

Universidade Federal de Pernambuco  
Centro de Filosofia e Ciências Humanas  
Programa de Pós-Graduação de Geografia



**A VERTICALIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO: O  
CASO DO BAIRRO DO PRADO – RECIFE/PE**

Mestranda: Luciana Helena da Silva

Orientação: Prof. Dr. Jan Bitoun

Recife  
2008

UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO - UFPE  
CENTRO DE FILOSOFIA E CIÊNCIAS HUMANAS – CFCH  
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS GEOGRÁFICAS –DCG  
CURSO DE MESTRADO EM GEOGRAFIA –CMG

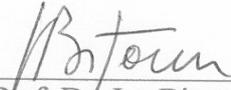
**LUCIANA HELENA DA SILVA**

**Título: “A VERTICALIZAÇÃO COMO FATOR DE VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO: O CASO BAIRRO DO PRADO – RECIFE/”**

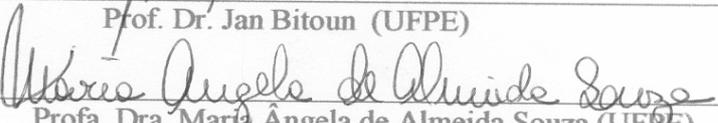
**BANCA EXAMINADORA**

**TITULARES:**

Orientador:

  
Prof. Dr. Jan Bitoun (UFPE)

1º. Examinador:

  
Prof. Dra. Maria Ângela de Almeida Souza (UFPE)

2º. Examinador:

  
Prof. Dr. Alcindo José de Sá (UFPE)

APROVADA em 29 de agosto de 2008.

RCMS

Universidade Federal de Pernambuco  
Centro de Filosofia e Ciências Humanas  
Programa de Pós-Graduação de Geografia

**A VERTICALIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO: O  
CASO DO BAIRRO DO PRADO – RECIFE/PE**

Luciana Helena da Silva

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

Orientação: Prof. Dr. Jan Bitoun

Recife  
2008

**Silva, Luciana Helena da**

**A verticalização do espaço urbano : o caso do bairro do Prado Recife/PE. – Recife: O Autor, 2008.**

**106 folhas : il., fotos, fig., tab.**

**Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal de Pernambuco. CFCH. Geografia, 2008.**

**Inclui: bibliografia e anexos.**

**1. Geografia. 2. Geografia urbana. 3. Cidade. 4. Espaços urbanos. 5. Investimentos imobiliários. 6. Verticalização. 7. Recife (PE). I. Título.**

**911  
910**

**CDU (2.  
ed.)  
CDD (22. ed.)**

**UFPE  
BCFCH2008/91**

*Dedico esta dissertação aos meus pais,  
José Messias M. da Silva e Helenita  
Lima da Silva.*

## AGRADECIMENTOS

Gostaria de agradecer a algumas pessoas e instituições sem as quais não seria possível a realização desta pesquisa. Primeiramente agradeço ao Programa de Pós Graduação em Geografia por ter me concedido a oportunidade de realizar esta pesquisa.

Agradeço também ao meu orientador Jan Bitoun por todo apoio e incentivo durante os dois anos de mestrado. A professora Ana Cristina Fernandes por ter sido minha orientadora na graduação e que muito me influenciou nessa jornada. Ao professor Alcindo José de Sá pelo apoio ao longo do processo de construção desse trabalho.

Não poderia esquecer aqueles que proporcionaram o bom andamento da pesquisa como os moradores do bairro do Prado, em especial a Íris da Rocha que me abriu as portas da Capela Santa Edwiges e me forneceu importantes dados sobre a história do bairro e ao tratador de cavalos do Jockey Club do Recife senhor Alcione Barbosa de Almeida que me auxiliou na aquisição de informações acerca do bairro.

Agradeço também àqueles que me ajudaram na coleta de dados junto à Prefeitura da Cidade do Recife, Josidete e Mana. Aos meus amigos Marciel José do Monte por estar a todo o momento ao meu lado acreditando no meu potencial, a Messias Luiz do Nascimento por me apoiar nos momentos mais difíceis dessa caminhada durante estes dois anos de luta e aos meus companheiros de trabalho por me incentivarem na realização deste projeto.

Agradeço também a todos aqueles que direta ou indiretamente estiveram comigo, viabilizando a materialização desta dissertação. As palavras e as emoções são poucas diante dos incentivos que todas essas pessoas me deram.

## RESUMO

A cidade é um espaço dinâmico que está em constante movimento, em constante mudança. Junto a essas mudanças, alteram-se também a sua paisagem, suas formas e as suas funções. Muitos são os atores responsáveis por essas alterações, contudo, nesse trabalho, busca-se analisar o papel das intervenções imobiliárias no processo de formação do espaço.

O presente trabalho tem como objetivo fazer uma discussão sobre o processo de verticalização dentro da cidade do Recife, numa área onde ela ocorre de forma incipiente, com o intuito de detectar os mecanismos ou processos envolvidos na modelação do espaço urbano. Para tanto foi realizada uma análise do bairro do Prado, que está localizado numa área de transição onde de um lado temos um núcleo de bairros que estão se adensando rapidamente e de outro temos bairros mais populares que sofrem uma verticalização mais modesta.

O bairro do Prado está se adensando através de um processo de verticalização lento. Seus limites com os bairros da Madalena, Zumbi, Cordeiro, San Martin, Bongi e Ilha do Retiro, mostram claramente que esta é uma área de transição entre um espaço em que prevalecem residências de uma população mais abastada e outra em que reside uma população de menor renda. Por isso seria essa área, também, o limite da verticalização que invade aos bairros beira rio.

Enquanto espaço de transição o bairro possui contradições que podem inibir essa verticalização. O fato de o bairro ser composto em grande parte por Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS inibe o avanço construtivo na totalidade do bairro, resultando no adensamento vertical restrito, limitado no perímetro que não se constitui enquanto ZEIS.

Em contrapartida os elementos locacionais como proximidade de vias de circulação de acesso aos principais centros comerciais e de serviços da cidade, a disponibilidade de equipamentos públicos e a amenidade ambiental tem contribuído para a atração de novos investimentos imobiliários.

Diante de tais condicionantes a verticalização se dá nesse espaço de forma lenta, concentrada, buscando implantar-se nos espaços mais receptíveis do bairro alterando as formas tradicionais e imprimindo uma feição moderna e vertical.

**Palavras chaves:** Verticalização, Espaço Urbano, Recife.

## ABSTRACT

The city is a dynamic space that it is in constant movement, in constant change. Along with these changes, change is also its landscape, its forms and its functions. There are many actors responsible for these changes, however, in this work, seeks to examine the role of real estate operations in the training of space.

This paper aims to make a discussion on the process of verticalization within the city of Recife, in an area where it occurs so early in order to detect the mechanisms or processes involved in shaping the urban space. For this was done an analysis of the Prado neighborhood, which is located in an area of transition from one side where we have a core of neighborhoods that are to densify quickly and we have other neighborhoods that suffer most popular verticalisation more modest.

The neighborhood is valuing the Prado through a process of slow verticalization. Its limits to the neighborhoods of Madalena, Zumbi, Cordeiro, San Martin, Bongi and the Ilha do Retiro, clearly show that this is an area of transition between an area of homes that prevail in a more affluent population and one which is a population of lower income. So would that area, too, the limit of verticalization that invades the riverside neighborhoods. Its limits to the neighborhoods of Madalena, as the neighborhood area of transition has contradictions that can inhibit this verticalization.

The fact that the district be composed largely of Special Areas of Social Interest - ZEIS inhibits constructive progress in the whole neighborhood, resulting in vertical density restricted, limited in that perimeter is not as ZEIS.

However the elements locais as proximity to transit routes of access to major commercial centres and services of the city, the availability of public facilities and environmental amenity has contributed to the attraction of new property investments.

Faced with such constraints the verticalization occurs in this space so slow, concentrated, seeking to set up more spaces in the neighborhood receptibles changing traditional forms and printing feature a modern and vertical.

**Key words:** Verticalization, Urban Space, Recife.

## LISTA DE FIGURAS

<b>Figura</b>	<b>Discriminação</b>	<b>Página</b>
1	Recife do séc. XIX	34
2	Mapa de rendimentos superiores a 10 salários	40
3	Renda média dos responsáveis pelos domicílios (2000) em bairros selecionados por conjuntos	41
4	Número de projetos de edifícios aprovados segundo grupos geográficos	46
5	Mapa Recife com subunidades acima de 20 pavimentos	47
6	Madalena na década de 1990 com vista parcial da avenida Beira Rio	49
7	Margem Esquerda do rio Capibaribe, com vista para avenida Beira Rio	50
8	Avenida Beira Rio com vista para área de lazer e pista de Cooper	50
9	Imagem da avenida Beira Rio. Bairro da Torre / Madalena	52
10	Academia da Cidade da avenida Beira Rio	53
11	Imagem da margem do rio Capibaribe na avenida Beira Rio	53
12	Bairro do Prado na década de 1940	58
13	Bairro do Prado na década de 1970	58
14	Capela de Santa Edwiges recém construída em 1936	59
15	Capela de Santa Edwiges em 2008	59
16	Quadro de zoneamento segundo Lei 7427/61	63
17	Mapa do zoneamento da Lei 7427/61	64
18	Mapa Lei 14511/83	67
19	Imagem do bairro do Prado; área em que a verticalização é mais intensa	74
20	Quadro de domicílios e população residentes das Zeis localizadas no Prado	75
21	Quadro Zeis – infra-estrutura básica	76
22	Quadro de renda média de bairros e zeis	77
23	Quadro de IDH municipal RPA4 e UDH	78

24	Mapa de Renda Média por Chefe de Domicílio da Grande Madalena	78
25	Porcentagem de edifícios construídos em 2000	79
26	Prado com seus edifícios	80
27	Rua Japecanga, no trecho mais valorizado do Prado	80
28	Delimitação do espaço da verticalização no Prado	81
29	Quadro com Imóveis por total de pavimentos, segundo RPA e bairro	82
30	Evolução de área construída do Prado e Madalena	82
31	Imagem da rua Gomes Taborda, antiga rua da Lama	86
32	Vista parcial do bairro do Prado, a partir do Jockey Club	86
33	Ruas sem asfalto no bairro do Prado	87
34	Avenida Abdias de Carvalho	88
35	Casas que estão nas terras do Jockey, virando suas frentes para a avenida	88
36	Mercado imobiliário da região metropolitana – oferta por bairro – mês de Abril	91
37	Mercado imobiliário da região metropolitana – venda por bairro – mês de Abril	91

## SUMÁRIO

Introdução	12
Capítulo I: Verticalização e Diferenciação do Espaço Urbano	16
1.1 Os Agentes da Verticalização	18
1.2 Verticalização Como Indicador da Valorização do Espaço Urbano	19
Capítulo II: Recife e Seus Recortes Espaciais	28
2.1 Da Cidade Concentrada à Expansão da Urbanização Desigual	29
2.2 A Visão do Atlas de Desenvolvimento Humano	38
2.3 Os Espaços Tradicionais da Verticalização no Recife	41
2.4 A Recente Expansão na Grande Madalena	48
Capítulo III: O Bairro do Prado	54
3.1 De Área Rural à Suburbana e à Urbana: Infra-estruturas e Legislações	55
3.2 Transição Física, Funcional e Social: Procedimentos Metodológicos	72
3.3 A Área de Verticalização no Bairro do Prado: Um Espaço Limitado e Uma Verticalização Incipiente	80
Capítulo IV: Fatores Indutores e Inibidores da Verticalização	84
4.3 Fatores Locacionais Favoráveis à Integração do Prado Nessa Expansão e Fatores Inibidores	84
4.4 Os Agentes Imobiliários da Verticalização No Prado – Caracterização e Procedimentos	89
4.5 Os Residentes Antigos Como Agentes Inibidores do Movimento de Verticalização	91
4.6 Os Novos Residentes em Edifícios Verticais: Suas Motivações	94
Conclusão	97
Referências Bibliográficas	99
Anexo 1 – Questionário para entrevista de residentes de edifícios	105
Anexo 2 – Questionário para entrevista de residentes em casas unifamiliares	106

## INTRODUÇÃO

As ciências sociais, e em especial a geografia, têm dedicado parte dos seus esforços para os estudos sobre a questão urbana e essa tendência tem crescido na medida em que as complexidades desse campo se manifestam. Dentro dessa temática está o problema do adensamento das cidades via verticalização da habitação, característica comum nas grandes metrópoles do Brasil.

A presente obra é resultado das inquietações da autora, referente à problemática da modificação do espaço urbano promovida pela valorização imobiliária que ocorre via verticalização, a partir de mercados distintos (formal e informal), assim como da ação de agentes (internos e externos) integrados no processo de (re)produção do espaço.

O trabalho tem como objetivo fazer uma discussão sobre o processo de verticalização dentro da cidade do Recife, numa área, o bairro do Prado, onde ela ocorre de forma incipiente, com o intuito de detectar os mecanismos ou processos envolvidos na modelação do espaço urbano. Para tanto será feita a análise do bairro, que está localizado numa área de transição entre um núcleo de bairros que estão se adensando rapidamente outro composto por bairros mais populares que sofrem uma verticalização mais modesta.

