. Desta maneira tanto a reprodução social quanto o acumulo e valorização do capital, por mais que apresentem um modo de produção aparentemente neutro em suas mudanças, apenas estão cumprindo seus papéis no funcionamento do processo. Sendo assim, como assegura Harvey (2005), "a acumulação é o motor cuja potência está em sua maior utilização no modo de produção capitalista". O sistema capitalista é, portanto, muito dinâmico e expansível, esse sistema cria uma forma revolucionária duradoura, que, progressivamente reforma o mundo ao qual vivemos.

Para Lefebvre (2008, 192 p.), o espaço se tornou instrumental. Lugar e meio onde as estratégias se desenvolvem, onde elas se enfrentam, há muito tempo, o espaço deixou de ser geométrica e geograficamente neutro. Portanto, o espaço não é neutro e nem possui uma postura inofensiva; pelo contrário está – como acredita Lefebvre – sendo cada vez mais *instrumentalizado*. Passa a ser estratégico por estar ganhando novas formas, conteúdos e significados no seu modo de transformar, composto de intencionalidade para ser empregado como recurso para alcançar a dominação. Por fim, o espaço produzido é, logo, o espaço projetado.

Nesta perspectiva, o espaço não é um simples 'produto da sociedade', por conseguinte não se trata apenas de um produto manufaturado como outro qualquer, nem um conjunto de materiais. A principal ideia é que as reproduções das relações sociais estão ligadas a produção do espaço. Sua produção abrange não apenas a (re) produção de estruturas físicas, de valores e mercadorias de diversos seguimentos, mas também elementos imateriais e, que não estão apenas ligados aos assuntos estreitamente econômicos, mas que são apropriados por ele e ganham valor de troca; estando assim, necessariamente, condicionado ao planejamento dos agentes produtores do espaço.

Partindo da consideração que a concepção da produção do espaço vai mais além do que a produção econômica, e está ligada ao reconhecimento das características intangíveis tais como sentimentos, sonhos, realizações e necessidades. Nesse nexo, a produção do espaço está cheio de características subjetivas que carregam consigo a identidade do espaço, o diferenciando em algum ponto de outras cidades, de outros centros. Essas particularidades estão impregnadas nas representações de poder que ministram as transformações, a reputação da sociedade e a riqueza que a cidade possuiu, aproveitando as cinzas da destruição criativa para renovar o espaço.

Nesse mesmo contexto, a utilização dessas representações para a valorização do espaço urbano traz consigo o discurso de pertencimento do cidadão ao lugar, onde são traçadas estratégias que o identifique como conectados a determinado espaço. Isso é o que acontece com as propostas mercadológicas por setores imobiliários e de serviços, a exemplo o marketing do centro da cidade de Paulista, onde captura-se tanto aspectos históricos na forma dos patrimônios quanto na fetichização da natureza por meio das reservas ambientais. Contudo, as mudanças que ocorrem na produção do espaço carregam também representações de negatividade que acabam

por segregar espaços que não se enquadram as novas modelagens do centro da cidade. São desigualdades e dinâmicas contraditórias que se sucedem do centro até suas bordas.

De acordo com essa perspectiva, o espaço ao qual se localiza o centro da cidade de Paulista vem se transformando. Os veículos de propaganda articulam sobre as mudanças do espaço urbano, e tratam esse acontecimento como um marco da cidade, levando ao crédito de que era isso que faltava para o centro econômico e político de Paulista para se tornar atrativo como outros centros da Região Metropolitana do Recife – RMR.

A relação dialética entre o espaço mental, que é o espaço vinculado a pratica, e o espaço social (projetado, construído, produzido) é essencialmente vista nesse caso, divulgado como promovedor de grandes melhorias que partem desde o centro da cidade até as bordas intraurbanas. E essa percepção não é algo único e exclusivo de empreendimentos imobiliários, residencial e de serviços, mas também de grandes mídias de circulação e até mesmo do poder público. Sendo assim, o processo ao qual o setor imobiliário se valoriza é por meio do espaço construído, que está conectado com a imaterialidade do espaço, o tornando assim mais valorizado economicamente. Para Lefebvre (1999b, p. 44)

> A produção do espaço não se limitaria apenas à produção física do capital, mas inclui também a produção da (s) forma (s) de vida da (s) pessoa (s), com suas ideias e representações, pois "A produção em sentido amplo (produção do ser humano por ele mesmo) implica e compreende a produção de ideias, das representações, da linguagem. (...) Os homens produzem as representações, as ideias, mas são 'os homens reais, ativos'"

Tal importância das produções das formas de vida para os empreendedores assegura que a atualização do espaço construído é uma "garantia dos agentes que produzem o espaço, de que a reprodução/acumulação do capital aconteça, por conta das relações de produção que a sociedade tem com o espaço. Por conta disso, é que a expressão da sociedade se dá pela sua ativa aproximação com as transformações e contradições geradas no seu *habitat*. Como produtor de contradições, o setor imobiliário com participação efetiva do Estado, (re) produz o seu centro econômico, argumentos de dispersão dessas transformações para as bordas do município. No entanto tudo que se pode ver é o gerar de conglomerados de condomínios e serviços para abastecer a lógica da propriedade privada. E é com essa dinâmica que acontece a transformação do espaço pela agregação de valor, pelos valores imateriais que o espaço vivido possui, tornando o espaço como valor de troca tal como comenta Alvarez (2013, p. 113-120):

> [...] o que parece estar posto vem a ser o domínio quase absoluto do mercado, em busca de efetivar a cidade como valor de troca, a partir de usos produtivos, mas direcionando seletivamente os investimentos, uma vez que a lógica é que a produção do "novo" na cidade, ou a sua reprodução, constitua, antes de tudo, reprodução do capital. [...] o processo conduz à seletividade dos investimentos e dos sujeitos que se quer atrair para estas áreas.

Na busca pela atração de novos consumidores, o espaço é tratado como mercadoria, sob a lógica do capital. A necessidade humana do acumulo de capital tornou o espaço urbano central uma espécie de especiaria bastante concorrida, e as grandes empresas capitalistas são os agentes moduladores que mais são ativos na disputa. O processo da criação de valor está relacionado com a intimidade com que os bens materiais e imateriais se intercalam. Acreditando assim que para compreensão das mudanças socioespaciais urbanas estão ligadas as questões do valor de uso e do valor de troca e como se relacionam.

A partir dessa relação mútua, o espaço urbano central passa a se estruturar em um conjunto de instrumentos imobiliários, que é de vital importância para que o motor do capital comece a trabalhar, sendo onde diversas atividades da dinâmica do capital (ou boa parte) se realize. É a criação e produção de novos espaços que mantém a engrenagem da circulação do capital, assegurando a mais-valia da mercadoria. Isso não significa uma tarefa fácil, pois a lógica do capital está pautada na circulação rápida de recursos, mas os imóveis possuem particularidades, que por mais que seja lenta a sua produção e tenha custos elevados, tem sua longevidade garantida, fazendo com que seu valor não decline.

A importância de tais características dos bens imóveis sobre a terra abrange melhorias que as suas transformações exercem sobre a infraestrutura do espaço com fins industriais, comerciais e residenciais; possuindo ainda um mercado pautado em leis típicas de apoio a essas transformações. Essas contribuições não podem ser dissociadas das relações que o capital acaba tendo com o setor público, justamente pelo produto social que o capitalismo gera com os imóveis construídos, que acaba não podendo se separar de parcerias econômicas, políticas e culturais para com o Estado. Por isso, as tensões do Estado, que mesmo com o papel de agente construtor, age mais como fiscalizador do uso do solo da produção imobiliária do que de agente hegemônico, implicando assim nas contradições advindas dessas relações, que favorece, em consequência, a supervalorização do espaço. O que dá ao Estado uma tonalidade de agente construtor que direciona o espaço para o exclusivismo.

De acordo com essa valorização, percebe-se que o valor de uso e o valor de troca estão sob as faces de uma mesma moeda, na medida em que trabalham juntos no movimento de apropriação de dominação espacial, que acaba de ser destruído para ser renovado, carregam consigo uma importante contradição, isto é, o fato de o uso ser um possível meio para proporcionar a troca. Nesse Decurso, em termos gerais,

> O impulso motivador e o objetivo determinante de cada parte presente na troca de duas mercadorias são a necessidade de possuir o valor de uso da mercadoria da outra parte envolvida. Ao mesmo tempo, a própria mercadoria, e com ela a necessidade alheia, é somente um meio para atingir um fim. O objetivo de um é, por sua vez, o meio do outro para chegar ao próprio fim por meio da troca. Assim, num único ato de troca defrontam-se duas vezes duas perspectivas opostas. Ambas assumem tanto a perspectiva do valor de troca, quanto uma determinada perspectiva do valor de uso. A cada perspectiva do valor de uso opõe-se uma perspectiva do valor de troca, pela qual ela é possivelmente enganada (HAUG, 1997, p. 24-25).

Assim, ao utilizar essa abordagem, é possível observar que, para que haja o desenvolvimento das perspectivas de valor de uso é necessária uma localização apropriada. De acordo com Ribeiro (1982, p.35), para o empreendimento industrial de Construção Civil, a localização do espaço é essencial, pois "expressa à escolha de uma marca que lhe conceda elevar ao máximo o valor de uso complexo", o que permite a possibilidade de investimentos de patrocinadores. Leva-se em consideração que o resultado esperado pelos empreendedores é lucro, a utilização do valor de uso para valorização das mercadorias e não a realização das melhorias sociais. Isto implica dizer que os agentes da produção imobiliária estão voltados para renovação urbana por conta do lucro que a destruição criativa lhes garante, e para o quebrar da resistência do seu próprio sistema que é um processo antagônico e dialético.

Essa relação da produção capitalista necessita de novas localizações para a ampliação urbana ou de lugares que necessitem da reprodução do meio-técnico-científico, como o caso das áreas centrais urbanas, onde há terrenos ociosos, e que se faz cômodo a remodelação do espaço por meio da implantação de novos empreendimentos que darão luz a novos projetos de edificações. Conforme a tecnologia se perpasse pelos anos, o capital cria um ciclo automático de construção-desconstrução reconstruindo assim sempre o ambiente projetado, a renovação urbana e a destruição criativa. Sendo assim, o espaço percebido sempre ficará à mercê dos agentes construtores com fins de legitimar e justificar a necessidade de se modernizar, trazendo assim para o capital o dever de iniciar um novo ciclo de transformações sempre que lhe for conveniente (BARBOSA, 2014, p, 99).

Por sua vez, o Estado como regulador (fiscalizador) das transformações realizadas pelo setor imobiliário entra na discussão sobre a cidade, (ARANTES, 2000, p. 11), agregando a definição *de gerenciamento* ao planejamento urbano, pondo em questão a situação em que as transformações urbanas estão sendo reestruturadas no centro da cidade. Sob tal enfoque, as cidades são obtidas como grandes centros comerciais que detêm tanto poder político quanto poder econômico para a gestão da dinâmica do capital, o que faculta uma relação entre as produções urbanas espaciais locais e regionais. Para o capital, parte-se do pressuposto que a cidade ideal, é produtiva, integralizada e conectada com as redes de negócios e fins econômicos, e acima de tudo competitiva, trazendo consigo o novo conceito de planejamento urbano por seus idealistas e agencias privados que o fomenta. A lógica do mercado subordinaria o governo da cidade construída e percebida como uma empresa voltada a produtividade e competitividade, sendo assim uma nova forma de imaginar o urbano por esses elementos que o dominam, levando ao que Harvey invocou de *empresariamento da gestão urbana* (HARVEY, 1996).

Contudo, o discurso de renovação da paisagem urbana (revitalização) na sociedade capitalista permite uma visão melhor, do que a cidade poderia se tornar (centro político e econômico). Isso resultaria por sinal em diversas dinâmicas que atrairiam mais investimentos por meio da competitividade inserida na produção do espaço. O discurso de legitimação para tais mudanças é única e exclusivamente voltado para as melhorias socioespaciais e ambientais, visando criação de novos empregos, revitalização da cultura da cidade, preservação dos patrimônios históricos (identidade da cidade), cuidado com áreas ambientais "protegidas" pelo CPRH e modernização da infraestrutura central.

Por isso, a produção do setor imobiliário é realizada em função e estudo prévio daqueles que podem comprar suas mercadorias, nem sempre realizado para quem necessita de moradia (COSTA, 1983). No entanto, encontra-se divergência quanto ao do tipo de consumidor, ao produto oferecido a este mercado e de como é construído as mercadorias cheias de representações, correspondente a que tipo de consumidor o mercado quer abarcar. Segundo LUCENA (1985, p.27): "os diferentes preços assumidos pelos diversos tipos de habitação mostram que a habitação deve ser composta de um número finito de características que os indivíduos valorizam diferenciadamente(...)".

Nesse sentido, a omissa maneira de governar do Estado não pode se basear apenas no agenciamento de negócios e investimentos, porque o gerir do planejamento urbano traz apenas consigo o agravar dos problemas urbanos, segregação e desigualdade sociais que acabam por se orquestrar com a dominação do capital por meio das grandes corporações nessa área central de dominação da cidade. O processo de globalização e fragmentação vem questionando a qualificação[1] por meio de planejamento urbano nas entrelinhas do desenvolvimento da cidade, indo de contra aos próprios direitos instituídos por ela, que significa uma constituição ou reconstituição de um espaço-temporal, um local ao qual possa se reunir junto à sua identidade, ao invés da promoção da fragmentação social.

A flexibilização ao qual o Estado permite com que o setor imobiliário transforme o espaço urbano, no caso do centro de Paulista, lhe permite a captação de recursos simbólicos como é o caso do pertencimento da população local para com os espaços de patrimônios históricos, que revelam a identidade do espaço representado, ou o caso dos recursos naturais, usados como fetiches em um mundo globalizado que parece cada vez mais tecnológico e possuído pelo concreto, tornando, neste caso, o verde, uma raridade a que se quer possuir, agregando assim essas características usadas pelos empreendedores como valorização urbana do espaço vendido. A potencialização dessas características torna os imóveis enquanto mercadorias mais fáceis de serem comercializados a um público novo. Neste momento, destaca-se a habilidade do mercado imobiliário em organizar as habitações e como se relacionam com os agentes de produção, tirando proveito da governança do Estado de forma a obter mais lucros. Para SMOLKA (1983, p.205), uma das características do incorporador imobiliário é “a de promover o empreendimento certo, no lugar certo, para o consumidor certo”.

No atual contexto vivenciado pelo centro da cidade de Paulista, o centro é concebido como lugar onde se reúne não apenas os poderes políticos que regem a estrutura do município, mas também toda uma dinâmica imobiliária e de serviços que perpassam a obtenção de lucros. Por isso as atuações coorporativas capitalistas promovem a produção/consumo do espaço nos centros municipais, justo pela oferta quantitativa/qualitativa que circula nos centros econômicos.

> A cidade, mais ou menos estilhaçada em subúrbios, em periferias, em aglomerações satélites, torna-se ao mesmo tempo centro de poder e fonte de lucros imensos. A

[1] Entende-se por “necessidade de qualificação do espaço urbano” a busca por um espaço tecnicamente organizado e socialmente mais justo.

> aglomeração urbana deixou de ser tecida intersticial contexto passivo das grandes empresas: ela literalmente faz parte delas; ela fornece os múltiplos serviços, transportes e subcontratações das quais essas empresas não podem prescindir. Há, na cidade moderna, um verdadeiro consumo produtivo do espaço, dos meios de transportes, das edificações, das vias e ruas (LEFEBVRE, 2008, p. 155).

Em tal ponto, o capitalismo atua de forma intensa e estridente em áreas urbanas centrais, afim que todas as suas funções se reproduzam neste espaço e chegue até a sociedade, que é o alvo de maior consumo de mercadorias. Suas proporções são tão contundentes ao ponto que todos os detalhes que somam a valorização de um produto são utilizados para alcançar a sociedade que o próprio produz e consume, e não chega a ser curioso, que os projetos imobiliários iniciados vão se repetindo ao longo do espaço urbano da cidade, tentando homogeneizar a forma como o capital se reproduz. E mesmo havendo um regulador do espaço, o Estado por sua vez, deixa seu papel de agente de uso e ocupação do solo, para direcionar as transformações do espaço urbano para o exclusivismo e produção do capital; e não um agente promovedor das igualdades do acesso ao espaço, deixando assim expressos e visíveis às contradições que permeiam a sua volta.

Observa-se então o quanto privilegiado é uma localização para a sociedade capitalista, o quanto mais acessos e permissões as transformações da infraestrutura for dado, mais será utilizado de todo seu entorno, características materiais e imateriais, irão influir sobre o preço da terra que é vendido. Assim como afirmam RIBEIRO e CARDOSO (1996, p. 23) “A terra terá seu preço regulado pelas condições de competição entre os vários capitais e pelas possibilidades de lucratividade propiciadas pelas diversas localizações no espaço urbano”.

Com essa resoluta situação, a reprodução do espaço central mostra qual a sua verdadeira intenção, que é uma integralização mundial, e na mesma face, um segregador da realidade do local, gerando por si só desigualdade na sua seleção de classes que podem usufruir do seu sistema. SANTOS (1997a) “argumentando sobre a verticalidade, “afirma que a gerência das ações tomadas na produção do espaço se tem por chefia as grandes empreiteiras, integrando assim diferentes realidades a contextos totalmente diferentes”; sendo uma lógica permanentemente seguida pelo mercado financeiro mundial. Esse abrupto apoderamento privado tem como resultado a fragmentação do espaço urbano, tornando as paisagens cada mais diferentes do seu comum. Esse processo busca padronizar os espaços a partir, de outros modelos capitalistas externos ao local e que estão inseridos no discurso de renovação da cidade, que por

sua vez, está relacionado à história de dominação de grandes agentes produtores do espaço urbano.

2.2 AGENTES E PROCESSOS DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA EM CENTROS URBANOS

Assim como toda particularidade dos espaços pelas diferentes regiões, alguns procedimentos possuem similaridades na sua aplicação de produzir/transformar o espaço urbano central. Estratégias previamente elaboradas são traçadas pelos agentes imobiliários, com o intuito de desenvolver o avanço das suas ideias lucrativas no espaço urbano. Após uma análise das condições gerais e particulares da área, acontece uma redefinição das expectativas dos agentes produtores, que passam a executar projetos que dinamizem a circulação do capital, fator que impulsionam a destruição para a renovação de uma mesma área, é a lógica da mercadoria privada.

É um fruto permanente do capitalismo de viver em função do lucro, lançando ciclicamente novos produtos. Bourdieu, afirma que nos possuímos poderes de adaptação repentina regulada, forjada pela experiência, o que nos permite ter "uma capacidade interminável de produzir produtos, percepções, expressões, pensamentos, ações cujas fronteiras são fixadas pelas condições historicamente situadas". (HARVEY, p. 308, 2006)

Esta contraposição posta em análise, enxerga que as ações dos agentes produtores (promotores imobiliários, Estado e as pessoas) têm como objetivo principal a compreensão do funcionamento do espaço urbano e de como os recursos disponíveis (materiais e imateriais) e grupos sociais estão distribuídos. E quando pensada sobre a lógica do capital imobiliário, traz a luz de como as inovações urbanas contemporâneas estão ligadas, de forma intrínseca, a história da cidade, a percepção da paisagem urbana que os novos e antigos moradores possuem e os métodos da produção. É estabelecido então, as relações de consumo que envolve as habitações, a mais-valia que os símbolos da cidade representam para o mercado.

Diante da apropriação desses fatores, o poder público tem incentivado as transformações nas áreas urbanas centrais, como é o caso da cidade de Paulista, que contém todo um aparato histórico e cultural, repleto de reservas ambientais; todos transformados em recursos para a

produção de valor do espaço, atribuído ao conceito de 'novo', construído a partir das cinzas do velho, que a cidade tem tentado alcançar sua renovação urbana. Por isso a rede de informações comercial é lotada de ideias, representações e linguagens que expressam a necessidade de adquirir determinada mercadoria, seja ela um serviço ou uma habitação. A cidade passa a se render aos interesses econômicos dos agentes produtores ou grupos sociais, que (re) estabelecem sua produção com o intuito de produzir as ideias do ser humano, que acabam se tornando uma etapa do produto. A respeito disso, Lefebvre comenta que (1999, p.44):

> [...] a produção em sentido amplo (produção do ser humano por ele mesmo) implica e compreende a produção das ideias, das representações, da linguagem. Intimamente misturada à atividade material e ao comércio material dos homens, ela é a linguagem da vida real. Os homens produzem as representações, as ideias, mas são os homens reais, ativos. Assim, a produção não deixa nada fora dela, nada do que é humano. O mental, o intelectual, o que passa pelo "espiritual" e o que a filosofia toma como seu domínio próprio, são "produtos" como o resto. Há produção das representações, das ideias, das verdades, assim como das ilusões e dos erros.

Assim torna-se claro a importância da história sobre os fatos, métodos e técnicas usadas para produção do espaço urbano, quando Lefebvre descreve (1991), a responsabilidade das relações socioespaciais pela materialização do espaço por meio dos processos históricos, visto que

> se se considera a cidade como obra de certos "agentes" históricos e sociais, isto leva a distinguir a ação e o resultado, o grupo (ou os grupos) e seu "produto". Sem com isso separá-los. Não há obra sem sucessão regulamentada de atos e de ações, de decisões e de condutas, sem mensagens e sem códigos. Tampouco há obra sem coisas, sem uma matéria a ser modelada, sem uma realidade prático-sensível, sem um lugar, uma "natureza", um campo e um meio (LEFEBVRE, 1991, p.48).

Sob essa perspectiva da organização dos centros urbanos e da cidade, é importante ressaltar que, segundo Lefebvre (1991), está relacionada à forma de organização e a como esta área se produz socialmente. O espaço passa a ser um reflexo da construção que a sociedade desenvolve por meio dos conflitos entre grupos e apropriação, de certo uma disputa econômica pela dominação hegemônica. E são pelos diversos significados que Paulista possui no espaço, que a intensificação das formações urbanas assume funções estratégicas para barganhar com a sociedade, atraindo assim a valorização dos imóveis por imaterialidades que o próprio espaço possui fato que em outros períodos históricos não tinham sido enaltecidos.

De acordo com Santos (1990, p.22) o espaço é composto, "por um conjunto de formas que representam as relações socioespaciais que estão ligadas com os acontecimentos do passado e

presente". Assim os seus processos e funções se revelam por meio da estrutura dessas relações, gerando um campo de disputa de forças e interesses diferentes que geram desigualdades. Por isso se reitera sobre a vastidão das diferenças entre localidades, onde a evolução espacial não se produz de maneira proporcional. Sendo o espaço um objeto de importância na geografia, como algo que não é estático, evolui constantemente, "é tido como um resultado de equações de diferentes práticas e elementos que o constituem, aperfeiçoando os sentidos e atribuições diferentes, o deixando longe da neutralidade, vago, amplo..." (SANTOS, 1990, p. 160).

Historicamente no Brasil, as relações da construção civil e o setor imobiliário são tidos como conservadores na gestão de processos e desenvolvimento do capital. Há uma centralização dos seus princípios no capital mercantil, que vem banhado por uma herança fundiária e formação social particular de cada cidade; e que são recheados de traços de identidades que perduram até a atualidade. Nessa direção, as práticas políticas e de decisões são realizações sociais que conectadas com a lei ou uma diretriz de um grupo, estabelecem as relações de poder do espaço. Weber (2004) destaca que na descrição da sociedade submetida ao cumprir da lei e da burocracia, continua a dizer que a dominação está conectada com os interesses materiais e racionais do dia-a-dia dominado pelo habito. O pesquisador separa três tipos de poder ou dominação:

> 1.de caráter racional: baseada na crença da legitimidade das ordens estatuídas e do direito de mando daqueles que, em virtude dessas ordens, estão nomeados para exercer a dominação (dominação legal);
>
> 2.de caráter tradicional: baseada na crença cotidiana na santidade das tradições vigentes desde sempre e na legitimidade daqueles que, em virtude dessas tradições, representam a autoridade (dominação tradicional);
>
> 3.de caráter carismático: baseada na veneração extracotidiana da santidade, do poder heroico ou do caráter exemplar de uma pessoa e das ordens por esta reveladas ou criadas (dominação carismática) (WEBER, 2004, p.141).

Essas dominações são bastante consolidadas em áreas centrais, que é uma reunião de representações e símbolos da identidade do espaço, podendo distinguir as características que separam uma cidade da outra, como é caso de Recife que foi conhecida por muito tempo como uma área portuária e Paulista que já manteve sua identidade atracada à produção industrial e de trabalho no setor têxtil. Nesse sentido, os agentes produtores do espaço, na forma do setor imobiliário, promovem transformações nas dimensões do espaço que garantem uma legitima dominância, chegando a um viés contraditório do direito à cidade, que permite o acesso ao espaço

a um determinado grupo (os que possuem poder para comprar), trata-se assim de uma ligação direta do setor imobiliário com interesses individuais.

Esses interesses estão voltados para aspectos da natureza de forma diversa e sua relação com os agentes produtores, "fiscalizada" pelo Estado, grupos sociais, formações políticas e aspectos culturais e econômicos. Estes têm o poder de intervir para o capital tanto de forma negativa (pela preservação ambiental e histórica) quanto positiva (valorização de imóveis) no que se refere à produção e (re) construção de áreas urbanas centrais. O comum interesse de diferentes vetores como agentes e redes[2] configura o espaço de diferentes maneiras através das suas estratégias, transformando o espaço por meio da apropriação de valor e inúmeros interesses. Isso resulta na permeação das esferas econômicas e/ou políticas, culturais-simbólicas, de dentro para fora do território.

Na cidade de Paulista, o perfil das empresas de capital alocadas no espaço com atuação no setor imobiliário, residencial e de serviços expressam, em primeira instância, estas características. São corporações fundamentadas na estruturação vertical das habitações, imprimindo uma nova dinâmica para a cidade, com o intuito de se integrar a estrutura da sua RMR. Acontece uma forte produção de obras públicas que desencadeiam empreendimentos em formato de condomínios e residências voltados para obtenção de maior lucro, um remodelamento do espaço, que antes possuía áreas disponíveis (destruídas, desde então), e agora está sendo 'renovado'.

Nessa linha de raciocínio, as manobras realizadas pelos agentes capitalistas de produção do espaço, se aproveitam das brechas cedidas pelo mercado e buscam investimentos tanto de origem pública quanto privada. Funciona como uma locomotiva que necessita de carvão para prosseguir e sempre busca o crescimento econômico, a criação de uma circulação que seja cada vez mais fluída, trabalhando assim na terra para criação/manutenção de vias e rodovias que sustentam essa dinâmica. Com isso surgem os defensores do progresso, sabendo que quanto mais o crescimento é eminente, maiores são as chances de ganhos com diferentes fatores associados ao valor da terra.

[2] A referência ao qual se recorre é à noção de rede elucidada por Raffestin (1993). Redes é um sistema de linhas que desenham tramas. A ideia é a de rede como algo que assegura a comunicação, mas, por natureza, a rede que desenha os limites e as fronteiras não assegura a comunicação. Assegura o autor, "toda rede é uma imagem de poder ou, mais exatamente, do poder do ou dos atores dominantes" (RAFFESTIN, 1993, p.157).

2.2.1 Localização e comércio: os princípios da teoria da renda da terra

A renda da terra é algo a que se baseiam os produtores do espaço urbano, que como incorporadores se apropriam do valor que a mesma tem para obtenção de lucro, organizando e ocupando o espaço, retirando o melhor das suas localizações estratégicas. De acordo com Smith, a renda da terra é elemento transitório para o desenvolvimento da sociedade.

> (...) toda melhoria da situação da sociedade tende, direta ou indiretamente, a elevar a renda real da terra, a aumentar a riqueza real do proprietário da terra, seu poder de comprar trabalho, ou a produção do trabalho de outras pessoas. A expansão das melhorias e do cultivo da terra tende a elevar a renda da terra de maneira direta. A parcela do proprietário da terra na produção necessariamente aumenta com o crescimento da produção. (SMITH, 1996, p.70).

Nesse quadro geral, onde as melhorias estão voltadas para a renda da terra, outro aspecto importante é a localização privilegiada que a mesma está. Sendo assim, para habitação e serviços, o custo da renda da terra e a sua localização seriam uma força centrífuga e inovadora, o que significa ser propulsoras da expansão. Para o capital privado, o valor da localização seria uma força conservadora e aglutinadora, uma solidificadora de núcleos de centralidade, característica atrativa para investimentos e patrocínios, fator que proporcionou olhares para cidade de Paulista.

O trabalho de Harvey (1980) corrobora sobre a questão trabalhada, que as ações dos produtores do espaço estão voltadas para o processo de desenvolvimento posterior da cidade, fixo nos valores da terra e em sua localização estratégica, não os importando os conflitos e contradições que possam vir a ocorrer desse novo investimento. Sendo importante para o autor destacar à atuação e interesses pela renda da terra e sua localização dos agentes abaixo.

- Governos: nas suas diversas instâncias possuem o poder de se envolver de forma direta no mercado imobiliário – gerando valores de uso por meio intervenção pública (produção de moradias para populações pobres, como o caso do programa "*minha casa, minha vida*"), e indiretamente por meio dos financiamentos realizados. Tem a alçada de produzir valor de troca com as melhorias urbanas programadas, pelo bem coletivo, ou planejamento e governança sob o uso do solo urbano.
- Instituições Financeiras (bancos): se efetuam como asseguradoras no financiamento de empreendedores fundiários, seguros monetários, aquisição de bens de serviço, dentre outros.

Em especial tem o interesse no valor de troca, financiando obtenções de imóveis para valores de uso.

- Patrocinadores: atuam no subsidio de investimentos para conclusões de obras. Toda a logística do setor imobiliário desde a compra do solo, arquiteturas, pagamentos da hierarquia da construção civil, que os agentes necessitam, eles adiantam em meio à troca.
- Empresários: tem o seu negócio objetivando angariar o valor de trocar. E são movidos pelos atrativos que a terra possui, podendo assim avaliar os valores de uso que possa aplicar no seu empreendimento.
- Agente de imóveis: é uma extensão dos empresários, que transmitem para os consumidores a idealização da compra de uma mercadoria, o "marketing boca-boca", com o intuito de oferecer produtos com valores de troca para a clientela.