O bairro do Prado, objeto de estudo desse trabalho, está se valorizando através de um processo de verticalização lento. Seus limites com os bairros da Madalena, Zumbi, Cordeiro, San Martin, Bongi e Ilha do Retiro, mostram claramente que esta é uma área de transição entre um espaço em que prevalecem residências de uma população mais abastada e outra em que reside uma população de menor renda. Por isso seria essa área, também, o limite da verticalização que se expande em bairros localizados na margem direita do rio Capibaribe.

Considerando esses fatores aqui descritos, procuramos responder aos seguintes questionamentos: como se comporta o mercado imobiliário nesse espaço e qual o seu potencial de expansão da verticalização, uma vez que existem fatores sociais e físicos que podem limitar esse desenvolvimento? Quais são os processos que favorecem a verticalização, numa área menos valorizada, que não compõe os espaços verticalizados tradicionais do Recife e que se localiza entre dois núcleos de renda (um tradicional, com população classe média alta e outro popular)?

De forma secundária buscou-se responder: Quais são os agentes envolvidos na oferta e na demanda de novos edifícios no bairro do Prado? Como ocorre a participação das grandes e pequenas empresas imobiliárias na cidade do Recife? Quais são os equipamentos novos e antigos presentes no bairro que interferem na funcionalidade do mesmo e constituem fatores de atração de novos negócios imobiliários? Sobre essa ótica se desenvolveu o presente estudo, com a finalidade de relacionar a nova configuração urbana da cidade do Recife aos processos de valorização e desvalorização do espaço urbano.

O bairro do Prado despertou especial interesse, por estar ocorrendo nele, nos últimos anos, significativas alterações em forma de substituição das antigas residências por construções verticais, reflexo da valorização do bairro vizinho da Madalena, o que vem motivando uma nova reestruturação nesse espaço gerando novas mobilidades espaciais.

Para verificar tais transformações é que foi escolhido um bairro onde a verticalização está em seu processo inicial. A verticalização historicamente esteve atrelada no Recife à alta renda. A produção de edifícios, salvo alguns empreendimentos promovidos pelo Banco Nacional de Habitação (BNH), buscou atender a clientes mais abastados, com isso, os espaços verticalizados foram-se polarizando. Na cidade do Recife, assim como em outras cidades brasileiras, houve a concentração desses empreendimentos, voltados à classe média alta, em poucas áreas caracterizadas como aquelas mais valorizadas e dotadas dos melhores equipamentos públicos. Na contramão dessa concentração, há na atualidade uma tentativa de desconcentração com lançamentos de imóveis em áreas menos tradicionais da cidade. O mercado imobiliário tem migrado para áreas mais populares, buscando novos consumidores.

A hipótese levantada é de que existe uma tendência de deslocamento da expansão imobiliária no sentido Casa Forte – Madalena e no sentido E - W, que tem levado o bairro do Prado a uma valorização através da substituição de residências horizontais por edifícios. Contudo existem fatores físicos (infra-estruturas e equipamentos) e fatores sociais (vizinhança com áreas de população de mais baixa renda) que se mostram como limitadores dessa dinâmica, gerando uma concentração dos empreendimentos imobiliários nas imediações das ruas Carlos Gomes, João Ivo e avenidas Abdias de Carvalho e Caxangá. Esses condicionantes fazem com que as empresas imobiliárias envolvidas na modificação desse espaço sejam diferentes

daquelas que atuam nos bairros Madalena, Torre e Ilha do Retiro. São empresas de menor porte, responsáveis por edificações destinadas à classe média.

Como hipótese secundária ressaltou-se que existe um movimento de verticalização na cidade do Recife que se caracteriza numa tendência associada à entrada do capital financeiro que ao atrelar-se ao mercado imobiliário garantiu a esse setor a superação das barreiras concernentes ao acesso à propriedade fundiária, impulsionando a produção de imóveis. Como uma segunda hipótese secundária considerou-se que a participação da legislação local, principalmente a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, tem proporcionado uma desconcentração da verticalização em direção a áreas menos tradicionais da cidade.

Os processos metodológicos utilizados para a realização dessa pesquisa foram os usos de questionários aplicados tanto à população residente em casas unifamiliares, quanto direcionados aos moradores dos edifícios. O objetivo principal foi traçar o perfil do público que consome esses diferentes equipamentos. O intuito de tal diferenciação foi elencar quem são os moradores das casas, quais seus interesses na modificação do espaço, a disponibilidade em vender suas casas para as construtoras e o grau de interesse por parte destas em comprar imóveis em tais espaços. Desse modo, pôde ser identificada a percepção do espaço vivido e as condutas que um determinado grupo social partilha sobre seus objetos socialmente valorizados, no caso em questão o bairro e tudo aquilo à que nele pertence.

Junto a isso foi explorado um levantamento estatístico, realizado sob a direção da Professora Suely Leal do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da UFPE, para identificar os avanços construtivos na cidade do Recife com especial atenção para as modificações ocorridas no bairro do Prado. Também foi feita uma pesquisa bibliográfica que embasou teoricamente o presente trabalho.

A escala escolhida para esse trabalho foi a local, apesar de em determinados momentos nos remetermos a outras escalas, como a global. O uso da escala local como prisma de análise foi considerado mais adequado devido ao objeto de estudo ser o bairro que enquanto tal é o local de reprodução de diversos grupos sociais. Desse modo, tivemos condições de perceber com maiores detalhes a ação dos atores que estão envolvidos na modificação do bairro analisado.

Diante dos resultados obtidos estruturamos o trabalho em quatro capítulos. O primeiro, intitulado “Verticalização e Diferenciação do Espaço Urbano”, de cunho mais teórico e conceitual, busca resgatar quais são os agentes envolvidos no processo de

verticalização e como a criação de edifícios interfere no processo de valorização do espaço urbano.

No segundo capítulo, chamado “Recife e Seus Recortes Espaciais”, foi traçada a evolução urbanística da cidade, a formação dos bairros e a concentração da elite em dois pólos da cidade, permitindo uma discussão sobre os aspectos sócio-econômicos da cidade com ênfase no crescimento desigual que marca sobremaneira a paisagem recifense.

No terceiro capítulo, foi tratado o objeto de estudo: O Bairro do Prado. Fez-se um resgate histórico sobre como o bairro, inicialmente parte de uma área rural, se inseriu no contexto urbano do Recife, com o crescimento da cidade impulsionado por diversos fatores, dentre eles as intervenções públicas e a atualização das legislações urbanísticas. Neste capítulo, foram discutidos os resultados obtidos com as observações de campo e feitas as considerações sobre os dados estatísticos coletados. A partir desse debate, foi introduzida a discussão acerca da área do Prado, os aspectos físicos e sociais que a caracterizam como área de transição.

O último capítulo, chamado “Fatores Indutores e Inibidores da Verticalização no Recife”, trata da verticalização no bairro, identificando quais os agentes envolvidos, como se comporta o mercado imobiliário nesse espaço e quais os processos inibidores ou indutores envolvidos nesse processo.

## 1. VERTICALIZAÇÃO E DIFERENCIAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

Tanto a Geografia quanto outras áreas das ciências sociais consideram que um dos grandes problemas detectados nas grandes cidades brasileiras é a demanda social por habitação. Como resposta a essa questão, diretrizes de planejamento urbano multiplicam-se indicando o adensamento como uma maneira de amenizar tal déficit. Adensamento é entendido aqui enquanto uma intensificação na ocupação do solo urbano via verticalização. Desse modo, as áreas que disponibilizassem melhores infra-estruturas ou infra-estruturas subutilizadas seriam direcionadas para a edificação de residências. Para a cidade continuar crescendo é imprescindível a disponibilidade de terras, mas o que ocorre nas grandes cidades é uma diminuição de espaços livres para a construção de novas habitações. Estes estão quase que totalmente edificados, impulsionando a tendência de verticalização das residências.

Contudo a intensificação da verticalização não é decorrente apenas da demanda por habitações, mas de uma rede de relações econômicas, sociais, técnicas que se entrelaçam criando novas paisagens na cidade.

Como o próprio termo indica, verticalização é a construção destinada à residência ou concentração de escritórios, composta de vários pavimentos, capaz de revolucionar a paisagem urbana. Segundo Ramirez *in* Töws (2007):

Verticalizar significa criar novos solos, sobrepostos, lugares de vida dispostos em andares múltiplos, possibilitando pois, o abrigo, em local determinado, de maiores contingentes populacionais do que seria possível admitir em habitações horizontais e por conseguinte valorizar e revalorizar estas áreas urbanas pelo aumento potencial de aproveitamento.

O período de inserção da verticalização nas cidades brasileiras se dá em decorrência da transferência de tecnologia para a construção civil brasileira que possibilitou a produção dos grandes edifícios, como será visto mais adiante.

Essa verticalização ocorre, muitas vezes, a partir da demolição e substituição de edificações antigas, se materializando através da anulação de referenciais históricos. É nesse embate constante entre o novo e o moderno, entre a conservação e a ampliação que os edifícios verticais vão ocupando a cidade em detrimento das residências horizontais.

Esse modo de ocupação da cidade vem ocorrendo gradativamente desde a década de 1920, no entanto, os estudos sobre o tema da verticalização só ganharam

ímpeto a partir da década de 1980, devido à intensificação do fenômeno nas metrópoles brasileiras. Algumas formas de análise sobre o tema “verticalização” são compartilhadas nesses estudos, como afirma SAHR (2000). As principais observações compartilhadas pelos estudos sobre verticalização indicam que:

1. O poder público tem participação importante no processo de verticalização enquanto promotor de legislações urbanas que disciplinem o uso do solo urbano.
2. A verticalização promove mudanças na sociedade, com significativos impactos nas classes sociais e na economia da cidade, uma vez que gera migrações internas e segregação urbana.
3. A verticalização é sempre vista como sinônimo de avanço técnico e de modernização, sendo colocada como marco revolucionário da paisagem urbana.

A cidade é a materialização, através de construções e traçados, das ações humanas acumuladas no tempo. Assim, a introdução da “modernidade” na cidade lhe trouxe novas características com edificações verticalizadas, simbolizando os avanços tecnológicos do novo tempo. No entanto, essas novas edificações não são homogêneas em seu conteúdo social. Elas tenderão a atender diferentemente os estratos sociais, variando de forma, dimensão e mesmo de infra-estrutura, que na atualidade podem conter tecnologias as mais *high-tech*.

Essa promoção diferenciada de espaços edificados gera uma migração intra-urbana impulsionada pela valorização imobiliária de setores da cidade que tem substituído seus antigos moradores por novos residentes de renda distinta, isso porque quando uma área se valoriza, a população residente se retira, dando lugar à população de uma classe social mais abastada. O contrário ocorre com a desvalorização de uma área, a população mais abastada migra em busca de novos e melhores espaços, dando lugar à chegada de uma população de estrato social inferior.

Quando as primeiras vendas de residências se iniciam numa área da cidade, desencadeia-se um processo de mudança em toda área. São alterações físico-espaciais, mas que dependem de decisões individuais de diferentes atores econômicos urbanos. Segundo SOUZA (1994, p.29) “O trabalho do homem ao produzir espaço vai também consolidando um sítio social evidenciado por formas e objetos geográficos. Este sítio social como que suplanta, ‘destrói’, o sítio urbano (físico) anterior”.

## 1.1 OS AGENTES DA VERTICALIZAÇÃO

A cidade enquanto produto social resulta das ações de diversos agentes acumuladas no tempo. Esses agentes tanto produzem quanto consomem os espaços. Mas quem são esses agentes? De acordo com Corrêa (1995, p.12) estes agentes são: “os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado; e os grupos sociais excluídos.” Para Corrêa esses atores agem obedecendo a regras, a marcos jurídicos que regulam seu campo e o alcance de suas atuações.

Os interesses desses agentes, com exceção da população excluída, são muitas vezes confluentes. As estratégias empregadas para a produção do espaço urbano, bem como os conflitos nesse processo podem ser distintos, contudo os mesmos podem almejar ganhos comuns como, por exemplo, a apropriação de uma renda da terra. Segundo Corrêa (1995, p.13):

No estágio atual do capitalismo, os grandes capitais industrial, financeiro e imobiliário podem estar integrados indireta ou diretamente, neste caso em grandes corporações que, além de outras atividades, compram, especulam, financiam, administram e produzem espaço urbano.

Os agentes supracitados têm participações diferenciadas na produção do espaço urbano, que obedece a contextos históricos, estruturais, econômicos e mesmo locais. Há uma variação espaço-temporal na ação desses agentes que podem interferir em graus diferentes num determinado espaço. É o caso no Recife que tem uma heterogeneidade de atuação desses atores que exploram os espaços da cidade buscando atender a variados interesses contribuindo dessa maneira para a ampliação da diferenciação urbana. Diferentes localizações geram valores diferenciados. Quando se amplia a escala de análise ao bairro, o grau de diferenciação de ações na produção do “lugar” se evidencia, mostrando-se mais heterogêneo.

Os proprietários de terras agem de forma a adquirir a maior renda fundiária possível, por isso estão interessados em converter a terra rural em terra urbana, pois elas seriam mais lucrativas, especialmente quando direcionadas ao uso comercial e residencial. Por isso muitas vezes atuam fazendo pressão junto ao Estado, interessados em interferir na definição das leis de uso e ocupação do solo urbano. Também fazem pressão por melhores infra-estruturas, interessados em valorizar a localização de suas terras.