A junção de todos esses agentes interessados na localização privilegiada da terra vinculados às pessoas compõe o espaço urbano do centro de Paulista. Destacam-se os agentes que tem grande participação nas transformações da cidade, os que modelam a paisagem (setor imobiliário) e os que fiscalizam (O Estado). Tais características apenas mostram a necessidade que esses agentes têm do poder, que se manifesta por meio da relação social ou de como o espaço é por eles representado e vendido. Raffestin (1993), defende que o poder se revela das relações de troca que a sociedade realiza com polos diferentes, que tanto se estabelecem e quanto se confrontam por suas contradições. É nessa relação de poder que os agentes privados e públicos organizam os elementos constituintes e as configurações da sua dinâmica. Por Raffestin (1993, p. 152):

> as "imagens" territoriais revelam as relações de produção e consequentemente as relações de poder, e é decifrando-as que se chega à estrutura profunda. Do Estado ao indivíduo, passando por todas as organizações pequenas ou grandes, encontram-se atores sintagmáticos que "produzem" o território […] todos nós elaboramos estratégias de produção, que se chocam com outras estratégias em diversas relações de poder (RAFFESTIN, 1993, p.152).

Como explica Haesbaert (2004), "a classificação dos indivíduos e grupos sociais advém das relações de poder que acabam produzindo identidade, e ditam um ritmo e uma forma com que as transformações acontecem". E uma das formas de crescimento da cidade é através do processo de destruição criativa e renovação urbana, que valorizam a renda da terra e a sua localização, dando um novo início ao processo de produção do espaço, onde antes apenas havia cinzas. E isso

se repete em vários momentos por conta das crises cíclicas de superacumulação, fazendo com que o capital busque por novas localizações, terrenos de fácil manuseio e leis que corroborem para a transformação constante da cidade.

O primeiro fator citado acima trata a respeito da localização, que no caso de Paulista se encontra entre dois polos industriais, Recife e Goiânia, com acessibilidade direta, infraestrutura solidificada e serviços de vários seguimentos. As características do terreno também favorecem a produção do espaço urbano central, destacando que a cidade se encontra numa planície costeira de grande extensão, onde o turismo é bastante explorado. E por último, a legislação urbana que envolve participações privadas no planejamento da reestruturação da cidade, o que se permite certa autonomia na produção dos loteamentos.

Em tese, acredita-se que o mercado imobiliário, residencial e de serviços está ligado a algumas destas características significativas, que são percebidas no centro de Paulista. Por essa razão SMOLKA (1983, p.187) aponta três:

a) o valor financeiro do imóvel é aumentado em larga proporções, diante ao que é externo a ele, por uma tabulação de preços de outros imóveis instalados em outras cidades e pelas necessidades oferecidas pelo seu uso;
b) as características materiais e imateriais do terreno se modificam em relação a outras transformações realizadas em outros espaços, afetando o preço da mercadoria;
c) em diversas situações, os consumidores não conseguem distinguir a base material para formação da renda da mercadoria comprada.

E são essas qualificações que acabam definindo um valor para o solo urbano, ainda mais elevado em áreas urbanas centrais, onde há certa valorização pela localização. Em decorrência desses fatos, empresas privadas aproveitam da situação para por esses projetos em atividade nos terrenos valorizados e ocioso, para vendê-los como mercadoria ainda mais elevada. Nesta lógica da mercadoria privada, pode-se afirmar que a desigualdade mediante a segregação social é acentuada no que discerne o acesso a moradias apenas para os que não têm recursos para paga-la.

Por isso, o resultado do trabalho das políticas públicas na produção do espaço urbano, se torna indispensável, no campo de atuação das regras, leis e normas que controlem as atuações desses diversos agentes, dentro dos parâmetros da justiça social. Haja vista a questão que se faz

necessário à compreensão dos deveres da legislação urbana que vem tentando controlar/regular a dinâmica com a qual o capital tem adentrado o espaço através do mercado imobiliário.

As lutas por igualdade sejam elas por cidades mais democráticas, com desigualdades sociais diminuídas, passam pela regulação do uso e ocupação do solo. E isso irá acontecer no conceber de recursos capazes de dialogar com os interesses dos cidadãos em torno da produção, consumo e valorização do espaço urbano em áreas centrais, com o intuito de se obter espaços mais técnicos e socialmente organizados.

2.2.2 O papel das leis urbanas na ocupação do espaço

No Brasil, as heranças tiveram evolução na esfera política, econômicas e sociais com a Constituição Federal de 1988, por conta dos processos de normatização do espaço territorial brasileiro, onde foi incluída referência à política urbana, que foi regulamentado e se deu início no outorgamento dos Estatutos das Cidades (Lei nº 10.257/2001).

> Em seu Art. 2º regulamenta a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana. Assim sendo o Plano Diretor o instrumento básico de política urbana, sendo obrigatório para municípios com mais de 20 mil habitantes, integrantes de regiões metropolitanas ou de aglomerações urbanas, integrantes de áreas de especial interesse turístico, inseridos em área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional. É o Plano Diretor que define as condições para o cumprimento da função social da propriedade através da aplicação de uma série de instrumentos de controle da especulação imobiliária – prática tão recorrente quanto danosa ao interesse público Carvalho (2008).

No prognóstico de um Plano Diretor Participativo para a produção das cidades deve ser guiado pela concepção, que Pinheiro (2010, p. 90) chama de três eixos.

> Inclusão territorial: que busca assegurar aos pobres o acesso à terra urbanizada e bem localizada, incluindo a segurança da posse da moradia. Justiça social: implica em uma distribuição mais justa dos custos e dos benefícios do desenvolvimento urbano. Gestão democrática: propõe uma participação cidadã na concepção, execução e fiscalização da política urbana. Contudo, é importante destacarmos que não se propunha um modelo.

As formulações dos planos são realizadas para a solução de problemas sociais, assim uma maneira de igualizar as desigualdades criadas pelos agentes transformadores, refletindo as particularidades de cada cidade. De tal modo, “o Plano Diretor passa a ser um processo político, dinâmico e integrador, que estimula a sociedade para debater os problemas estabelecidos a partir do projeto de desenvolvimento que o município está vinculado. Este processo prevê discussões

sobre apropriação e negociações de natureza política entre interesses opostos, que contrapõem como é caso do setor imobiliário, meio ambiente e movimentos sociais. Esses debates devem ser realizados pelo Poder Executivo com a sociedade que compõe a cidade. Levando em pauta a função social de instrumento que estabelece o uso e ocupação do solo através da propriedade". Pinheiro (2010, p. 90)

> Mesmo no caso dos planos autoaplicáveis, o desafio é tirá-lo do papel, transformar boas intenções em cidades melhores. A eficácia do plano dependerá, especialmente, da atitude e do compromisso da administração pública, para que sua operacionalização se faça no respeito às diretrizes e às ações acordadas. E, é claro, da vigilância da sociedade local. Essa tarefa é facilitada se for implantado no município um processo democrático de planejamento urbano e gestão, fortalecido ou iniciado na elaboração do Plano Diretor. Alguns planos já estabelecem as normas e as condições de sua gestão relativas à representação dos vários setores do Poder Público e da sociedade civil; à produção e disseminação de informações; às instâncias de discussão e decisão; e até à organização administrativa da Prefeitura. Pinheiro (2010, p. 105)

E por mais que o acesso à justiça se dê de maneira lenta, o Código Civil de 1916, através do Direito Urbanístico brasileiro leva a criação de avanços legislativos, como as leis criadas para atuação sobre o patrimônio (decreto 25/1937), sobre as questões ambientais (lei 6938/1981) e o parcelamento (lei 9785/1999). Que de forma bastante abrangente, auxilia, como um freio, nos avanços construtores e reprodutores do capital nas transformações urbanas abruptas, como a importante proteção dos patrimônios e reservas ambientais. Tanto que, no que se diz respeito aos direitos que o setor imobiliário possui na produção do espaço, as reformas constituintes não obtiveram maiores conquistas, na expansão jurídica da área de atuação das corporações construtoras.

Em síntese, essas contribuições ajudam na expansão da produção e consumo do capital não apenas na cidade, mas com um foco ainda maior nos centros econômicos e políticos, como é o caso de Paulista. Promovendo assim, não apenas renovações da paisagem que o setor imobiliário impõe a cidade, mas percepções diferentes de como e para quem são as "melhorias" na infraestrutura da cidade. Cidade que, separa e segrega a sociedade, quando permite a sua produção baseada apenas no interesse do sistema capitalista, que escolhe classes, e separa o consumidor entre o que tem poder para compra e os que não têm. Fica claro o real sentido das melhorias, a utilização da história da cidade para agregar valor de venda.

2.3 CARACTERÍSTICAS URBANAS E SOCIOESPACIAIS DA CIDADE DE PAULISTA: A SUPERVALORIZAÇÃO DO CENTRO

Dentro da lógica da mercadoria privada as concepções de localização e espaço derivam da prática social de (re) produção. Tal prática que precisa de um espaço que culmine regras, normas e leis, chamado de território; esse território passa a se reproduzir através das relações de trabalho e divisões sociais que se criam. E é nessa relação que a supervalorização do centro de Paulista se estabelece, por meio das suas características particulares (materiais e imateriais). No atual momento transformar e regulamentar a cidade passa a ser sinônimo de inovação, em conjunto a criação de espaços classificados pela renda populacional, segregando áreas do centro. Tais acontecimentos tornam a tentativa de reprodução de cidades homogêneas um fato que se deu início em Paulista.

Nessas condições, é necessário reforçar que a paisagem de Paulista é mais do que praias e reservas florestais. A sua posição dentro da Região Metropolitana é estratégica, situando-se entre dois polos (Suape, Automobilístico) Recife e Goiana, que tem se desenvolvido economicamente pelas atividades de grandes corporações, o que a faz pegar carona em um "boom" econômico. Ademais, as caraterísticas materiais e imateriais da cidade se transformam na supervalorização dos seus atributos por meio dos agentes desenvolvedores do projeto de "Novo Centro", que conferem ao centro de Paulista a lógica capitalista de acumulo de qualidades ao espaço urbano para angariá-lo mais valor. Processo que se deu a partir da destruição criativa para renovação urbana.

Por isso, um dos elementos mais importantes para escolha da cidade pelos empreendedores é a sua localização privilegiada e áreas disponíveis para construção. Essas características a tornam um alvo interessante para a produção de capital, uma tentativa de torna-la novamente um centro economicamente ativo. As palavras dirigidas pelo Secretário de Desenvolvimento Urbano Paulo Marenga, sobre os empreendimentos imobiliários, residenciais e de serviços são claras, relevante à questão.

Segundo ele, "[...] Paulista é uma cidade que do ponto de vista urbanístico, é uma cidade um pouco mais complicada de que as outras, [...] por duas razões, primeiro, o território de Paulista foi ocupado basicamente nos 85 anos de emancipação que ela tem, por conta das fabricas

que existiam e que precisavam de uma grande quantidade de mão-de-obra na época, e a fábrica saia construindo casas sem nenhuma preocupação com aspecto urbano da cidade. E isso foi ao longo dos anos a situação real, a partir do ano que a fábrica fechou, ou as fábricas fecharam a cidade começou então a receber logo em seguida alguns investimentos de conjuntos habitacionais feitas pela antiga COHAB, hoje chama-se CEHAB, e esses conjuntos foram instalados em Paulista com uma quantidade imensa, veio muita gente de fora e isso começou a mudar um pouco a característica da cidade" (Entrevista em 25/01/2017).

Feita as primeiras análises, percebe-se que se fala a respeito de um momento histórico particular em que foram determinadas características específicas para que a cidade de Paulista fosse construída nas condições necessárias de transição, saindo da agricultura do antigo engenho de Manuel Navarro até o setor têxtil, estruturada assim em uma sociedade de relações sociais com base, nitidamente, nas economias industrial e urbana.

Estes aspectos determinavam, em que âmbito as relações capitalistas estavam se desenvolvendo, uma nova configuração territorial frisada não apenas na distribuição campo-cidade, mas na composição de lutas pela divisão territorial que permeavam as cidades que estavam se expandindo e urbanizando para uma nova econômica industrial a partir de meados no século XX.

> Este caso-limite de cidade industrial, com suas vicissitudes históricas ao longo do século XX, e com uma população residente que sobreviveu no local após o fechamento da fábrica e é testemunha de uma história pela qual os descendentes da família patronal demonstram total ausência de preservação mínima, pode ser interessante para se pensar a relação entre a riqueza da expressão oral de uma história incorporada em desaparecimento e os obstáculos e dificuldades em torná-la objetivada para as novas gerações locais e para um público mais amplo. (LEITE LOPES, 2005, p. 233)

Por isso, o autor tenta explicar, de forma clara, como os grandes empresários demonstram total ausência de preservação mínima. Fica explícito como a renovação urbana ocorre, interligada a destruição da terra e sua reconstrução, um meio para mais produção de capital, seja ele através de conjuntos imobiliários ou de serviço, é apenas uma forma de quebrar o ciclo de superacumulação.

E essa evolução que o capital impôs para a cidade não parou com o fim das indústrias têxtis, continuou nas remodelações do espaço com a inserção de uma nova dinâmica imobiliária. Apresenta-se agora uma série de fatores preocupantes em relação a como essas transformações

estão ocorrendo. Tal como citado por Sposito (2004), é preciso não permanecer em tempos arcaicos, mas sim analisar a evolução da gênese, dos métodos da produção do espaço urbano, para melhor compreender as transformações que ocorreram nas questões sociais, políticos, e econômicos do espaço.

> Esse conjunto de mudanças – degradação do centro principal, implantação de novos espaços de consumo - não substitui, completamente, a lógica que orientava a estruturação das cidades no período anterior, uma lógica de expansão urbana contínua, com estrutura do tipo centro-periferia, com emergência de subcentros etc. Ao contrário, a nova lógica sobrepõe-se às anteriores, com elas se articula, de forma muitas vezes contraditória, gerando uma dinâmica de estruturação muito mais complexa. (SPOSITO, 2004, P. 234).

Sendo assim, tratando-se da cidade de Paulista, se faz necessário levar em consideração os planos estratégicos que a cidade passou adotar como eixo central, na tentativa de suprir as transformações desordenadas que ocorreram no século XX. Resultou em uma saída de ser ao mesmo tempo descritivamente criativo que é ser criativamente destrutivo, renovando todo um espaço disponível. Tal como nas importâncias políticas, propiciou assim maior flexibilidade no uso do solo urbano, ocasionando maior dinâmica na circulação do capital. Estas foram importantes ações realizadas principalmente pelos agentes imobiliários por meio de novos empreendimentos e novas formas de tratar com o consumidor (marketing); e por fim como a inovação tecnológica deu suporte para essas transformações através da popularização do acesso às informações, contribuindo para maior extensão dos tecidos urbanos na cidade de Paulista.

Diante do fato exposto, a consideração do tempo e sua relação direta com os fatos históricos que ocorreram, leva à compreensão das repetições de eventos que o espaço de Paulista tem sofrido, promovendo transformações espaciais a partir de antecipações espaciais realizadas pelos agentes produtores. Corrêa (2008) relata a concepção de antecipação espacial como uma das práticas que o homem desenvolve no tratar da organização espacial, dos quais pode construir e remodelar a paisagem e os elementos que interagem com ele. Essas junções de atribuições dão suporte para a criação “de maneiras das quais à visão da gestão do território é o objetivo, sendo isto, o controle administrativo do espaço, de como as formas se estruturam na sua história e reprodução” (CORRÊA, 2008, p. 35). Na tradução do significado de renovação urbana, o autor refere-se a:

> [...] prática que pode ser definida pela localização de uma atividade em um dado local antes que condições favoráveis tenham sido satisfeitas. [...] Renovação urbana significa reserva de território, significa garantir para o futuro próximo o controle de uma dada

> organização espacial, garantindo assim as possibilidades, via ampliação do espaço de atuação, de reprodução de suas condições da produção (CORRÊA, 2008, p. 39).

Destacada estas características, é perceptível uma tentativa de reintegração a RMR que as transformações no espaço central se ampliam na evolução de megaprojetos, que se pretende aqui relacionar com o tempo, eventos históricos, áreas ociosas (terrenos expostos, mapa 2) e as suas relações com a renovação urbana da paisagem da cidade. Atrelado a esses aspectos, serão considerados outras práticas sociais que estão implícitas a produção da cidade: fragmentação/desigualdade espacial, seletividade e a reprodução do valor através de elementos constituintes do objeto empírico.

A figura abaixo mostra os resquícios históricos (FIGURA 01) que antecederam a inserção da produção imobiliária e das reservas ambientais que sofreram modificações na produção do espaço. Considerando a imagem, localizam-se patrimônios históricos e representantes das lutas de classe na cidade por meio das fábricas têxtis e a extensão territorial que ambas possuíam e que estão sobre domínio do poder público. Ao redor do centro ocorrem diversas áreas de reservas naturais às quais desenvolvem por um tempo a expansão da malha urbana, com a justificativa dos impactos ambientais ao meio como um todo. Sendo os próprios agentes que estão se utilizando da destruição criativa para a renovação do espaço, lhes dando atributos de valor, como o acesso a florestas e as memórias da cidade de forma exclusiva, localizações privilegiadas.

Figura 1 - aérea do centro da cidade de Paulista antes das transformações espaciais. SECRETARIA DE PAULISTA, 2015.

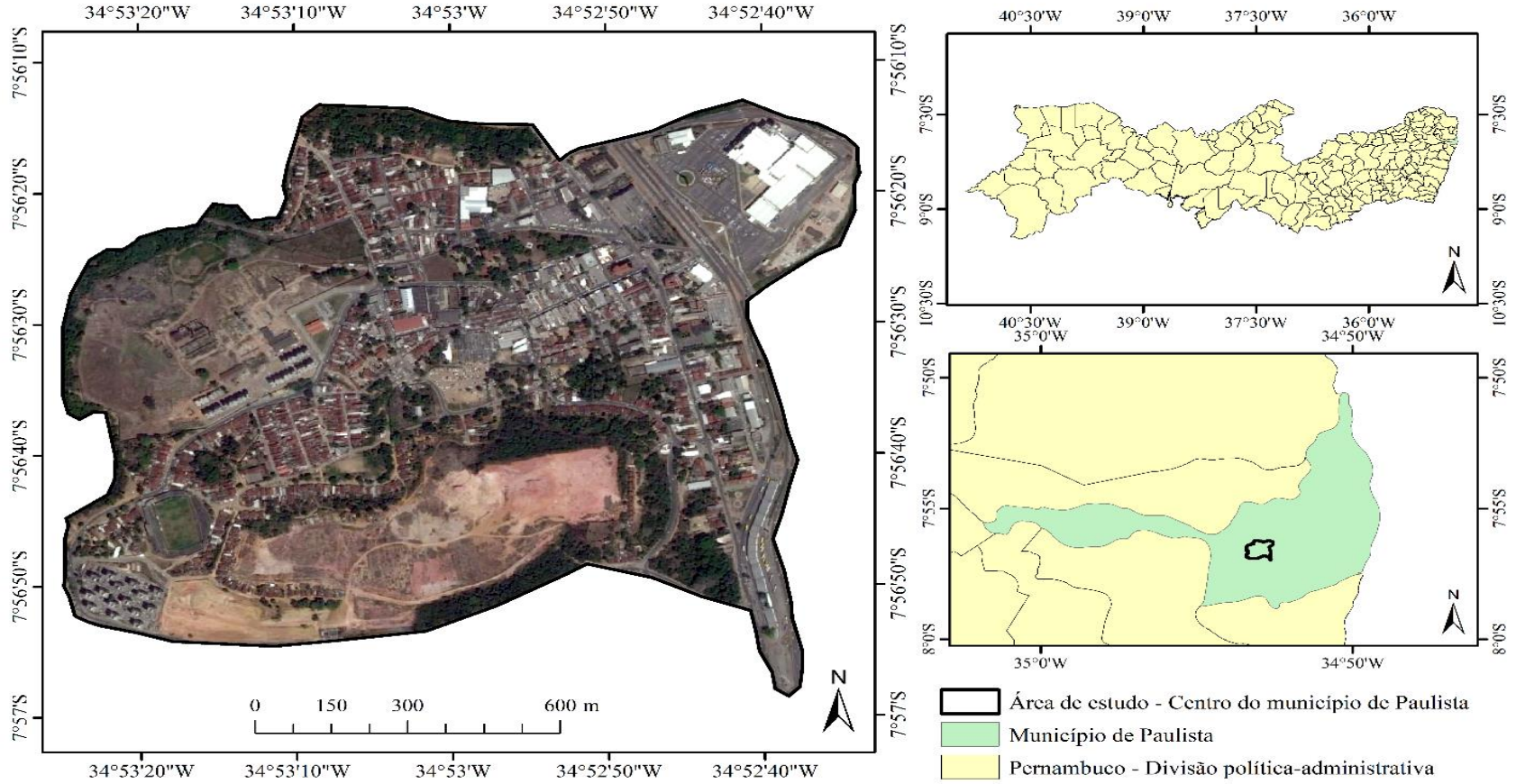
No que tange as relações dos elementos naturais, admite-se o quanto a valorização por meio deles é tão agregada, tendo em vista o interesse dos empreendedores na construção de suas obras estarem cercadas pelo “verde”, que simbolizam toda uma caracterização de ambiente natural (saudável). Como já referido, o setor imobiliário se apropria das características do local para valoriza-lo, consequentemente segrega outras frações da cidade, que são ocupadas em meio à tentativa de participação da nova estruturação, formando guetos, que ocupam o centro da cidade de Paulista (MAPA 2).

Como ilustrado no mapa a seguir, é possível notar que a fábrica Arthur Lundgren foi substituída pelo *Shopping Center North Way*. Esse projeto veio para a cidade com uma série de pedidos para sua instalação, como o fato da construção de condomínios imobiliários em um raio de 1 km. O argumento utilizado foi o do fato de que novas aquisições imobiliárias impulsionam o comércio, dando ao shopping uma margem de lucro segura com sua chegada.

O zoneamento da cidade logo foi reelaborado, como o fato do solo exposto (tons laranja) ser antes uma reserva floresta que foi realocada para localidade do litoral, motivo ao qual a área seria vendida para construtora ACLF, sendo a mesma empresa do novo shopping. Assim ficou clara a substituição do centro comercial da cidade, onde vias exclusivas foram construídas, comércios foram transferidos, formas passadas superpostas por novos projetos contemporâneos. Harvey (2000, p. 69), ao pensar sobre as cidades, aponta que na esfera da arquitetura e do projeto urbano contemporâneo, o espaço urbano está sendo tratado como algo fragmentado, uma colagem de usos, muitos dos quais podem ser passageiros.

O início desse processo está focado no planejamento urbano modernista, que trabalha quase sempre com a monofuncionalidade do zoneamento, onde a circulação de pessoas através das artérias artificiais se torna a principal preocupação dos planejadores. A cidade está caminhando para uma estrada modernista que destrói e substituí tudo que houve superacumulação, trocando as feiras orgânicas por mercados atacadistas, residências por condomínios exclusivos, o natural pelo artificial. Paulista caminha para uma imagem em tons de cinza.

Mapa 2 – Recorte da área de estudo.



Fonte: Barbosa, Everton. 2017.

3 A PRODUÇÃO DO ESPACO E DO VALOR ATRAVÉS DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO

> (...) fórmulas consagradas através do mundo e a preocupação com o legado histórico e com a cultura dentro da perspectiva de consumo, com a indefectível associação entre cenário urbano "histórico", consumo "cultural", entretenimento e turismo (...) sensação de nada se parecer mais entre si do que centros antigos "restaurados" dentro dessa lógica. (DE FILGUEIRAS GOMES, 2011)

A utilização de objetos que expressam a identidade do cidadão para a aceitação do discurso do novo tem sido algo constante na sociedade capitalista atual. Como afirmou Sposito (2004), "a nova lógica sobrepõe-se às anteriores", com mais articulações, cheias de artifícios que impulsionam a sua dinâmica, o que facilita seu objetivo final. Por fim a obtenção de mais lucro no processo de renovação é a expansão constante do mercado, ao ponto de se utilizar dos Patrimônios históricos como mercadoria nas propagandas do centro de Paulista.

Para compreender o contexto social atual da Cidade de Paulista de forma mais abrangente, se faz necessário, uma visita aos pontos importantes da sua história, de como ela se tornou o que é hoje, compreendendo assim as heranças deixadas pelas diversas transformações que o espaço urbano sofreu. Por isso, nesse capítulo é feito uma análise da história da cidade com o intuito de relacionar como os Patrimônios Históricos e Culturais são tratados como valor de troca pelos agentes produtores do espaço urbano.

Por isso, ao observar como acontecem os processos de configuração das cidades atuais, pode se obter a falsa ideia de que as Áreas Urbanas Centrais Históricas não são conectadas as novas dinâmicas que se desenvolvem no espaço. De certo, as intervenções urbanas, a produção do espaço urbano e os processos de introdução de novas espacialidades, são por diversas vezes examinados de forma separada pelas ações e planejamento da cidade e suas transformações, pondo à tona um processo que fragmenta a malha urbana. É no processo de reprodução material e social que o capital se torna dinâmico, na garantia pela sua sobrevivência por meio da destruição e reconstrução acelerada, e é na renovação do espaço que as cinzas se tornam valorizada. A renovação urbana do espaço se utiliza da destruição criativa para valorização das suas áreas, em que seus atributos peculiares, como os Patrimônios Históricos são estabelecidos como elementos

importantes à promoção da identidade das cidades, fazendo parte assim de um processo de mercantilização da história e cultura da cidade.

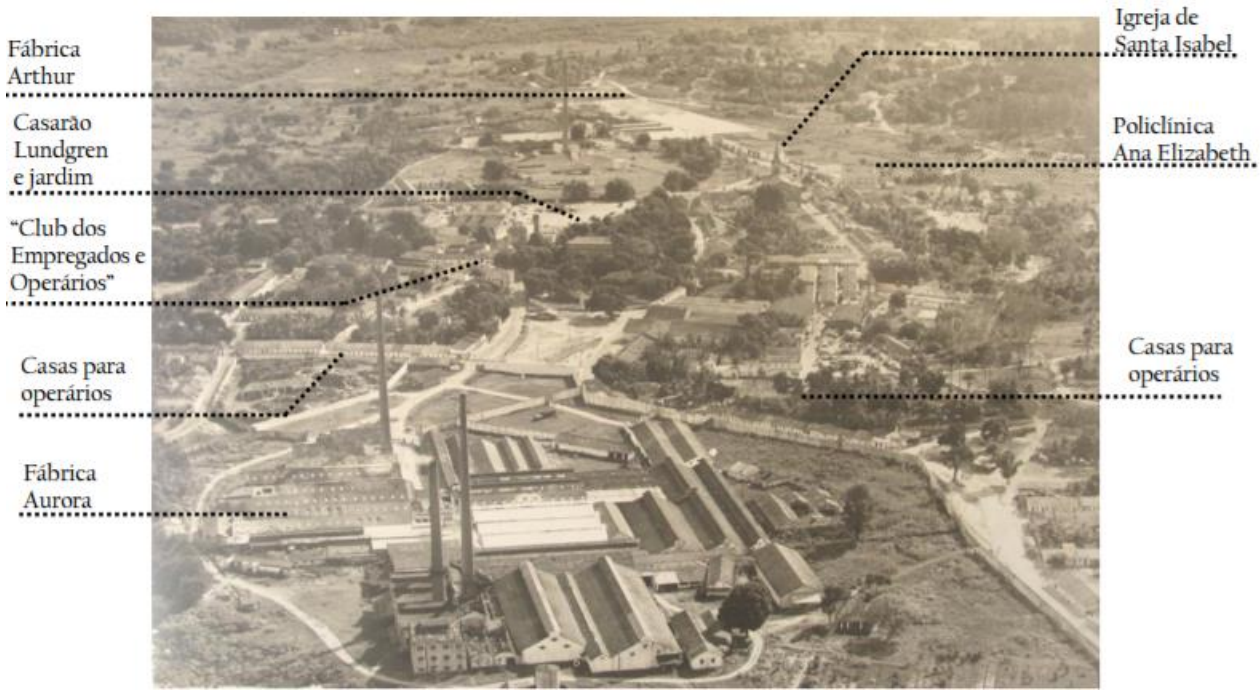
3.1 CONTEXTUALIZANDO O CENTRO DA CIDADE DE PAULISTA

De certa maneira, a evolução do ser humano e o meio em que habita são constantes, levando ao processo da de revoluções tecnológicas que sobrepujaram umas as outras com o tempo. Momento esse em que os trabalhos aconteciam em domicílios, interligados as atividades do campo na indústria manufatureira, foi trocado pelo trabalho nas fábricas, transformando grande percentual do trabalho dos artesões e agricultores em proletários assalariados. Isso gerou inovação de técnicas de trabalho para suprir as novas atividades, como as usadas nas indústrias de tecidos e na produção de máquinas que geravam energia – iniciado na Inglaterra, em meados do século XIX. E em uma lógica mercadológica, logo após essas transformações foram espalhadas entre outros países na Europa (CALABI, 2012 p. 13)

Segundo Correia (2006, p. 15) a lei de oferta e procura fez com que os núcleos fabris se estabelecessem pelo "Novo Mundo" na tentativa de acompanhar as produções do mercado. No Brasil, isso ocorreu por volta das décadas finais do século XIX, impulsionando a transformação do espaço para o desenvolver da indústria, construindo assim vilas operárias próximo as fábricas, madeireiras, frigoríficos, tecelagem, geração de energia, usinas de açúcar, entre outras. Em alguns casos, os núcleos fabris foram transformados em sedes de municípios, por conta das suas características de habitações, pavimentos e malha urbana. Os crescimentos populacionais desses núcleos proporcionaram uma "cidade autônoma[3]", por conta dos interesses dos moradores e pressões dos movimentos sociais da época. Chegando assim a Pernambuco os núcleos fabris instalados no estado, onde municípios como Paulista (em 1928) (FIGURA 02), Moreno (em 1928) e Camaragibe (1963) se tornaram sede. Porém, a construção da cidade não ocorreu da noite para o dia.

[3] Cidade com interesses próprios de produção urbana, construindo habitações, comércios e outros serviços de acordo com o desejo dos donos dos loteamentos.

Figura 2 – Quadro do núcleo fabril de Paulista



Fonte: Acervo de Roberto Carneiro da Cunha.

Neste contexto, a construção do espaço no bairro Centro do Paulista teve relação direta com os diferentes setores econômicos que lá atuaram. Desde a agricultura do antigo engenho de Manuel Navarro, passando pelo setor industrial têxtil, até a atual atividade econômica de serviços, a cidade vinha numa constante transformação em relação ao seu principal agente modificador do espaço, os proprietários industriais.