No que diz respeito aos promotores imobiliários, segundo Töws (2007), estes compreendem a um conjunto de atores envolvidos em cinco operações: a incorporação que corresponde a toda logística de criação do imóvel; o financiamento visando a compra do terreno e a construção do imóvel definido anteriormente pelo incorporador; o estudo técnico para viabilizar a edificação dentro dos parâmetros pré-definidos pelo incorporador; a construção que é a produção do imóvel; a comercialização na qual terá a ação dos corretores, planejadores de vendas e propagandistas que terão como meta a transformação do capital-mercadoria em capital dinheiro.

O papel do Estado é basicamente orientar e organizar o uso do espaço. Ao longo desse trabalho, abordamos suas formas de atuação, pois sua participação na produção da cidade tem se mostrado complexa, uma vez que atua em consonância com os agentes envolvidos na produção do espaço urbano, e em outros momentos em conflito com os esses mesmos agentes.

Os grupos sociais excluídos têm uma menor expressão na produção do espaço uma vez que estão submetidos aos interesses dos agentes supracitados. Contudo, é nos espaços de exclusão, nos terrenos públicos ou mesmo nas terras privadas invadidas que esses agentes tornam-se importantes na formação do espaço urbano. Neles criam favelas, aglomerados subnormais, espaços próprios, símbolos de resistência e de sobrevivência.

Para compreender como ocorre a produção do espaço urbano no Brasil, em especial da verticalização é necessário compreender a evolução do espaço urbano brasileiro. Para isso, será feito um breve resgate da urbanização brasileira, considerando o período de surgimento dos primeiros edifícios com mais de quatro andares, que constitui o início do processo de verticalização no país com o intuito de identificar algumas categorias e agentes que permitam explicar quais são os atores responsáveis pela produção e apropriação desses espaços.

## 1.2 VERTICALIZAÇÃO COMO INDICADOR DA VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

O processo de verticalização no Brasil inicia-se nitidamente na década de 1920, fruto da industrialização. No período que corresponde a 1920-1940 ocorre no país a

substituição das importações, devido à crise econômica gerada pela queda no preço do café. O capital que antes fomentava a produção cafeeira migrou gradativamente para a indústria. Assim, aliadas ao desenvolvimento industrial, ocorrem nesse período modificações tecnológicas de impacto no país. A evolução nos equipamentos de transporte vertical, por exemplo, foi importantíssimo para o aparecimento dos arranha céus.

A aceitação dos edifícios residenciais sofreu resistências, por isso, tentou-se ao máximo criar um ambiente semelhante às residências horizontais. Externamente tentava-se a criação de fachadas atrativas, enquanto que internamente buscava-se recriar os espaços de sala, corredores, sala de estar, de forma que proporcionasse ao seu habitante a atmosfera de seu ambiente de origem, a casa.

Um dos setores a se beneficiar desse incremento tecnológico foi, como já citado, a indústria da construção civil. A aquisição de produtos básicos para construção de edifícios era dificultada pela monopolização e oligopolização dos países industrializados, no entanto, isso não foi impedimento para o desenvolvimento interno de indústrias de bens de produção. É importante frisar que várias dessas indústrias de base do Brasil formavam monopólios e oligopólios, como as de cimento e vidro, monopolistas e as de papel, e siderurgia, oligopolistas. Com a existência de tais indústrias, a produção interna viabilizava o acesso aos equipamentos necessários a verticalização. Nessa fase prevalecia na produção de edifícios o incorporador autônomo (SOUZA, 1994).

Nas décadas de 1930 e 1940 o Estado assume um importante papel na criação de infra-estrutura, além de uma considerável participação no subsetor de edificações via elaboração de legislações urbanas e criação de fundos de financiamentos e caixas econômicas. Apesar dos esforços o mercado habitacional continuava estagnado. A partir da década de 1960, quando o Estado assumiu definitivamente a tutela da construção civil no Brasil, o país presenciou um avanço significativo no setor. O Plano Nacional de Habitação (PNH) dinamizado pela criação do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) impulsionou a criação de edifícios no período.

A década de 1960 ficou caracterizada pela criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) instituído pela Lei nº. 4.380 de 21 de agosto de 1964 que em seu primeiro artigo diz:

O Governo Federal, através do Ministério de Planejamento, formulará a política nacional de habitação e de planejamento territorial, coordenando a ação de órgãos públicos e orientando a iniciativa privada no sentido de estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria especialmente pelas classes da população de menor renda.

Por trás desse objetivo estava a intenção de promover a acumulação pelas classes dominantes. A necessidade da classe dominante em continuar no poder e a pressão popular por assistência as necessidades fundamentais como habitação fez com que o governo respondesse aos clamores nacionais. Segundo Villaça (1986, p.30) “O governo se debatia então, entre, de um lado, a necessidade de dar forte amparo ao processo de acumulação e dominação burguesa e de outro, a de legitimar-se à população dominada à custa da qual se dava essa mesma acumulação.”

A criação do BNH forçou a profissionalização e expansão do mercado imobiliário no Brasil. O incorporador “autônomo” perdeu força diante das empresas organizadas que foram contratadas e financiadas pelo BNH. São indiscutíveis os impactos gerados nesse período. A urbanização havia se acelerado atingindo taxas de crescimento de 5,2% ao ano segundo Souza (1994), impulsionando o processo de metropolização. Junto a isso vêm os problemas de concentração urbana, pois “o processo de urbanização brasileiro conhece, no tocante a seu ritmo, natureza e amplitude, um nítido processo de concentração da população que se urbaniza, aceleradamente, em poucos centros.” (SOUZA: 1994, p. 37)

A criação do BNH foi importante para a história econômica do Brasil, pois foi o momento em que o capital financeiro (associação entre o capital industrial e o capital bancário) penetrou no setor de moradia. Ele inovou em relação às políticas habitacionais anteriores em três aspectos: em primeiro lugar, toda ação intelectual e de execução estava a cargo de um banco, estando mais adequado a exercer a função de financiamento ao invés de fundações e órgãos previdenciários. Em segundo lugar, esse banco, fazendo uso de correções monetárias resguardou-se de sofrer com a inflação, que havia provocado o fracasso da política anterior e em terceiro lugar ele se reservou ao papel de simples articulador entre os intermediários financeiros e os beneficiários finais, livrando-o posteriormente, quando passa a ser um banco de segunda linha, dos problemas referentes à habitação.

Para Villaça (1986), a característica mais importante do BNH era o fato dele não fazer uso de recursos do governo. Seu sistema de financiamento trabalhava

exclusivamente com recursos privados oriundos da poupança e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço. Assim, o BNH captava esses recursos, entregando-os a um setor produtivo que nesse caso seria o da construção civil e a um setor especulativo como o da promoção imobiliária, via intermediários que aqui estariam representados pelos agentes financeiros. Com essa movimentação o banco promoveria a acumulação através da produção e venda de moradias. Esses setores do capital ficariam com as rendas e lucros dessa produção e devolveriam, depois de acumular, os recursos aos seus proprietários iniciais.

Ao final dos anos 60 o BNH já mostrava sinais de desgaste quanto à produção de casas populares. A necessidade de investir de forma a garantir uma rentabilidade levou o BNH a buscar novos clientes, de estrato social que pudesse fazer frente às dívidas adquiridas e corrigidas com juros fixados pelo banco. Entre 1969 e 1973 o BNH financiou a classe média e média alta, proporcionando um verdadeiro *boom* imobiliário que logo se saturou. O BNH possuía recursos, mas não encontrava clientes, fazendo-o mudar de estratégia, migrando para o financiamento do setor pesado de construção civil. Seus investimentos passaram a ser direcionados a grandes obras públicas de infraestrutura como hidrelétricas, aeroportos, portos, rodovias, metrô, saneamento entre outras obras.

A década de 1970 vai ser caracterizada pela ocorrência de duas crises econômicas de âmbito mundial originadas pelo aumento dos preços do barril de petróleo, conquanto o Brasil, ainda vivenciava o chamado “Milagre Econômico”. O Brasil partilhava do crédito que ainda estava sendo disponibilizado pelos organismos internacionais, mas o milagre que aos poucos mostrava sinais de fraqueza. A partir de 1976 o país passa por uma crise econômica que atingiu o setor da construção civil que se mostrou sensível à nova política econômica e a redução dos gastos públicos. Os Estados Unidos haviam promovido a elevação da taxa de juros no mercado internacional fazendo cair sensivelmente os investimentos nos países subdesenvolvidos. Somava-se a isso a acumulação de uma dívida externa pelo Brasil, vinculada aos empréstimos do Fundo Monetário Internacional (FMI) a taxas flutuantes em acentuada alta. A solução para a crise financeira que atingiu o país foi aumentar as exportações a fim de fazer crescer o superávit primário na balança comercial. Encargos pesados às importações, desvalorização cambial, combate à inflação via diminuição do poder aquisitivo de compras, entre outras medidas, levaram o mercado interno a sofrer uma retração e as indústrias nacionais (pouco competitivas no mercado externo) ao

sucateamento. A partir de 1983 o mercado imobiliário sofreu uma nova retração com o princípio da identidade de índices sendo quebrado. Diante da queda dos níveis salariais afetando a renda dos trabalhadores e da inadimplência que ameaçava o sistema de habitação, o governo aplicou aumento nas prestações de 80% do reajuste do salário mínimo (PALERMO:2006).

Na década de 1980, o país viveu grandes mudanças políticas. O regime de governo militar dava sinais de enfraquecimento e a abertura política era considerada quase que inevitável. Em 1985, sobe ao poder um presidente civil, que tinha como missão fazer a transição para o regime democrático. Esse período se configura a princípio como um momento de muita euforia, devido às possibilidades vislumbradas nos campos político e econômico, mas é caracterizado pela instabilidade do mercado dependendo de sucessivos planos econômicos.

Assim, o lançamento do Plano Cruzado em 1986 (troca da moeda nacional pelo Cruzado, congelamento de preços e salários, definição dos salários com base no poder de compra médio dos últimos seis meses e acréscimos de abono de 8% e subida do salário mínimo em 16%), associado à manutenção de datas de reajuste salarial, ao aumento de prazos de financiamento em crediários para compra de bens de consumo e ao controle da taxa de câmbio, promoveu um rápido aumento no poder de compra da população. Houve então aumento significativo no número de lançamentos imobiliários. Em novembro e dezembro de 1986, observou-se uma queda desses números refletindo o fracasso do referido plano. Em 1988 o mercado imobiliário se revigoreu reflexo de uma dinamização dos setores produtivos envolvidos na construção de edifícios, de uma disponibilidade de mercado e, provavelmente, de uma alteração na estrutura fundiária urbana. A aquisição de imóveis era também uma forma garantida de investimento numa época de crise com inflação galopante, onde o dinheiro vivo se desvalorizava diariamente. O investimento em imóveis sempre foi um excelente negócio em épocas de crise financeira e no período da hiperinflação brasileira a garantia dos rendimentos tornava esse tipo de investimento menos arriscado. É importante destacar que as políticas públicas para a habitação praticamente inexistiam nesse período, o que gerou um déficit habitacional extraordinário, chegando a sete milhões de moradias nos anos 90. Marco histórico, a década de 1990 materializou o sonho brasileiro de retorno a democracia com um presidente eleito pelo voto direto e carregado de expectativas de mudanças. Um dia após sua posse, o novo governo lançou um plano de estabilização econômica, baseada no confisco dos depósitos bancários acima de 50 mil cruzeiros

(aproximadamente US\$ 1,0 mil em janeiro de 2004) por dezoito meses. Era o Plano Collor, que tirou de circulação o dinheiro, reduzindo a inflação de 85% em março de 1990 para 14% em abril do mesmo ano. A liberação dos valores confiscados seria autorizada após análise caso a caso. Contudo, as regras rígidas de liberação do dinheiro retido nas poupanças levaram a uma sucessão de ações de lobistas de empresas e de políticos. A corrupção tornou-se inevitável, e os constantes aumentos de tarifas públicas e de alguns serviços privados fizeram a inflação retornar já no início de 1991. Sensível às oscilações econômicas do país, o mercado imobiliário afundou ainda mais na crise que se arrastava desde a década de 1980.

Quedas nos níveis salariais e inadimplência no pagamento das prestações dos imóveis fizeram o governo criar novas estratégias de gestão do Sistema Financeiro de Habitação.

Em 1986 o SFH passou por uma importante reestruturação. O decreto Lei nº. 2.291/86 extinguiu o BNH distribuindo suas atribuições entre o então Ministério de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (MDU), o Conselho Monetário Nacional (CMN), o Banco Central do Brasil (Bacen) e a Caixa Econômica Federal (CEF). Em 1999 o SFH integra a Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República (SEDU/PR) que foi transformada e ampliada no Ministério das Cidades fundado no Governo do Presidente Lula da Silva. As formas de financiamentos da atualidade ainda fazem uso dos recursos do FGTS e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) além dos financiamentos, direto com as construtoras. Os financiamentos diretos com as construtoras são mais flexíveis, não impondo limites sobre os valores financiados, renda ou taxas de juros, no entanto, essa modalidade oferece grandes riscos aos compradores, pois, as empresas construtoras podem financiar seus empreendimentos com algum banco, significando que, o imóvel adquirido pelo comprador estará hipotecado. Desse modo, se a empresa falir deixando dívidas com o banco, os imóveis poderão ser reclamados para pagamento das dívidas.