> Os grandes proprietários industriais e das grandes empresas comerciais são, em razão da dimensão de suas atividades, grandes consumidores de espaço. Necessitam de terrenos amplos e baratos que satisfaçam requisitos locacionais pertinentes às atividades de suas empresas – junto ao porto, às vias férreas ou em locais de ampla acessibilidade à população etc. A terra urbana tem assim, em princípio, um duplo papel: O de suporte físico e o de expressar diferencialmente requisitos locacionais específicos às atividades. (CORRÊA, 1989, p. 13)

Os grandes proprietários que se adaptaram as mudanças mercadológicas do espaço implantaram novos serviços que já eram realidades em outras áreas. Deu-se seguimento então a desconstrução da atividade agrícola como a mais importante na cidade, motivo ligado às inovações tecnológicas que estavam chegando ao país. A outra atividade econômica que passou a atuar na cidade, a indústria têxtil, mais precisamente a Companhia de Tecidos Paulista (CTP), para atender as suas necessidades, introduziu muitas novas estruturas ao território. Assim, tendo

uma enorme influência no processo de produção do espaço do Centro de Paulista, sobre o comando da Família Lundgren, a qual detinha as posses de mais de 90 % da terra.

> Tendo sido fundada nos primeiros anos da década de 90 do século passado por sobre a área de um antigo engenho e tendo sido adquirido desde 1904 o seu controle acionário pela família Lundgren que a expandiu nos anos 10 e 20 com novas máquinas e através da ligação direta da fábrica a uma rede varejista de lojas, que se espalham pelo Nordeste e depois pelo país, a CTP possui nos anos 50 uma vila operária de aproximadamente 6.000 casas que coincide com a cidade-sede do município de Paulista, cuja área, de resto, esta companhia controla territorialmente na sua quase totalidade. A fábrica e a vila operariam de Paulista, distante apenas 20 km do Recife, mas conseguindo manter seu isolamento até os anos 50 e 60 através do seu monopólio territorial, distingue-se assim por esta superposição entre uma unidade econômica de atividades fabris e agrícolas centralizadas e uma unidade político-administrativa que vem assim notabilizar a concentração de poderes do capital industrial e da propriedade territorial nas mesmas mãos. (LEWIS, 2014)

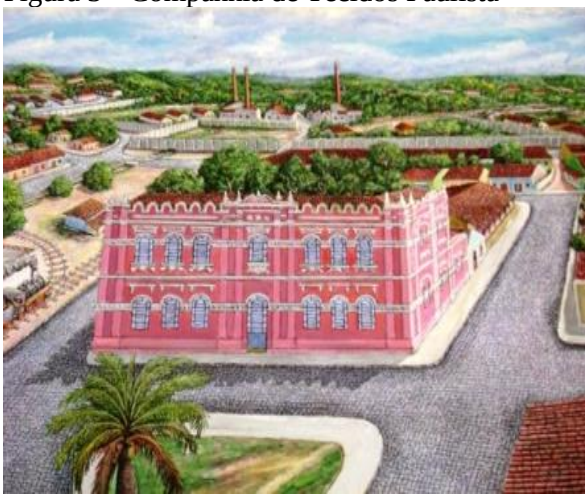
Sendo assim, durante muitas décadas, a família Lundgren exerceu total poder sobre esse território. A sua dominação foi materializada na cidade através de vilas e escritórios, mas a sua hegemonia estava nas formas da Igreja Santa Elizabeth, construída em homenagem a matriarca da família patronal, assim com um monumento do Coronel Frederico no jardim central da cidade. A CTP fechou definitivamente as portas em meados dos anos 90. Isso causou no centro da cidade uma inutilização de grandes áreas e edifícios, que foram vendidos para o município e bancos na tentativa de trazer uma nova dinâmica ao centro que há um longo tempo estava estagnado. Todas as transformações, tanto do âmbito econômico quanto no social, ocorreram no espaço tendo as ruinas das antigas instalações fabris da CTP e os seus outros equipamentos construídos pelos Lundgren não só como plano de fundo, mas também ocorrendo uma reutilização das suas formas para outras funções.

Depois de ter tido como foco a atividade econômica primária e secundária, o bairro Centro, atualmente, é dominado pelo setor de serviços. As redes de estabelecimentos da cidade estão ligadas a venda de produtos e prestação de serviços, assim como um Terminal Integrado dedicado a Pelópidas Silveira, e um cineteatro dedicado a Paulo Freire. Em um reaproveitamento das estruturas da cidade, as secretarias do município se alocaram nos prédios fabris antigos, bem como a Prefeitura e o fórum da cidade. No centro ainda pôde-se notar as edificações que, com a mudança das atividades econômicas, foram reaproveitadas no local. Com sua inutilização foram ocupadas por novas atividades, como por exemplo, o antigo escritório da Companhia de Tecidos Paulista (CTP) (FIGURA 03), onde hoje atua a Agência do Trabalho de Paulista (FIGURA 04), que antes abrigava a linha férrea utilizada pela CTP, a casa grande e as casas da vila operaria,

hoje é rodeada de comércios, bancos e instituições de ensino, apenas restando a Casa Grande dos Lundgren.

Outras mudanças no espaço urbano central ocorreram, como por exemplo, o antigo Campo do Paulistano (FIGURA 05), onde hoje se encontra o Estádio Ademir Cunha (FIGURA 06). Nestas imagens pode-se observar também que as modificações que aconteceram no espaço central durante os anos ocorreram tendo a Fábrica Têxtil de plano de fundo.

Figura 3 – Companhia de Tecidos Paulista



Fonte: Pintura de Erike Albuquerque, 1996.

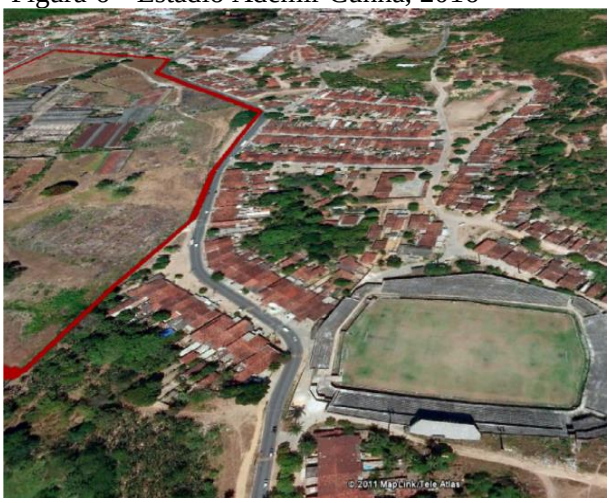
Figura 4 – Atual agência de Trabalho

Fonte: BARBOSA, Everton da Luz, 2016.

Figura 5 – Campo Paulista e Fábrica Aurora

Fonte: Pintura de Erike Albuquerque, 1996.

Figura 6 – Estádio Ademir Cunha, 2016

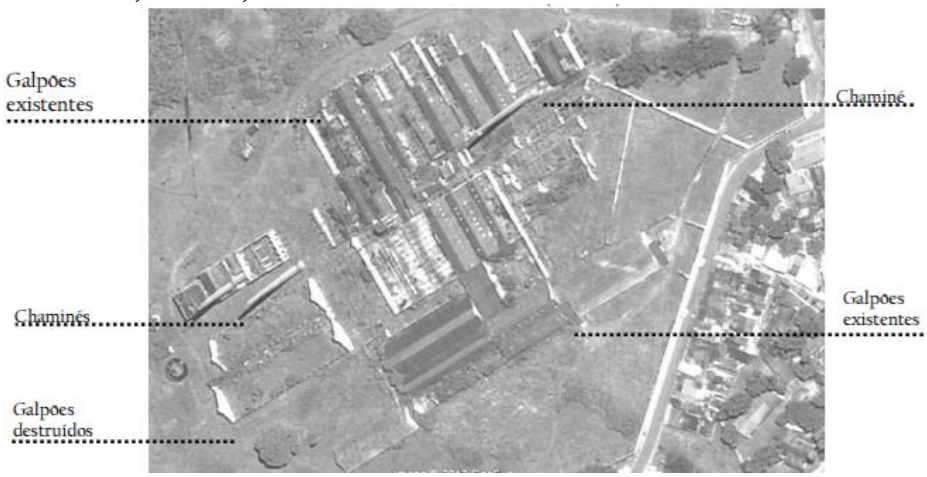


Fonte: Google Earth, 2017.

Ao contrário do que aconteceu com a malha urbana da Cidade de Paulista, as fábricas Aurora e Arthur foram tiradas de circulação na década de 1980. As suas instalações

permaneceram sem utilização até o novo Plano Diretor de a cidade entrar em vigor em 2009, reutilizando assim os espaços das "antigas fábricas" que carregavam fortes simbologias de identidade da cidade. Em algumas imagens de satélite captadas, do ano de 2009, pode-se observar como os terrenos das duas fábricas permaneceram, mesmo com seu estado de desativação, intactos. Isso se deu graças aos tombamentos efetuados pelo IPHAN (Tabela 1), onde se preservou os galpões, as chaminés, a Casa-Grande, Jardim do Coronel e algumas edificações. Porém, é possível perceber o quanto algumas moradias foram se instalando ao redor das fábricas, (re) produzindo o espaço do centro de Paulista, que estava com outra aparência (FIGURA 07 e 08).

Figura 7 – Fábrica Aurora, Paulista, PE



Fonte: Google Earth, 2009.

Figura 8 – Fábrica Arthur, Paulista, PE.

Fonte: Google Earth, 2010.

Tabela 1 – Tombamentos estaduais em áreas de núcleos fabris.

ESTADOS	ANO	BEM TOMBADO
Bahia	2002	Antiga Fábrica Fratelli Vita
Minas Gerais	1998	Conjunto Arquitetônico e Paisagístico de Biribiri: fábrica e núcleo fabril
	2004	Conjunto Arquitetônico e Paisagístico da Vila Elisa, Vila Operária e Antiga Fábrica de Tecidos de Marzagão: fábrica e núcleo fabril
Mato Grosso	2008	Fábrica de Pólvora
Paraíba	2010	Rio Tinto: fábrica e núcleo fabril
Pernambuco	2010	Casa-Grande e Jardim do Coronel: residência do proprietário
	1994	Conjunto Fabril da Tacaruna: Fábrica e anexos
	2012	Chaminés das Fábricas Arthur e Aurora, a Casa da Administração e o Cruzeiro

Fonte: Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), 2009.

Mesmo diante das mudanças estruturais que ocorreram na paisagem do Centro de Paulista, é possível observar que as estruturas das fábricas permaneceram intactas. Isto significa que se tornaram símbolos da identidade e processos históricos que a cidade viveu. De tal modo que mesmo sendo cercado por muros, os terrenos das fábricas têxteis com suas altas chaminés são visualizados pelos moradores (recentes e novos) como uma característica que se destaca.

E é por meio da análise histórica (documental) ao qual se deu a trajetória da cidade. Sendo assim possível esclarecer as produções que espaço urbano sofreu, dando visibilidade por conta das manutenções e transformações causadas pelo processo de industrialização. Junto a isso, a localização que a cidade possui, atributos estruturais (grandes reservas ambientais, sistema viário ligado a grandes centros) e visuais (arquitetônicos) que compõem o espaço urbano favorecem a sua valorização, atraindo assim diversos setores e agentes interessados por desenvolver uma nova dinâmica econômica, fazendo com que cíclico processo de destruição criativa e renovação urbana nunca parem.

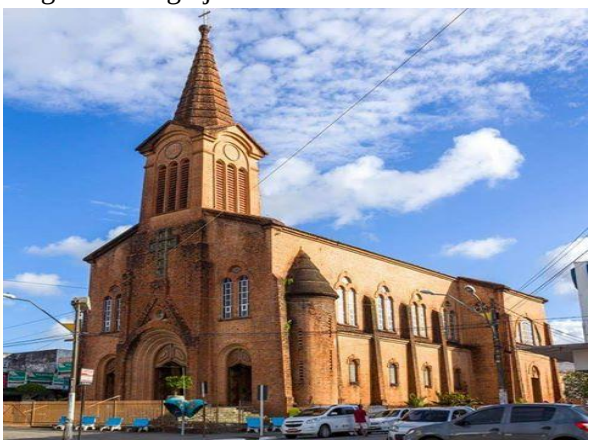
Cabe ressaltar, que mesmo após os desmontes fabris, diversas transformações no equipamento de gestão operária ocorreram, muitos elementos permaneceram e foram reutilizados no centro da cidade. Isso surgiu como uma tentativa de aluguel de espaços inutilizados como os exemplos do edifício do INSS (FIGURA 09), conjuntos habitacionais em algumas vilas operarias e atividades de lazer nas praças e campo e de futebol e a igreja de Santa Isabel (FIGURA 10); que também marcam a identidade da cidade. O interesse pela estrutura remanescente cultural que foi preservada se manteve no núcleo de Paulista, mesmo depois do fechamento da CTP. Ao longo dos anos, diversos tipos de empresas tentaram se instalar no centro da cidade na tentativa de

renova-la e obter lucro através de uma nova paisagem, expressa por meio dos seus patrimônios históricos, se conectando a uma das categorias apresentadas por Smolka (1983).

Figura 9 – Edifício INSS, Paulista, PE

Fonte: Autor

Figura 10 – Igreja de Santa Isabel



Fonte: Autor

As demandas crescentes de conjuntos imobiliários e de serviços citados anteriormente levaram a utilização das antigas formas utilizadas pelo setor têxtil e também a introdução de novas formas ao território. Isso não se limita apenas aos moradores do município do Paulista que saem dos seus bairros para buscarem serviços mais específicos e sofisticados no Centro político e econômico da cidade. De certa forma também está ligado aos municípios que estão em sua área de influência, como Igarassu, Abreu e Lima e outros municípios localizados ao norte da Região Metropolitana do Recife (RMR). Os habitantes destes utilizam de colégios, bancos, como também do Terminal Integrado localizado no bairro, se apropriam e utilizam do espaço de Paulista a sua volta, sendo um lugar mais próximo com serviços que suas cidades não possuem.

Numa forma de tomar as coisas para si, essa atitude é classificada por Carlos (2011, p. 38-45) como uma "prática essencialmente humana". Tudo aquilo que está a sua volta, é transformado como "um objeto que lhe é pessoal", e o homem se apropria de tudo, envolvendo suas regras e formas em tempos e espaços determinados. De acordo com a autora, o habitar está relacionado com a apropriação que homem possui das coisas ao seu redor. É por meio do espaço das relações que o seu dia-a-dia são estabelecidos, bem como os significados simbólicos com o lugar e as pessoas. Por meio destes usos que se concebe a "construção da memória e da identidade", e a que se vincula a importância do patrimônio Cultural, constituído pelo Patrimônio Imaterial e Arquitetônico.

> (...) o uso do significado e sentido à vida através da construção de referenciais que, localizados apontam a construção de uma identidade fundamentada numa língua, numa religião, numa cultura. Nesse contexto, a relação com o mundo é construída a partir de um ponto no qual o indivíduo se reconhece e a partir de onde constrói uma teia de relações com o outro e, através destas, com o mundo que o cerca, guardando uma história na medida em que o tempo implica duração e continuidade. Nesse sentido, o habitar definido como ato social, atividade prática, não se reduz a uma localização, mas estende-se ao plano da reprodução social que transcende o plano do indivíduo. (CARLOS, 2011, p. 58)

Sob a perspectiva progressista onde tudo que é "novo é melhor que o antigo", novas funcionalidades são instauradas na cidade de Paulista, foram colocados de lado as antigas práticas e habitações que fizeram parte da rotina tradicional do indivíduo, forçando-o a mudar de hábitos. Com isso, a busca por tomar mais coisas para si acaba bloqueando uma *construção da identidade*, vínculos e relações sociais, tornando apenas a produção pela produção do espaço o caracterizando como um lugar de conquistas e controle, dividindo assim a sociedade em uma hierarquia social de quem possui mais. Transformando a identidade do local e seus patrimônios enquanto moeda de troca por mais valor.

3.1.1 O patrimônio enquanto identidade local do espaço da cidade de Paulista

A história já provou o quanto a suas antiguidades (materiais e imateriais) são carregadas de valores, e os patrimônios históricos não fogem à regra. São conhecidos por terem expressões em ambientes culturais, onde são percebidos os aspectos artísticos, ecológicos, históricos, paisagísticos, científicos e relacionados ao turismo do espaço em questão, servindo também como referência da história local, nesse caso a memória do povo paulistense. E os traços dessa memória se constituem de forma material nos lugares, monumentos, obras de arte e documentos sobre a cultura da cidade. Já as formas imateriais são compreendidas por meio dos cultos religiosos, danças, culinária, idioma e costumes que diferenciam um espaço do outro, de acordo com a Constituição Federal/1988: *Art. 216.*

> Constituem patrimônio cultural brasileiro os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, nos quais se incluem: I - as formas de expressão; II - os modos de criar, fazer e viver; III - as criações científicas, artísticas e tecnológicas; IV - as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais; V - os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.

Nessa relação estabelecida entre o ser humano e o meio em que vive, a interação é algo inerente ao ser, sendo o espaço tratado mecanizado ou não, o homem atribui valores a bens que o levam a identificar a sua identidade. Todo aspecto que o encaixa em determinado grupo, região ou até como parte da humanidade, o desperta nos grupos, e a importância de proteger o patrimônio histórico que lhes pertence. Nesse sentido, a necessidade de proteger o patrimônio histórico e cultural está ligada a proteção de valores ecológicos, históricos, artísticos, científicos, paisagísticos e arqueológicos (FARIAS, *et al*., 2014).

Logo, consoante com o § 1° do Art. 216 da Constituição Federal de 1988:

> o poder público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural brasileiro, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento e desapropriação, e de outras formas de acautelamento e preservação. Ainda encontramos no Art. 271 o seguinte: compete ao estado e aos municípios promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observadas a legislação e a ação fiscalizadora federal.

De forma específica a Lei Orgânica do Munícipio de Paulista, regida pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano da cidade de acordo com o *Art*. 187 corrobora sobre o patrimônio cultural que:

> constituem patrimônio cultural do Município do Paulista, os bens de natureza material e imaterial, tomado individualmente ou em conjunto, que contenham referência à identidade, ação e à memória dos diferentes grupos do povo paulistense, entre os quais se incluem: I - as formas de expressão; II - os modos de criar, fazer e viver; III - as criações tecnológicas, cientificas e artísticas; IV - as obras, objetos, documentos, edificações e espaços destinados a manifestações artísticas e culturais; V - os sítios de valor histórico, paisagístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e cientifico.

No entanto, ainda há uma carência nos textos segundo a análise de Ribeiro (2005, p. 190), onde se faz necessário “uma política pública sobre as questões do patrimônio que permita a gestão democrática”. Neste movimento, busca-se por meio da Educação Patrimonial o reconhecimento através da sociedade, de forma a preservar os traços identitários que se expressam nos patrimônios históricos e culturais. No Brasil, essa conservação patrimonial ocorreu na preservação da Fábrica de Ferro Patriótica, em Minas Gerais. Esse tombamento que também é um marco foi realizado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN, em 1938 – interpretando as ruínas da fábrica como momento histórico do país, que expressava a identidade de um povo.

Destarte, os patrimônios históricos e culturais participam inteiramente nas dinâmicas urbanas atuais na promoção das cidades. Levando em consideração as semelhanças que as paisagens dos novos espaços urbanos possuem, é possível perceber que são os traços históricos e culturais que diferenciam uma cidade das outras no país. Porém, no processo de reconstrução acelerada e tentativa de expansão do mercado as empresas destroem tudo aquilo que não lhes convém, tornando genéricos os espaços transformados. Isto acontece pela forma com que as transformações urbanas estão acontecendo, apoiado em sentidos econômicos, como é o caso da promoção do turismo, ligadas a hegemonia ideológica de expansão capitalista no que diz respeito as decisões de 'preservar' e 'divulgar', mas que acaba desprezando o direito plural de diferentes grupos sociais locais. Esta formula de reduzir o espaço urbano a uma maquete pode levar a cidade aos processos dominantes e hegemônicos pautados em uma cultura dentro da perspectiva do consumo.

Os projetos de transformações voltados aos Centros de Paulista e Recife são baseados neste mesmo propósito de promover as cidades e alavancar suas vendas. Mesmo que suas localizações sejam próximas, estão inseridos em contextos diferentes, com traços históricos e culturais específicos, contudo são desenvolvidas sobre a mesma ótica capitalista. O processo de desenvolvimento capitalista é promovido a partir de técnicas semelhantes, conjugado também com as relações com o poder público; parceria baseada em três vertentes básicas – a definição de uma área de atuação, atribuição de novos usos e valores; e o tratamento combinado aos espaços públicos.

Neste movimento, percebe-se que as intervenções públicas são definidas pelas transformações no espaço urbano com o intuito de diminuir as desigualdades geradas pelos agentes privados. Aqui não é levado em consideração às transformações causadas nas áreas de entorno, e sim os retornos econômicos que a área renovada lhes trará, novas relações de usos e dinâmicas de consumo no cotidiano da cidade, pouco importando que resultados trouxessem para população como um todo. Isso porque a renovação urbana não foi pensada para população local, até preços habitacionais elevados são uma forma de selecionar um novo consumidor, com uma proposta de nova dinâmica na cidade, que segregam a cidade e criam espaços que oferecem o exclusivismo. A destruição criativa dos patrimônios históricos e sua renovação atraem novos olhares, novos consumidores do espaço, resultam em novas relações socioespaciais, que

transformam as percepções estabelecidas do espaço. Contudo, a falsa tentativa de preservação dos Patrimônios na produção de arranha-céus traz o resultado do empobrecimento da diversidade sociocultural do centro de Paulista, e o acesso à história passa a ser exclusivo.

3.2 O SETOR IMOBILIÁRIO E A MONETIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO

Atividades de cunho econômico e os empreendimentos que tem como função a habitação precisam de um espaço dinâmico para sua expansão, por isso, a procura por espaços urbanos disponíveis é um processo constante. Por conseguinte, quando a construção das moradias é concluída, os grandes empresários irão a procura de novos espaços para a construção de novos empreendimentos imobiliários. Com isso, a relação com a quantidade de corporações em determinado espaço, determina o quanto o espaço é mais fragmentado na disputa pelo desenvolvimento de uma determinada atividade. E é por meio das mudanças e agregação de valor da sua terra como mercadoria que os empresários podem medir a geração de sobrelucros[4]. Esse valor adquirido inclui parte da identidade do local que também é representada pelos patrimônios históricos, que diferenciam a cidade de Paulista de outras da Região Metropolitana.

Para que a renda fundiária agregada de valor gere lucros por meio da verticalização da cidade três fatores se tornam importantes: a capacidade que o agente construtor tem e as técnicas utilizadas por ele, o preço do solo e, a partir do valor do metro quadrado, o quanto a população está disposta a pagar. Como resultado, as transformações geradas pelas corporações acontecem com maior intensidade em locais com uma intensa divisão econômica e social do espaço, que são compreendidas por áreas onde os valores dos imóveis são preços de domínio comercial (de acordo com a legislação urbana local). Não obtendo essa divisão os imóveis passam a ser conquistados por indivíduos de outras regiões, segregando o espaço urbano central, como é o caso da cidade de Paulista. A produção de arranha-céus e habitações verticais que a população local não pode pagar, só geram sobrelucros num mercado monopolizado, onde o poder de compra para obtenção de imóveis é a regra. O lucro final obtido pelo complexo imobiliário cobre todas as suas despesas com os seus condomínios, representadas pelos seus fortunados metros quadrados cheio de valores de troca.

[4] Entende-se por sobrelucro todo o ganho do capital que exceda o lucro à taxa média da economia.

> A produção em altura permite multiplicar a quantidade de espaço construído que se pode vender em um lugar (localização) específico, o que é um fator que amplia o sobrelucro, mas implica também custos maiores, o que impacta o sobrelucro no sentido inverso. A confrontação entre esses dois termos marca a chave da decisão econômica dos promotores imobiliários: se o preço de venda não é o suficientemente elevado para compensar os custos proporcionalmente maiores da construção em altura, produz-se em baixa densidade. Si, pelo contrário, este preço é o suficientemente alto para absorver este custo maior, utiliza-se a técnica mais intensiva. (JARAMILLO, 2010, p.137).

Na lógica da estética da mercadoria, os construtores capitalistas irão investir em um produto no qual a possibilidade de captação de sobrelucro seja a maior possível. No entanto, o quanto as construtoras podem captar com seus lucros vai estar totalmente ligado com as tecnologias desenvolvidas por cada grupo imobiliário.

No centro de Paulista, a quantidade de construtoras que tem a capacidade de construir vinte andares e obterem um sobrelucro pelas unidades é pequeno, tendo em vista que a construção de metade dos andares torna a obra mais rápida e lucrativa. Mas, correlacionando com a situação econômica da área central, as construtoras de porte médio, que são em maior quantidade na cidade, investem em empreendimentos de rápido sobrelucro gerado, que seriam as edificações de dez andares. Isso porque uma acumulação mais rápida de capital se dá por empreendimentos de porte menor, que captam retorno de forma mais fluída, atribuído também as características de valor de troca que a cidade possui. O que valoriza a renda fundiária da terra pelos seus aspectos imateriais e materiais, representados pelos patrimônios históricos e culturais.

Na cidade de Paulista, a geração de renda por meio da verticalização do espaço está relacionada com os benefícios que cada construtora oferece e como se utiliza dos meios informacionais para divulgar os empreendimentos. E de acordo com Harvey (2005; 2011), os agentes imobiliários, na produção do espaço urbano tem grande interesse nas mudanças que a verticalização causa no espaço renovado da cidade, deixando de lado aspectos operários e criando espaços mais exclusivos. Os agentes imobiliários estão inteiramente ligados a superacumulação, e ainda mais,

> [...] é vital vê-lo como um poder ativo e não passivo, pois é justamente por meio da realização de novas geografias que os proprietários (em aliança com desenvolvedores, interesses da construção e, claro, financiadores onipresentes) avançam a sua posição de classe, além de trazer soluções-chave para o problema da absorção do excedente de capital (HARVEY, 2011, p. 149).

Desse modo, o mercado imobiliário é o lugar onde o capitalismo consegue quebrar o ciclo da superacumulação. É no processo de captação por mais lucro que ele se utiliza da destruição

criativa e reconstrução acelerada da cidade, na justificativa de expansão e modernização do território. Em um contraposto, o Estado constrói as habitações do programa *Minha Casa, Minha vida*, que são produzidas com intuito de mascarar uma renovação urbana para toda a população, em áreas mais afastadas do centro. E um fato importante sobre a produção de habitações, é que ela age de forma reguladora[5], que acaba determinando o preço das outras habitações no mercado. O que resulta na crença de que os aspectos como a memória e identidade da cidade é algo que apenas poucos (que podem pagar) tem o direito ao acesso.

Tendo a localização como reguladora, os preços do mercado habitacional podem (ou não) variar como contrapartida pelo valor do uso da habitação. Então, a proximidade dos serviços oferecidos torna o preço da habitação ainda maior, serviços como transportes, escolas, comércios, museus, patrimônios históricos, pontos de comércio, diminuindo/aumentando de acordo com o deslocamento do usuário, numa maneira de compensar. Desta forma, o componente de dominância está interligado com o preço de uma habitação básica, *"que estabelecerá um caráter homogêneo ao preço global da habitação em todos os pontos não importantes: o preço que governa pode ser articulado, logo, por um custo de monopólio de adequação do custo de utilização". (TOPALOV, 1984, p.239).* Isso torna diferente o valor entre as habitações mais próximas aos valores de uso; como por exemplo, as simbologias dos locais das fábricas, ou o deslocamento das moradias (que implicam em um maior gasto com a distância). Ambos são propriamente montantes de capital que se fixa a renda fundiária dominante e é agregada pelos donos da terra.

No que diz respeito ao processo de produção urbana em áreas centrais, em que a malha urbana da cidade é reconfigurada e põe a perder aspectos de unidade, ela passa a ser interpretada pelas fragmentações que seu tecido urbano possui. Essas cidades passam a se qualificar como centralidades que adquirem uma única função, comerciais, de serviços, empresariais, religioso, cultural, de mercados, simbólico, entre vários outros, voltados a grupos específicos (ALVES, 2012, p. 112; CARLOS, 2002).

No que diz respeito sobre os valores que os patrimônios históricos possuem, os agentes produtores do espaço se aproveitam de todas as características, desde as formas das estruturas até

[5] O preço regulador é o preço de produção social da habitação nas áreas não importantes onde o custo de transformação do terreno em solo urbano edificável seja maior, somado à renda fundiária absoluta urbana.

a sua localização. É um conjunto de características que começa a receber o status de Patrimônio Histórico e Cultural no momento em que o valor das obras em questão é reconhecido. Esse é o caso da arquitetura vernacular, monumentos e dos grupos arquitetônicos que expressam a formação histórica, social, econômica, cultural e jurídica das cidades, se transformando em uma ferramenta de estudo do espaço urbano.

Em uma visão mais recente dos processos que permeiam a (re) produção do espaço urbano, Arantes (2011), ao investigar sobre as intervenções urbanas, chamado por ela de "mitigação para *gentrification*[6]", realça o papel importante que a cultura tem no processo de comprovação dessas maneiras de intervir no espaço. Emprega-se como exemplos a área de residência da Vila Operária Maria Zélia, em São Paulo, nos anos de 1992, e a área da Avenida Modelo (conjunto de habitação coletiva) do Rio de Janeiro nos anos de 1985, destaca a história e a cultura como fundamentais para o processo de valorização, atuando como características para a agregação à renda fundiária. Por isso a atenção dos agentes imobiliários voltada para os Patrimônios Históricos e Culturais. Esses agentes possuem o ofício de produzir a identidade do indivíduo com o espaço em valor, elevando a necessidade da sua conservação frente aos empreendimentos estabelecidos a sua volta (fundamentando os meios de intervenção) e, da mesma maneira, como detentor de aspectos que tem grande apelo frente ao mercado nacional, tendo atribuição de "imagem divulgadora". Sendo assim, ela ressalta:

> Rentabilidade e patrimônio arquitetônico-cultural se dão as mãos, nesse processo de revalorização urbana – sempre, evidentemente, em nome de um alegado civismo (como contestar? ...) E para entrar neste universo dos negócios, a senha mais prestigiosa – a que ponto chegamos! (de sofisticação?) – é a cultura. (ARANTES, 2011, p. 31)

Nesse sentido, uma maneira de obter aquilo que é pretendido, os projetos de intervenção urbana passaram a dar suporte ao discurso de preservação/conservação do Patrimônio Histórico e Cultural, pela compreensão de que é a partir dessas ações que as cidades assumem posturas e identidades peculiares das Áreas Históricas. Para tal, as propostas apresentadas pelos agentes

[6] Numa tradução transliterada do português, o termo *Gentrification* recebeu a conceptualização de Gentrificação, sendo capaz de ser apresentado como "Enriquecimento". Estes são empregado, da mesma maneira que sua palavra original (inglês), para falar sobre processos de intervenção que resultam em problemas como a desigualdade, segregação, expulsão da população do local (decomposições da sua forma social original), comumente relacionado as pessoas com menor renda e alterações de usos, a valorização da economia e turismo acima das questões de domínio social e que leva as mudanças de caráter a identidade, história, memória e cultura local em algo massificado, pelo processo que se caracteriza como indústria cultura, modificando-a.

transformadores do espaço estão traçadas na conservação, restauração e uso apropriado das instalações (Patrimônio Arquitetônico); incluindo também as necessidades da população local, como a manutenção das vias próximas as edificações, construção de praças comunitárias e áreas de lazer. No entanto, quando se observa as ações tomadas pelas construtoras, observa-se que não desenvolvem totalmente os acordos pretendidos nas parcerias público-privadas. O que deixa algumas áreas do espaço sem reparos. Simultaneamente em que essas mudanças geram melhorias nas edificações elas desconsideram que o Patrimônio Histórico, somente tratando das suas estruturas físicas, não configura totalmente toda a representação histórica e cultural do espaço.

O Interesse na compreensão da real intenção destas transformações, que visam o maior limite do sobrelucro na renda fundiária, é a promoção de áreas turísticas com a intenção de transformar as cidades em competitivas no mercado regional. Dá-se o sentido ao Patrimônio Histórico de mercadoria, confirmando um processo de mercantilização do centro da cidade de Paulista, que tem a sua identidade utilizada como valor de troca pelas empresas privadas. Neste processo de renovações, o Patrimônio Arquitetônico é utilizado para receber novas roupagens, dando ênfase as atividades econômicas como as de comércio, lazer e serviços, atendendo assim a um novo público. Fato esse que acontece no centro de Paulista, com a vinda do Shopping Center *North Way*, o hospital público *Miguel Arraes*, condôminos (*Carrilho, Tenda, ACLF*), entre outros. Da mesma maneira, no campo Imaterial, com as festas que elucidam a cultura típica da cidade, como por exemplo, a festa junina *Paulistar*, transforma a identidade do paulistense e as características históricas e culturais em objetos de consumo.

3.3 AS TRANSFORMAÇÕES DO SETOR PRIVADO FRENTE À IDENTIDADE DO ESPAÇO PAULISTENSE

A visão mercadológica do setor privado é poder se utilizar de todo o material que o território dispõe, podendo utiliza-lo para gerar mais lucro na produção do espaço urbano, como o exemplo da Identidade Territorial do cidadão; expressadas pelos objetos históricos que remetem a região que ele vive. Haesbaert (1999, p. 712), mostra que esta é uma identidade que se revela no social, que se caracteriza por meio do território, através das relações entre o meio e a sociedade de apropriação. Outro autor que compartilha desse pensamento é Scocuglia (2012, p. 79-80), compreendendo o conceito de território como "(...) apoderamento do espaço enquanto obra e apropriação das referências que fazem parte da identidade humana". E em outro momento,

Haesbaert afirma a presença de um (...) laço, inseparável, que coloca entre cultura e território, ou, de forma mais especifica, entre identidade e território. (HAESBAERT, 2007 p. 35) O que ressalta importância nas ligações que a população tem com o território, levando aos agentes imobiliários um interesse prévio da área e de que maneiras a valorizar.

Essa valorização impulsiona na cidade transformações na sua dinâmica, estrutura, cotidiano e percepção do espaço urbano, que se homogeneíza na tentativa de se enquadrar na categoria de cidade modernizada, com variadas técnicas e serviços. Por isso no processo de renovação urbana se torna importante preservar os traços identitários, que contém partes da história da cidade e de como chegou até onde está. Isto porque as transformações do centro enfrentam um conjunto de problemas devido à realocação da população das áreas as quais os projetos imobiliários se instalam. A população total de Paulista no último censo, realizado em 2010, pelo Instituto Brasileiro de Geografia Estatística – IBGE era de 300.466 habitantes (TABELA 2) com uma estimativa para 2017 de aproximadamente 330.00 habitantes, fazendo parte de total o centro com 3.248 habitantes (2010).

Percebe-se que para os grandes investidores um quantitativo mínimo de pessoas era necessário para instalações de grandes empreendimentos. Para que o objetivo básico de consumo fosse alcançado, novas instalações de grandes condomínios foram exigidas pelos patrocinadores, resultando no aumento de moradores e consequentemente de novos consumidores. Nesse quadro geral, todos os tipos de soluções foram adotadas. A cidade de Paulista reformulou suas vias em direção ao novo maior Shopping, criou rotas de ônibus exclusivas, construiu novos parques arborizados, com o intuito de aumento de residentes no centro, para que assim as vendas locais obtivessem aumentos consideráveis. Dando sentido a renovação urbana do centro.

Tabela 2 – Indicadores de Habitação do município de Paulista, Pernambuco

População	População (1991)	% do Total (1991)	População (2000)	% do Total (2000)	População (2010)	% do Total (2010)
População total	213.659	100,00	262.237	100,00	300.466	100,00
População residente masculina	102.552	48,00	125.009	47,67	141.630	47,14
População residente feminina	111.107	52,00	137.228	52,33	158.836	52,86
População urbana	209.876	98,23	262.237	100,00	300.466	100,00
População rural	3.783	1,77		0,00		0,00

Fonte: Censo demográficos 1991, 2000, 2010 – IBGE.

Toda essa transformação na cidade teve como uma das principais intenções a provisão de mais lucro, como a rotatividade na nova instalação do centro, o *Shopping North Way* (FIGURA 11), que foi construído sobre as cinzas da antiga fábrica Arthur. Da construção antiga foi apenas preservado a chaminé e capela por terem sidos tombados como Patrimônio Histórico da Cidade. Haja vista a importância da localização e os símbolos que carregam, é possível considerar uma relação mútua entre a formação de uma nova identidade e a apropriação do espaço, e ainda mais, se mostram como um processo de cenarização, consequentemente de transformações artificiais nas áreas pós-intervenção, sendo decisiva ao processo a substituição da população local por um novo público visitante.

Por isso a identidade se torna importante para o processo de valorização das Áreas Centrais. Pelo motivo de que a sociedade, o Patrimônio Imaterial e o Patrimônio Arquitetônico são um dos meios mais fortes de preservação das particularidades do espaço contra a lógica da estética da mercadoria de se apropriar até mesmo da história e da cultura como meio de promoção e inserção da cidade no mercado mundial.

Figura 11 – Shopping North Way como símbolo das intervenções urbanas

Fonte: ACLF empreendimentos, 2017.

Dentre estes parâmetros estabelecidos, deve-se levar em conta a maneira como cada grupo se apropria e o tempo que permanecem no local. A sociedade local estabelece relações mais permanentes e recheadas de sentimentos e significados, pois reside há muito tempo, e reservam uma rotina com usos cotidianos, relacionados ao trabalho, lazer, família, habitação, e que possibilita, assim, o fortalecimento da identidade local e os grupos a sua volta. Por outro lado, devido ao pequeno tempo de estadia, a relação que o turista tem com o espaço não os permite a criação de laços de memória e identidade com o lugar. Já o setor imobiliário, estabelece apenas uma aparente relação de preservação e restauração do espaço, com o argumento de melhoria de serviços básicos nas áreas urbanas.

Como exemplo, reparações das estruturas dos edifícios simbólicos e vias de acesso para os movimentos da população na cidade, no entanto, suas transformações no espaço urbano se estendem apenas aos seus empreendimentos imobiliários, lhes isentando de solucionar os problemas municipais. Contudo o Estado, que deveria agir no papel de regulador e promotor da identidade da cidade, no preservar/restaurar das características tanto materiais quanto imateriais do espaço, cedem locais importantes para a memória da cidade, com intuito de dinamizar a economia, segregando áreas em detrimento do desenvolvimento de outras.

Neste contexto de intervenções urbanas, podem-se ser consideradas como tempo de “curta duração” as transformações que são interligadas às formas e usos que o espaço é apropriado (CARLOS, 2004, p. 45). Sendo guiados pelo consumo, o setor privado se utiliza das formas de apropriação, ligadas as atividades comerciais, turísticas e econômicas para gerar novas formas de vivências nas áreas transformadas, buscando uma nova dinâmica, que agrega a busca de novos visitantes. E são essas reconfigurações de usos que permitem a criação de novas relações de memória e identidade, pondo os novos vínculos como a modernidade que chegou ao centro da cidade; segregando, em consequência, os que não tem poder econômico para participar de novo “espaço produzido” na compra de seus empreendimentos.

Por isso a relevância do setor imobiliário estudar a demanda solvável da área, como aspecto importante de valorização utilizado pelos agentes produtores do espaço, em especial o setor privado na figura de construtoras do ramo imobiliário. Sobre este contexto, Carlos (2004) descreve sobre a relação inseparável entre a identidade, memória, tempo e espaço. Sobre esta perspectiva, as ligações entre o espaço e o tempo se revelam a partir do uso que se faz deles, assegurando que é por meio dele que acontecem as formas de apropriação/valorização do espaço.

E são a partir destas características que acontecem as relações da sociedade e permite a criação de pertencimento do lugar, uma identidade, agindo intrinsecamente com a memória. Porém, quando a lógica do tempo e espaço é regida em função do lucro, as maneiras de vivências também são alteradas. Isto se dá, porque toda a dinâmica envolvida passa a ter ações com um viés econômico, na exploração do espaço e de como a utilização das suas particularidades podem se tornar em mercadoria, gerando mais lucro para as intervenções. Estas começam a reconfigurar os usos do lugar, o que atinge as relações tradicionais que a sociedade já havia estabelecido pela sua história. De tal modo, modificam o espaço urbano.

Com isso, as novas características adotadas pelo centro de Paulista estão gerando usos que são relacionados a espaços homogêneos, que são convencionais, onde as relações sociais passam a se desabrochar em um lugar sem características próprias, sem referência, um espaço que pode ser facilmente esquecido. Porém, da mesma maneira com que essa homogeneidade se estabelece, outras forças começam a se formar como a outra ponta da corda, causando força contrária aos movimentos das intervenções urbanas voltados para o lucro, resistindo aos processos de transformações urbanas. E essas representações em que ocorrem os novos valores são produzidas

pela sociedade de consumo. E partir de então geram a busca pelo resgate do espaço pelos movimentos sociais, que levam considerações e perguntas sobre as intervenções urbanas, principalmente sobre a segregação que estas causam ao meio, mostrando a força que a identidade do lugar possui o que caracteriza uma dominação tradicional, apontada por Weber (2004).

Outra atribuição ao processo de renovação urbana são as novas das estruturas imobiliárias, que é um atrativo para uma nova população. Quando esse novo público se instala, leva a uma perda das características singulares ligadas a imagem do lugar, situação está que rema no mesmo sentido à formatação de paisagens homogêneas que Muñoz[7] trata a respeito de urbanização. A lógica do shopping Center, de acordo com Delgado (2007), reproduz o urbano com seus elementos identitários relacionados à memória, onde são reduzidos e transformados em mercadoria. Neste contexto, a identidade é vendida logo que imediatamente, e a memória é logo então adulterada, ao invés de ter caráter variado e discordante. Compõe-se então, lembranças pautadas em memórias oficias que são repletas de pontos referenciais que foram perdidos, organizando e tornando simples a leitura da cidade, enquanto ambiente urbano, que é traduzido para o autor (DELGADO, 2007, p. 117) por "tematização do cotidiano urbano".

No que diz respeito sobre as técnicas que tornam o espaço uniforme, assim como mencionado por Muñoz, Delgado (2007), também corrobora dizendo que ao se fazer uso de uma política que "produz a identidade", meios se estabelece na organização do território que resguardam as representações e símbolos de identidade da sociedade, criando assim uma produção que gera controle e vigilância dos símbolos urbanos. O que comprova a tese de Smolka (1983), vista no primeiro capítulo, a valorização dos símbolos urbanos, que está embutida nas mercadorias, a tal ponto, que os consumidores não sabem a formação do produto que estão a comprar.

Toda a nova dinâmica a qual a cidade passa a se estruturar está repleta de uma cultura hegemônica no meio urbano, que põe em risco os componentes que envolvem toda a identidade da população, que compreende aos campos da história, memória e cultura; e que definem os grupos sociais que contém traços identitários paulistense. Pois o objetivo do setor privado é gerar mais capital em áreas sem muita densidade, um espaço opaco (SANTOS, 1996, p.194), injetando

[7] São caracterizadas também como a-territoriais, que diz respeito ao fato das paisagens não possuírem uma identificação com os aspectos particulares de uma determinada localidade, não traduzindo de forma direta as características físicas, sociais e culturais que a compõe (MUÑOZ, 2008, p. 43).

novas formas de produção de economia, que geram mais empregos e consequentemente uma necessidade maior de conjuntos habitacionais construídos. Esta cultura do consumo agressivo e dominante contém agentes que causam a destruição criativa das particularidades do espaço. Pois assim que se tornam empreendimentos mais valorizados por conta identidade e memória no sobrelucro da renda da terra, torna o centro de Paulista homogêneo, o torna mais competitivo no cenário do mercado imobiliário, o que DELGADO (2007, p. 102-109) chama de "produções que são uniformes e uniformizadores".

Estas produções uniformes que transformam e criam novos espaços de consumo, não substituem completamente as estruturas anteriores da cidade, mas se articulam muitas vezes de forma contraditória a ela, como abordado no início por SPOSITO (2004). Como acontecem nos movimentos de resiliência da sociedade, ao não se adaptar à nova dinâmica proposta, o que não consente na compreensão dos interesses envolvidos da gestão pública, instituições financeiras, patrocinadores e a população, configuram-se em forças contrárias que se resistem nas transformações do espaço urbano central.

> Trata-se não somente de defender um direito à diferença, cuja a ênfase remonta os movimentos ditos alternativos dos anos 60, mas também de resistir ao sem-sentido de uma sociedade globalmente mercantilizada e onde tudo é passível de transformar-se em valor contábil, ou seja, onde a primazia das relações e dos valores sociais está vinculada à acumulação de capital. Paralelo a esta mercantilização, a identidade também pode ressurgir como uma forma, consciente ou não, de contraposição ao processo excludente engendrado pela globalização. (HAESBAERT, 1999, p. 170, 171)

Por isso, mesmo que "a modernização tecnológica da cidade" venha através das intervenções urbanas do setor privado, é necessário reconhecer a diversidade do espaço, e não apenas escolher quais atributos devem ser preservados. As relações de decisão do quê e como preservar num ponto de vista hegemônico, vinculados às relações de dominância que o setor privado possui, pode gerar a segregação, conflitos e a homogeneização. Estas intervenções do setor privado com o intuito de renovação urbana por meio de grandes projetos, quando trabalhada de forma desvinculada da identidade da cidade, podem levar a banalização dos significados.

Por isso deve-se o cuidado com tais questões, pelo fato das camadas simbólicas e materiais estarem cercadas das vivências do centro urbano, que teve com o passar dos anos seus signos e significados estabelecidos pelas relações sociais dos seus próprios moradores. Assim, a visão de Vargas e Castilho nos favorece sobre os centros históricos, quando afirmam que: O centro histórico não deve, portanto, ser analisado como se fosse um lugar predestinado à

fantasmagoria de perda causada mais pelo desaparecimento das referências do presente que pela real saudade do passado (2009 p. 3).

A partir disso, compreende-se a noção de Centro Histórico como um espaço de tamanha importância, dinâmica e de grande vitalidade em suas expressões sociais e não na forma de um "fantasma" de estruturas antigas "que insiste em nos assombrar". Essa dinâmica viva das áreas urbanas centrais carrega consigo constantes transformações em suas imagens, com signos, significados e representações que ganham e perdem força considerando os elementos espacializantes de poder que estão sobre a cidade. Aqui no centro de histórico de Paulista, os elementos simbólicos, memoriais e identitários tornam a ser cada vez mais resgatados, mas, com novas finalidades, razões e simbologias. A partir dos anos 90, o antigo, o histórico e o cultural passaram a agregar valor econômico, e também, a ser cada vez mais valorizado, como declara Huyssen:

> [...] chamada restauração historicizante de velhos centros urbanos, cidades, museus e completas paisagens, empreendimentos patrimoniais e tesouros nacionais, a nova moda da arquitetura de museus [...], o boom das ondas retrô e dos utensílios retrô, a comercialização em massa da nostalgia, a obsessiva automusealização através da câmera de vídeo, a literatura memorialística e confessional, o crescimento dos romances autobiográficos e históricos pós-modernos [...] (VARGAS; CASTILHO, 2009, p. 16)

Com isso, a pós-modernidade de certa maneira pôs um fim ao duelo direto e escancarado entre Valor Cultural *versus* Valor Econômico atrelado as ações preservacionistas, alterada numa relação aparentemente complementar e de cooperação entre o capital privado e a gestão pública. Vargas e Castilho (2009, p. 16-17), emprega uma metáfora de uma relação matrimonial entre a "Senhora História" com o "Senhor Lucro", para se referir a nova era da relação valor cultural-valor econômico, agregados aos bens patrimoniais. Isso também ocorre com o fetiche do meio ambiente, onde áreas estão ainda mais valorizadas pelas proximidades do verde, e se tornam estrategicamente produtos a serem valorizados, é o que trataremos a seguir.

4 A PRODUÇÃO DO "ESPAÇO VERDE": AS TRANSFORMAÇÕES DO ESPAÇO URBANO FRENTE A FETICHIZAÇÃO DA NATUREZA

> [...] tornar própria a natureza é, rigorosamente, se apropriar da matéria na sua espaço-temporalidade, conformando territórios diversos cujos limites, essência da política, resolvem temporariamente, como a história da geografização do mundo revela". (Porto-Gonçalves, 2008)

Por mais que seja vivida e mencionada, a Natureza, ao que parece inserida às relações sociais, ainda leva consigo características existenciais e simbólicas, um conjunto de representações e usos. E uma das representações que ganha bastante destaque no cenário urbano atual é a valorização da natureza (verde), que permeia as relações de preço do solo e cria novas mudanças espaciais no centro. Este novo contexto, da última década, apresenta um conjunto de relações, interesses e estratégias, que na sua grande maioria se contradizem. E nesta valorização do espaço que se processa na reprodução da sociedade, geram-se novas contradições, que na lógica da mercadoria significa se agregar de coisas a tudo a sua volta. Isso decorre na necessidade do debate em torno da magnitude com que a Natureza é representada para o espaço urbano.

Sob a perspectiva atual do capitalismo, os agentes do mercado capitalista, em seus diversos campos da economia, do setor imobiliário ao de serviços, disponibilizam produtos e técnicas para uma gama de classes que possuem o poder do consumo e buscam desfrutar das amenidades da Natureza. Natureza esta que é reformulada de acordo com uma segunda Natureza, mercantilizada, produzida, incorporada e vendida para fins que atinjam os objetivos e leis do modo de produção atual. O que leva a intensificação do lucro, os fetiches, a propriedade privada e a empatia do mercado para o exclusivismo.

Deste ponto de vista, no mercado do consumo, a Natureza, começa a não ser vista por ela mesma, mas de um ponto de vista da construção de uma aparência exclusiva e em extinção, definindo assim as representações e a possibilidade da Natureza na cidade. Por isso, torna-se importante a necessidade do aprofundamento no debate sobre as contradições desenvolvidas com a transformação da Natureza em mercadoria; no caso pelo "fetiche do verde".

4.1 O MARKETING DA CIDADE, A VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO EM MEIO NATURAL: "O FETICHE DO VERDE".

Após a destruição criativa do espaço o capitalismo se utiliza da natureza, a tornando estimada, simbólica e materialmente valorizada para incorporá-la em uma lógica instrumental que cria necessidades que parecem estar ligadas a naturalidade humana, mas que se caracterizam apenas como mais meios de consumo. E a melhor forma de compreender a renovação do espaço em Áreas Urbanas Centrais, segundo Lefebvre (1974), é atentar para o processo de valorização a partir do solo, que é sua matéria prima.

> A mobilização do espaço para permitir sua produção tem exigências severas. Ela começa – é sabido -, pelo solo, que, de início, precisa ser arrancado da propriedade do tipo tradicional, da estabilidade, da transmissão patrimonial – não sem dificuldades e concessões ao proprietário (as rendas fundiárias). A mobilização se estende a seguir ao espaço, subsolo e volumes acima do solo. O espaço inteiro deve receber valor de troca. Ora, a troca implica intercambialidade. A intercambialidade de um bem faz dele uma mercadoria, análoga a uma quantidade de açúcar ou de carvão; ela exige que o bem seja comparável a outros bens e de açúcar ou de carvão; ela exige que o bem seja comparável a outros bens e mesmo a todos os bens do mesmo gênero. O mundo da mercadoria com seus traços se estende às coisas e bens produzidos no espaço e, de suas circulações e fluxos, ao espaço inteiro que toma assim a realidade autônoma (na aparência) da coisa, do dinheiro.
>
> O valor de troca – Marx, depois dos clássicos, mostrou-o para os produtos – coisas – se exprime em dinheiro. Outrora, vendia-se, alugava-se a terra. Hoje, compra-se e vende-se (mais do que se aluga) um volume: apartamentos, habitações, peças, andares, terraços, equipamentos diversos (piscinas, quadras de tênis, estacionamento). Cada lugar permutável figura assim no encadeamento das operações mercantis – oferta e demanda formação de um preço (os preços guardando, aliás, um vínculo elástico com os 'custos de produção', isto é, com o tempo de trabalho social médio necessário para a produção). Neste caso, como em outros, diversas causas perturbam e complicam esta relação, notadamente a especulação…os preços se afastam dos valores e custos e produção... A comparabilidade indispensável foi atingida pela produção de células praticamente idênticas (LEFEBVRE, apud VILLAÇA, 1998, p. 71).

Lefebvre *apud* Villaça (1998, p.71) aponta neste argumento o contraste entre o solo e a produção no espaço concebido, que seria a diferenciação entre o espaço da sociedade e as elaborações e objetos que fazem parte do espaço. Para o autor, o valor que o espaço possui é bem diferente e distingue do valor dos objetos constituídos nele, mas reflete o resultado da concentração, que é expresso pela propriedade de produzir valor através do trabalho humano. Sendo assim, a compreensão que o valor da natureza tem para os setores que produzem o espaço é uma "medida subjetiva" que interliga os processos econômicos, políticos e sociais com os processos de transformações espaciais. Por isso, quando se fala de um espaço de valorização,

trata-se de um ambiente produzido pelas atividades sociais, trazendo a localização da natureza como um fator importante, que agrega valor.

Em se tratando do centro de Paulista, sua localização e sua configuração territorial[8], possibilitam uma estética física e vários atributos atraentes para a introdução dos loteamentos/condomínios fechados, com espaços disponíveis e valores ambientais a sua volta (FIGURA 12). Conta também com a presença de reservas ambientais que possibilitam a criação de campos e jardins particulares, além da área de patrimônio histórico que configuram uma peculiaridade a esses empreendimentos. Os empreendimentos visitados (Park Jardins, Aurora Porto Arthur, Jardins da Roseira, Jardins do Frio), possuem em comum, elementos bastante semelhantes quanto à topografia, dando certas disparidades ao comparada com as casas construídas as suas bordas que não obedecem a um padrão arquitetônico repetitivo.

Figura 12 – Área do loteamento Aurora Porto Arthur, com grande Área de Preservação Ambiental.

Fonte: Construtora Carrilho, 2015.

Com a possibilidade de visitação, e alguns em fases de implementação, os loteamentos murados foram construídos com a intenção de serem vistos e expressarem a impressão de segurança, limpeza e exclusividade. Nelas é impresso o sentido de renovação urbana, que lhes é

[8] Para Santos (2004, p. 103) o termo configuração territorial é o conjunto de elementos naturais e artificiais que fisicamente caracterizam a área.

obrigado à manutenção da vegetação[9] após sua destruição no processo de construção. Esse movimento do processo de produção do espaço requer preservação mínima da vegetação, que é ofertada como áreas particulares dos condomínios. Com isso, duas paisagens são observadas, gerando para os moradores e visitantes a impressão de estar saindo de um ambiente e entrando em outro, criando contrastes na cidade.

Na busca por espaços que ofereçam exclusivismos e características particulares, a alta sociedade busca pelas melhores localizações que cidade possui. Localidades que oferecem o 'ar puro' das florestas tropicais (a exemplo da Reserva do Paiva, beira-mar), proximidades a memória de uma população, assim como nos patrimônios históricos de Paulista, buscam por espaços renovados com acessos exclusivos. Tal sentido é suportado por alguns requisitos abordados no capítulo 2, como a formatação das estruturas da terra que facilitam tais loteamentos e a utilização de objetos que possuem valores materiais e imateriais, como as rodovias ao centro e o Patrimônio Histórico.

Por isso a natureza tão explícita e elucidada nos marketings dos empreendimentos é processada para a adequação e valorização dos símbolos e representações recebendo acessórios (saneamento, avenidas, pontes, estradas, etc.) que lhes permitem acesso a gama de objetos que o espaço urbano possui, organizado e prontos para o consumo. Portanto, há notável diferença entre as características físicas da natureza ainda não controlada (bruta como a identificada no entorno dos loteamentos), e a natureza produzida e construída para uso e ocupação dos seus clientes no centro da cidade de Paulista.

Entretanto, qual seriam o papel das agências de publicidade na utilização dos símbolos e suas reproduções? Seria a valorização e mercantilização da natureza, onde o apelo recorrente a imagem transforma seus símbolos (natureza, patrimônio) em elementos de valorização estratégica. Ou seja, a renovação do espaço na sociedade capitalista não se restringe aos aspectos materiais, ultrapassa os limites, inclui os aspectos imateriais, assim justiça-se a destruição do velho pelo novo. Isso acontece pela interpretação errada do homem, onde ele é interpretado apenas pelas suas relações econômicas com o espaço. Ele é muito mais, está inserido num mundo de representações e símbolos onde o sistema o seduz.

[9] Ver código de obras presente no Plano Diretor do Município de Paulista, 2010, p. 145.

Essa demanda ocorre pelo valor que os aspectos materiais e imateriais possuem, pelas propriedades que carregam consigo, assim como o espaço e a natureza são inseparáveis, e se expressam num agregado de elementos que fazem parte do espaço urbano. Essas relações nem sempre possuem interesses comuns, elas também geram conflitos por ideologias diferentes, tensões, contradições carregadas de símbolos, que são produzidas por ambos. Para Swingedouw (2001, p. 88) a natureza é parte importante de um "organizamos vivo" da sociedade, onde a última não domina a primeira como algo que vem de fora, mas sim um composto dessas relações.

A natureza na cidade torna-se exposta as transformações frequentes de diversos agentes se mostrando como um conjunto de elementos, que por se envolver nas reproduções do urbano, é cada vez mais dotada de artificialidade e técnica. Quando acontece uma valorização acelerada, a natureza passa a ser objeto, portanto passa a participar de forma ativa das ações e funções que reproduzem a sociedade. Utilizada como manobra de valorização na cidade, a natureza traz consigo informações provindas da produção material que são das relações da sociedade com a natureza e se expressam por meio de discursos, símbolos e conceitos.

Como aferiu Lefebvre (2004), a produção que é realizada na natureza e espaço vai além de processos e circunstâncias materiais, está ligada a produção de propagandas sobre a natureza sob uma perspectiva de poderosas manifestações de sentimentos (símbolos) e imagens. A ideia se inscreve neste contexto, onde os agentes imobiliários se utilizam da natureza como instrumento de valorização e exclusividade, criando áreas diferenciadas, que padronizam os níveis de moradias do centro.

> Tais signos são produzidos e vendidos em massa (...). Ao mesmo tempo, a naturalização ideológica obceca. Na publicidade, dos produtos alimentares ou têxteis, como a da moradia ou das férias, a referência à natureza é constante. Todos os 'significantes flutuantes' que a retórica utiliza se agarram à sua representação para encontrar um sentido e um conteúdo (ilusório). (LEFEBVRE, 2004, p. 36).

A utilização da natureza como produto é algo recorrente no mercado imobiliário. Os argumentos de Swingedouw (2001, p. 92), contribuem para compreensão de que exclusivismo começa onde as formas natureza são vendidas, no processo de produção dos condôminos fechados. O discurso percorre a representação de que se passa a produzir a natureza e a sociedade de modo exclusivo, respectivamente como produto e consumidor. O resultado dessa relação híbrida entre a organização territorial e a sociedade é a natureza, que é composta por diversos objetos e representações (indissociável ao espaço), que se revelam em proporções (que possuem

valor de troca). Estas são aproveitadas no centro da cidade de acordo com o seu conjunto de objetos técnicos, cheios de intenções e propósitos. Dessa totalidade resultam representações que são aderidas ao discurso de renovação do urbano e que são divisores d'agua na desigualdade de classes sociais através dos privilégios do acesso a natureza, visto que:

> O espaço uno e múltiplo, por suas diversas parcelas, e através do seu uso, é um conjunto de mercadorias, cujo valor individual é a função do valor que a sociedade, em um dado momento, atribui a cada pedaço de matéria, isso é, cada fração de paisagem. (SANTOS, 2004, p 104)

Nessas variadas atribuições de valor que a natureza recebe da sociedade, as formas urbanas que possuem grande destaque são os parques públicos repletos do verde natural; das florestas que geram confortos pelas amenidades atribuídas a momentos de descontração e lazer, além de se destacarem como pontos turísticos. Produzidos para a visualização, os parques fazem parte de um conjunto de entretenimento que o *marketing* urbano prega, com valores ambientais focados na limpeza e preservação do meio ambiente, beleza, comodidade e estética. O resultado das transformações urbanas é vistos como exemplo a ser seguido, impresso nos empreendimentos os parques reduzem a distância entre o consumidor e seu objeto de desejo. Essa distância torna-se menor a partir do nome que o loteamento recebe (FIGURA 13), isto porque os parques representam o desejo comum por qualidade ambiental e lazer, propaganda esta que também é usada pelo poder público.

Figura 13 – Fetiche do verde expresso a partir do Nome do Loteamento

Fonte: ACLF Construtora, 2017.

Numa tentativa de domínio informacional, a divulgação dos empreendimentos está pautada na renovação urbana focada nos atributos da natureza, que recorre ao contexto de ter um imóvel que é ao mesmo tempo moderno e ambientalista. Os destaques vãos para o acesso e aos conceitos de ecologicamente corretos que são promovidos através de outdoors, panfletos e folders, focando no acesso exclusivo de particularidades da cidade que foram destruídas antes de serem renovadas e comercializadas.

O caso do Condomínio *Park Jardins* (FIGURA 14), se adequa perfeitamente nesse exemplo, oferecendo aos seus clientes um conjunto de elementos que tornam o loteamento "ecologicamente perfeito". Isso se dá pelos seus jardins privativos, tratamento de esgoto, coleta seletiva de lixo e entre outros, fugindo do convencionalismo estético dos empreendimentos verticais que costumam ser nomeado por nomes de grandes artistas como edifício Antônio Melo, Fernando Pessoa, Brennand, Saint Antinori entre outros.