A virada do século traz importantes mudanças para o Brasil, principalmente no campo econômico. Desde a implantação do Plano Real, em 1994, várias medidas de ajustes foram sendo tomadas pelo governo para conter a inflação, combater o déficit fiscal e equilibrar as contas. O conjunto dessas ações gerou credibilidade diante dos investidores. As condições econômicas apresentadas no final do ano 2000 levaram os investidores a apostar na retomada do mercado imobiliário. Apesar de alguns percalços encontrados pela construção civil, como o racionamento de energia elétrica e o aumento

da taxa de juros básica (Selic) que ficou em 19% ao ano, o mercado de imóveis apresentou um comportamento positivo. A desvalorização do real levou pessoas que possuíam reservas em dólar a investir na compra de imóveis que mantinham seus preços inalterados em real.

A economia estável deixou o setor mais otimista a cada ano. Em 2006 os financiamentos imobiliários do SBPE atingiram R\$ 9,5 milhões. Tendo sido um acréscimo de 95,5% em relação ao volume de financiamentos de 2005. Entre 2005 e 2006, o valor do crédito imobiliário cresceu mais de R\$ 6 bilhões. O fato é que nos últimos anos ocorreu uma série de mudanças como a queda na taxa de juros, o alongamento dos prazos de pagamento dos financiamentos e o crescimento da renda gerando um aumento na oferta de crédito e proporcionando uma maior capacidade de traçar planos para a habitação. As mudanças tornaram-se visíveis principalmente porque o Brasil ficou praticamente sem crédito imobiliário durante aproximadamente 15 anos e a partir de 2002 os financiamentos imobiliários tornaram-se vantajosos para os bancos privados, pois são operações de longo prazo, que fidelizam os clientes e que têm garantia real de lucro. Dessa forma gerou-se a ampliação das linhas de crédito no Brasil que foi auxiliada pelos aprimoramentos na legislação brasileira como na edição da Lei 10.931/2004, voltada para o fomento do mercado imobiliário. O mercado imobiliário brasileiro está hoje apoiado num tripé tentador: um enorme déficit de moradias, novas formas de financiamento e regras mais claras para regulamentar o setor alavancando a produção de imóveis.

Com o aumento da oferta de empreendimentos e de crédito vê-se o retorno de um ator que tinha sumido no período de crise: o investidor autônomo. Esse tipo de cliente ficou afastado do mercado durante o período de altas taxas de juros e agora com a relativa estabilidade econômica ele retorna interessado em comprar imóveis, seja para vendê-lo mais tarde ou para negociá-lo na forma de aluguel.

É possível comprovar na atualidade um novo momento no mercado imobiliário das grandes metrópoles. Novas formas de financiamento estão se articulando com o setor imobiliário e com frações das classes sociais despontando novas dinâmicas de valorização e desvalorização de áreas urbanas.

Essas dinâmicas acontecem quando o capital financeiro, buscando superar as barreiras próprias da produção imobiliária (propriedade fundiária, renda da terra, etc.) torna-se inacessível a algumas camadas da sociedade, mais precisamente àquelas de renda mais baixa ou mesmo de renda média, pois, ao buscar suprir as deficiências

quanto à rotação de capitais, investe nos melhores espaços urbanos, aqueles mais valorizados, que naturalmente agregam mais valor com a produção de edificações de alto luxo.

Inovações como a criação de instrumentos de transformação de bens imóveis em títulos imobiliários, foram criadas para articular o setor financeiro com o mercado imobiliário, diminuindo, assim, os riscos para os investidores. Apesar de ser uma pequena fatia do mercado imobiliário que se utiliza dessas transações, essa nova relação do mercado financeiro - imobiliário mostra-se como um caminho para a solução referente à captação de recursos para o setor, promovendo uma especulação mais voraz e o aumento na produção de edifícios gerando um conseqüente adensamento dos espaços urbanos.

Segundo Botelho (2005), “A grande dependência da produção habitacional com relação ao financiamento é um fator que incentiva a segmentação do mercado habitacional, com efeitos sobre o urbano.” As soluções do mercado imobiliário têm atendido apenas a uma minoria da população, aquela que dispõe de renda suficiente para ter acesso as linhas de crédito. A diminuição do papel do Estado nas realizações de programas habitacionais, a busca por soluções habitacionais através da autoconstrução e a capacidade das empresas imobiliárias de influenciar o poder público diante de decisões que privilegiem o mercado de habitação tem contribuído para a segregação do espaço urbano criando áreas altamente estruturadas em detrimento de outras, pobres em equipamentos urbanos.

Toda essa dinâmica, como já foi visto, não ocorre de forma homogênea no espaço urbano. Ela é seletiva, e busca as melhores áreas, ou aquelas mais valorizadas pela população abastada. É nesse espaço que ocorre de forma mais efetiva o processo de verticalização. Por isso, a localização terá também vasta influência na valorização do capital e nos preços de moradia. Os equipamentos públicos, a proximidade dos serviços e dos centros administrativos e comerciais tornará o espaço construído mais procurado e, portanto mais valorizado.

Para Ribeiro (1982, p.32), “os preços de moradia tendem a ser extremamente elevados, se comparados aos outros produtos de consumo, e, paralelamente, os rendimentos da população tendem a limitar-se aos salários.” Portanto, os custos de produção de moradia geram um capital de mais lenta mobilidade, uma vez que o produto não tem uma dinâmica tão fluida como os bens industrializados. A disponibilidade de terrenos de grande parcelamento unida à acessibilidade ou

capacidade de deslocamento e ao nível de renda da população determinará os espaços da verticalização valorizando ou sobre valorizando o espaço onde se instala. Dessa forma, existem racionalidades heterogêneas no mercado imobiliário que geram contradições na forma de diferenciação do espaço urbano.

De acordo com Flávio Villaça o preço da terra urbana é determinado fundamentalmente pela sua localização, não enquanto renda diferencial ou em decorrência da renda capitalizada, mas como capital. Ela não seria mais um bem oferecido pela natureza, mas sim uma mercadoria, pois, o trabalho humano e as relações sociais geram a sua localização. Assim, o valor de uso da terra urbana depende de sua importância dentro das relações sociais que a cidade desenvolve, isto é, de sua localização. A partir dessa lógica surgem as diferenciações espaciais, no âmbito das quais o valor do imóvel vai ter embutido também o valor localização, acarretando numa seleção quase darwiniana (na seleção das espécies evoluem os mais fortes) na qual prevalecem os estratos sociais dominantes.

No Recife, a grande desigualdade social gerou profundas diferenciações espaciais que podem ser percebidas em diversas escalas de análise, sendo uma delas a identificação de áreas tradicionais de verticalização e outra mais fina, interna aos bairros, já que a grande maioria dessas unidades administrativas se caracteriza por justapor segmentos sociais diversos.

## 2. RECIFE E SEUS RECORTES ESPACIAIS

A cidade cada vez mais atrai pessoas, extinguindo os espaços livres. Em consequência disso, seus espaços são cada vez mais valorizados e disputados. Na medida em que a cidade cresce, aumenta a exigência de novas áreas que possam satisfazer às necessidades de sua população. De tal modo, as áreas da cidade do Recife ganham valores que diferem a partir de suas condições estruturais, gerando paisagens mais complexas com aglomerados urbanos de baixa renda dividindo o espaço com os espigões de luxo.

A configuração atual da cidade do Recife é fruto de ações que se acumularam ao longo do tempo. A “construção” da cidade ocorreu obedecendo às necessidades sociais, econômicas e políticas que foram se cristalizando no espaço na forma de casarios, ruas, prédios, palafitas, dando forma a uma paisagem descontínua, fragmentada. Pois como afirma Harvey (2004, p.165) “A cidade é tanto produto da sociedade como condição dos processos sociais de transformação em andamento na fase mais recente do desenvolvimento capitalista.”

Recife cedo desenvolveu dois núcleos de moradia da classe mais abastada e a verticalização ocorreu com maior ênfase nesses pólos, corroborando para a idéia de que a verticalização se instala principalmente em áreas dotadas de equipamentos urbanos que a privilegiem. Quanto mais valorizado o terreno, mais alto e composto de equipamentos tecnológicos deverá ser o empreendimento para dissolver a chamada “fração ideal<sup>1</sup>”.

Vale ressaltar que nem toda área valorizada será passível de verticalização, pois em alguns bairros prevaleceram os interesses dos moradores das áreas mais nobres, e outras vezes a legislação urbana não permite, como ocorre com as Zonas Especiais (de proteção de patrimônio histórico e/ou ambiental).

De acordo com Villaça (2001), a verticalização acompanha a valorização dos terrenos, ou seja, ela busca se instalar em áreas bem equipadas, com infra-estrutura disponível e fácil acessibilidade, apesar de se detectar que em alguns momentos a verticalização se antecipou à criação de equipamentos de infra-estrutura.

A recente valorização do bairro da Madalena tem gerado o aumento significativo da construção de edifícios, sendo percebido em menor proporção no bairro do Prado. Seria esse aumento apenas uma consequência da expansão da Madalena ou

---

<sup>1</sup> É a quota, parte ou quinhão que cabe a cada proprietário (Condômino) sobre as coisas comuns, como parte indivisível e inseparável de sua unidade autônoma.

uma tendência que vem crescendo na cidade calcada na busca por novos consumidores e pela criação de novos espaços “exclusivos”?

Novas paisagens, novas percepções do ambiente vivido e novos espaços vão sendo criados à sombra desta verticalização aumentando a heterogeneidade da cidade do Recife. Sobre essa ótica estruturou-se o presente estudo, com o intuito de relacionar a nova configuração urbana da cidade do Recife aos processos de valorização do espaço urbano. Entender Recife com suas disparidades sócio-espaciais passa obrigatoriamente pela necessidade de reconstituir a sua evolução. Para tanto, o presente trabalho se reportará a um resgate histórico da expansão da cidade, com o intuito de compreender como se formaram suas várias feições.

## 2.1 DA CIDADE CONCENTRADA À EXPANSÃO DA URBANIZAÇÃO

Recife, por sua configuração geográfica, logo teve suas terras submetidas ao processo de valorização do espaço urbano. Nasceu encaixada na área do estuário e da várzea do rio Capibaribe, cuja planície flúvio-marinha se alarga em forma de anfiteatro, sendo circundada por colinas oriundas do Grupo Barreiras. Ainda completando essa configuração a cidade é cortada por rios (Tejipió, Jordão, Jiquiá) oriundos das elevações que circundam a planície e fazem crescer o labirinto fluvial ao sul. Ao norte o rio Beberibe contribui para a ampliação das várzeas e alagados.

Foi necessária a cidade moldar-se de acordo com as formas e contornos dos espaços sólidos pré-existentes, posteriormente, os alagados foram sendo aterrados para a expansão da cidade. Por ser constituída de poucas áreas firmes na sua planície (área mais susceptível as construções), teve suas terras planas e enxutas valorizadas podendo apenas àqueles que possuíssem mais poder ou renda adquirir glebas, parcelas e lotes de solos nesse espaço. Aos pobres e excluídos sobravam os manguezais que ao longo do tempo sofreram aterramentos, quando parte dessa população menos abastada foi expulsa e passou a ocupar os morros (Casa Amarela, Alto de Santa Isabel etc), considerados áreas impróprias para a construção. Os espaços, oriundos de alagados existentes na planície e assim esvaziados de seus ocupantes iniciais, deram lugar à expansão da cidade, originando bairros residenciais modernos como o Derby, Espinheiro e Campo Grande.

Segundo Santos (1993, p.33) o espaço deve ser considerado:

Como algo dinâmico e unitário, onde se reúnem materialidade e ação humana. O espaço seria o conjunto indissociável de sistemas de objetos naturais e de sistemas de ações, deliberadas ou não.

Assim a cidade do Recife se desenvolveu, fruto das ações humanas sobre o ambiente físico, com uma pré-disposição para a valorização de sua planície.

As disparidades sociais estiveram presentes na formação desse espaço urbano desde o período colonial, quando a base econômica de Pernambuco manteve-se voltada para a produção da cana-de-açúcar. Nesse mundo açucareiro, dois grupos estavam bem distintos: o grupo dirigente e o grupo dos miseráveis composto em sua grande maioria por escravos, caboclos e negros libertos. As constantes oscilações no comércio do açúcar contribuíram para agravar o quadro dessa divisão social. Cada momento de baixa dos preços do açúcar no mercado internacional vinha seguido de liberação de mão-de-obra e redução das já insignificantes remunerações do trabalho braçal. Logo o caboclo e o negro que, nos engenhos de cana-de-açúcar, estiveram presos a terra, foram se transferindo para a cidade, onde encontravam uma população pobre já residente.

Havia os negros de ganho que exerciam todo tipo de atividade desde o comércio ambulante, transporte de cargas, prestação de serviços de barbeiro, cocheiro até a mendicância e prostituição – eram escravos que trabalhavam a mando do seu senhor com o objetivo de ao final de um determinado período entregar uma quantia previamente fixada pelo seu senhor. Além deles ainda existiam os negros recém – alforriados e os homens pobres livres que ocupavam as ruas da cidade com seu comércio de frutas, verduras, peixes, ostras, camarão, galinha, utensílios domésticos e mais uma infinidade de produtos.

As atividades comerciais e mesmo a dinâmica da cidade, que se caracterizava mais pela circulação hidroviária (devido à grande presença do rio Capibaribe e Beberibe) que pela circulação por terra (muito dificultada pelos alagamentos constantes) tornava importante manter-se alocado no centro, mas cabiam aos menos abastados a vida nas áreas insalubres da cidade, nas ruas estreitas, nos cortiços, nos alagados, nos mocambos. Mesmo sendo áreas impróprias, a população se assentou ocupando os manguezais, o que proporcionou estar próximo das áreas mais importantes da cidade facilitando assim seu deslocamento ao centro principal e às atividades econômicas.