Figura 14 – Planta baixa do condômino Park Jardins, Paulista, PE.

Fonte: Queiroz Galvão, 2015.

No que diz respeito ao domínio e adequação da natureza pelos agentes construtores do espaço, a natureza passa pelo processo de mercantilização – oferecida como algo genuíno ou

mesmo como uma natureza desenhada, disneyficada. Uma ideia bastante utilizada pelas agências de marketing e que se utilizam da natureza "falsificada" e das relações sociais estabelecidas com a natureza. Harvey (2000) utiliza a ideia de *Disneyficação da natureza*, como o (re) embelezamento da natureza como um objeto de consumo e uma finalidade importante da transformação em mercadoria e disneyficação das experiências com a natureza.

Para Harvey (2000, p. 219), a disneyficação, agrupa as seguintes características: um espaço harmonioso, feliz e sem conflitos, distante do mundo real (assim como nos desenhos da produtora); contexto criado para consumir o tempo; fabulas; cultura de uma saudade de um passado fictício. O fetiche mercadológico é um conjunto de coisas do mundo heterogênico, que trazem consigo a ideia de diversidade multicultural, mesmo que tudo isso produza configuração de nichos; lugar decorado, limpo, padronizado, esteticamente simétrico.

"Dessa maneira, a relação estreita da sociedade com a natureza, passa a ser movimentado por fantasias, pensamentos, imagens e desejos de uma natureza encantada e objetivada como um '*Cartoon*'" (HENRIQUE, 2004, p. 192). Forma-se um mecanismo de imagens e representações de destaques que buscam os sobrelucros através das inovações diante da competição no mercado imobiliário. Esse mercado se utiliza de argumentos que representam valor de troca, frases que conectam o consumidor com a história do lugar (FIGURA 15), onde o foco está no aumento expressivo de vendas. Como aborda Santos:

> o próprio quadro da vida, a natureza e o entorno humano, carregado de significações sobrepostas, cheio de artifícios, é uma tela de enganos. A natureza artificializada, instrumentalizada ao extremo, recusa-se a se deixar entender diretamente. Os homens não veem o que enxergam (2000a, p.51).

Figura 15 – Marketing da construtora Carrilho sobre a venda de condomínios no centro de Paulista, PE.

Fonte: Carrilho, 2017.

Em Paulista, esse método de vendas ocorre na valorização da natureza artificializada, onde os complexos imobiliários tendem a agregar diferentes serviços direcionados a satisfação dos novos consumidores. Um desses serviços é a segurança privada, instaladas para proteger o bem-estar dos seus clientes, enquanto a segurança pública destinada à proteção dos cidadãos é insuficiente. Este alcance a direitos básicos classifica os grupos como os que estão protegidos (segurança privada) e os que contam com a sorte (segurança pública). Esse é o seguimento que escolta a segregação, uma desigualdade social que é ponderada de acordo com o poder de compra, forma-se heterotopias que comprovam tais traços, fragmentando assim o espaço. Certifica-se que a segregação é o que impulsiona o aparecimento de múltiplas camadas de relações no espaço na formatação de serviços, moradias e lazer, reconfigurando o centro da cidade.

As renovações propostas no centro da cidade trazem consigo melhorias para algumas áreas do espaço urbano, construindo novas estruturas e serviços em áreas de preservação ambiental que atendem pequena parcela da população. Em contrapartida, a outra parcela da população se encontra com problemas estruturais no acesso a serviços básicos, como a inutilização das vias urbanas, inundadas pelas chuvas e leito do rio, inadequada coleta de lixo, escassez e poluição de água subterrânea, etc. O que levanta um questionamento sobre a produção do espaço apenas em algumas áreas, enquanto a degradação acontece em outras, tensões surgem na valorização do centro.

4.2 PRODUÇÃO ESPACIAL VS PRESERVAÇÃO AMBIENTAL: AS TENSÕES DA VALORIZAÇÃO

Nas tensões da preservação e produção do urbano, parece haver um acordo onde a existência do ambiente está relacionada ao de espaço. O que traz a problemática do conceito de ambiente que é espontaneamente associado à ideia de ambiente urbano; distingue-se a priori as características infraestruturais, avançando em outro momento para os problemas relacionados a aspectos econômicos, ecológicos e sociais.

No campo da Ecologia Urbana, diversos autores fazem menção à decorrência condicionadora que os aspectos naturais possuem em áreas urbanas, acontecimento que não elabora uma grande novidade. A importância que se há com relação ao solo, vegetação, espécies

da fauna e sistemas hidráulicos fazem com que a percepção da cidade como ecossistema, diversificado na utilização dos seus recursos naturais, seja de um ambiente equilibrado.

De acordo com Marcondes (1995, p. 94), o atual raciocínio a respeito do meio ambiente foi elaborado com base em três aspectos: no primeiro momento, as questões foram adequadas de maneira fracionada de assuntos sobre movimentos sociais e políticas públicas. No segundo e com uma conotação mais importante, a questão ambiental passa a ter uma compreensão de reconfiguradora das expectativas de desenvolvimento humano. E no último, os fundamentos existentes acharam o caminho da 'ciência normal', que procurou entender os paradigmas, dando uma nova direção aos conceitos e o que deu início a novas perspectivas, com o intuito de resolver importantes problemáticas.

Num questionamento a respeito do meio ambiente e os paradigmas que ocorrem no espaço produzido pela sociedade, Castells (1974) observa as tensões que são geradas na transformação do espaço urbano pelas distribuições desiguais dos custos gerados e o preço da degradação ambiental. Ao mesmo tempo em que a apropriação privada da terra e distribuição desigual de bens e males na sociedade acontece. Para o autor, a sustentação de todo desenvolvimento técnico está relacionada às transformações geradas pelo processo de urbanização, industrialização e harmonização do espaço a perdas sociais referentes a consumo e tensões sociais consecutivas. Desaprova o que chama de ideia do meio ambiente, no que diz respeito à natureza, humanista, cientificista e apolítica, pois a noção não considera as desigualdades sociais, as fazendo parecerem doenças físicas, apesar de considerar as classes sociais como singulares.

Sendo assim, a cidade é idealiza como um ecossistema, cheia de organismos vivos, no qual o homem se coloca no topo da cadeia, predominante, um ambiente físico repleto de amenidades que vai se modificando, resultado da atividade interna e um desempenho à base de informação, energia e matéria. Neste jogo de forças, para Marx (1999), a relação estabelecida entre o homem e a natureza é, consequentemente, sempre dialética: o homem amolda a natureza ao mesmo instante em que ela o molda, são indissociáveis, de forma que não se pode compreender um sem a outra. Ele assimila a natureza como atribuída de núcleos nunca extintos por completo nas tentativas do homem de se apropriar dela.

E é por meio da idealização de um meio ambiente urbano como organismo vivo e em frequente transformação, que é possível enxergar um espaço de diversos interesses e tensões, incorporados no espaço competente de construir relações em redes. Em que se podem analisar, nos centros das cidades, procedimentos por meio de atividades socioeconômicas e ambientais. Porém, na tentativa de se apropriar na natureza, o homem a ocupa de forma desequilibrada, a destrói no processo, um problema comum nas formatações das cidades brasileiras. Isto significa que as cidades em sua maioria são desorganizadas ao ponto de haver áreas divergentes no mesmo espaço, fazendo parte do mesmo conjunto, territórios dinâmicos e verticalizados frente a loteamentos vagos, terrenos não urbanizados. Configuram-se assim os grandes movimentos populacionais do cotidiano da sociedade envolvendo, lazer, trabalho, etc.

Com relação a esse aspecto, Malta Campos afirma que (1989), grande parte do espaço brasileiro (assim como Paulista) está disponível para renovações urbanas. Os avanços das técnicas e a tecnologia permitiram um novo olhar para modernidade, não há mais espaço para o 'velho', é necessário destruí-lo de forma criativa para superar a superacumulação do capital. Para acompanhar o desenvolvimento do estado, a governança pública é determinada a investir na promoção de novos empreendimentos vinculados a expansão da cidade. Porém, para que o processo de superacumulação seja superado e a renovação do espaço aconteça, certos acordos devem sobrepor às leis urbanísticas, como o fato das doações de terras para construções de projeto imobiliários.

Com o foco no processo de produção capitalista, grande porção do espaço urbano brasileiro tem a gênese principalmente clandestina e legalmente incorreta, com diversos problemas decorrentes. As grandes transformações não preveem a regulamentação das normas sanitárias básicas, como o não parcelamento das áreas nocivas à saúde, com riscos de inundações, desmatamentos, e etc. Nem sequer é previsto o acesso de vias de ligação dos empreendimentos imobiliários com as ruas principais da cidade.

Nesse processo de produção e transformações das cidades brasileiras, é eminente a falta do controle da expansão imobiliária pelo descontrole desenfreado dos parcelamentos e usos da terra. Isso acontece pelo fato dos grandes empreendimentos horizontais e verticais, "que são implantados em periferias obterem mão-de-obra barata, criando uma segregação no espaço de

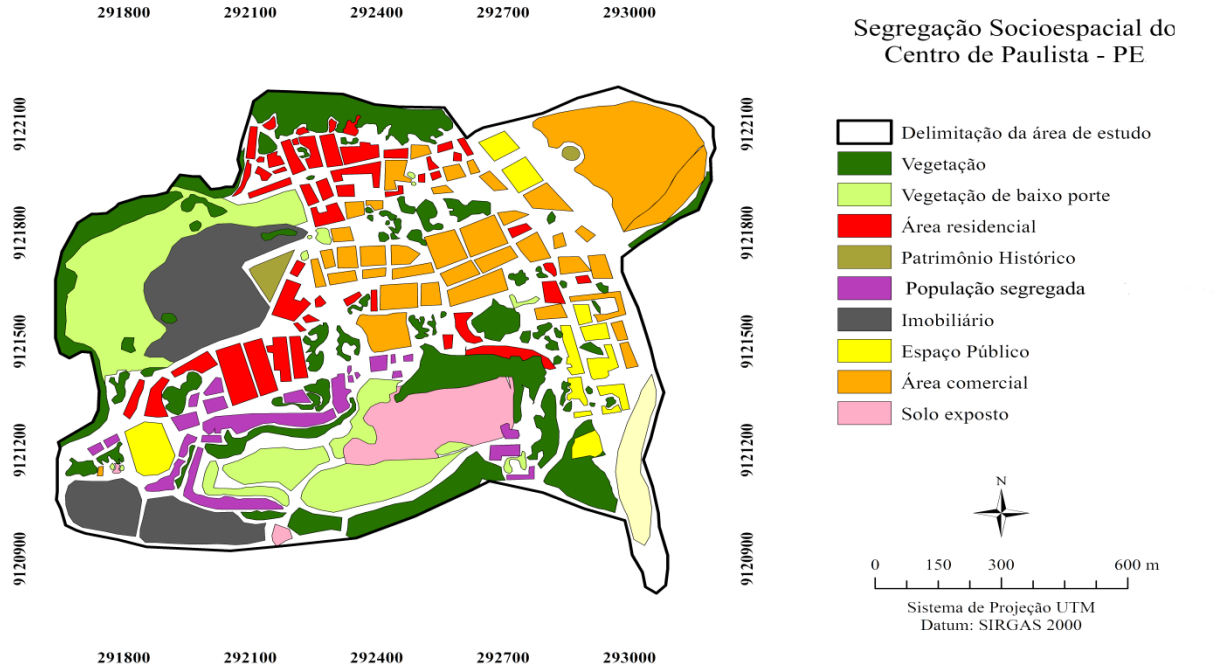
que o construído não poderá ser comprado por seus ‘construtores’.” (MALTA CAMPOS, 1990, p. 54)

De maneira tal, é impossível negar a corrupção da natureza no centro (*locus*) da cidade. Os danos envolvem áreas que vão muito além da métrica do seu loteamento – como de certo modo nas tensões sociais. Sánchez (2008, p. 645) examina o “passivo ambiental” de um centro urbano que significa “a concentração de estragos ambientais que devem ser restaurados com o intuito de manter a beleza e qualidade ambiental do espaço trabalhado”.

Esta ideia dá início à discussão sobre o embargo/desativação de empreendimentos imobiliários e/ou de serviços oriundos da degradação do solo, que trazem riscos de enchentes pelo aterramento dos mangues, poluição do ar e ameaçam à vida da população. Outra discussão é sobre a manutenção do espaço pelos moradores, de como os paulistenses podem diminuir os impactos sobre as amenidades físicas que os rodeiam, de áreas que se quer foram causados por eles, trabalho esse que deveria ser monitorado por agentes fiscais do espaço regulamentados pelo Estado.

Essa realidade socioambiental apenas corrobora para afirmativa de que grande parte da população é definida para uma dimensão de exclusão, das ameaças, dos prejuízos, geradas pela falta de informação e de uma educação ambiental que lhes proporcione o conhecimento dos direitos urbanos. Grande parte dessas transformações urbanas que remodelam o espaço urbano na busca por ‘novos consumidores’ (que também buscam melhorias habitacionais) são marcados pela coexistência de assentamentos humanos minguados, onde são realocados os pobres (que não tem condições de seguir o novo padrão desejado pela cidade), envolvidos em um comprometimento ambiental que gera baixos níveis de qualidade de vida.

A escassez de moradias populares ou lotes urbanos mais acessíveis obriga determinados grupos menos abastados da população a ocuparam inadequadamente espaços para assentarem suas moradias (mapa 03). Eles acabam encontrando lugares impróprios como várzeas inundáveis, encostas íngremes, bordas de rios e cursos de água, áreas de proteção ambiental, comumente áreas que contem ameaças para qualquer tipo de habitat precário dessa população, que é intensificado pela falta de infraestrutura (MARICATO, 2001).



Mapa 03 – Segregação Socioespacial do centro de Paulista - PE

Para Rolnik (1998), os principais problemas urbanos são a instabilidade e a fragilidade das moradias populares e pobres nas cidades; a necessidade de melhorias na infraestrutura e serviços urbanos; o abastecimento, o armazenamento de água e energia; o controle do tratamento do esgoto; a poluição do meio ambiente; o crescimento da criminalidade e as tensões da terra. Esses questionamentos são vistos e gerados pelas transformações urbanas que parecem apenas atender um público no centro de Paulista, com o bem-estar social sendo uma experiência reservada, ocasionando tensões entre a sociedade e o Estado que, por sua vez, tende a não ter uma forte fiscalização sobre os setores de construção, que embelezam os empreendimentos, mas corroem seus ambientes vizinhos.

Com isso, estando rigorosamente relacionados com as demandas de transformações no modelo de desenvolvimento, os transtornos socioambientais urbanos são evidenciados pelo processo de expansão das periferias. Tudo isso somado à realidade do poder público não ser capaz de gerenciar esse processo em razão do crescimento econômico de cidades em desenvolvimento não acompanhar a demanda social.

A precariedade na administração de desenvolvimento econômico afeta demasiadamente a configuração urbana, por meio de marcantes desigualdades sociais. Toda essa situação está inserida na representação das mudanças urbanas, corroborando para a construção de uma descrição urbana que segrega, espacial e socialmente, grande parcela da população, estabelecendo, como impressão do modelo espacial; o pensamento que alguns autores fazem referência ao *déficit social da urbanização*. RIBEIRO (2000)

A assinatura desse processo está fincada na desigualdade de serviços urbanos e infraestruturas, centralizados onde a produção do capital e os desejos das classes mais elitizadas habitam. Mas quando se trata a respeito das classes mais pobres, é possível enxergar que as situações econômicas definem uma sucessão de outras relações de ocupação do espaço, como a aquisição de moradias e acesso a serviços básicos, como domicílios em água encanada, energia elétrica e coleta de lixo. Porém, o que é questionado, não é apenas o quantitativo de pessoas que tem acesso a esses serviços (TABELA 3), mas sim a qualidade deles, o que conta nos registros da Compesa à falta de água em dias alternados em algumas regiões da cidade.

Tabela 3 – Indicadores de serviços disponíveis para habitações, Paulista, PE.

	1991	2000	2010
% da população em domicílios com água encanada	85,92	93,08	97,84
% da população em domicílios com energia elétrica	99,74	99,97	99,97
% da população em domicílios com coleta de lixo	75,85	80,23	90,74

Municípios / Situação do domicílio	2010							
	Total	Rede geral de esgoto ou pluvial	Fossa séptica	Fossa rudimentar	Vala	Rio, lago ou mar	Outro tipo	Não tinham
Paulista	90.635	41.485	14.266	28.365	3.103	2.309	703	404

Municípios / Bairros	2010			
	Total	Rede geral de esgoto ou pluvial	Fossa séptica	Outro
Paulista	-	-	-	-
Arthur Lundgren I	5.380	4.255	333	792
Arthur Lundgren II	5.061	4.064	196	801
Centro	978	370	34	574

Fonte: PNUD, Ipea e FJP.

A partir de uma pesquisa realizada pelo IBGE em conjunto com a Secretaria de Meio Ambiente de Paulista em junho de 2012, foram eleitos os principais problemas ambientais urbanos da cidade: coleta e organização inadequada de sedimentos sólidos; poluição da água, condições precárias de saneamento básico; degradação e assoreamento dos percursos da água; ausência de uma maior quantidade de áreas verdes; poluição do solo etc. De acordo com Ribeiro

(1999), as características de degradação do meio ambiente estão relacionadas às transformações do espaço urbano, de maneira que ocorre em Paulista:

I. Invasão inapropriada de terras públicas;
II. Assoreamento por loteamentos/Erosão;
III. Ausência ou ineficácia de infraestrutura;
IV. Escassez de áreas verdes e de lazer nas ruas;
V. Presença de áreas urbanas degradadas;
VI. Poluição do solo por lixões
VII. Presença de esgotos que não são tratados;
VIII. Coleta de lixo inadequada;
IX. Poluição de Rios e lagos;
X. Poluição de aguas de abastecimento público;

Para a autora, o crescimento do processo de renovação urbana repercute no meio natural que se encontra, concentrado no espaço urbano que foi destruído. Na verdade, as alterações orquestradas pelo ser humano na produção do seu espaço social são, em magnitude, de grande impacto, especialmente quando não se trata apenas da função de moradia/sobrevivência. Das fatalidades desse processo, há a audaciosa personalidade de tomar para si toda riqueza que possa acumular característica essencial a sociedade capitalista de produção (RIBEIRO, 1999).

Da mesma maneira, a respeito dos espaços da globalização, Santos (1999) discorre:

> "Esses objetos modernos e pós-modernos vão do infinitamente pequeno, como os microssistemas, ao extremamente grande como as grandes hidroelétricas e as grandes cidades, dois objetos enormes, cuja presença tem o papel de aceleração das relações predatórias entre o homem e o meio, impondo mudanças radicais à natureza. Tanto as grandes hidroelétricas, quanto as grandes cidades surgem como elementos centrais na produção do que se convencionou chamar de crise ecológica. A busca da mais-valia em nível global faz com que a sede primária do impulso produtivo (que também é destrutivo) seja apátrida, extraterritorial, indiferente às relações locais e ambientais".

É considerado ainda pelo autor que, por conta disso, o que é caracterizado como crise ambiental tem se produzido com facilidade neste período atual, quando o poder dos agentes construtores do espaço transcende a capacidade local de contê-los. Um recorrente problema gerado sobre a discussão da produção urbana e preservação ambiental, constituído na forma de tensões, é resultado de insuficiência ou defeito do sistema ambiental, que para Ribeiro (1999), é

marcada pela produtividade ou ineficácia do sistema público para a realização de determinadas funções sociais e econômicas, considera-se que pode ser dividida em três causas:

1. *Causas naturais*, como resultado de acontecimentos de ordem natural, como insuficiência dos rios, processos erosivos, intensidade climática;
2. *Causas de influência*, originadas pela má utilização de serviços e recursos ambientais, por cota de diversos agentes construtores e atores sociais, em exemplo, degradação ou perda de áreas naturais, contaminação, déficit de água potável;
3. *Causa antrópica (socioambiental)*, derivado da falta de educação e percepção da proporção ambiental e seus problemas socioambientais, que a população enfrenta: inadequada utilização do patrimônio histórico cultural, falta de funcionalidade, insuficiência quantidade de equipamentos e infraestrutura.

A partir disso vale salientar que os problemas ambientais ocorridos na cidade, não estão apenas ligados às comunidades pobres. Com um acelerado processo de acumulação de capital e destruição criativa são geradas consequente a degradação ambiental, que é mais perceptível aos casos relacionados com problemas sociais. Estes acontecimentos são diversas vezes explicados pela apropriação ilegal e inapropriada da terra, que são construídos pela parcela da população marginalizada e segregada. Porém, esses impactos de abrangência são causados também pela produção dos grandes condomínios em áreas inapropriadas e de risco ambiental, formatando uma desesperada ação do mercado imobiliário em sair das crises cíclicas das superacumulação do capital com suas mercadorias.

Em contrapartida, a desigualdade social está acolhida pelo Estado através da criação das leis urbanas que intensificam a especulação imobiliária e da terra, contribuindo para o uso desordenado do espaço urbano e as diferenças espaciais. Com essas observações, é possível se admitir que as adversidades socioambientais urbanas são relacionadas com as atividades humanas e suas tensões pelo acesso ao ‘novo’, o processo mútuo entre meio ambiente e sociedade se concretiza por meio da degradação e uso deliberado dos recursos naturais urbanos no centro da cidade de Paulista. Mas onde estão as políticas públicas que deveriam reger e proteger o meio ambiente, ou os agentes que deveriam exercer essa função? É o que veremos a seguir.

4.3 A PROBLEMÁTICA AMBIENTAL EM ÁREAS URBANAS CENTRAIS: OS REGULADORES DO ZONEAMENTO URBANOAMBIENTAL

De forma geral, o zoneamento do uso do solo é tido como ferramenta de excelência do planeamento urbano integrado aos planos diretores. Porém, na concepção de Souza (2002), existem diversos de tipos de zoneamento, e em que sua maioria possui procedimentos conservadores, com traços funcionalistas que reforçam a segregação socioespacial. Os procedimentos de tal instrumento urbanístico são, muitas vezes, desenvolvidos com o intuito de resposta ao comprimento legal, incluso na Constituição Federal, que relaciona as políticas públicas com os grandes interesses que envolvem o capital no tecido urbano, ao contrário ser uma ferramenta de busca na solução dos problemas socioespaciais. Nesse sentido, o zoneamento é tido apenas como ferramenta de procedimentos contida nos planos diretores das governanças municipais, que não possuem uma expressa participação da população nos fóruns sobre o combate dos problemas urbanos.

Tais observações levam a considerações que já foram discutidas em outro momento, o papel dos reguladores do zoneamento urbano, o Estado enquanto agente que concentra forças. Nesse jogo de forças, as corporações econômicas atuam com forte pressão e a gestão pública aceita suas sugestões, que revelam o real interesse da lógica capitalista como sendo a produção de capital no espaço urbano, regulamentado pelas políticas públicas e com conotações de desenvolvimento e renovação do espaço.

Paralela a essa postura, as áreas urbanas são reconhecidas como espaços privilegiados para valorização da paisagem, inovação tecnológica e econômica, que atraem diversos seguimentos, mudando toda a dinâmica da cidade com o intuito de obter mais capital. No que diz respeito a essas importantes transformações, apenas uma parte considerável da população aparentemente possui nível para o consumo na nova cidade; outra parcela um consumo significativo e a que não possui poder de compra. O que torna um sistema de rotatividade, grupos que serão destacados como consumidores e outros como mão-de-obra para o mercado, atendendo unicamente as necessidades básicas da produção de capital.

Com isso, no centro de Paulista, espaços públicos são criados com parcerias privadas, como cumprimento do acordo disposto no projeto de renovação da cidade. Para exemplificar isso temos as *Academias da Cidade* e praças públicas, que seguem na pista de acesso ao Condomínio

Aurora Porto Arthur (antigo espaço da fábrica Arthur), interpretado como uma tentativa de socialização da vida urbana na utilização do mesmo espaço por toda a população, enquanto a construção privada envolta desses espaços é separada por muros. No resultado desta parceria, também são criadas ofertas de trabalho, como também o quantitativo de pessoas morando em áreas periféricas de qualidades inferiores, sem um bom alcance de serviços públicos e infraestrutura. Apesar das diferentes configurações, grande parte das cidades do estado se depara em algum momento com a situação de exclusão e inclusão social.

Segundo Maricato (2001), a forma mais sólida ocorrida na segregação ambiental ou espacial é expressa através da exclusão social, se caracterizando em grandes pontos de encontro de pobreza que tem similaridade a guetos ou grandes porções do espaço nas quais, a carência é semelhantemente difundida. Para a pesquisadora, a segregação ambiental é uma das expressões mais relevantes para exclusão social e parcela dinâmica da complexidade do acesso aos serviços de infraestrutura urbana (dificuldade de abastecimento, saneamento, abastecimento de águas, quantitativo de transporte insuficiente inadequado acesso aos serviços de saúde, sociais, educação, etc.). No que discerne o assunto discorre:

> "A produção do ambiente, escancara a simbiose entre modernização e desenvolvimento do atraso. Padrões urbanos modernistas registrados em leis de zoneamento, código de obras, leis de parcelamento do solo convivem com a gigantesca cidade ilegal". (MARICATO, 2001, p. 144)

A exclusão social é apontada por Demo (1998), como não sendo passível de classificação, podendo ser qualificado por aqueles que a apontam como a ilegalidade, a informalidade, a pobreza, a baixa inclusão nas escolas, a irregularidade, a ausência de cidadania, etc., a ausência de necessidades básicas que envolvem classes menos atendidas. O autor acredita que a ilegalidade é sem receio, um bom aliado ao qual permite a compreensão de conceitos como a desigualdade, segregação e exclusão ou apartheid ambiental, mas o que também dá as elites corporativistas um escape ilegal quando lhes é necessário, fato historicamente recorrido.

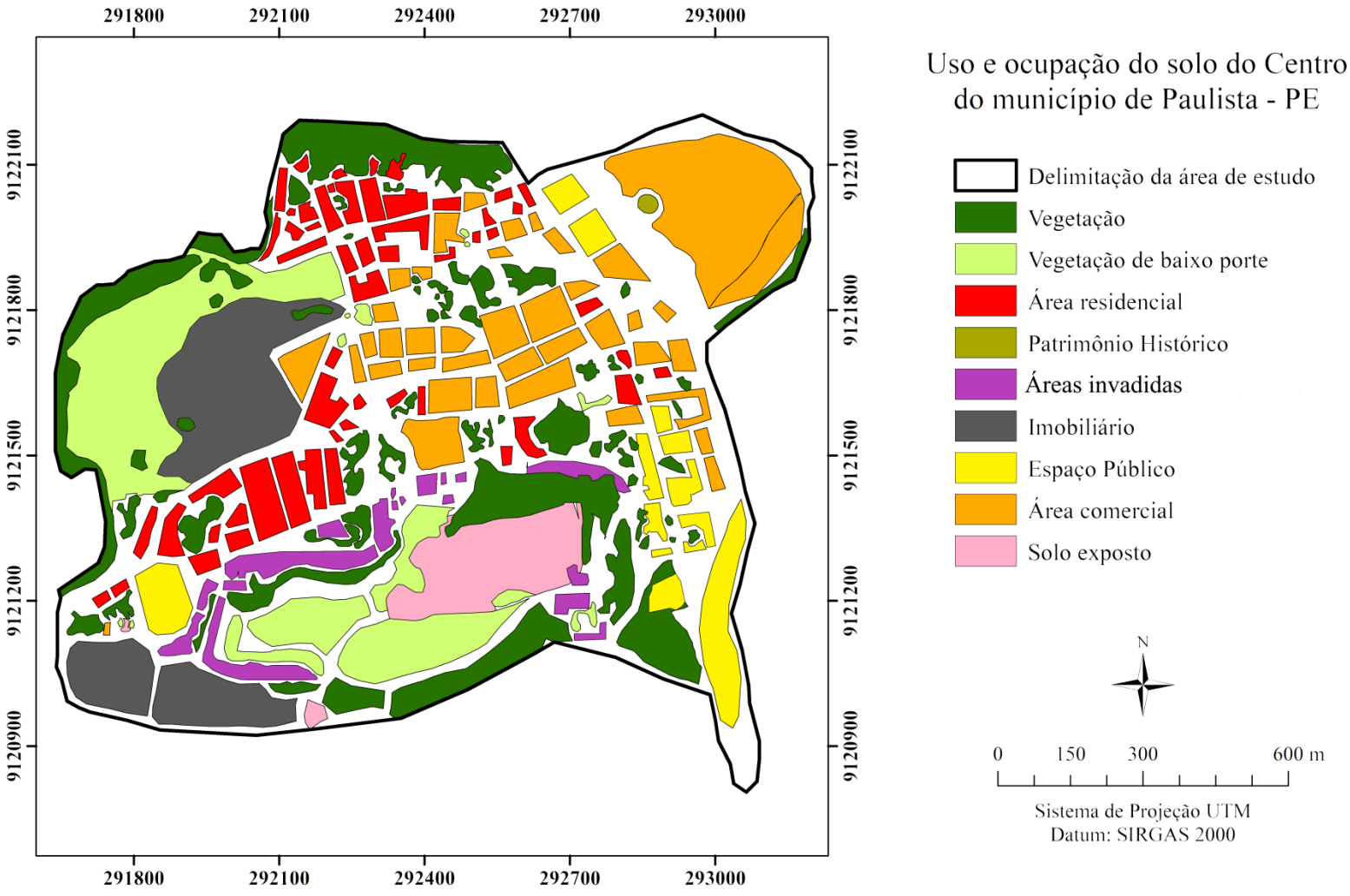
Neste contexto de problemas e irregularidades do espaço é possível enxergar uma precariedade institucional no município de Paulista em relação ao zoneamento urbanoambiental, onde diante do crescimento das contribuições econômicas ligadas a ampliação do setor imobiliário e de serviços, de certa maneira, empresas privadas tomam o lugar do poder público. Essas ações de domínio privado estão atreladas ao planejamento urbano municipal de Paulista,

que sempre esteve longe do atendimento dos interesses coletivos, mas ligados ao desenvolvimento dos exclusivos projetos que segregam o espaço social. E é por conta da falta de um processo democrático, sem participação da sociedade, que os projetos são desmembrados, criando áreas especiais, exclusivas, no centro da cidade, delineados na parceria público-privada.

Maricato (2002) faz menção ainda a respeito de uma tripla parceria: fundiário/legislação/mercado, como talvez mais evidente em áreas urbanas centrais. Onde o poder público municipal encarregado da validação das leis é pouco transparente nas decisões tomadas sobre os projetos de loteamentos, pois, é norteado visivelmente pelos investidores privados, impulsionando o mercado para uma renovação do espaço e produção de capital. Nesse sentido de contexto político fragilizado pelas disputas de terra geradas na criação dos espaços exclusivos (cinza), o próprio Estado, muitas vezes não cumpre a lei, cria arranjos institucionais que legitimam as decisões tomadas.

Na configuração da cidade estão mais ao centro da cidade casas de famílias de tradição da cidade, moradias de classe média que não venderam seus espaços para as construtoras (vermelho). No entanto, com o intuito de morar próximo as antigas fábricas, há alguns anos moradores se afastaram um pouco do centro e ocuparam terrenos de reservas ambientas (lilás), moradias que não foram assentadas regularmente, não possuem calçamento e muitas não tem o alcance do saneamento básico, levando risco aos moradores. Após a validação do usucapião, as terras foram vendidas para construtora ACLF, ao qual disputa o domínio da propriedade com a comunidade que há anos reside no local (mapa 04).

A partir dessas observações que vem o debate sobre as melhorias econômicas da cidade, quando os lucros passam a emergir por conta do aumento da produtividade, pela estruturação espacial e nova dinâmica inserida, frutos da renovação do espaço. Em especial, esse excedente não é originado de processos que ocorrem em conjunto de formas harmônicas e homogêneas. Longe disso, são decorridos de atividades intensas e envolvem os diferentes setores do capital que atuam em Paulista de forma particular, fazendo com que os lucros da produção espacial sejam a intenção final da disputa dos setores imobiliários, residencial e de serviços.



Mapa 04 – Uso e ocupação do solo, 2017.

O centro é um espaço urbano repleto de zonas de interesses histórico-culturais e áreas de reservas, o que configura uma localização estratégica para produção de capital na cidade. Esta característica nada mais seria para os setores privados que um local perfeito para destruição criativa e renovação do espaço, o que aceleraria o processo de capitação de recursos. Observa-se que parte dos lucros é aderida como renda, fornecendo, assim, relações opostas entre o capital imobiliário, fundiário e de serviços, a exemplo a construção do Shopping *North Way* (próximo ao Patrimônio Histórico) com uma cadeia de lojas que fazem disputa frente a uma feira orgânica do centro que existe desde 1999, e muito dessas relações se estendem a outras esferas do capital.

Após sua ascensão e queda por conta do "*boom industrial*", o centro de Paulista passou a ser visto por décadas apenas como uma passagem entre o centro do Recife com a *Mata Norte* de Pernambuco a outros estados. Porém os planejamentos urbanos estratégicos para renovação da cidade foram pensados para trazer novamente uma dinâmica de crescimento ao centro, por meio de uma destruição estrutural, que viria desde uma repaginação dos conjuntos arquitetônicos e habitacionais com a implantação de novos serviços (em laranja). E o objetivo principal da parceria público-privado seria de acordo com o Secretário de Desenvolvimento Urbano Paulo Marenga em entrevista, "uma tentativa de trazer Paulista de volta à vida", trazendo a ideia de a cidade ter chegado a sua evolução final, se tornado uma necrópole[10]. Para ele não havia mais dinâmica econômica na cidade e, por isso, era necessário tomar uma atitude.

> Paulista estava precisando de novos investimentos, e eles passaram a chegar com a construção de novos conjuntos habitacionais e de serviços. E ela precisa se adequar para poder atender essa demanda de tráfego, de energia, de esgoto, de água, e isso está sendo feito paralelamente, então os investimentos estão surgindo e sendo levados a efeito. A prefeitura junto com órgãos competentes Celpe, Compesa, etc., vem fazendo a outra parte que cabe a eles, principalmente com relação a saneamento, que existe um plano de não só recuperação do que existe como ampliação justamente para receber toda essa carga desses investimentos novos – Paulista já foi a cidade mais industrializada do estado, e hoje a busca por uma parceria público-privada é a nossa intenção para tornarmos ela uma grande cidade novamente, o que já está acontecendo com a instalação de algumas indústrias ligadas ao centro. (Entrevista em 25/01/2017).

Nesta perspectiva de análise do papel mais abrangente do Estado, é possível constatar como um resultado, a relação mista de forças entre diferentes parcelas do capital e o encontro dos interesses que por alguns momentos, ora são consoantes e ora dissonantes a respeito da produção socioespacial urbana do centro de Paulista. Com isso, a autônoma transformação do espaço não

[10] Milton Santos (2013, p. 70) ao analisar Lewis Mumford, discorre que o termo necrópole seria o destino final da evolução das grandes cidades europeias e norte-americanas

está ligada à total liberdade frente ao poder público do município, mas a sua fragmentação de governança, que se aproveita das iniciativas privadas para a realização de algumas atividades que são exclusivamente ligadas ao Estado, como a construção de áreas de lazer e parques ecológicos.

E essa relação parece ter um lado mais vantajoso do que outro. A produção imobiliária, como algumas atividades econômicas privadas, está diretamente ligada às políticas públicas da cidade. De tal maneira, a estreita associação de dependência frente ao Estado permite com que de tempos em tempos sejam administrados, segundo Gomes (2014), como saltos, sob a ótica de ondas. E de acordo com Santos (1997a), os eventos que são reguladores do tempo, sob a perspectiva econômica em regiões metropolitanas, teriam como principal meta os projetos correlacionados às gestões públicas, que acumulam grandes quantidades de capital para que a construção privada orquestre seus empreendimentos e assim produza o espaço.

Mas, de acordo com a permissibilidade e o fracionamento da gestão pública, como estabelecer um desenvolvimento urbano sustentável? A crescente discussão sugere uma participação da população, a equilibrada distribuição de bens, recursos naturais e solo – questão de caráter bastante polêmico atualmente. Tendo em vista que as decisões tomadas pela gestão urbana da cidade são geradas em maioria comum dos casos a parte do planejamento ambiental. (CARVALHO, 1999). E uma sociedade mais justa e igualitária a todos foi definido por Brundland Wced (1987, p. 55), como sendo:

> "Desenvolvimento que satisfaz as necessidades do presente sem colocar em perigo as necessidades das gerações futuras", ou de Iclei (1996): "Desenvolvimento que proporciona serviços básicos, meios ambientes, sociais e econômicos a todas as residências de uma comunidade, sem ameaçar a viabilidade dos sistemas naturais, ao qual o construído e social depende da provisão desses sistemas".

Desse modo, o desenvolvimento de um espaço urbano que atenda o bem do coletivo, sem causar destruição dos meios naturais, é uma escolha apropriada para a produção das relações sociais. Criando um desenvolvimento urbano sustentável eficaz. De acordo com Sachs (1993, p. 129), as dimensões que o desenvolvimento urbano sustentável deve se enquadrar são:

a. *Espacial* (distribuição igualitária das atividades e serviços, governança do território);
b. *Econômica* (considerada a partir da abrangência da sociedade);
c. *Social* (equilíbrio no ordenamento da propriedade);

d. *Cultural* (preservação do patrimônio histórico, cultural e arquitetônico urbano que estão relacionados com a identidade do espaço);
e. *Ecológica* (menor porcentagem de prejuízos aos sistemas ambientais da natureza).

Tendo em vista que o acesso a essas dimensões não é atendido no centro de Paulista, compreende-se a tentativa de a gestão pública ocultar as desigualdades sociais da cidade. Numa perspectiva sobre o assunto, Costa (2000), acredita que realmente são poucos os conceitos que são aplicados, todavia, o resultado desse entendimento trata a respeito de mascarar ao invés de dar clareza a sua definição. Para a autora, em um primeiro momento o discurso parece estar dotado de estrelismo: que, de tanto preenche-lo de enfeites acabam tirando o foco do seu real significado.

Nessa concepção, a utilização de conceitos realiza-se, na grande parte das vezes, com origem nas práticas de planejar o urbano sem grandes dúvidas a respeito da criação de teorias que lhes servem de base. Defende ainda que, com suporte de abordagens vigentes, que partem de pressupostos de cunho econômico e políticos agregados de características ecológicas, a consciência de desenvolvimento urbano sustentável (ou centros sustentáveis) ainda encontrará pela frente teóricas tensões para enfrentar, mas que não são impossíveis de achar um consenso.

A respeito desse assunto, Harvey (2000), defende que todo o questionamento feito em volta de ecoecassez, superpopulação, sustentabilidade e limites naturais é uma discussão a respeito da preservação sobre uma ótica social específica e não algo particular realizado com o intuito de preservar a natureza em si. Faz críticas a esse padrão de gestão que elucida as debilidades pertinentes, prescrita com a intenção triunfal da imagem sobre a matéria.

Num ponto de vista mais abrangedor, Peet e Watts (1996), sugerem uma "*ecologia da libertação*", em comparação com a teoria bíblica da libertação, busca-se compreender o meio ambiente junto com a problemática do movimento e desenvolvimento social. Sua principal meta é trazer forças as ideias de cunho ambiental e coloca-las em uma situação mais abrangente, de debatas sobre a construção da modernidade, seus conhecimentos, instituições e relações de poder. E por ser uma linha de análise bastante atual, a quantidade de produções tem aumentado largamente; num contexto de crescimento dos estudos ambientais e a sua multiplicação de áreas de conhecimento envolvidas. Contudo, para Costa (2000), a maioria desses trabalhos organizados, subestimam as análises das questões dimensionais do espaço urbano, que às vezes

são inexistentes, ou relacionadas ainda como não ligada ao ambiental e natural. Para exemplificar os embates que essa expressão possui, Diegues (1992), promove em seu discurso que:

> "Esse termo transita pelos mais diversos círculos e grupos sociais, desde às ONGS até as de pesquisas com notável e estranho consenso, como se fosse uma palavra mágica, ou fetiche. Uma análise mais profunda revela, no entanto, falta de consenso, não somente quanto ao adjetivo sustentável, mas também ao desgastado conceito de desenvolvimento".

Neste sentido, o desenvolvimento de uma ecologia nas transformações urbanas, não apenas como fetiche de um exclusivo acesso, mas como preservação de um ambiente natural, deve ser um interesse comum no zoneamento das produções espaciais. Cenário este que a cidade de Paulista se encontra, um processo de urbanização que possui grande concentração de diversos interesses, indo desde a produção capitalista de valorização dos espaços até a renovação da sua dinâmica. O desejo do Estado é dinamizar mais o espaço ao qual governa em conjunto a necessidade da população de ter acesso a serviços básicos de qualidade a sua disposição. Porém muita das vezes esses interesses geram conflitos no questionamento de quem tem seus interesses atendidos, e podem organizar o espaço como lhes aprouver.

Com essas condições, Acsehad (1999), atribui à "*insustentabilidade*" das produções no sistema urbano a aspectos como: a desqualificação das políticas urbanas se integrarem à proposta de serviços urbanos, à qualidade e quantidade das demandas sociais, gerando certo desequilíbrio entre a necessidade cotidiana da população e as formas de atendê-las com suficiente quantidade de serviços públicos e com eficientes aplicações em redes de infraestrutura. O conflito da autenticidade das políticas urbanas destacará a desigualdade social no acesso dos serviços promovidos pela gestão pública, com ameaças para a população, baseada nas desconsiderações com as amenidades físicas naturais. A sustentabilidade do urbano não depende exclusivamente da eliminação das relações predatórias entre os meios naturais e o homem, seja na extração dos seus recursos, seja na mercantilização das suas características em consumo, como a não subordinação desdobramento do Estado aos interesses do capital privado.

Por fim, todo esse discurso preservacionista das condições naturais, históricas e culturais ligadas ao desenvolvimento urbano de Paulista, governanças públicas mais imponentes, e criação de espaço mais igualitários é o desejo do poder público para o centro da cidade de Paulista. No entanto, com o incentivo privado para torna-la uma cidade mais competitiva no cenário metropolitano, muda sua dinâmica para maior captação de capital, gera-se espaços mais desiguais

e segregados, onde o atendimento de serviços básicos é inexistente ou precário. Isso leva a questionamentos sobre o desenvolvimento proposto pelo Estado e a abrangência da renovação da cidade, que agora tem um novo público preenchido, enquanto, por outro lado, a população mais pobre tem seus direitos diminuídos, formando assim um espaço contraditório.

5 AS CONTRADIÇÕES DA VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO NO PROCESSO DE RENOVAÇÃO URBANA NO CENTRO DE PAULISTA

> Governance refers to the process through wich local authorities, in concert with private interests, seed to enhance collective goal. It is a process shaped by those systems of political, economic, and social values from which the urban regime derives its legitimacy. (J. Pierre, 1999)

5.1 O GERENCIAMENTO DA GOVERNANÇA URBANA E AS RELAÇÕES COM A PRODUÇÃO DO ESPAÇO CENTRAL DE PAULISTA

Os projetos de intervenção urbana na Área Central de Paulista apoiam-se em ações sobre o território que tem por finalidade, sobretudo, promover/preservar a recuperação do patrimônio construído e das áreas de proteção ambiental com o intuito de transformar essas áreas em centros do turismo cultural, realçando sua história e natureza. Da mesma forma que em outras propostas de transformação urbana em tais projetos, são atribuídos aos elementos cultural e ambiental a função de instrumento de promoção das cidades no mercado, seja ele nacional ou mundial.

Essas intervenções que promovem a destruição criativa do espaço para sua renovação, se mostram predatórias no decorrer de sua implantação e acabamento. Isso é evidenciado desde o início, na tentativa de compra dos terrenos ocupados em torno de alguns empreendimentos imobiliários, que chegaram após, a remoção da população local (em lilás, ver página 94) é parte do processo de homogeneização do espaço renovado. E grande parte das ações tomadas pelos agentes privados são amparadas pela lei, como nas próprias Cartas Patrimoniais[11], o que acaba dificultando, em casos específicos, uma análise mais profunda e crítica desses projetos, em consequência ao aparente atendimento das diretrizes acordadas, em geral, como necessárias.

Sendo assim, muitos serviços e parte da infraestrutura urbana local acabam sendo estabelecidos pelos próprios empreendimentos imobiliários, ainda que o Poder Público na forma do município seja indispensável para garantir as condições necessárias para tal. Por isso, é importante destacar que, como defende Harvey (2005) a governança se diferencia e vai além da

[11] No caso brasileiro, as normativas para intervenção e restauro de edificações tem amparo legal nos órgãos municipais, estaduais e, em âmbito nacional, através do IPHAN. Estas regras são definidas na legislação brasileira à luz de parâmetros internacionais, como as Cartas Patrimoniais.

compreensão de governo urbano. Ou seja, na contemporaneidade, "[...] o neoliberalismo transformou as regras do jogo político. A governança substituiu o governo" (HARVEY, 2013, p. 32). Portanto, a governança é uma noção mais extensa e envolve a coalização de forças, em que o governo em conjunto com a administração pública atua com papel importante na posição de coordenadores e facilitadores, porém não são os exclusivos agentes envolvidos no processo de intervenção e tão pouco os atores principais.

No contexto especifico de Paulista, se sobressai a governança para o empreendedorismo, tanto por intermédio de PPP (Parceria Público-Privado) que viabilizou a implantação e renovação do sistema viário, quanto nas diversas ações coordenadas pelas empreiteiras locadas na cidade. Essas ações são percebidas desde os maquinários de construção até o uso recorrente de discursos vinculados ao planejamento urbano, "a renovação que a cidade precisa". Em Paulista na atualidade pode-se observa o uso exacerbado de discursos, com sentidos políticos específicos: o progresso, o novo e a procura pela modernidade estão sempre andando juntos em projetos e ações hegemônicas na cidade.

No cenário político atual, tais discursos do projeto "Nova Paulista" vinculam-se, por exemplo, ao slogan do candidato eleito à Prefeitura em 2012: "Junior Matuto. Paulista no ritmo de Pernambuco. Um novo prefeito para uma Nova Paulista"; toponímia, aliás, que foi utilizada por todos os candidatos do PSB que ansiavam estabelecer no território a ideia do novo por meio das propagandas, que partiam desde os nomes criados para os projetos até a superação do "passado que escolheram vincular suas metas futuras. Palavras então assimiladas enquanto marca cultural carregadas de sentido político e mercadológico (CORRÊA, 2011).

O que se deve ressaltar é que toda esta intencionalidade que os discursos carregam ligadas as intervenções urbanas da cidade se pautam em uma leitura limitada das indicações presentes. Previsto nas Cartas e leis de preservação ambiental, em alguns casos, indicam a atividade turística como pertinente a estas áreas, promovendo assim o discurso de sentidos típicos da modernidade para melhor representar a cidade. As Leis e Cartas trazem consigo, no entanto, observações quanto à atenção que se deve ter a condição local, levando em conta as interferências entre os aspectos sociais, culturais e econômicos. Contudo, os aspectos sociais e culturais são sempre negligenciados pelos megaprojetos.

De acordo com Gomes (2011, p. 133, 134), desde o ano de 1973, com a criação do Programa de Cidades Históricas - PCH, por meio da Secretaria de Planejamento da República, que posteriormente foi parar nas mãos do IPHAN, já se calculavam a possibilidade de exploração turística de conjuntos arquitetônicos monumentais, da mesma forma que exploração gerada do meio natural. Já em 1992, foi criado um programa direcionado ao Nordeste, O Programa de desenvolvimento do turismo no Nordeste – PREDATUR, que permitiu novos olhares as áreas de patrimônios histórico. O autor salienta que com a chegada desses programas precedentes foram abertos, para que a preservação de áreas ambientais e históricas fossem relacionadas "(...) às demandas e condições do desenvolvimento urbano e do turismo".

Nessa perspectiva, a governança pressupõe métodos político-institucionais que trabalham o público e o privado e, ao mesmo tempo, exige a atuação e a descentralização, igualmente como o financiamento das políticas públicas. Nesta direção, Rabelo (2012) "destaca que a governança constitui um meio e um processo voltados para produzir resultados eficazes mediante a participação dos diferentes agentes em sua realização". De tal modo isso envolve tanto a dimensão urbana quanto a histórica-ambiental no contexto das adversidades que assolam a cidade.

Apenas pensando dessa forma, todas as ações realizadas pelos empreendimentos seriam justificadas pelas melhorias urbanas e turísticas, estabelecendo um modelo apropriado para conciliar a destruição do urbano com a sua renovação. Contudo, estudos realizados por Avila (2009) indicam que, ao contrário de ser um ponto positivo, as intervenções urbanas voltadas para a renovação do espaço que priorizam uma nova dinâmica através de novos empreendimentos imobiliários e do turismo podem gerar impactos negativos sobre a economia, a Natureza, a cultura e os aspectos sociais, não levando em conta as necessidades das populações locais.

No cenário onde Paulista é parte da região metropolitana, isso pode-se ser relevado como um instrumento de crescimento (LOGAN; MOLOTCH, 2007), e estaria muito mais ligado aos megaprojetos estruturantes em conjunto com as políticas públicas, do que devidamente pela força econômica das coalizões lideradas pelo aumento da demanda local do público consumidor. Isso quer dizer que na RMR a função do Estado é essencial como produtor de condições econômicas estáveis e viabilizadora de investimentos, tal como o cumprimento da sua governança.

Numa interpretação mais abrangente, esse ato de voltar à iniciativa privada é resultado da crise fiscal do capitalismo mundial desde de meados de 1970 e que no Brasil se intensifica nos anos posteriores e que só vem ter uma leve abertura econômica na década de 1990. À frente das carências urbanas, a expressão de que a iniciativa privada deve apoderar-se e tomar as rédeas do processo de gestão urbana consegue ainda mais apoio; mesmo que em nenhum momento ela abandone o Estado como a garantia dessa nova governança.

E é nessa contínua visão que novas ideologias, palavras e poder podem ser observados na Nova Paulista, na ideia sempre presente de que seus empreendimentos representam um projeto de *'requalificação'* e *'revitalização'* do centro de Paulista (BARBOSA, 2014, p. 138). Palavras que passaram a cada vez mais se "naturalizar" na apresentação de vários empreendimentos urbanos, mas que na verdade refletem elementos vinculados a representações ideológicas, que é utilizado com intuito de significar a "vitória de uma ideologia de determinadas práticas, que tem interesses específicos por trás de suas ações"; do qual se deseja, legitimar, expandir e induzir intervenções públicas segundo seus argumentos (SOUZA, 2013, p. 131). Definições que mostram um desejo do período neoliberal em produzir restrições desmoderadas à cidade para promoção de "grandes projetos" pela ideia de uma "cidade encantadora".

Nesse contexto de promoção dos projetos através das propagandas e das particularidades histórico-culturais, há também um discurso pronto e dominante expresso pelo capital, onde se parece ter cada vez mais uma real preocupação com os problemas ambientais e as medidas para solucionar tais percalços. E é mediante ao agravamento das contradições socioespaciais relacionadas a produção e reprodução do espaço urbano em seu maior momento de acumulação de capital, que surge preocupações das grandes empresas com intuito de suscitar um discurso de importância às causas ambientais. A respeito deste assunto, Campos (2009, s. p.) argumenta que:

> [...] o discurso oficial para conservação e preservação ambiental nas cidades passa a ser símbolo de uma ordem ambiental imposta pelo mercado capitalista, visando seduzir e incorporar uma consciência ambiental na sociedade para neutralizar opções da luta política contra a desigualdade de classes provenientes da hegemonia de grupos dominantes, principalmente oriundas do setor imobiliário nas grandes metrópoles brasileiras. As campanhas alternativas de consumo da natureza representam também uma nova forma empreendedora de capitalizar a consciência ambiental de indivíduos através de símbolos ambientais.

Sobre essa ótica, a governança urbana e ambiental da cidade de Paulista resulta de uma utilização da natureza como produto mercantilizado. Esse processo é seguido de uma

degeneração das condições de vida da população local que são exatamente envolvidos nesse movimento de renovação urbana, o que implicaria nas contradições que o próprio discurso da governança diz combater.

A partir do discurso opressor do novo e da modernização visualizamos um objetivo fundamental na oratória hegemônica: uma nova amostra das renovadas paisagens urbanas do centro paulistense, por meio de uma valorização econômica dos territórios que foram privilegiados no centro histórico-cultural de Paulista, colocando-o num conceito de observador da paisagem. Neste cenário reservaram às antigas imagens o direito de aparecer como parte de um cenário *vintage* repleto de edifícios de arquitetura robusta e ambientes naturais como fetiches, como espaços de longínquas observações e repleto de valores.

Nota-se que o assunto relacionado a inserção da Nova Paulista está relacionado tanto a questionamentos culturais de valorização de paisagens urbanas, quanto a utilização de recursos naturais como produtos de mais valia, tal como valores econômicos, sociais e políticos. De modo como foi salientado a respeito das expansões dos empreendimentos de cunho turístico e lazer no Nordeste brasileiro:

> [...] [se faz necessário] trazer a discussão sobre o processo de ocupação do litoral brasileiro para o campo das relações sociais, porquanto o que está em jogo são as formas sociais de apropriação e uso dos recursos ambientais, reconhecidos pelas singularidades proporcionadas pela natureza (presença do mar, clima tropical, vegetação exuberante etc.). Em outras palavras, o que se almeja é debater sobre a ideia de que esse processo é de natureza social, na medida em que revela os valores econômicos dominantes e seus efeitos na destruição desses recursos e, por extensão, evidencia a degradação das condições de vida de parte da população. Isso significa, em última instância, apreender as conexões entre o social e o natural. (LEITE LOPES, 2007. p. 34)

A despeito dos argumentos que negam um projeto de renovação da cidade voltado apenas para um processo de acumulação que visa o alcance e divulgação da cidade através do turismo e entretenimento, é possível perceber o contrário, um movimento que cria e promove espaços simétricos e exclusivos. Transformado pelas construtoras, o foco do turismo sofre mudanças, resultado da nova dinâmica na cidade para o "enriquecimento" das áreas e décadas de negócios em zonas que já não há mais produtividade, dando suporte a ideia de destruir antigos símbolos da cidade e utilizar-se das suas cinzas para construção de algo novo e melhor.

Neste quadro desenhado de uma Nova Paulista, agora existe um lado ecológico transformado em amenidade ambiental, que antes eram tidos como lugares dos pobres, mas que

agora é um lugar agregado de valores. As florestas e o rio se tornam apenas pano de fundo, espelho que reflete o novo conceito de “moderno”, uma Nova Paulista “ambientalmente esnobe” (Figura 16).

Resultado este que advém de uma governança determinada pelos grandes projetos imobiliários, um processo de escalas que envolvem ações regionais e locais. Isto é, muitas das intervenções desencadeadas na produção e gestão pública da Nova Paulista acarretam das verticalidades (SANTOS, 1997a) que se estabelecem nesse espaço comandado por práticas regionais que se expressam no centro da cidade. Investigando por essa esfera, há um conjunto de interrelações entre a ordem próxima e a distante, como decisivos da produção espacial do centro Histórico de Paulista.

FIGURAS 16 a 20 – Simulação de uma Nova Paulista

Fonte: Secretária de Desenvolvimento Urbano.

Consequentemente, a partir das ideias de renovação urbana da cidade são produzidas imagens de um futuro moderno, verticalizado, com retratos multiplicados que excluem todo um lado pobre da população, trazendo à falsa ideia de “disneyficação” do urbano (HARVEY, 2000).

Da mesma forma, também se cria uma Nova Paulista através de fatos e dados estatísticos, previsões espaciais, tal como pelo domínio atestado pelos investidores privados (influência Política, dinheiro). Muito provavelmente o princípio resuma-se mais à necessidade de "divulgar o novo", que na opinião pública geral pode vir a ser um consenso. No fim das contas, grandes sucessos da política ocorrem por meio da conversão de símbolos, representações que classificam o espaço, que criam diversos contrastes sobre um mesmo aspecto, que disseminam a ideia de troca, o 'belo' pelo 'feio', como forma de venda de mercadorias.

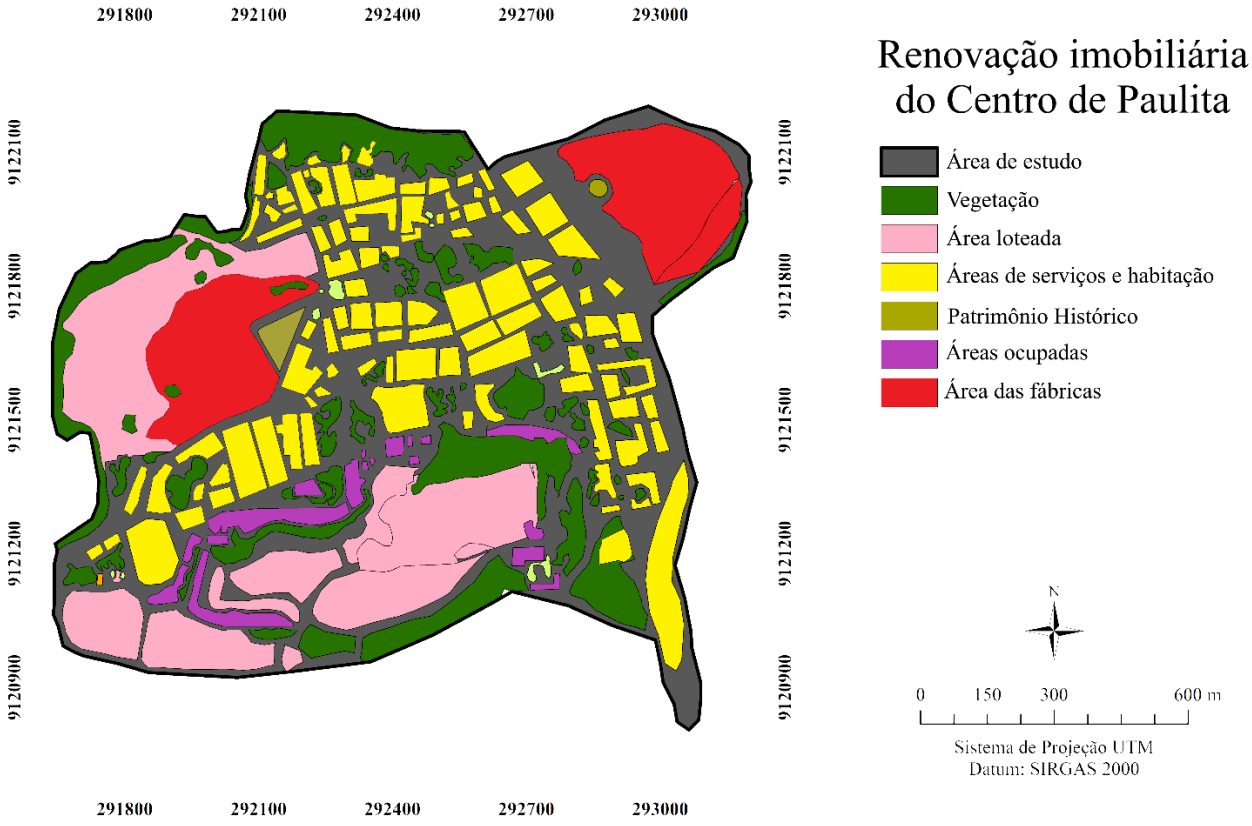
5.2 OS CONTRASTES DA PAISAGEM URBANA FRENTE ÀS NOVAS TRANSFORMAÇÕES DA CIDADE

Para justificar de forma positiva as apostas da governança na Nova Paulista, contrastes são expostos no discurso de escolhas, no caso, ou um presente sombrio e de abandono, ou um futuro de investimentos que trará modernidade a cidade, seduzindo a população a substituir o velho pelo novo, loteando o natural (rosa) para construção do artificial (FIGURA 20 e 21) (mapa 5). Para convencer e assim forçar uma aceitação da grande maioria, os aspectos da paisagem atual são apresentados segundo mapas e fotos que expressam o abandono e a sensação de violência emanada dos espaços do centro de Paulista. É uma visão tendenciosa, criteriosa, focado nas áreas restritas como ruas desertas e mal ordenadas, grandes terrenos culturais (vermelho) com nenhuma utilidade e áreas poluídas e com lixos.

Do mesmo modo, justificam a destruição criativa dos terrenos fabris com fotos panorâmicas que demonstram espaços desperdiçados a serem reaproveitados, renovando assim o centro. Tais técnicas imprimem novos ritmos que visam atribuir novas percepções à cidade através de um "mostruário de paisagens repetidas" desfazedoras das diferenças socioculturais; mas que, na verdade, buscam transformar as cidades em entidades mais homogêneas e relacionáveis, sem obrigatoriamente solucionar suas questões econômicas e sociais.