A expansão urbana até o final do séc. XIX se deu de maneira lenta. Houve nesse período uma reorganização das atividades dos bairros da cidade do Recife, fruto dessa expansão. Contudo, era o bairro do Recife o coração da cidade. Lá estavam os principais estabelecimentos comerciais (importador e exportador), os serviços públicos básicos, os bancos e finanças. Segundo Moura (1992) encontrava-se ainda lá todo o comércio açucareiro, as grandes empresas importadoras, os grandes depósitos, alfândegas e trapiches, fundições, oficinas de máquinas além de dois estaleiros de construção naval, o Arsenal da Marinha (atual Capitania dos Portos), Correios, Associações Comerciais, a Junta de Corretores, da Bolsa Comercial e a Companhia Pernambucana de Navegação.

Coube ao bairro de Santo Antônio a função administrativa e cultural da cidade. Nele estavam alocados o Palácio do Governo, a Intendência Municipal, o Tesouro do Estado, o Quartel da Cavalaria, o Teatro Santa Isabel, o Gabinete Português de leitura, o Fórum, a Biblioteca Estadual e os principais jornais de circulação da cidade. Ainda nesse bairro se localizava o comércio de exportação do algodão, os negócios de charque, couro, carvão, materiais de construção além de produtos importados. O espaço ainda abrigava cerca de 19.000 pessoas em residências que disputava o espaço com o comércio.

A ocupação do bairro da Boa Vista ocorre somente no séc.XVIII. Originou-se a partir da via que dava continuidade a Ponte Velha (posterior Ponte da Boa Vista). Foi uma ocupação lenta, com uma expansão que ainda não se havia completado no séc XIX. Pode-se comprovar que no ano de 1844 os espaços densamente urbanizados se limitavam aos bairros de Recife, Santo Antônio e São José, com uma ocupação que se detinha no Forte das Cinco Pontas. O caminho para Afogados estava ainda coberto de manguezais e o bairro da Boa Vista, que se desenvolvia, se estendia até a atual rua da Soledade. A rua da Aurora era ainda um terreno alagado. Contudo era possível encontrar uma ocupação suburbana partindo do centro urbanizado, seguindo as principais vias de circulação. Um prolongamento que se dirigia até Afogados, outro prolongamento partindo da Boa Vista, atingindo Madalena e Torre, onde existia uma ocupação transversal que ligava a Madalena a Afogados pela estrada dos Remédios. Também partindo da Boa Vista se estendia uma ramificação que subia pela margem esquerda do Capibaribe, compreendendo os subúrbios de Capunga, Santana, Casa Forte e Monteiro.

A cidade do Recife foi crescendo a sombra de contradições que se materializaram em seu espaço construído. O início da ocupação das terras urbanas do Recife se caracterizou basicamente pela autoconstrução, executadas pela população de mais baixa renda que incapaz de adquirir terras, ocupavam àquelas menos valorizadas e pela produção rentista de habitação que ocupava as melhores áreas. A disputa por espaço fez surgir na paisagem recifense os sobrados, construções verticais delgadas, de até três andares, onde normalmente se destinava a parte térrea para o comércio e os pavimentos superiores para a residência das famílias. O bairro da Boa Vista era o mais procurado pelas famílias de classe média. Nesse bairro as ruas eram mais largas, as casas mais luxuosas e seus habitantes, em sua maioria, não pertenciam ao comércio.

Com o surgimento das usinas, após 1885, deu-se o primeiro grande surto de migração para a cidade do Recife. A causa fora a concentração de terras por parte das Usinas e refinarias, que expulsou os caboclos e antigos escravos, que nelas viviam como arrendatários. As áreas mais pobres da cidade logo se encheram de miseráveis que se assentavam nas encostas e nos alagados das periferias em mocambos. Muitos bairros se desvalorizaram e perderam seus moradores mais abastados, em conseqüências dos pobres que lá chegavam. Desse modo, o Recife logo viveu as conseqüências de um crescimento populacional desordenado: subnutrição, desemprego, prostituição e violência gratuita (LEVINE: 1980).

Uma das áreas vastamente ocupadas pela população pobre foram os manguezais do rio Capibaribe e suas margens. Pode-se considerar que a relação da população recifense com o Capibaribe tem se alterado no percurso da história. Contudo, sua presença, negativa ou positiva, na vida da cidade é demonstrada pelas diversas formas de uso de suas margens.

No período colonial, os casarios, localizados às margens do Capibaribe tinham as suas frentes voltadas para o rio. O rio era parte do cotidiano dos habitantes de Recife. Com o desenvolvimento da cidade, ele tornou-se poluído, fétido. Os casarios lhe viraram as costas. No entanto o Capibaribe nunca deixou de atrair pessoas.

Na atualidade, o que se vê, são prédios que voltam suas frentes ao Capibaribe. Morar nos apartamentos que o margeia tem se tornado sinônimo de *status*. E a ânsia dos agentes imobiliários em dinamizar seus lucros os tem levado a explorar as áreas adjacentes. Pois:

Para as elites, a cidade é uma máquina de crescimento, a partir da qual se pode promover uso mais intenso da terra, coletar rendas mais elevadas ou capturar riquezas ali produzidas por aqueles na posição adequada para tanto. (Fernandes, 2001 p.36).

A partir do século XX os mocambos que migravam do centro foram ocupando áreas mais periféricas, à medida que eram “empurrados” gradativamente, principalmente por iniciativas do poder público, que incomodado pelo aumento da pobreza na cidade utilizavam medidas sanitárias e de ampliação dos aterros para afastá-los da região. As ações públicas para retirada dos mocambos da cidade se intensificaram a partir dos anos 40 e 70. Uma parcela dos pobres passou a ocupar áreas que se tornariam subúrbios. Era comum encontrá-los em locais como Santo Amaro, Afogados, Poço da Panela, Graças entre outras localidades de terras alagadas (MELO: 1978).

A presença de um grande contingente populacional pobre na cidade gerou inquietação nas classes dirigentes e certo receio de que ocorresse um colapso urbano. A cidade estava se tornando caótica e perigosa. Era necessário, portanto, reordenar, disciplinar as camadas populares no sentido de manter a ordem social. Os pobres eram vistos como um empecilho ao desenvolvimento da cidade e o comércio ambulante era tido como uma atividade desprezível. Não demorou muito para serem elaboradas leis que garantiriam a manutenção da ordem, da moralidade e do progresso. Assim, a população pobre, residente no centro de Recife foi sendo transferida para a periferia. Essa periferia que estava localizada na *hinterlândia* rural e mesmo nos morros, estava na verdade geograficamente muito próxima do centro principal.

Até a década de 1920 prevaleciam os planos de expansão da cidade do Recife voltados para a modernização enquanto promotora de obras higienistas, de esgotamento sanitário e abastecimento d' água. Nesse período a necessidade de combate às epidemias marcou a remodelação da cidade, com medidas drásticas como a retirada de moradores de baixa renda das áreas centrais de Recife.

A atração exercida pela cidade do Recife se dava mais em função de sua expansão comercial do que de sua industrialização. Nesse período coexistiam dois grupos na elite urbana: as tradicionais famílias rurais e os comerciantes e banqueiros. Os pobres viviam num mundo bem diferente daquele compartilhado pela elite. Coube aos menos abastados a vida nas áreas decadentes das cidades, nas ruas estreitas, nos cortiços, nos alagados, nos mocambos ou junto às fábricas. Já nesse período a cidade se

caracterizava como um centro urbano “inchado”, com 50% de seus habitantes residindo em mocambos.

Segundo Baltar (1999) faltou no Recife um plano para a expansão da cidade; ao contrário disso o que acompanhou esse desenvolvimento foi a omissão do poder público em organizar o espaço. Nota-se nesse período uma política do *laissez faire*, que permitia ao mercado especulativo tomar as rédeas da urbanização da cidade. Mesmo as obras públicas realizadas por governadores como Henrique Luiz Pereira Freire, Thomaz José de Melo e Conde da Boa Vista, foram melhoramentos destituídos de um planejamento urbanístico de caráter mais geral. Na imagem a seguir é possível ver o adensamento dos bairros centrais, Recife, Santo Antônio e São José com expansão para a Boa Vista.



Figura 1. Recife do séc. XIX.  
Fonte: Nossa História, 2004.

Com o crescimento da cidade ocorreu o desenvolvimento do setor terciário, representando um atrativo para a mão-de-obra não especializada do campo, forçando a cidade a uma urbanização mais acelerada. O poder público junto com a iniciativa privada logo uniu forças para retirar os mocambos das áreas centrais da cidade do Recife. A intenção era livrar a cidade da “paisagem desagradável” geradas pelos

mocambos. Esse empenho culminou na transferência de grande contingente da população para as áreas periféricas da cidade, para os córregos e morros localizados no entorno da planície do Recife.

No final dos anos 1950, a SUDENE implantou uma política de urbanização, quando adotou o Recife como pólo econômico industrial da região Nordeste. No entanto essa política excluiu as camadas rurais da população, mantendo intacta a estrutura agrária e gerou uma industrialização que não conseguiu produzir um quadro ideal de empregos. Por tudo isso os fluxos migratórios aumentaram do campo para o centro, contribuindo para o agravamento da pobreza na cidade, uma vez que a indústria não absorvia esse contingente.

Para Braudel (1997)

A cidade tanto cria a expansão como é criada por ela. Mas é certo que, mesmo quando não é a cidade a fabricá-la em todas as suas peças, é ela a ditar as leis do jogo. E na cidade este jogo revela-se melhor do que em qualquer outro posto de observação.

Assim, as transformações da estrutura econômica acarretadas pelo desenvolvimento não somente provocaram uma rápida urbanização, mas também uma forte concentração urbana. Entre os anos de 1940 e 1960 a cidade passou de um efetivo de 348.000 para 797.000 habitantes, frutos do aumento do crescimento vegetativo e de fluxos migratórios mais intensos, ampliando os problemas em torno da habitação e os contrastes socioeconômicos. Em 1973 foi criada, pelo Governo Federal, a RMR<sup>2</sup> (Região Metropolitana do Recife) com o objetivo de facilitar a administração do desenvolvimento das cidades circunvizinhas do Recife. Medida que não se limitou apenas ao Recife e sim para todas as grandes capitais brasileiras.

A década de 1970 é para Recife um período de expansão econômica. A fase de grande dinamismo na economia nacional se refletiu também na Região Metropolitana do Recife. Nesse período não só ocorreram mudanças quantitativas, mas também mudanças qualitativas. Os empreendimentos industriais, comerciais e de serviços se ampliaram e se modernizaram. Houve ainda o aumento de indústrias mais dinâmicas de bens intermediários e de consumo duráveis. Este surto de desenvolvimento econômico

---

<sup>2</sup> A Região Metropolitana do Recife é composta hoje por 14 municípios – Abreu e Lima, Araçoiaba, Paulista, São Lourenço da Mata, Camaragibe, Jaboatão dos Guararapes, Olinda, Moreno, Igarassu, Ipojuca, Itapissuma, Itamaracá, Cabo de Santo Agostinho e Recife.

teve seu decréscimo na década de 80, período em que a economia brasileira sofreu uma desaceleração e uma crise fiscal e financeira.

A década de 1970 ficou conhecida como o período de expansão da urbanização no Brasil, era uma fase de modernização do país. A urbanização havia se acelerado nos anos 1960, crescendo a taxas de 5,2% ao ano, com 56% dos 93 milhões de habitantes vivendo nas cidades. Entre as décadas de 1960 e 1970, mais de 20 milhões de pessoas havia trocado o campo pela cidade. O BNH, criado em 1964 com a função de realizar operações de crédito e gerir o Fundo de Garantia do tempo de Serviço (FGTS), por intermédio de bancos privados e/ou públicos e de agentes promotores, como as companhias habitacionais e as companhias de água e esgoto, foi a principal instituição federal de desenvolvimento urbano da história brasileira, na qualidade de gestor do FGTS e da formulação e implementação do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Sistema Financeiro do Saneamento (SFS). Foi extinto, por decreto presidencial, em 1986.

A existência do BNH contribuiu para a formação de um mercado imobiliário expressivo, que se profissionalizou, se transformando em grandes empresas construtoras. A construção civil ganhou fôlego com os financiamentos promovidos pelo poder público às empresas privadas. O especulador imobiliário ganhou então mais força numa região em que a terra historicamente sempre foi valorizada.

Nesse período cresceu a construção dos conjuntos habitacionais, uma tendência ocorrida em todo país numa tentativa de modernizar os grandes centros urbanos, transferindo a população menos abastada para áreas periféricas em construções padronizadas. Nesse período foram produzidas 8.000 unidades residenciais em Rio Doce, 7.704 Urs, (Unidades Residenciais) no Ibura, 7.821 no Curado e 11.962 em Maranguape. Esses são alguns dos conjuntos construídos pela Companhia de Habitação Popular de Pernambuco (Cohab), na Região Metropolitana do Recife. Entre 1979 e 1986 foram 33.835 unidades habitacionais e 13.618 intervenções em áreas pobres, especialmente com a legalização fundiária. Segundo Lacerda (1990), em pleno milagre brasileiro havia uma abundância de empréstimos, assim como um mercado consumidor formado pela classe média. O mercado imobiliário, constituído por construtoras / incorporadoras, alcançou os graus mais elevados de expansão. Porém, enquanto outros setores tendiam a uma concentração das pequenas empresas, o mercado imobiliário da RMR se “pulverizava” em pequenas e médias empresas.

Com o início da crise econômica brasileira na década de 1970 que se intensificou nos anos 80, a construção civil tornou-se um dos primeiros setores a serem atingidos, causando a falência de um número elevado de empresas. Isso pode ser constatado pelo número de sócios da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Pernambuco (ADEMI) que continha 120 empresas no auge da expansão, tendo caído para 45 em 1984 (LACERDA:1990).

Em 1986 o rendimento dos empregados, dos autônomos e dos empregadores da RMR sofreu um declínio sistemático, até meados de 1990. A isso ainda se acrescenta o fato do Recife ter perdido posição relativa frente às demais regiões metropolitanas, a aceleração da inflação chegando a um processo de hiperinflação e as políticas de estabilização adotadas pelo Governo que fizeram incidir sobre os trabalhadores, principalmente os assalariados, a maior parte dos custos sociais. As empresas em crise reduziram os níveis salariais e liberaram mão-de-obra que irá contribuir para a evolução do emprego informal.

Os problemas econômicos da cidade só se agravaram, e junto com eles os problemas sociais. Cada crise financeira do Estado foi seguida por um aumento do fluxo migratório do campo para a cidade, e conseqüentemente um aumento da população pobre e marginalizada, desempregada, que foi habitar as ruas e as favelas da cidade. Com o aumento do fosso social cresceram também as contradições, o conflito de classes e a disputa pelo espaço.

Segundo Villaça (2005, p.4)

Com o desenvolvimento do capitalismo, juntamente com os demais bens necessários para atender as necessidades humanas, a habitação começa - embora lenta e penosamente - a assumir a forma de mercadoria. Entretanto, o sistema econômico privado, não consegue oferecer habitações a todos, quer sob a forma de mercadoria ou não. A obrigação de oferecer habitação àqueles que não têm condições econômicas de pagar por uma, passa progressivamente a ser do Estado. Este, contraditoriamente, ao mesmo tempo que reconhece essa obrigação como sua, dá provas concretas de que é incapaz de, desincumbir-se satisfatoriamente dela.

O esvaziamento do mercado imobiliário constituiu-se por uma fuga de capitais para setores como a agricultura de exportação. Essa fuga foi constantemente subsidiada pelo Estado, que criou condições necessárias para que os capitais urbanos migrassem para ambientes mais prósperos.

Com a retomada da economia nacional o mercado imobiliário ressurgiu, agora ampliando sua área de atuação, passando a explorar áreas menos tradicionais e buscando atender novas fatias do mercado como classe média baixa. Essa retomada tem impetrado um aumento das complexidades intra-urbanas, gerando paisagens contrastantes na cidade do Recife.

## 2.2 A VISÃO DO ATLAS DE DESENVOLVIMENTO HUMANO

A desigualdade sócio-espacial é um traço marcante da cidade do Recife, fato que saltam aos olhos daqueles que a observa. Em 2005, a Prefeitura da Cidade do Recife em parceria com o Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento e o Ministério da Integração Nacional finalizou o Atlas de Desenvolvimento Humano no Recife, com o objetivo de colocar à disposição da população índices e indicadores sociais dos anos de 1991 a 2000. Tal ação tem proporcionado uma melhor compreensão de tais desigualdades.

São mais de 200 indicadores agrupados em torno de diversos temas que oferece a possibilidade de traçar um quadro mais preciso sobre a estrutura social da cidade. A utilização, nesse trabalho, de parte desses dados disponíveis no Atlas tem como intuito realçar a cidade desigual. Nesse capítulo será dada ênfase na desigualdade socioeconômica e sua distribuição geográfica.

Recife, devido a seu sítio geográfico cheio de ilhas, de recortes territoriais com poucas terras firmes, em meio a muitos alagados, e circundadas de morros, cresceu de forma desordenada. Como já fora mencionado, as áreas mais planas e firmes eram mais valorizadas, portanto mais caras e destinadas aos grupos dirigentes locais. Mas também existia uma população pobre, que também necessitava consumir os espaços, criar suas residências e por isso se aglomerava nas áreas desprezadas pela população mais abastada.

Assim a cidade foi evoluindo fragmentada, recheada de mocambos e de sobrados que se avizinhavam. Segundo Josué de Castro *in* Bitoun (2000, p.2):

Pelo seu arranjo arquitetônico, pela tonalidade própria de cada uma de suas ruas, o Recife é desconcertante como unidade urbana, impossível mesmo de se caracterizar. Casas de todos os estilos. Contrastes violentos nas cores gritantes das fachadas. Cidade feita de manchas

locais diferentes, não há por onde se possa apanhar na fisionomia das casas o tom predominante da alma da cidade. (Josué de Castro, Documentário do Nordeste, São Paulo, Brasiliense, 1957)

À medida que se dava tal crescimento, as áreas periféricas foram sendo incorporadas, dando origem a bairros que se destinavam ao veraneio, mas que conservaram em suas proximidades a população pobre até a atualidade. Numa tentativa de ordenar o crescimento desigual da cidade, diversas ações foram implantadas a partir de projetos e legislações urbanísticas. Dentre elas destacamos a criação das Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis) desde 1983.

Prevista pela Lei do Parcelamento do Solo Urbano (Lei 9.785/99) como um instrumento de regularização fundiária as Zeis funcionam como um importante meio de controle e uso de ocupação do solo urbano, pois prevê parâmetros urbanísticos rigorosos de forma a inibir a atuação dos agentes imobiliários. O principal benefício gerado pela institucionalização das Zeis está no estabelecimento de limites máximos quanto à dimensão dos terrenos tanto para remembramento quanto para parcelamento de terras. Com isso, as pressões sobre essas áreas foram amortecidas, permitindo a permanência da população pobre em seus ambientes historicamente construídos. Na atualidade são 66 Zeis compostas de 252 assentamentos populares ou comunidades (MIRANDA:2008).

Apesar de coexistir nos espaços da cidade a população pobre e a população mais abastada, a segunda tendeu a concentrar-se em três conjuntos agrupando bairros: Um, na orla marítima correspondendo à Zona Sul, edificada essencialmente na 2ª metade do século passado (bairros de Pina e Boa Viagem) e dois na margem esquerda do Capibaribe, denominados aqui “Grande Casa Forte” (Casa Forte, Casa Amarela, Monteiro, Apipucos, Parnamirim, Tamarineira, Poço da Panela e Santana), a montante, e “Grande Graças” (Jaqueira, Aflitos, Graça, Espinheiro e Derby), edificados a partir de sítios e localidades existentes no século XIX em prolongamento para oeste do bairro da Boa Vista. O Atlas de Desenvolvimento Humano no Recife revela ( em cartograma e na tabela, abaixo) que, nesses três conjuntos observam-se em quase todos os bairros rendas médias dos responsáveis pelos domicílios em 2000, iguais ou superiores a três vezes à média do Recife como um todo (R\$ 914,20). Alguns poucos bairros destacam-se por apresentarem rendas inferiores: Na Zona Sul, Pina, que inclui uma ZEIS em alagados à retaguarda da pequena orla marítima onde se concentra a população de alta renda; na

Grande Casa Forte, Monteiro e Casa Amarela que incluem ZEIS, respectivamente na beira do rio Capibaribe e nas colinas do Alto Santa Isabel.

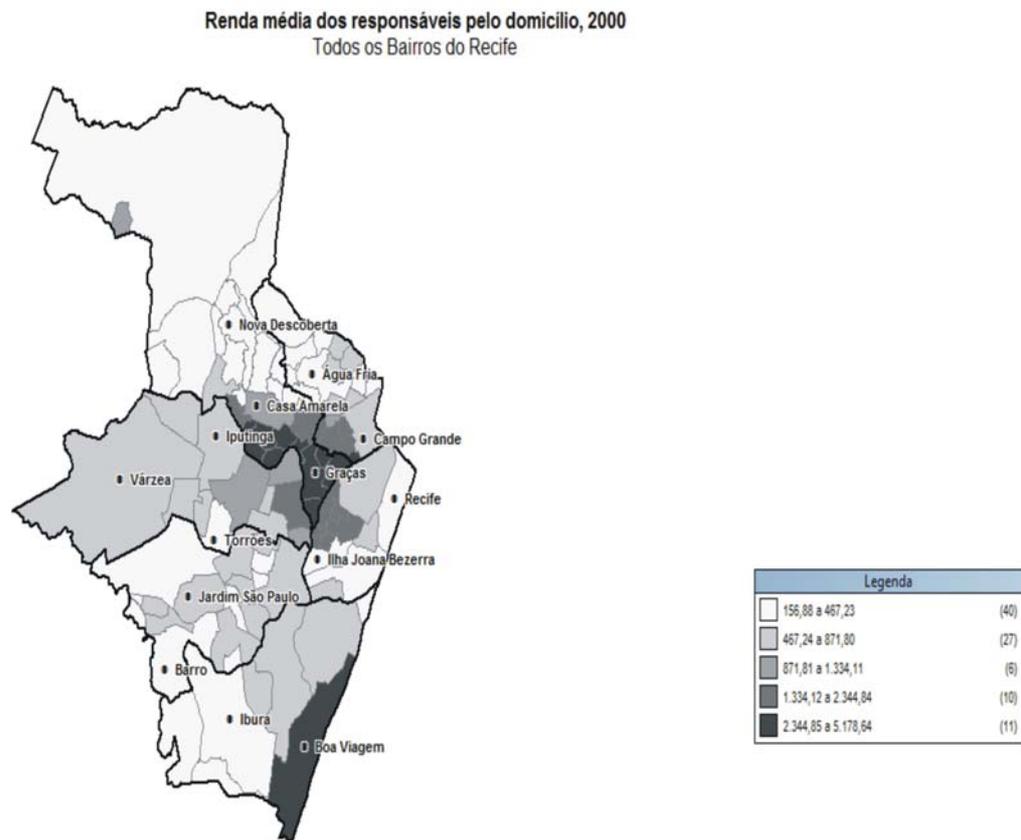


Figura 2: Mapa de rendimentos superiores a 10 salários mínimos dos bairros do Recife  
Fonte: Atlas de Desenvolvimento Humano no Recife, 2005.

Bairros da Zona Sul e nº de domicílios	Renda média dos responsáveis pelo domicílio, 2000 (em R\$)	Bairros de Grande Graças e nº de domicílios	Renda média dos responsáveis pelo domicílio, 2000 (em R\$)	Bairros de Grande Casa Forte e nº de domicílios	Renda média dos responsáveis pelo domicílio, 2000 (em R\$)
Boa Viagem (30.382)	2.857,28	Jaqueira (306)	5.178,64	Casa Forte (1.253 )	3.970,65
Pina (7.589)	758,63	Aflitos (1.300 )	3.630,33	Parnamirim (1.504)	3.546,99
		Graças (5.016 )	3.589,62	Poço (971)	3.431,14
		Derby (624)	3.351,57	Santana (667)	2.848,08
		Espinheiro (2.687 )	2.821,28	Tamarineira (3.372)	2.344,84
				Monteiro (1.229)	1.885,87
				Casa Amarela (7.049)	1.240,07

Figura 3: Renda média dos responsáveis pelos domicílios (2000) em bairros selecionados por conjuntos  
Fonte: Atlas de Desenvolvimento Humano no Recife (2005) e autora.

### 2.3 OS ESPAÇOS TRADICIONAIS DA VERTICALIZAÇÃO NO RECIFE

Muito se discute na atualidade quanto ao papel da cidade dentro do processo de globalização. Nesse debate, o local tem ganhado notoriedade e se tornado um importante elemento para a evolução econômica das regiões. Segundo Fernandes (2001, p.26):

Lideranças governamentais locais têm sido convencidas a entender suas cidades como a escala geográfica de maior relevância no capitalismo globalizado e a produção de ambientes favoráveis à competitividade das empresas (*business friendly environment*) como sendo sua atribuição intrínseca na nova ordem.

Essa nova ordem vem conduzindo a reprodução do espaço urbano e gerando novas contradições.

O aumento da densidade humana na cidade do Recife tem proporcionado uma busca constante por novas áreas ou antigas que possam ser exploradas. Assim, as áreas urbanas sofrem constantes processos de valorização e desvalorização. Os fatores, no qual determinarão o seu preço, está fortemente vinculado à acessibilidade aos lugares considerados privilegiados, à infra-estrutura, à segurança e à privacidade.

Segundo Harvey (2004, p.179):

Com a diminuição dos custos de transporte e a conseqüente redução das barreiras espaciais para o movimento de bens, pessoas, moedas e informações, realçou-se a importância das qualidades do local, e se

fortaleceu consideravelmente o vigor da concorrência interurbana para o desenvolvimento capitalista (investimentos, empregos, turismo etc.).

As novas necessidades geradas pela globalização sobrepostas às rugosidades da cidade vêm metamorfoseando Recife e alterando seus espaços, transformando-os cada vez mais em lugares excludentes, sendo aqui, a exclusão espacial a materialidade da segregação social.