Nesse movimento, de acordo com Carlos (2007), o ritmo da rua passa a ser determinado cada vez mais pelo ritmo dos meios de transportes, marcando a impossibilidade de antigos usos. A alteração nas relações tempo-espaço revela a profunda transformação nas práticas e costumes, mas tudo isso sem que as pessoas notem, pois, as inovações são reconhecidas de modo gradativo,

quase que desatento, enfeitadas em pacotes que carregam conceitos que produzem a degradação dos costumes locais. A cidade onde tudo se altera, onde os hábitos se intensificam passa a ser o lugar em que os indivíduos "se organizam para viver ou quem sabe subsistir" gerando a todo momento, "maneiras de ganhar dinheiro".



Mapa 5 – Distribuição dos novos terrenos imobiliários, 2018.

O instantâneo pelo instantâneo, o ícone pelo ícone, surgem durante o espetáculo e, nesta circunstância, como simulacro, "trazendo à tona um caos urbano que assume um discurso conceitual pragmático que se auto intitula de salvador do urbano" (BARBOSA, 1999, p. 65). De acordo com Barbosa (1999b, p.66):

> As cidades como lugares privilegiados nas tramas dos circuitos mundializados, precisam ser adequadas a esse novo modo e ritmo de reprodução do capital, onde a velocidade é a marca e a imprevisibilidade parece ser a tônica. A fórmula para o sucesso das cidades parece ser simples: assumir o caótico para candidatar-se ao mercado e ao

> dinheiro tornados globais. O individualismo e a habilitação para o livre mercado encontram uma estranha correspondência.
>
> O caos é valorizado e proclamado como força de oportunidades contra a vida padronizada e reguladamente massificante da cidade. [...]. Vencendo pela saturação invasora no nosso cotidiano, a imagem do caos deixa distante a cidade que habitamos, para nos impor a condição de nômades amedrontados, solitários e sem rastros. Por outro lado, o domínio "tátil" da imagem cidade caótica resulta da nossa própria tolerância política e intelectual com a fragmentação da vida.
>
> Sitiada pela imagem modelar do caos a cidade é pura descontinuidade e sua estrutura incerta e fragmentária é condizente com o fim da história, ou melhor, com a negação de toda a sua historicidade (BARBOSA, 1999b, p. 66).

Assim, o reconhecimento dos aspectos visuais é evidenciado pela recuperação das edificações e novas percepções do espaço urbanos, marcando a diferenciação entre o antigo e o moderno, da mesma forma que os contrastes da área central em relação ao seu entorno. Este processo de fragmentação é corroborado pela especialização funcional, que permite com que a área funcione de forma autônoma nas relações de produção do capital, o que produz uma nova dinâmica econômica para o centro da cidade de Paulista. Isso se dá pela sobreposição dos aspectos ambientais e culturais pelos aspectos visuais, caracterizando o processo de tematização do espaço urbano, características recorrentes nas paisagens urbanas.

Figura 20 e 21 – Paulista: Áreas inutilizadas e a carência do "moderno".

Fonte: Disponível em: < http://desbravandopernambuco.blogspot.com.br/2013/03/paulista.html>. Acesso em 22/12/2017.

Tais perspectivas a respeito da cidade renovada, desenvolvidas pelo discurso dos agentes dominantes, se revelam abarrotados de sentidos políticos, imaginando os espaços disponíveis do

centro de Paulista na mesma proporção que um espaço pleno, preparado para as ações transformadoras que darão um bom negócio ao setor privado. Assim como justifica Alvarez (2013, p. 121-123), tais modos de intervenção urbana planejam o espaço de seus projetos de renovação urbana enquanto "desocupado, livre de qualquer obstáculo, na qual se pode trocar as formas como se fossem brinquedos", deixando de lado toda importância das práticas socioespaciais, lutas e identidade dos locais.

Na obstinação de se qualificar esses espaços como ultrapassados, violentos, desorganizados, vazios urbanos, nota-se uma aspiração política de justificar os eventos de enriquecimento do espaço, onde a necessidade do bem comum é apoiada na história de que "é preciso mudar para crescer", preservando o projeto no debate com a sociedade.

É propagado que o centro de Paulista é sinônimo de medo, violência, corroído e que se caracteriza como um "espaço problemático", dando a ilusão de que a sua destruição suscitará na solução das assolações da sociedade, e a chave para que isso acontece, é a renovação da cidade. Um desenvolvimento econômico que está pautado na construção de projetos habitacionais exclusivos, com planejamentos sem comprometimento com a sociedade, focado na superacumulação do capital.

Dentro desta ótica, alguns autores como Avila (2009, p. 113-114, 122) destacam a dificuldade em harmonizar, de maneira balanceada, a participação dos vários atores envolvidos (poder público, iniciativa privada, população local, visitante) com este movimento, tendo em vista que cada um deles manifesta necessidades particulares (econômicas, de lazer, sociais). Neste sentido, as ações promovidas acabam por ocorrerem-se a interesses característicos e aqueles que se relacionam aos aspectos culturais e sócias acabam dominados pelo econômico.

Neste sentido, dois questionamentos fundamentais surgem. Em um primeiro momento, qual bem (patrimônio cultural, amenidades físicas) se deseja preservar, e por quem ele deve ser preservado; apenas os monumentos construídos ou também a população e as atividades desenvolvida por ela (tanto a memória quanto as formas de apropriação que levam a construção de conexões afetivas com o lugar). A outra questão a ser realizada está ligada a expansão que se deseja chegar com a implantação de conjuntos habitacionais e de serviços, se apenas econômico ou:

> (...) um desenvolvimento integrado, que promova inclusão social, a melhoria da qualidade de vida das pessoas, a preservação de nossas paisagens naturais e culturais, além da satisfação do visitante. Em outras palavras, um desenvolvimento sustentável, do ponto de vista econômico, social, cultural e ambiental. (MURTA, 2009, p. 137, 138)

Vemos então aí inserida a tônica da sustentabilidade associada à expansão imobiliária e a atividade turística. Porém, em contrapartida, na mesma medida em que se expande os terrenos verticais construídos de concreto, algumas pendências são deixadas de lado pela gestão pública no centro, como ruas esburacadas, violência, abastecimento de água ineficaz; problemas que atinge apenas a parcela da população "desatendida" dos serviços privados oferecidos a quem mora dentro dos muros. Por isso, Murta (2009, p. 151) alerta que só será possível alcançar a sustentabilidade nos centros econômicos e históricos na medida em que em que seja promovido uma inclusão social onde as pessoas que ali habitam, novos moradores e visitantes tenham acesso a melhores condições de vida.

Por isso, deve-se ter cuidado nos discursos retóricos que reforçam preconceitos sobre a paisagem da cidade e visam apenas valorizar espaços da cidade que seguem os moldes hegemônicos de "empresariais espelhados" e grupos econômicos. Porque são nos discursos de aprovação do moderno que observamos expressões sobre a "salvação da cidade das intempéries, baixa produtividade econômica e violência", contudo não há um desejo de restaurar o interesse pela cultural local, das interações sociais, mas sim um desejo de consolidar intervenções urbanas que alcance fins lucrativos previstos no novo planejamento da cidade. Um desenvolvimento que vise a preservação do espaço urbano do centro está cada vez mais distante. Isso porque, antes de se apresentar planejamentos que favoreçam a cidade como um todo são as intervenções e estratégias econômicas que prevalecem, procurando reforçar a classificação de categorias, valorização do setor imobiliário e renovação estética da cidade; ou seja, na contramão da viabilização para o uso e o aproveitamento da paisagem urbana por todas as classes sociais do centro.

Fazendo uma associação ao processo de valorização desses espaços urbanos do centro e sua relação ao processo de empobrecimento que existe na cidade, Gomes relaciona isso a (2014, p.149) uma agregação de valor ao local através de uma governança eficiente, rentável e com grandes captações financeiras. Resultado que está atrelado a implantação de uma dinâmica voltada ao consumo e massificação da cidade, ao mesmo passo que homogeneização do espaço carrega consigo o empobrecimento das diversidades culturais e das relações sociais. De acordo

com Harvey (2005, p. 179) uma "reprodução contínua e linear de certos modelos de desenvolvimento" que dá origem as "mercadorias urbanas". Surge de tal modo, uma tipologia de cidade-projeto, deslumbramento do real que põe para debaixo do tapete os entraves cotidianos e esconde as raízes da cidade real.

Isto acaba mostrando o quão criterioso deveria ser as atitudes tomadas pelo Estado através de suas políticas que permitem a implantação de infraestruturas importantes na produção do espaço urbano central. Em meio ao quadro de necessidade socioeconômicas em que se encontra não apenas a cidade, mas também o país, é bastante significativo que sejam investidos milhões de reais em áreas de empreendimento imobiliário que colaborem para um quadro socioespacial claramente cada vez mais exclusivo. Nesse sentido, nota-se uma disparidade entre os discursos da produção do coletivo e a do exclusivo, intervenções que orquestram não apenas uma classificação da paisagem urbana cada vez mais mercantilizada, mas também um ordenamento socioespacial no centro de Paulista onde, a natureza de classe da ação do Estado foi perdida um pouco de vista, afinal:

> [...] não se pode menosprezar o papel das políticas públicas no processo de reprodução e consequente valorização do espaço, na medida em que elas orientam, definem e executam obras de infraestrutura, intervindo no 'jogo do mercado' com seus mecanismos de valorização diferenciada do solo urbano (CARLOS, 2001, p. 112).

Essa é uma das funções fundamentais do Estado, o que o faz um elemento chave do processo de acumulação de capital, sendo uma ponte entre os discursos e representações que propagam a ideia de novo difundida pelos agentes privados e a sociedade. E é por conta de uma neutralidade da gestão pública que não existe uma concordância nos discursos hegemônicos para fundamentar a implantação da renovação do centro. Contudo vem sendo imposta uma percepção de necessidade da cidade melhorar seus aspectos estruturais, dando uma visão de progresso e desenvolvimento. E esse discurso já tão dissuadido tem se tornado justificativa dos problemas estruturais (abastecimento de água, vias urbanas com buracos, criminalidade) ocorridos na cidade, vendidos como uma fase que antecede 'o novo', e comprados pela população como uma conformação de que 'tempos piores já passaram', percebidos nos diálogos sobre a "Nova Paulista".

Um domínio hegemônico é ainda mais exposto quando comparado aos pensamentos observados presentes nas conversas com os moradores sobre algumas degradações no meio

urbano e ambiental, um discurso já penetrado em suas mentes “de que essas situações são necessárias para o avanço da cidade. Numa postura de falta de compreensão, talvez por costume, alguns moradores que vivem em frente a esses conjuntos habitacionais do centro repetem frases similares sobre tal situação. Nesse contexto, um dos moradores mais antigos da comunidade, seu Severino Alves (87 anos), que mora na rua aurora, próximo ao *Vila do Frio Condomínio Clube*, assim falou:

> Estou aqui a muitos anos, sempre foi assim, nunca tivemos uma rua calçada, o serviço de água e de esgoto geralmente da bronca... tem que se acostumar meu filho [...]. Mas agora parece que com esses novos prédios bonitos a nossa rua vai ser ajeitada, aí estamos esperando, porque os doutores que vieram aqui disseram que iriam asfaltar a rua da comunidade, melhorar os esgotos e a água. De uma coisa eu sei, pior de que estávamos não fica (risos) .... Eles até tentaram oferecer dinheiro pelas nossas casas, ofereceram uma casinha dentro desses muros, mas eu gosto mesmo de colocar minha cadeira na rua e vê “os menino” brincando, essas novas casas uma cima da outra não são para mim, são para o povo mais jovem. (Aposentado do INSS. Entrevista, 14/10/2017)

Da mesma forma, dona Zeza Cristina (54 anos) argumentou para o pensamento de inovação e frutos positivos que as grades e muros que os separam trouxeram:

> Eu moro aqui criança há mais de vinte anos, sou costureira, sempre vive aqui e em Recife, porque como você sabe, tecido bom e barato só por lá. Aqui nós sempre tivemos horário para entrar e sair, porque você sabe né, a violência está demais, se não se guardar em casa, vem o “dono” e leva tudo. Mas depois dessas construções, que olhe me irritaram de tanta poeira que colocaram dentro da minha casa, a segurança aqui nas ruas melhorou muito, até estamos ficando na calçada até tarde, depois dos prédios, tem ronda da PM todos os dias. Assim os ladrão oh, corre tudo. (Ex-costureira da Fábrica Santista Têxtil. Entrevista 14/10/2017)

Tais exemplos são alguns dos fatos que configuram um domínio da informação presente na percepção espacial dos moradores. É revelado nesses discursos que em Paulista tem se instalado uma conformação de uma “memória automatizada” que é justificada em argumentos selecionados para apoiar a construção do Novo futuro planejado. A velha dinâmica já não é bem-vinda, a fator mais importante para a cidade é a superacumulação dos seus empreendimentos, a destruição criativa da cidade resultou na sua renovação e o atendimento dos desejos capitalistas, mais capital, não importando o que se perca no caminho.

Com isso, a cidade e seus moradores tem sido tomado por um discurso de troca, troca de espaços ‘ociosos’ por um aumento/melhoria na infraestrutura, mobilidades urbanas, ofertas de emprego, segurança, quando na verdade está troca é ao preço da normatização e ordenamentos privados do espaço. Há na cidade um processo em desenvolvimento que classifica e segrega a sua

população, a passo que implantam sua dinâmica imobiliária de consumo e vende seus objetos em conjunto com seus valores materiais e imateriais mercantilizados.

E no cenário atual da cidade, é possível ver um pouco dos primeiros resultados da renovação urbana da cidade, contrastes de ambientes próximos (Figuras 22 a 26) (em lilás área segregada; em rosa área renovada, ver mapa p. 108). As contradições que as áreas asseguradas dentro dos espaços construídos possuem são enaltecedoras, uma diferença categorizada pelos agentes privados entre o belo e o feio, o seguro e o inseguro, criando assim códigos de leitura do espaço que desejam estabelecer. E é num jogo arquitetado das memórias que, atribuído a um novo olhar exigente sobre o espaço urbano, revela a necessidade da mudança, da modernidade, o deslumbrante e o vertical.

Figuras 22 a 27 – contrastes das paisagens que são separadas por muros.

Fonte: Barbosa, Everton. Dezembro de 2017.

Como demonstração disto, é interessante notar acima as diferenças da paisagem urbana de uma mesma localidade, que acabam de ser ofuscadas com seus novos conjuntos habitacionais,

onde recebem placas de localização, enquanto as comunidades que o cercam foram esquecidas pela gestão pública. Todavia, há um engano no discurso de alguns moradores, como o da dona Zeza, de que os serviços melhoraram para a coletividade, tendo em vista que as rondas da Polícia Militar passaram a ocorrer em virtude dos 'novos moradores', assim como os ajustes no fornecimento e abastecimento de água, e tratamento de esgoto. A exclusividade não é apenas vista com a aquisição de localizações privilegiadas, mas também do acesso aos serviços públicos, que acabam surtindo um efeito de prestação à coletividade, contudo é apenas mais uma forma atrativa de garantir máxima lucratividade das mercadorias à venda na Nova Paulista.

Fica claro que a modernização urbana nada mais é do que um negócio e enquanto isto só se justifica economicamente se houver possibilidade de um retorno financeiro. Neste caso, algumas concessões privadas foram estabelecidas no planejamento de estruturação da cidade, em troca de preços acessíveis às áreas ociosas do centro, resultando em alguns 'benefícios' que são 'usufruídos' pela coletividade. Foi possível então dar um vislumbre do novo aos moradores que há 'anos' segundo seu Severino não vinham, mas que apenas é uma estratégia que faz parte do plano privado de obter o seu tão sonhado retorno financeiro.

E é por meio dos seus novo produtos que a Nova Paulista apresenta a população um olhar mais requintado, seletivo e segregador que define o centro enquanto um espaço carente que necessita de renovações promovidas pelos discursos hegemônicos. Da avaliação das imagens exibidas acima, entrevistas e fazendo uma relação com as reflexões propostas por Harvey (2011) sobre renovação urbana, constata-se que existe um claro objetivo de estabelecer normas institucionais que sejam pertinentes ao pleno desenvolvimento desses novos conjuntos habitacionais e de serviços.

Como assegura o autor, há uma conexão que não está apenas ligada ao campo das pessoas, mas com um foco espacial, para criar uma aceitação social e políticas favoráveis a estes empreendimentos econômico, que ao mesmo tempo que produzem o espaço é produtor de desigualdades sociais e contraste que segregam a paisagem urbana. Com isso surgem questões sobre para quem tem sito destinado as transformações do espaço urbano, tendo a renovação da cidade como eixo principal para o 'avanço' da cidade, que vem sendo realizada numa perspectiva bastante exclusivista.

5.3 PARA QUEM SÃO AS NOVAS TRANSFORMAÇÕES DO ESPAÇO?

Pensar a cidade através de recortes de imagens e sentidos fabricados com o intuito de venda da paisagem é um aspecto importante para compreensão da realidade atual da cidade de Paulista. E por ser uma temática bastante discutida na atualidade, a abordagem da geografia urbana tem apresentado em alguns dos seus recentes trabalhos, questões vinculadas aos aspectos culturais e ambientais diretamente ligadas a alguns fenômenos geográficos, agregando valor ao espaço urbano, e sendo utilizado como moeda de troca pelos agentes privados do meio. Espaço esse que tem sido transformado cada vez mais para um público alvo, exclusivo, cheio de contradições e segregações socioespaciais que são promovidas e fiscalizadas pela Estado, deixando desatendidas as necessidades da população.

E configura-se assim uma responsabilidade do Estado de proteger os interesses da população, controlando que nenhuma classe se sobreponha a outra na realização dos seus desejos. Caso contrário, quando o Estado deixa de assumir esse papel de garantidor dos interesses da população, deixa a governança nas mãos dos agentes privados que propõe projetos de intervenção que tem como finalidade o lucro, não se importando com as necessidades coletivas. Caso que acontece quando pensado os projetos que tem suas conclusões dentro do prazo ou até mais cedo do que esperado. Em contrapartida, há casos em que a gestão pública passa anos para sua realização, com valores astronômicos, legitimados pelo Ministério de Integração Nacional, onde os benefícios não trarão benefícios para a produção do capital e sim melhorias no acesso da população local.

De acordo com Barbosa (2014, p.172), o Estado de interesse democrático tem-se tornado algo cada vez mais ausente nas ações de gestão públicas locais, tanto na esfera estadual quanto municipal. Nos últimos anos na cidade de Paulista, diversos projetos apresentados pelo poder público têm gerado críticas aos governantes, que foram acusados de favorecimento aos interesses de algumas classes sociais, na realização de intervenção urbanas, enquanto projetos que atendem as necessidades da população carente estão desde 2015 para serem iniciadas (Figura 28). Neste período cauteloso da situação urbana de Paulista, grupos de moradores tem se levantado e ido a luta pelo direito à cidade, contestando por um Estado para todos.

Figura 28 – Obra de desassoreamento do rio Paratibe com prazo de entrega atrasado.

Fonte: Barbosa, Everton. Dezembro de 2017.

Tendo em vista esse peso das responsabilidades, no âmbito da cidade, as escolhas tomadas pelo Estado têm relações diretas com o dia-a-dia da população e é, por conta disto, que o espaço urbano traz consigo toda uma bagagem de informação que condiz com seus problemas e contradições que estão diretamente ligados a ausência ou presença do poder público. A exemplo disso, uma das utilidades do Estado é promover estratégias que diminuam os entraves ao investimento do setor imobiliário no espaço urbano, sem prejudicar a presença da propriedade privada do solo (BOTELHO, 2007).

Nesse contexto de atuações de forças no centro de Paulista, em relação as intervenções urbanas realizadas pelo setor imobiliário, o Estado tem se inserido como um agente *fornecedor do chão* da cidade através de obras de aberturas de vias de tráfego, aterros, drenagem, dentre outras funções (Figura 29 e 30). Esse processo de melhorias do espaço urbano para maior captação de empresas privadas já é conhecido, isso se dá por meio das renovações do espaço que acabam a gerar uma valorização acelerada do solo, produzindo assim melhorias no espaço urbano que aumentem os seus respectivos valores de mercado. Assim, as melhorias produzidas nos entornos das áreas especializadas do centro acabam surtindo uma percepção de melhorias para o coletivo, quando na verdade é mais uma tentativa de padronização do espaço urbano central.

Figura 29 e 30 – construção de um aterro sanitário ao lado do Condomínio do Frio.

Fonte: Fonte: Barbosa, Everton. Janeiro de 2018.

Por isso, na sua ação, o Estado o realiza tanto como um agente econômico quanto como um agente político. E é nesse discurso falacioso que a gestão pública afirma que a mudança veio para contribuir com o bem comum e renovar a dinâmica mercadológica da cidade. Conforme argumentou o atual Prefeito da cidade Junior Matuto:

> Paulista parou de crescer desde o fechamento das fábricas. Não havia mais empregos, a criminalidade e a violência descontroladas, a economia dos cofres públicos com saldos negativos [...] a cidade se tornou apenas um lugar onde repousar a cabeça. Grande porcentagem dos moradores vivia no centro do Recife e deixavam suas economias por lá. Contudo, com a inserção desse nosso novo projeto, Paulista passou a almejar novas dinâmicas econômicas. Novas atividades e serviços passaram a ser atraídos, conseguimos mais de 5.000 empregos com a chegada do Shopping North Way e com os empreendimentos imobiliários da parceria com a empresa ACLF, "Paulista não para de crescer". Hoje estamos desfrutando da nova cara que cidade está tomando, e a população local é a que mais ganhou com tudo isso, estamos oferecendo grandes melhorias para cidade. Nossa meta é diminuir cada vez mais as contradições da cidade e garantir acesso de qualidade as necessidades básicas dos paulistenses. (Prefeito Junior Matuto. Entrevista, 19/12/2017).

Nesse argumento de crescimento e intervenções urbanas é possível constatar que, nesses novos espaços exclusivos e abarrotados de contradições, dois elementos sistêmicos, de acordo com Harvey são os principais agentes responsáveis por gerar parte massiva dos contrastes que se perpetuam na produção do espaço construído.

> Por mais que muitos agentes atuem na produção e reprodução da geografia da segunda natureza que nos cerca, os dois principais agentes sistêmicos no nosso tempo são o Estado e o capital. A paisagem geográfica da acumulação do capital está em perpétua evolução, em grande parte sob o impulso das necessidades especulativas de acumulação adicional (incluindo a especulação sobre terra) e, só secundariamente, tomando em conta as necessidades das pessoas (HARVEY, 2011, p. 152).

Num conjunto de críticas, a gestão pública que tem buscado uma “renovação urbana” através de espaços disponíveis, tem firmado contradições entre os interesses coletivos e particulares, ainda que aparentemente estejam sob argumentos de garantir o bem comum. O resultado desse processo está sendo acompanhado pela população, na observação dos projetos voltados para renovação do centro urbano de Paulista, e que público tem se beneficiado com tais reformas. Tais ações governamentais geram outras contradições, como a justificativa de privatizar espaços públicos e criar certo exclusivismo no acesso a história da cidade, sendo sustentado pelo argumento que essas intervenções darão maior visibilidade para os comerciantes locais, o Estado estaria a serviço dos interesses da sociedade.

Assim, a suposta autonomia do projeto Nova Paulista frente aos agentes privados produtores do espaço urbano é apenas uma fachada e, por conta disto, não se contrastam a eles. Os argumentos se dão sob as ações de intervenção, que são supostamente planejadas para exploração do turismo; e que acabam, assim, se tornando apenas um processo repetido de privatização do espaço urbano, que carregam as simbologias de pertencimento como favor de valorização de produtos (Figura 31).

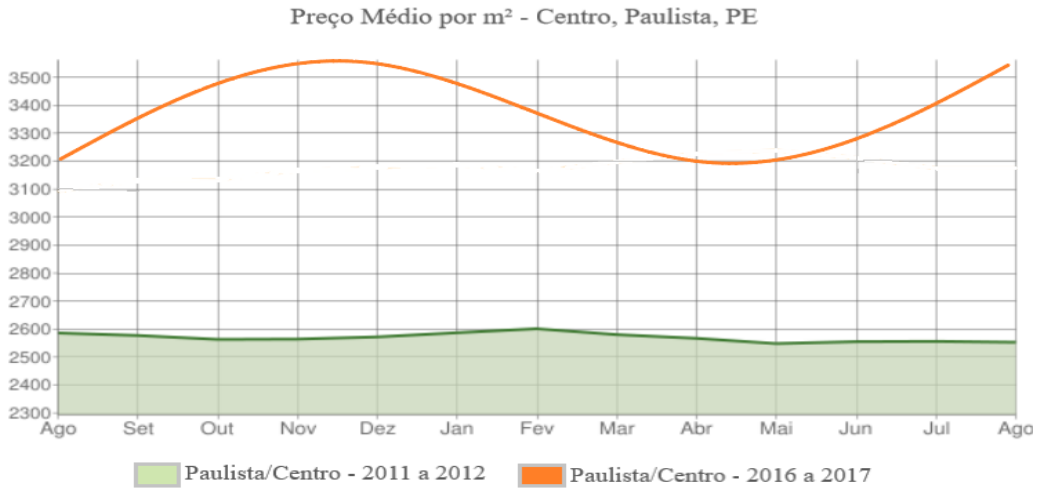
Nesse cenário caótico da cidade é possível observar diversas ferramentas e mecanismos utilizados pelas empresas privadas para pressionar e/ou seduzir o poder público em seu favor. Diversas promessas são realizadas, desde novos usos e dinâmicas para o espaço da cidade de Paulista até ameaças da perda de investimento privado para o “desenvolvimento da cidade”. Nesse jogo de interesses e forças, o centro da cidade tem se tornado um nicho de “bairros planejados” que carregam consigo a ideia de modernização, argumentando que as coisas “velhas” devem ficar no passado. O espaço urbano é então construído sob perspectivas exclusivistas, para consumidores exclusivos.

Nessa fuga cíclica da superacumulação do capital, onde é necessário destruir criativamente para renovar, mudar para crescer, o centro urbano de Paulista tem grandes perdas das suas memórias históricas pela frente. O preço das transformações do espaço e inserção de uma nova dinâmica econômica é o processo de fragmentação da cidade, territórios que ao mesmo tempo pertencem e não pertencem ao espaço. O homogêneo passou a ser categorizado como o organizado, limpo, seguro, a passo que, o que não é enquadrado a essa sistematização está fora da Nova Paulista.

Figura 31 – propaganda da Vila Aurora, empreendimento da construtora Carrilho.

Fonte: Fonte: Barbosa, Everton. Janeiro de 2018.

E mensagens como a que está acima reproduzem a necessidade de criar algo novo, de substituir o 'velho bairro' por algo planejado, com um novo público. E esse é o desejo para o futuro do centro de Paulista, a destruição criativa dos seus antigos edifícios e renovação urbana com seus condomínios exclusivistas, planejados para um novo público alvo. Tal perspectiva é vista no aumento do m² do espaço (GRÁFICO 1), onde novos valores são projetados para os novos empreendimentos da Nova Paulista, indicando um consumidor de renda mais elevada do que a do consumidor local. Há então uma fuga da realidade dos moradores do centro, onde é possível observar a impossibilidade de aquisição dos novos imóveis da cidade, levando em consideração a renda *per capita* do centro (TABELA 4).



Fonte: Secretária de Desenvolvimento Urbano, 2017.

É a partir desse contexto que é possível observar para quem foram realizadas as intervenções urbanas do centro. Uma totalidade ligada ao processo de acumulação e desenvolvimento econômico da cidade que, agora encontra-se em busca de novos consumidores para uma nova dinâmica implanta em Paulista, anúncios reverberam os novos tempos que chegam a cidade. Esse conjunto de informações está presente pelos muros, outdoors, folhetos e páginas de jornal; destacando o nascimento de algo novo e ao mesmo tempo separado do todo. São assim representações que distribuem não apenas 'frases de impactos' e imagens coloridas, mas informações sobre esses projetos hegemônicos que cercam a cidade e indicam que tipos de consumidores estarão desfrutando desse Novo Espaço Verde.

Tabela 4 – Renda per capita por residência, centro, Paulista – PE.

Renda, pobreza e desigualdade - Município - Paulita - Bairro - Centro - PE	1991	2000	2010
Renda per capita	366,11	430,90	528,04
% de extremamente pobres	11,45	6,98	5,25
% de pobres	31,50	23,34	14,83
Índice de Gini	0,54	0,52	0,49

Fonte: PNUD, Ipea e FJP

Apesar disso, as contradições no centro da cidade têm crescido em proporções semelhantes aos novos empreendimentos. Uma nova dinâmica de consumo tem se instalado na cidade alterando os hábitos da população que, antes tinham seus serviços abastecidos na Feira Orgânica da Cidade, mas que agora se vê direcionada a utilizar um conglomerado de serviços chamado *Shopping Paulista North Way*. A passo que isso acontece, os serviços locais vão se dissipando e se realocando para os bairros no entorno, produzindo cada vez mais áreas ociosas, e assim a lógica privada tem 'planejado um bairro verde para você', exclusivo aos que podem consumir o espaço.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Na produção do espaço urbano da cidade de Paulista, a implantação do novo e a tematização da paisagem como um produto a ser moldado comprovam a teoria de que o espaço urbano é um palco de representações, assim como argumentou Lefebvre (1999b); tendo um papel fundamental no esclarecimento das transformações urbanas promovidas pelos agentes privados e seus métodos de governança. Esses Métodos são usados pelo capital desde o fechamento das fábricas (1990), com o intuito de superar as cíclicas superacumulações, e foi através da destruição criativa do espaço urbano e a renovação acelerada da cidade que tais feitos foram possíveis. Essa renovação no centro de Paulista, que está longe de acabar, vem apresentando um objetivo bastante ousado e inovador em se tratando dos grandes projetos locais, com restruturação dos seus espaços histórico-culturais e as suas reservas ambientais, que por meio de uma parceria público-privada com o setor imobiliário tem os tornado esculturas artificiais.

Nessa perspectiva, os projetos de intervenção urbana são exibidos como uma forma de diminuir a criminalidade, violência e medo por meio da renovação do espaço, ou seja, da requalificação avançada. Contudo, ao ser analisado as ações tomadas no centro de Paulista constatamos que, apoiando-se no discurso da necessidade de preservação/divulgação do Patrimônio Cultural e da natureza, o que existe na realidade por trás desses argumentos é a tentativa de legitimar, e assim facilitar, as verdadeiras manobras de acumulação de capital no território. Nos acontecimentos analisados, as condições das ações identificadas mostram quais são os resultados esperados pelas corporações privadas, que é o superfaturamento por meio dos novos empreendimentos no centro. E as justificativas são pautadas no atendimento das atividades econômicas e turísticas, valendo-se da compreensão da identidade, memória, símbolos como meio de valorização, promoção e divulgação de projetos que visam “conservar” a natureza e Patrimônio Histórico.