Nas últimas décadas, as cidades vêm ganhando destaque dentro do cenário global, tanto no que se refere à vida cotidiana, quanto à ampliação das relações internacionais. A cidade tem se tornado um ator político, em busca cada vez mais de autonomia, onde os laços culturais e empresariais buscam uma confluência, com o intuito de criar uma identidade para a cidade. Lideranças governamentais são agora levadas a entender a cidade como uma empresa que deve buscar se ajustar e ganhar competitividade. O que tem levado as lideranças locais a adequar seus planos de gestão às novas exigências do capitalismo. Criar uma personalidade para a cidade passa por remodelações, redescobertas do velho e construções do novo. É a cidade moderna, fluida que não despreza sua história.

Criar uma personalidade que atraia investimentos, que proporcione a circulação de pessoas, de bens e de capital passa necessariamente pela capacidade de gerar espaços exclusivos que ao cumprirem com essa função se tornam espaços de exclusão, pois no Brasil essa capacidade está condicionada a construção de edifícios altamente verticalizados e de luxo.

Dentro da cidade do Recife, algumas áreas, em especial a zona sul e zona oeste, têm sofrido ao longo dos últimos 30 anos, uma intensa verticalização, através da construção de edifícios de luxo, o que tem gerado uma atração da população de mais alta renda. São bairros que formam o conjunto da orla e da beira rio. Essas áreas vêm se destacando não só por seu adensamento, mas pela intensificação na oferta de serviços e infra-estruturas que a acompanha. A tendência verificada nos últimos anos é a ampliação desta verticalização que tende a se expandir por suas áreas adjacentes.

O conjunto de bairros que forma a orla e a beira rio evoluíram obedecendo a dinâmicas diferentes. Os bairros da zona oeste ocupam áreas onde inicialmente se assentaram engenhos de açúcar. Seguindo o curso do rio Capibaribe, foram surgindo e se alongando os subúrbios: Capunga, Ponte d'Uchoa, Santana, Casa Forte, Poço da Panela, Monteiro e Apipucos. Esses subúrbios, por sua localização, eram vastamente

servidos pelo transporte fluvial, que depois foram substituídos pelas ferrovias, linhas de bondes e estradas.

Existiam ainda nas cercanias da cidade outros núcleos periféricos se desenvolvendo ao longo das estradas, ou sendo muitas vezes cortados por elas. Compartilhando dessas características surgiram os povoados de Nossa Senhora da Boa Viagem e de Nossa Senhora da Piedade; praias de pescadores e veraneio, à retaguarda das quais passava a então Estrada de Ferro São Francisco. Nesses moldes existiam ainda a sudoeste os povoados de Barro e Tejipió, que ficavam na Estrada de ferro da Vitória.

No final do século XVIII a produção da cana-de-açúcar começa a declinar devido à concorrência com as Antilhas. Aos poucos as terras dos engenhos foram recortadas em sítios e posteriormente em loteamentos originando bairros suburbanos. Estavam eles em áreas de várzeas do Capibaribe, do Beberibe, margeando os rios Tejipió e Jiquiá. Os nomes desses subúrbios, na maioria das vezes foram herdados dos antigos engenhos como, por exemplo, os engenhos Casa Forte, Monteiro, Madalena, Torre, Cordeiro, entre outros.

Famílias abastadas que residiam no centro da cidade deslocaram-se para os bairros periféricos, mais aprazíveis. Configuraram-se um casario elegante, sítios com quintais, pomares, que foram moldados pela elite local.

De acordo com Mário Lacerda (1978), foi uma evolução fundiária importante, que substituiu o espaço rural pelo espaço suburbano e urbano. A expansão urbana alavancou o comércio imobiliário, e com a implantação dos serviços estruturais de fornecimento de água, energia e pavimentação das ruas foi sendo intensificada na periferia a forma residencial de uso do espaço.

A partir de 1940 esses sítios foram sendo loteados, acelerando-se o parcelamento das antigas residências. Com isso, os bairros originados dos antigos engenhos foram se desmembrando, originando novos espaços, com atração de um novo público: a classe média. Casa Forte destacava-se como um importante bairro devido à presença da Fundação Joaquim Nabuco e também à sua proximidade com a Sudene e com as Universidades Federais (LACERDA: 2008, p. 262)

A década de 1970 se constitui como um marco na nova configuração espacial dos bairros da zona oeste em especial Casa Forte. As investidas imobiliárias que antes concentravam-se no centro, deslocaram-se para esse núcleo e para Boa Viagem, originando a construção de edifícios de até 16 andares. Era uma verticalização incipiente que se intensificou a partir de 1980, quando o bairro passou a ser um

importante local de investimentos imobiliários, adensando-se de forma acelerada, gerando insatisfação entre antigos moradores que resistiam à substituição da paisagem aprazível pelo ambiente moderno dos prédios como afirma Lacerda (2008).

Além das formas também houve mudanças na funcionalidade dos bairros. Até a década de 1970, o centro concentrava as principais atividades econômicas e institucionais da cidade. De acordo com o Plano Diretor com a dinamização do mercado imobiliário nos bairros de Boa Viagem, Graças e Espinheiro, houve uma migração dos serviços direcionados as faixas de renda mais elevadas para esses bairros. Na década de 90, o mercado imobiliário se expandiu para outros bairros, em especial para Torre, Madalena, Aflitos, Parnamirim, Santana, Casa Forte, conduzindo tais atividades para essas áreas e, concentrando-se nas suas principais vias de acesso. Esses fatores foram determinantes para a tendência locacional dos investimentos, que buscam as áreas com maiores infra-estruturas e capacidade de oferta de serviços.

Em discordância dessa atuação acelerada do mercado imobiliário, as comunidades dos bairros das Graças e Casa Forte, realizaram um movimento de reivindicação, para a interdição da expansão de edificações, clamando contra o adensamento construtivo e por restrições quanto aos parâmetros urbanísticos nos referidos bairros. A intenção era preservar as características da paisagem, fortemente vinculada à preservação da história da cidade. A resposta a esse movimento foi a Lei dos Doze Bairros criada em 1º de Dezembro de 2001 com a intenção de limitar o adensamento construtivo dos bairros: Espinheiro, Casa Forte, Parnamirim, Tamarineira, Aflitos, Monteiro, Santana, Jaqueira e Poço da Panela.

Com isso, ficaram de fora bairros que já vinham sofrendo com uma intensificação da construção de edifícios, entre eles os bairros da Boa Viagem, Rosarinho, Madalena, Torre, Ilha do Retiro e Derby, que passaram a atrair mais investimentos e conseqüentemente se adensando mais, além de bairros pouco tradicionais como San Martin e Jardim São Paulo. De acordo com o Diagnóstico Urbano da Cidade do Recife, realizado pela Prefeitura da Cidade do Recife (2003) As investidas dos agentes imobiliários se deram, principalmente, em direção à orla de Recife (Boa Viagem) e aos bairros beira rio (Madalena, Torre, Ilha do Retiro).

A criação da Lei dos Doze Bairros consolidou Boa Viagem como a região com maior abrangência dos empreendimentos imobiliários. Até o século XVII A povoação da Boa Viagem era ocupada principalmente por pescadores. O lugar funcionava mais como paragem para viajantes, sem despertar grandes interesses na elite local. Em 1858

ganha impulso de crescimento em função da inauguração do primeiro trecho da Estrada de Ferro Recife - São Francisco, que tinha como ponto de parada a atual rua Barão de Souza Leão (CAVALCANTI:2002).

Contudo, foi com a abertura da avenida Boa Viagem a partir de 1924 que o bairro se integrou na vida do recifense. O bairro abrigava em sua maioria casas de veraneio, contudo, a partir da década de 1970 a orla de Boa Viagem começou a se tornar espaço de residências permanentes, impulsionado principalmente pelos investimentos do mercado imobiliário que seguindo o modelo do Rio de Janeiro, passou a atuar fortemente em Boa Viagem e com menor intensidade nos bairros beira rio. Na década de 1980 as casas passaram a ser substituídas pelos edifícios, empreendimentos comerciais e por serviços. Nas áreas mais periféricas do bairro novos assentamentos foram surgindo, ampliando a presença de mocambos e de habitações de baixo padrão.

Tal incremento contribuiu para surgir em Recife a polarização das ditas “áreas nobres”. Segundo Villaça (2001, p 220) tal movimento fez de Recife possuir duas áreas de alta renda com níveis equilibrados.

A dinâmica da expansão da cidade ainda ocorre de forma concentrada, apesar de haver um movimento de desconcentração dos empreendimentos, fato que será abordado mais adiante. Boa viagem contém o maior efetivo populacional e continua a ser o bairro que mais cresce segundo dados da Federação das Indústrias do Estado de Pernambuco (FIEPE, 2001).

Em 2001, 2.858 unidades de imóveis residenciais estavam sendo ofertados pelo mercado no Recife; desse total, 39,3% dos imóveis estavam localizados em Boa Viagem, seguido dos bairros de Casa Forte, com 6,4% do total, Espinheiro com 5,1%, Tamarineira com 4,8% e Engenho do Meio com 4,7%. A mesma pesquisa realizada no ano de 2006 mostra que Boa Viagem continua sendo o principal foco de investimentos imobiliários. Do total ofertado no Grande Recife, 4.637 unidades residenciais, 1.071 se localizavam em Boa Viagem correspondendo a 23,1% do total, seguido de Casa Amarela 5,8%, Jardim São Paulo 5,2% e Espinheiro 5,2%. Casa Forte tem uma queda no número de ofertas passando nesse ano para 2,5%, enquanto o bairro da Madalena tem um índice de oferta de 3,6%. Em 2008, a Fiepe em seu relatório sobre os Índices de Velocidade de Vendas de imóveis no grande Recife elaborou o ranking dos bairros com maiores volumes de ofertas e vendas. Mais uma vez Boa Viagem lidera. Foram 1.278 ofertas correspondendo a 31,8%, seguido de Peixinhos 8,6% e Casa Amarela 8%. Os dados mostram claramente uma redução nos números de lançamento de imóveis nos

pólos tradicionais da verticalização, apesar de continuarem a liderarem o mercado de imóveis.

Em outra fonte, encontra-se a confirmação do movimento de polarização da verticalização nas três áreas da Zona Sul, Grande Graças e Grande Casa Forte. Sob a direção da Prof<sup>a</sup> Suely Ribeiro Leal, do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da UFPE, foram levantados todos os projetos de edifícios de mais de 5 pavimentos constando dos arquivos das seis Regionais de Controle Urbano do Recife, nos períodos 1980/1995, 1996/2000 e 2001/2005. Posteriormente, esse levantamento foi organizado pelos Professores Maria Ângela de Almeida Souza e Jan Bitoun do Observatório Pernambuco de Políticas Públicas por grandes conjuntos urbanos. O quadro abaixo revela essa polarização nas três áreas da Zona Sul, Grande Graças e Grande Casa Forte nos três períodos. Mas, em outros bairros, no período mais recente, posterior à citada Lei dos Doze Bairros, o número de projetos cresce substancialmente, entre esses outros bairros destaca-se a “Grande Madalena”, na margem direita do Capibaribe. Segundo a mesma fonte, os bairros componentes desse conjunto (Madalena, Ilha do Retiro, Torre, Zumbi e Prado) reuniam no período 1980/1995, 172 projetos, no período 1996/2000, 51 e, no período 2001/2005, 119 projetos, aparecendo entre esses 23 com mais de 30 pavimentos.

	ZONA SUL	GRANDE GRAÇAS	GRANDE CASA FORTE	OUTROS BAIRROS	TOTAL RECIFE
1980/1995	882	362	279	471	1994
1996/2000	330	131	244	174	879
2001/2005	466	71	189	397	1123
total	1523	705	726	1042	3996

Figura 4: Número de projetos de edifícios aprovados segundo grupos geográficos.  
Fonte: apud NUGEPP e Observatório de Políticas Públicas. Organizado pela autora

No mapa abaixo é possível reafirmar a concentração da verticalização em duas regiões da cidade. A Zona Sul e a região que compreende a Grande Graças e Grande Casa Forte.

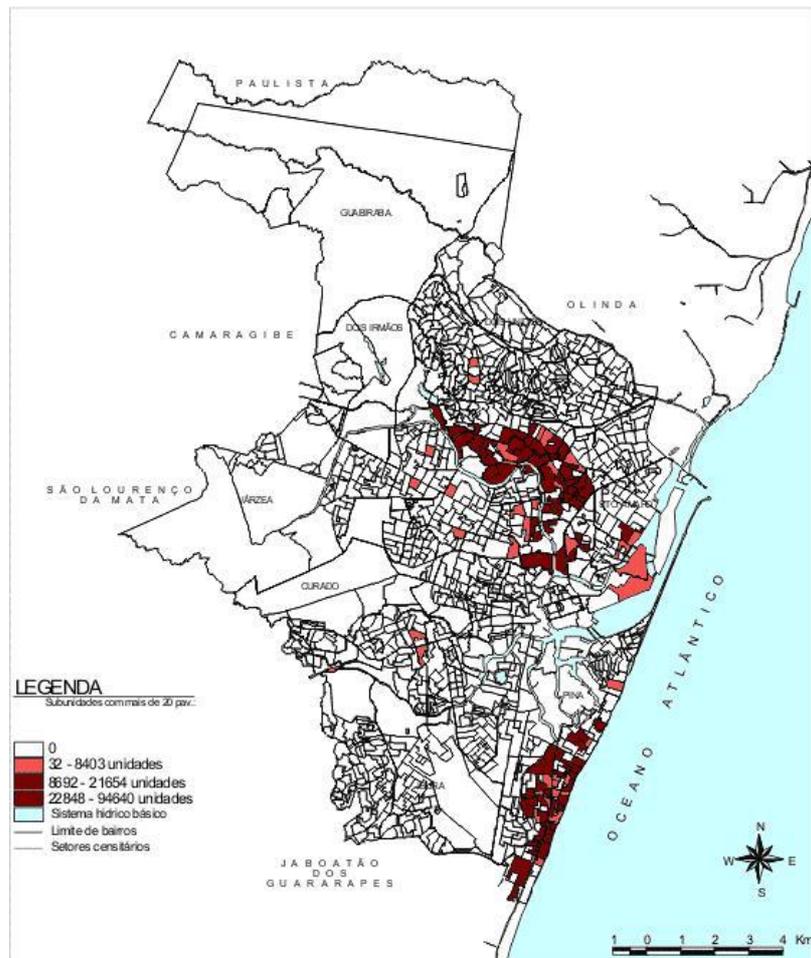


Figura 5: Mapa Recife com subunidades acima de 20 pavimentos  
 Fonte: Prefeitura da Cidade do Recife, 2003.