Contudo, ao promover empreendimentos sobre aspectos visuais, sociais, culturais, funcionais e espaciais as ações realizadas pelas intervenções mostraram que a finalidade não era a conservação do lugar, mas a estabilização de um modelo de apropriação e consumo do espaço. Com base nisso, a analise destes projetos passou-se a ser pensada num contexto mercadológico

da produção da cidade, através das intervenções que caracterizam a mercantilização da natureza e da cultura.

Com isto, é possível identificar, mesmo que no início do processo, que a renovação do urbano não é um processo de atendimento coletivo, mas corrobora para uma crença de uma produção regida pela lógica da propriedade privada com a finalidade de obtenção de acumulação de capital. Dessa forma, a Nova Paulista vem sendo promovida num construto espacial que relaciona imagens, qualidade de vida, representações de bem-estar, refinamento e exclusividade, num espaço onde a natureza e os Patrimônios Arquitetônicos são exibidos como se permanecessem intocados. Fazendo parte de um jogo de marketing. Tudo é baseado numa imagem de qualidade e num processo incontestável em termos de elaboração de ambientes inovados; mas que levam consigo contrastes de um espaço urbano que tem se tornado cada vez mais exclusivo e excludente.

Assim, foi possível reconhecer características nos discursos dos agentes dominantes e dominados desses novos projetos para Paulista. A paisagem do centro está envolvida numa "briga política" relacionada às diversas representações, usos e significações atribuídas pelas maneiras de ver de seus promotores, como afirmaram Vargas e Castilho (2009). Tendo dito isto, pode-se pensar que as paisagens mencionadas aqui poderiam apresentar algumas conotações distintas, pois através dela que se é revelado os objetivos e sentimentos daqueles que a percebem e representam. Não que haja variados padrões de paisagem, porém na verdade, o que se observa é que nas áreas centrais de Paulista há um jogo de forças conflitantes e interesses ocorrendo na valorização dessas paisagens; se dando nos discursos de renovação urbana e preservação da identidade da cidade.

Na medida em que as particularidades dessas paisagens urbanas passam a ser compreendidas como peça fundamental à competitividade, as maneiras de intervir são transformadas em novos mecanismos e ferramentas de intervenção que operam por meio do processo de mercantilização da natureza e da cultura, que resultam na transformação das características particulares em objetos de consumo. Ao planejarem a introdução destas áreas, a exploração da paisagem urbana se dá como espaços de consumo, com as intervenções atuando apenas sob a lógica da rentabilidade econômica que os atributos matérias e imateriais podem lhe proporcionar. Antagonicamente, não são levados em conta os efeitos que esses mesmos

mecanismos de transformação podem causar no espaço urbano, sobrepondo o interesse da coletividade por espaços que esbanjam exclusivismos.

Sob o olhar dessa abordagem, a paisagem assume na atualidade um grande potencial político de proporcionar uma visualização das diferenças, distinções que classificam a população do centro em grupos a partir do seu poder de consumo. Contudo, justamente por conta desse potencial da paisagem, nota-se que as pessoas que administram o espaço urbano, possuem um conhecimento da importância que é ter uma imagem positiva perante mídia, e, com estratégias convincentes, trabalham tanto para obtenção de um território competitivo e atrativo, quanto para comprovar uma mobilização para com a população do entorno. Exemplo que fica ainda mais claro na promoção de Academias da Cidade junto ao *Novo Conjunto Imobiliário Porto Aurora*, dando uma falsa ideia de utilização dos mesmos espaços por todos.

Grande parte desses megaprojetos e atuações encontram nos centros históricos e nos símbolos destes um local fundamental para realização dos seus desejos, considerando que esses territórios históricos estão abarrotados de competências que se confunde com o da imagem no fundamento de tornar claro as ações positivas do planejamento urbano e proporcionar aos discursos um efeito de materialidade dos lugares.

Nesse quadro de referência, quanto mais particularidades um território possui, maior poder de comprar poderá ser agregado a ele. E é sob a lógica da mercadoria que quanto mais deslumbrante é um produto, mais caro ele se torna; isso é semelhantemente declarar que, quanto mais caros são os empreendimentos imobiliários da Nova Paulista, mais exclusivos se tornam. Assim, a condição de singularidade se incorpora com o de especial, acrescentando-se, como retoque final do processo de valorização do espaço urbano. Embrulhados em discursos de infinitas promessas e atributos qualitativos, os conjuntos imobiliários se esculpem no típico jogo da hegemonia do valor de troca sobre o valor de uso. O destaque das raridades está sustentado na atmosfera do glamour, que marcou as vivências do centro histórico industrial de Paulista no final do século XX, e que hoje são promovidas como mercadorias.

Com isso, as formas que as políticas de intervenção, ao trabalhar com a relação entre o capital e a produção do espaço, realizam ações que trazem uma conotação mercadológica ao urbano, construindo uma paisagem homogênea, remodelada, aformoseada e disneyficada

(Harvey, 2000). Este processo vai de contra à preservação da identidade local, que é marcada pela diversidade das formas de representação dos traços históricos que comporta e coloca em ‘xeque’ a necessidade de reavaliação das políticas e mecanismos de intervenção. Neste contexto, revisar o papel do Estado é fundamental posto que ele, diretamente ou por meio das parcerias com o setor privado, interferem nas formas de produção e valorização desses espaços, colaborando na realização de processos de privatização do espaço urbano, ao invés de valorizar os diversos grupos que compõe o tecido social do centro.

Todavia, não se deve esperar que soluções para os problemas coletivos do urbano advenham das iniciativas privadas. O Estado tem que ser ativo nesse processo, caso contrário o capital tomará o controle e fará conforme lhe agradar, aplicando seus próprios desígnios ao interesse público e analisando a cidade como um grande jogo de ‘Banco Imobiliário”. Em Paulista, o capital passou a produzir o espaço conforme os interesses do setor imobiliário e de serviços. À passo que a governança do espaço urbano esteve nas mãos do capital privado, houve supervalorização de alguns espaços em detrimento de outros. Essa nova realidade foi fortalecida pelo aumento do fluxo de consumidores pela cidade. Os bens históricos, patrimoniais e áreas ambientais passaram então a ser valorizados como um produto a ser vendido, algo que vem ocorrendo no centro de Paulista, a restauração e o embelezamento das paisagens.

Neste processo de renovação urbana, questões fundamentais, relacionadas ao reconhecimento de determinado bem como memórias, são deixadas de lado. Uma delas está ligada a discussão quanto à qualidade que fazem com que essas memórias sejam representativas. Quanto a esta perspectiva deve-se considerar que não apenas o Patrimônio Histórico é significativo do valor cultural, mas também as questões referentes a identidade e as formas de perceber e viver os vínculos atrelados ao território. Sendo estes últimos diretamente ligados à população, nos levando a questionar: para quem são as questões relacionadas a identidade e representativa, e para quem cabe-lhe o dever de conservar? Nesse cenário atual, considerando que as transformações que o espaço urbano sofre é fruto de um processo hegemônico capitalista que envolve formas de apropriação dos bens materiais e imateriais para valorização das suas mercadorias, não importa a perda identitária que esse processo vai gerar, mas sim a incorporação de uma nova cultura de consumo na cidade.

Em Paulista, observa-se dos bairros adjacentes ao centro um processo gradativo de perda da identidade e vivência cotidiana por conta dos processos de intervenção urbana no centro. Isso acontece, por um lado, pelas restrições do uso e ocupação do solo pela construção imobiliária, e por outro pela nova dinâmica imposta aos cidadãos, que passaram a realizar suas compras no novo shopping da cidade e cada vez menos estão visitando a feira orgânica do centro, onde o acesso é menos cômodo, atrelado aos benefícios que o conglomerado de serviços tem a oferecer. Isso tem ocorrido, porque tem sido implantado por todo centro uma consciência política da paisagem na atualidade, segundo interesses mercadológicos de conforto e do turismo de lazer, promovendo então, distante da valorização das diferenças coletivas, uma repaginação das particularidades históricas, culturais e ambientais, para a produção de uma paisagem embelezada.

E se ainda, com todos os arranjos, projetos e intervenções que materializam o espaço urbano, o Estado parece se posiciona a favor de uma lógica mercadológica de "blocos de montar", onde se estabelece o centro da cidade e se transforma em algo desconexo, que de um lado é "perfeitamente" planejado para alguns fugirem das calamidades predominantes e do outro é totalmente desorganizado. De acordo como destacado nesta dissertação, o capital trabalha sob uma perspectiva de uma destruição criativa para uma renovação acelerada, trazendo comparações entre cenários embelezados e paisagens urbanas não preservadas, que necessitam de intervenções para o avanço da dinâmica do espaço. E são com discursos como esses que os empreendimentos são divulgados, promovendo os novos e exclusivos espaços que supostamente não existiam no "antigo" centro histórico de Paulista.

Com isso, dois fenômenos analisados neste trabalho permitiram perceber uma mudança nas diretrizes que guiavam a cidade por conta da relação entre o Estado e a iniciativa privada. Refere-se (1) a coalizão que resultou no processo de planejamento da Nova Paulista e das (2) condições que foram produzidas para implantação de bairros planejados segundo a lógica de renovação urbana e valorização das mercadorias a partir das características ambientais e culturais da cidade. No primeiro momento, a propriedade privada se torna um elemento útil para a gestão pública, servindo de testemunha para as mudanças e melhorias que ocorrem na paisagem, que resulta no aproveitamento dos baixos custos e áreas disponíveis para construção de conjuntos habitacionais que integram e, ao mesmo tempo, segregam o espaço.

Nesse contexto, é possível identificar as estratégias e mecanismos utilizados na organização espacial das forças operantes, nesse caso, arquitetadas pelos agentes privados, atribuídas de valores impostos na propagação de estilos de vida. Sua força é a distribuição do espaço segundo uma lógica particular, que possibilita potencializar ou mesmo neutralizar investimentos na produção de um espaço urbano para todos. Da mesma forma, necessário é acabar com essa dinâmica que visa a ideia do desenvolvimento econômico como um fim em si, mas que cria desigualdades e segrega o espaço a partir de projetos que ocupam espaços vazios e os transformam em espaços de exclusividade.

É importante também salientar que, no contexto da Região Metropolitana do Recife, existe uma tendência de expansão dos grandes projetos imobiliários, não apenas conjuntos residenciais, mas a procriação dos estabelecimentos que se intitulam de "bairros planejados". Desse modo, os projetos de grandes estruturas que estão locados em Pernambuco, como Suape, o Complexo Automobilístico e Farmacoquímico, são eventos capazes de reformular o espaço metropolitano através da inserção do setor imobiliário. Isso é sobre a promoção de projetos que reestruturam as comunidades da RMR e necessitam de novas pesquisas e discussões a respeito da produção desse espaço urbano.

E considerando as contradições que espreitam esses projetos de intervenção urbana, advém a necessidade de se repensar a construção da cidade sob a ótica de ações pensadas não apenas para o imediatismo, mas para médio e longo prazo, incumbindo ao Estado a importante tarefa de nortear as formas que cidade é concebida, deixando de lado interesses particulares que se justaponham ao bem-estar da coletividade. Nesta lógica, é necessário identificar que o direito a cidade a todos transcorre o desenvolvimento de uma consciência de heterogeneidade das obras de intervenção urbana.

Ademais, no começo deste trabalho, alguns empreendimentos serviram de referência comparativa para o processo de renovação urbana do centro de Paulista. Foi destacado principalmente o caso do Novo Recife como o que mais lhe serviu de exemplo. Vale ressaltar que a respeito dos traços semelhantes, especialmente sobre a venda da paisagem urbana como "feia, ultrapassada, antiga", uma das diferenças entre esses dois casos é que o Novo Recife foi reflexionado nos períodos dos anos 2000 a 2016, à proporção que a Nova Paulista é um projeto

de intervenção da década atual em que são oferecidos diversos mecanismos e usos do solo urbano, mas, seu maior conceito é mediado por uma maior ação de consultorias externas.

Ao entendimento do urbanismo, o espaço concebido do centro de Paulista é um específico caso de espaço urbano ressignificado. Pela valorização da distribuição social de 2010 e da atual PPP, aprovada em 2013, foi possível comprovar a capacidade dos agentes privados de construir uma espacialidade pautada no discurso de uma imagem geométrica, homogênea, embelezada, onde o privado se válida em detrimento do público ao mencionar os espaços turísticos. O que é comercializado como uma exclusiva área de Paulista, apresenta-se como um discurso repetido e copiado de diversas outras cidades brasileiras.

Portanto, trabalha-se aqui a criação de paisagens encantadoras que representam uma falsa ideia de inclusividade, quando na verdade reproduzem o exclusivo, propagando a ideia da veneração das raridades urbanas, não como algo gerado pela natureza, mas de um discurso sobre o espaço para todos, ou seja, todos os que possuem o poder de compra; o que remete ao contexto do Projeto de renovação urbana do centro de Paulista. Por natureza, ao mesmo tempo que se tenta produzir um espaço de inclusão para uns, haverá, também a exclusão de outros.

Ao propor estas reflexões, é bastante plausível afirmar que esse processo ainda está no seu início, porém enxergar as contradições que as intervenções urbanas já vem criando é um passo importante. As propostas de espaços mais ‘belos’ para uns esquecendo que nem todos poderão desfrutar das mesmas benesses é algo que foi recorrente e de grande interesse para esse estudo. ‘Nesta eventualidade, a ‘lógica renovadora’ do espaço com diversos artifícios e promessas “autenticas” se une a uma cidade cada vez mais fragmentada, que se encontra em recortes que fazem parte do mesmo território.

Recortes que fazem parte de um mesmo espaço urbano, divididos por muros invisíveis do capital, contradições que em sua plenitude estão a ponto de cada vez mais estarem distorcidos. Por isto acreditamos que há de se repensar a produção do espaço como um instigador das variadas representações que a paisagem urbana central possui, e não apenas como um produto que pode ser mercantilizado e valorizado. Desmitificando uma superioridade de um grupo sobre o outro, possibilitando o direito a todos de serem paisagens belas.

Enfim, ao Centro Histórico de Paulista cativante, marginal, popular e alternativo, quantas paisagens, quantas vidas, quantas relações socioespaciais...

REFERÊNCIAS

ACSELRAD, H. **Discursos da sustentabilidade urbana**. Porto Alegre: Anais/ANPUR, 1999.

ALVAREZ, Isabel Pinto. A Segregação como conteúdo da produção do espaço urbano. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria (Org.). **A Cidade Contemporânea**: Segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2013, p. 111-126.

ANDRADE, Manuel Correa de. Recife: ***Problemática de uma Metrópole em Região Subdesenvolvida*.** Recife: UFPE,1979.

ARANTES, O.B.F. **Uma estratégia fatal**: a cultura nas novas gestões urbanas. In: ARANTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. A cidade do pensamento único – desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes, 2000 e 2011. pp.11-74

_____. ***Formação de Aglomerados Recifenses*.** In: JATOBÁ, Lucivânio (Org.). Estudos Nordestinos Sobre Crescimento Urbano. Recife: FUNDAJ, 1987. p. 257-292.

ATLAS do desenvolvimento Humano no Recife. Recife: Prefeitura da Cidade do Recife, 2005.

BARBOSA, Jorge Luiz Espaço e Representação, Arte e Tecnologia: A paisagem das imagens do Contemporâneo. In: MACIEL, Caio Augusto Amorim; GONÇALVES, Cláudio Ubiratan; PEREIRA, Mônica Cox de Brito. (Org.). **Abordagens Geográficas do Urbano e do Agrário. Recife**: EdUFPE, 2012b, p. 11-25.

BARBOSA, Adauto Gomes. **Exclusivismo socioespacial na Região Metropolitana do Recife: produção do espaço e governança do complexo imobiliário, residencial e de serviços Reserva do Paiva** (Tese de Doutorado). Recife, 2014

BAUMAN, Z. **Vida para consumo**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2007.

BITOUN, Jan. ***Territórios do Diálogo: palavras da cidade e desafios da gestão participativa do Recife (Brasil)***. In: Revista de Geografia. Vol. 16, n. 2, jan/dez. 2000. Recife: UFPE/CFCH/DCG/NAPA, 2000. p. 41-54.

CALABI, Donatella. História do urbanismo europeu: questões, instrumentos, casos exemplares. São Paulo: Perspectiva, 2012.

CARLOS, Ana Fani A. São Paulo: do capital industrial ao capital financeiro. In: CARLOS, Ana Fani A. & OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de. (orgs.). Geografias de São Paulo: a metrópole no século XXI. São Paulo: Contexto, 2004, (v. 2), p. 45-84.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **Espaço-tempo na metrópole**: a fragmentação da vida cotidiana: São Paulo: Contexto, 2001.

_____. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011.

_____. Da "organização" à "produção" do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri et al. (orgs.). **A produção do espaço urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011b, p. 53-73.

CASTELLS, M. **La cuestión urbana**. Buenos Aires: Siglo Veinteuno editores, 1974.

CASTRO, Josué de. ***A Cidade do Recife. Ensaio de Geografia Urbana*. Rio de Janeiro**: Casa do Estudante do Brasil, 1954.

CAVALCANTI, Carlos Bezerra. ***O Recife e Seus Bairros*. Recife:** Câmara municipal do Recife. 1998.

CAVALCANTI, Carlos Bezerra. ***Recife e suas ruas: se essas ruas fossem minhas***. ed. edificantes. Recife, 1949. p. 124-125.

COMISSÃO MUNDIAL SOBRE O MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO-COMISSÃO BRUNDLAND, **Nosso Futuro Comum**. Rio de Janeiro: Fundação Getúlio Vargas, 1998.

CORRÊA, R. L. O espaço urbano. São Paulo: Ática, 1989.

_____. Região e Organização Espacial. São Paulo: Ática, 2008.

CORREIA, Telma de Barros; GHOUBAR, Khaled; MAUTNER, Yvonne. Brasil, suas fábricas e vilas operárias. Revista Pós, São Paulo, n. 20, p. 10-32, dez. 2006,.

COSTA, F. A. Pereira da. ***Arredores do Recife***. Recife: Fundação de Cultura Cidade do Recife, 1981.

COSTA, Juliana de Fátima. ***A paisagem do rio capibaribe como estratégia de marketing para o setor imobiliário***. *Recife:Universidade Federal de Pernambuco*;; Departamento de Arquitetura e Urbanismo, 2010 (Dissertação) .

COSTA, H. S. M. The production of popular residential land developments in Belo Horizonte – Brazil. Londres, 1983. (Dissertação de mestrado).

DELGADO, Manuel. La ciudad mentirosa, fraude y miséria del "modelo Barcelona", *Capítulo 3 El espacio público como crisis de significado*. Madrid: Catarata, 2007.

DIEGUES, A. C. Desenvolvimento sustentável ou sociedades sustentáveis? **In: São Paulo em perspectiva**, São Paulo: Fundação Seade, 1992.

FARIAS, Talden; COUTINHO, Francisco S. N.; MELO, Geórgia K. R. M. M. Direito Ambiental – Coleção Sinopses para concursos. 2. ed. Salvador: JusPODIVM, 2014.

FRANCA, Rubem. ***Monumentos do Recife: estátuas e bustos, igrejas e prédios, lápides, placas e inscrições históricas do Recife***. Recife: Secretaria de Educação e Cultura, 1977.

GOMES, Edvânia Torres Aguiar. ***Recortes de Paisagens na Cidade do Recife. Uma Abordagem Geográfica***. Recife: Massangana, 2007.

GUERRA, Flávio. ***Velhas igrejas e subúrbios históricos***. Recife: Fundação Guararapes, 1970.

HARVEY, David. **Condição pós-moderna**. Tradução: Adail Ubirajara Sobral e Maria Stela Gonçalves. 5ª Ed. São Paulo: Edições Loyola, 1992.

_____ . **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

_____. **A produção capitalista do espaço**. Tradução: Carlos Szlak. São Paulo: Annablume, 2005.

_____. **O enigma do capital e as crises do capitalismo**. Tradução: João Alexandra Peschanski. São Paulo: Boitempo Editorial, 2011.

_____. A liberdade da cidade. In: ROLNIK, Raquel et al. Cidades rebeldes: Passe Livre e as manifestações que tomaram as ruas do Brasil. 1ª ed. São Paulo: Boitempo, 2013, p. 27-34.

HAESBAERT, Rogério. Território, cultura e des-territorialização. ROSENDAHL, Zeny; CORRÊA, Roberto Lobato. **Religião, identidade e território**. Rio de Janeiro: EDUERJ, 2001. p.115-144.

_____. Identidades Territoriais. In ROSENDAHL, Zeny; CORRÊA, Roberto Lobato (Org). *Manifestação da cultura no espaço*. Rio de Janeiro: EDUERJ, 1999, p. 169-190.

_____. Des-caminhos e perspectivas do território. RIBAS, Alexandre Domingues; SPOSITO, Eliseu Savério; SAQUET, Marcos Aurélio. **Território e desenvolvimento**: diferentes abordagens. Francisco Beltrão: Unioeste, 2004. p. 87- 119.

_____. **O mito da desterritorialização**: do "fim dos territórios" à multiterritorialidade. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2004.

_____. Da desterritorialização à multiterritorialidade. In: ENCONTRO NACIONAL DE GEÓGRAFOS DA AMÉRICA LATINA, 10, 2005, São Paulo. **Anais**... São Paulo: USP, 2005. CD-ROM.

_____. Identidades Territoriais: Entre a multiterritorialidade e a reclusão territorial (ou: do hibridismo cultural à essencialização das identidades). In: ARAÚJO, Frederico 220 Guilherme Bandeira de; HAESBAERT, Rogério (Org.). **Identidades Territoriais**: Questões e olhares contemporâneos. Rio de Janeiro: Access, 2007, p. 33-56.

HAUG, Wolfgang Fritz. **Crítica da estética da mercadoria**. Tradução: Erlom José Paschoal; colaboração: Jael Glauce da Fonseca. São Paulo: Editora UNESP, 1997.

HENRIQUE, Wendel .“ O Direito a Natureza na Cidade. Ideologias e Práticas na História” - tese de doutorado , Unesp, Rio Claro-2004.

JARAMILLO, Samuel. Hacia uma teoria de la renta del suelo urbano. 2. ed. Bogotá: Ediciones Uniandes, 2010. 137 p.

JORGE, Ester Rodrigues da Costa. ***Os significados das pontes na paisagem do centro da cidade do Recife***. Recife: Universidade Federal de Pernambuco; Departamento de Arquitetura e Urbanismo, 2007 (Dissertação).

LEFEBVRE, Henri. **The production of space**. Tradução: Donald Nicholson-Smith. Oxford: Blackwell Publishing, 2007.

LEFEBVRE, Henri. **O Direito à Cidade**. São Paulo: Editora Moraes, 1991.

_____. **A revolução urbana**. Tradução: Sérgio Martins. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.

_____. **Espaço e política**. Tradução: Margarida Maria Andrade e Sérgio Martins. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.

LEFF, Enrique. Racionalidade Ambiental. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2006.

LUCENA, J.M.P. de. **O mercado habitacional no Brasil**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 1985.

MALTA CAMPOS, C. F. **Cidades brasileiras seu controle ou caos**. São Paulo: Nobel, 1989.

MARCONDES, M. J. **Cidade e Natureza. Proteção dos mananciais e exclusão social.** Tese de doutorado, São Paulo: FAU/USP, 1995.

MARICATO, Ermínia. A terra é um nó na sociedade brasileira ...também nas cidades. **Revista cultura vozes**, Petrópolis, v.93, n.6, 1999.

_____. As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias: planejamento urbano no Brasil. ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único**: desmanchando consensos. Petrópoles: Vozes, 2000. p.121- 102.

_____. **Brasil, cidades**: alternativas para a crise urbana. Petrópolis: Vozes, 2001

MARX, K. **O Capital. Crítica da Economia Política.** Volume I. São Paulo: Editora Nova Cultura, 1996.

MELO, Mário Lacerda de. **Recife Metropolização e Subdesenvolvimento**, O caso do Recife. ed Universitária. Recife, 1978.

MINAYO, M.C.S. **O desafio do conhecimento**. São Paulo: Editora Hucitec, 9a. ed. revista e aprimorada, 2006.

MUÑOZ, *Francesc. Urbanalización. Paisajes comunes, lugares globales*. Barcelona: Gustavo Gili, 2008.

PINHEIRO, OTILIE MACEDO. Plano diretor e gestão urbana. Florianópolis: Departamento de Ciências da Administração / UFSC; [Brasília] : CAPES : UAB, 2010.

RAFFESTIN, Claude, 1993, **Por uma geografia do poder**. São Paulo: Ática, 1993

RIBEIRO. E. R. **Variáveis ambientais incidentes no processo de avaliação do impacto urbano: uma proposta metodológica para aplicação de matrizes**. Dissertação de Mestrado, São Paulo: UFSCar, 1999.

RIBEIRO, L. C. Q. Espaço urbano, mercado de terras e produção da habitação. In: SILVA, L.A.M. (org.). Solo urbano: tópicos sobre o uso da terra. Rio de Janeiro: Editora Zahar, 1982, pp.29-47

_____. e CARDOSO, A.L. O solo criado como instrumento de política habitacional: avaliação do seu impacto na dinâmica urbana. IN: AZEVEDO, S. de. e RIBEIRO, L.C. de Q. (org.). **A crise da moradia nas grandes cidades** – da questão da habitação à reforma urbana. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 1996. pp. 225-239.

ROLNIK, R. Assentamentos humanos como tema global. **In: Habitat, Meio ambiente e Gestão Urbana nas cidades brasileiras**. São Paulo: São Paulo, 1997.

SACHS, I. Desenvolvimento sustentável. In: **Série Meio Ambiente em Debate**. Brasília: Inst. Brasileiro do Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis, 1996.

SÁNCHEZ, L. E. A avaliação de Impacto Ambiental: conceitos e métodos. São Paulo: Oficina de Textos, 2008, 645.

SANTOS, Milton. **Metrópole corporativa fragmentada**: o caso da São Paulo. São Paulo: Nobel: Secretaria de Estado da Cultura, 1990.

_____. ***Técnica Espaço Tempo: globalização e meio técnico-científicoinfor****macional.* São Paulo: Hucitec, 1994.

_____. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. 2ª ed. São Paulo: Hucitec, 1997a.

_____. **A natureza do espaço. Técnica e tempo. Razão emoção**. São Paulo. HUCITEC, 2002.

_____. **Manual de Geografia Urbana**. São Paulo, Hucitec, 1981.

SARLO, Beatriz. Paisagens imaginárias. São Paulo: EDUSP, 1997.

SATO, S. K. **As expressões da mobilidade na comunicação de telefonia celular no Brasil.** São Paulo, 2010. Dissertação (Mestrado em Políticas e Estratégias de Comunicação) – Escola de Comunicação e Artes da Universidade de São Paulo.

SCOCUGLIA, Jovanka Baracuhy Cavancanti. Espaço público, Ser-Ação e Urbanidade. Por uma arquitetura humanista e um planejamento sensível. In SCOCUGLIA, Jovanka Baracuhy Cavancanti (Org). Cidade, Cultura e Urbanidade

SEMPRINI, A. **A marca pós-moderna**. São Paulo: Estação das letras e cores, 2010.

SMITH, Adam. **A Riqueza das Nações**. São Paulo: Nova Cultural, 1996.

SMOLKA, M.O. **Estruturas intra-urbanas e segregação social no espaço**: elementos para uma discussão da cidade na teoria econômica. Rio de Janeiro: PNPE, 1983.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. A identidade da metrópole: a verticalização de São Paulo. São Paulo: Hucitec, 1994.

SOUZA, Marcelo José Lopes de. **O bairro Contemporâneo: ensaio de abordagem políti**ca. Revista Brasileira de Geografia. Rio de Jneiro, n. 51, p. 139-172. 1989.

SPOSITO, Maria E. B. **O chão em pedaços: urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo**. (2004). Tese (Livre Docência). Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2004.

SWINGEDOW, Erik. Acidade como um híbrido: natureza, sociedade e urbanizaçãocyborg. In: ACSELRAD, Henry (org.). Aduração das cidades: sustentabilidade e risco nas políticas urbanas. Rio de Janeiro: DP&A, 2001.

THOMAZ, T. S. ***Geografia e fotografia: relação entre paisagem, espaço e imagem***. Espaço & Geografia, vol.15, nº 2, p. 517-549 , 2012.

TOPALOV, Christian. Ganancias y rentas urbanas. Elementos teóricos. Madri: Siglo XXI, 1984, p. 239.

TRIVIÑOS, A. N. S. **Introdução à pesquisa em ciências sociais: a pesquisa qualitativa em educação.** São Paulo: Atlas, 1987.

VILLAÇA, F. **Espaço Intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Stúdio Nobel, FAPESP, 1998.
VARGAS, Heliana C.; CASTILHO, Ana Luisa H. de. **Intervenções em centros urbanos**: objetivos, estratégias e resultados. 2. Ed. Barueri: Manole, 2009.

VOLPI, A. A história de consumo no Brasil. Rio de Janeiro: Elsevier Editora, 2007.

WEBER, Max. **Economia e sociedade**: fundamentos da sociologia compreensiva. Brasília: Editora Unb, São Paulo: Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, 2004.

APENDICE A – QUESTIONÁRIO ESTRUTURADO

UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO

PESQUISA DE MESTRADO: A NOVA PAULISTA: O PROCESSO DE RENOVAÇÃO URBANA NA ÁREA CENTRAL DA CIDADE DE PAULIST, PE. MESTRANDO: EVERTON BARBOSA DA LUZ

FICHA Nº. _____

DADOS DO IMÓVEL:

RUA:_____ NÚMERO:_____

USO DO IMÓVEL:

☐ COMÉRCIO:_____

☐ SERVIÇO:_____

☐ CASA

☐ APARTAMENTO

☐ IMÓVEL DESOCUPADO À VENDA

☐ IMÓVEL EM REFORMA PARA ALUGUEL COMERCIAL

☐ O IMÓVEL ESTÁ EM UMA ÁREA DE PRESERVAÇÃO OU PRÓXIMO? SIM ☐ NÃO ☐

IMÓVEL DE USO RESIDENCIAL:

ANO DA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL

REGIME DE PROPRIEDADE:

☐ IMÓVEL PRÓPRIO ☐ IMÓVEL ALUGADO

FOI ADQUIRIDO COM A FINALIDADE DE MORADIA?

☐ SIM ☐ NÃO

PREÇO DE AQUISIÇÃO:_____

EM CASO DE IMÓVEL ALUGADO:

VALOR DO ALUGUEL:_____

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

☐ PORTO AURORA

☐ COND. E CLUBE DO FRIO

☐ ENTORNO DOS NOVOS COND. IMOBILIÁRIOS

☐ HABITAÇÃO TRADICIONAL

IMÓVEL DESOCUPADO POSTO À VENDA / PREÇO: _____