A mobilidade desse mercado busca usufruir dos bairros que depois das áreas mais valorizadas, comportam o maior número de condicionantes positivos. Seguindo essa lógica, a verticalização está avançando principalmente para os bairros localizados à margem direita do Rio Capibaribe, dando visibilidade a esses bairros e transformando-os em novas áreas de valorização.

Os índices anteriormente mencionados evidenciam uma nova realidade para a cidade do Recife, a tendência ao deslocamento dos empreendimentos imobiliários para áreas menos tradicionais, como a Madalena. Antes caracterizado como bairro constituído de residências horizontais, tem sido alvo dos novos empreendimentos imobiliários, atraindo grandes empresas que investem para a criação de equipamentos destinados ao consumo da classe média e média alta. Tal tendência tem sido não só em decorrência da regulamentação gerada pela lei dos Doze Bairros que impõe limites construtivos aos bairros tradicionais da zona oeste, o que nos leva a afirmar hipoteticamente que tal lei proporcionou a migração de projetos para áreas menos

tradicionais, mas, também pela necessidade do mercado imobiliário em criar novos espaços de consumo.

Os espaços tradicionais da verticalização continuam a agregar os maiores números de lançamentos, contudo, ainda que de forma desigual e incipiente em alguns bairros da cidade, o deslocamento da verticalização está proporcionando ao Recife a formação de uma nova configuração sócio-espacial.

#### 2.4 RECENTE EXPANSÃO DA GRANDE MADALENA

Tendo sido originário de um engenho, o bairro da Madalena teve suas terras pertencendo primeiramente a Jerônimo de Albuquerque, cunhado de Duarte Coelho, donatário da capitania de Pernambuco. Segundo Cavalcanti (1998), nos idos do séc. XVI tais terras foram vendidas e Pedro Afonso Duro, marido de Dona Maria Madalena Gonçalves, adquiriu o ponto que ficou conhecido como passagem da Madalena. As terras atraíam pessoas distintas da colônia a ponto de ter residindo em suas terras o Conde da Boa Vista e ter hospedado Sua Majestade Imperial Teresa Cristina em viagem com seu marido D. Pedro II. Em 1894 os sítios dominavam a sua paisagem que cada vez ganhava mais formas de bairro.

A proximidade do rio Capibaribe e a disponibilidade de infra-estruturas de circulação, como os trilhos da maxambomba, transformaram esse espaço numa área cada vez mais atrativa às classes mais abastadas. A Madalena foi monopolizada pela produção rentista, que promovia o loteamento e a venda de suas terras, o que provavelmente contribuiu para o afastamento das residências mais populares que procuravam as terras públicas para ocupar. Caracterizou-se como uma área residencial tradicional de casario antigo. Imagem que permanecerá até as transformações nas suas formas com substituição das casas pelos edifícios de apartamentos.

No período entre 1960 –1980, a produção imobiliária do Recife, financiada em boa parte pelo Estado, se intensificou contribuindo para a emergência de empresas construtoras destinadas à produção de habitação. Essas construtoras, desde então, têm buscado novos mercados que se consolidam através da exploração de áreas com infra-estrutura adequada e boa localização para a absorção de edifícios destinados a classe média e média alta. Esse mecanismo tem influenciado o mercado que vem se deslocando obedecendo a uma lógica espacial, se concentrando em áreas específicas da cidade do Recife (áreas planas de assentamentos históricos). A construção de edifícios na Madalena, nesse período, foi singela.

Após a década de 1990, temos a revalorização do rio Capibaribe a partir da construção da avenida Beira Rio, no bairro da Madalena, resultado do Projeto Beira Rio aprovado pela Prefeitura do Recife no ano de 1996. A construção da avenida consistia em dar mais vazão ao tráfego da cidade. A sua fluidez interligando-se aos principais eixos arteriais com acessibilidade e rapidez contribuiu para que a atenção do mercado imobiliário se dirigisse ao bairro. Conjunto a tais ações, os empreendimentos imobiliários nesse espaço deram nova feição às margens do Capibaribe que passou a caracterizar-se pela predominância de edificações verticais de luxo. Essa nova ocupação tem se deslocado margeando o rio, se estendendo aos bairros da Ilha do Retiro e Torre.



Figura 6: Imagem da Madalena na década de 1990 com vista parcial da avenida Beira Rio.  
Fonte: Ademi- PE, 2008.

Com a criação desses novos espaços residenciais, tem-se uma relativa valorização dos referidos bairros, que estão se verticalizando intensamente e expandindo essa tendência para suas adjacências. O adensamento da avenida Beira Rio tem substituído as casas por edificações verticais, em especial nas áreas da Torre, Madalena e Ilha do Retiro, localizados na margem direita do Rio Capibaribe. Essa substituição tem causado verdadeiras mudanças na paisagem dos referidos bairros. Basta citar que comunidades de baixa renda, que na atualidade vêm sendo deslocadas e transferidas para outras áreas da cidade pela prefeitura, ocupavam alguns trechos das margens do Capibaribe em habitações de palafitas.

A partir dessa dinâmica, novas paisagens vão sendo incorporadas à feição da cidade, comandadas pelas necessidades de reestruturação dos espaços intra-urbanos para atender a demanda habitacional. Na figura a seguir é possível observar o adensamento vertical na avenida Beira Rio.



Figura 7 : Margem direita do Rio Capibaribe, com vista para Av. Beira Rio.  
Fonte: Autor, 2008.



Figura 8: Avenida beira Rio com vista para área de lazer e pista de Cooper.  
Fonte: autor, 2008.

Unindo-se a esses fatos, no ano de 2001 foi sancionada, na cidade do Recife, a Lei dos Doze Bairros (Lei n o 16.719/2001) em resposta aos movimentos reivindicatórios de moradores dos bairros de residências tradicionais que reclamavam da descaracterização paisagística pela atuação do mercado imobiliário. Com isso foi limitado o adensamento construtivo de doze bairros localizados na margem esquerda do rio Capibaribe, na zona Oeste da cidade do Recife. Ficaram de fora bairros que já vinham sofrendo com uma intensificação da construção de edifícios, entre eles o bairro da Madalena. Vale ressaltar que a Lei dos Doze Bairros não interfere de forma direta na área da grande madalena, uma vez que não a abrange, porém a regulamentação da área oeste, tradicionalmente explorada pela verticalização conduzirá as imobiliárias à busca de novas áreas de exploração, interferindo, dessa maneira, no adensamento da Madalena e adjacências.

Em conformidade com tal lei houve a realização de um conjunto de ações públicas que foi de primordial importância para expansão dos empreendimentos imobiliários nessa região, tornando-a uma das grandes promessas de expansão imobiliária no Recife. Isso porque proporcionou o deslocamento dos investimentos, que necessitavam de novos espaços de exploração. Em meio a essa valorização, vimos crescer a oferta de serviços como a implantação de faculdades, bares e restaurantes, entre outros.

De acordo com o Plano Diretor da Cidade do Recife (2005), o processo de verticalização da cidade intensificou-se em determinadas áreas, dentre elas o bairro da Madalena, onde a construção de edificações para a classe média e média alta tem evoluído significativamente, apesar de ainda conter uma diversidade de unidades habitacionais e para o bairro da Ilha do Retiro, no qual têm ampliado as desigualdades paisagísticas quando salta das unidades mais baixas para as mais altas, com construção de espigões de luxo.

O grande problema desta verticalização reside no fato dela vir se realizando de forma intensa e desordenada, desconsiderando muitas vezes a capacidade das estruturas urbanas sobrecarregando o sistema viário e as redes de drenagem e alterando de maneira brutal a paisagem dos bairros.

A proximidade do bairro do Prado dos bairros Madalena, Torre e Ilha do Retiro, tona-o alvo em potencial dessa expansão, uma vez que tais áreas estão livres de restrições pelo Plano Diretor. Em contrapartida os atores envolvidos na modificação desse espaço não correspondem aos mesmos atores que estão atuando nos bairros supracitados. Essa discussão se dará de forma mais ampla no capítulo 4.

Na imagem a seguir é possível verificar a ocupação dos edifícios ao longo da avenida Beira Rio.



Figura 9: Imagem da avenida Beira-Rio. Bairro da Torre / Madalena.  
Fonte: Prefeitura do Recife, 2000.

Em Abril de 2008 a avenida Beira-Rio tornou-se 600 metros maior. Foi essa a dimensão da ampliação da Avenida em direção ao bairro da Torre, contribuindo para a maior fluidez do tráfego nessa região. Para isso, foi necessária a retirada das palafitas da comunidade José de Holanda, que teve seus moradores transferidos para um conjunto habitacional.

A ampliação da avenida significa também a atração de novos empreendimentos imobiliários. Empresas monopolistas têm investido na construção de edifícios de luxo, destinados à classe A, com renda mensal superior a 10 salários mínimos, tornando a Beira-Rio um espaço de excelência, uma vez que as antigas residências praticamente inexistem nesse espaço, sobrando edifícios que se alinham num verdadeiro paredão voltado à beleza do Rio Capibaribe.

O aumento dos padrões sociais na avenida proporcionado pela atração de uma população mais abastada é acompanhado por investimentos públicos de qualidade como a construção de áreas de lazer e implantação da academia da cidade, onde é possível realizar exercícios com acompanhamento profissional. Nesse espaço, a condição ambiental tem sido relevante para a promoção dos novos investimentos. A beleza da paisagem é um componente a parte, vastamente explorada pelo mercado imobiliário na promoção de seus edifícios. É difícil não se extasiar com a imagem do rio Capibaribe, e

com seus manguezais, além da amenidade do clima numa cidade castigada pelos poucos refúgios verdes. A exploração da paisagem do rio é uma constante e tornou-se um atrativo a mais para a comercialização de residências nesse ponto.



Figura 10: Academia da Cidade da avenida Beira Rio.  
Fonte: Recifense Praticante., 2008.



Figura 11: Imagem da margem do rio Capibaribe na avenida Beira Rio.  
Fonte: Autor, 2008.

O bairro do Prado, muitas vezes confundido com o bairro da Madalena, não dispõe do mesmo potencial imobiliário, apesar de vir recebendo novos edifícios multifamiliares. A expansão na região chamada de grande Madalena está concentrada nas margens do rio Capibaribe e se estende com menor ímpeto para as proximidades dos eixos viários, influenciando o avanço construtivo para o Prado, que por estar posicionado na borda do bairro, tem sua valorização a reboque da expansão do bairro da Madalena.

### **3. O BAIRRO DO PRADO**

A escolha do bairro do Prado deu-se em função da sua recente expansão, o que dará condições para acompanhar os processos que neste momento estão envolvidos na promoção de sua verticalização, assim como, explicar a dinâmica social que a condiciona, bem como os impactos dessa alteração na configuração da cidade.

O referido bairro está localizado na bacia do rio Capibaribe, planície central da cidade do Recife e faz parte da 4ª Região Político-Administrativa (RPA-4) que é formada por um total de 12 bairros<sup>3</sup> e tem como limites os bairros da Madalena e Zumbi ao norte, Cordeiro a oeste, Afogados, San Martin e Bongi ao sul e Ilha do Retiro a leste. Segundo dados do IBGE, em 2000 a população do Prado tinha uma renda média mensal de R\$ 933,94 e uma População de 10.953 habitantes ocupando uma área de 126,9 hectares, o que corresponde a uma densidade (2000) de 8.692,9 hab/km<sup>2</sup>. De acordo com a Secretaria de Finanças da Prefeitura da Cidade do Recife (2001) em 2000 existiam 2.959 imóveis, destes 2.192 são residenciais; 396 são não residenciais. Segundo o Atlas de Desenvolvimento Humano no Recife (2005) 8.518 habitantes do bairro estavam situados em ZEIS e outras áreas pobres, o que corresponde a um percentual de 77,77% da população do bairro.

O bairro em sua totalidade tem como característica uma grande presença de sedes empresariais que ocupam as residências e apesar de possuir uma área considerável em extensão, o bairro dispõe de poucos estabelecimentos comerciais como padarias, mercearias etc. Contém grandes edifícios públicos como a Fundac, antiga Embratel, além do Jockey Club.

É possível também constatar uma deficiência em estruturas de lazer (praças) e de estabelecimentos destinados à diversão (bares, clubes). A presença do Jockey Club do Recife, com uma área equivalente a oito estádios de futebol, mostra-se como um possível obstáculo à expansão imobiliária do bairro. O Jockey Club ainda possui parte de suas terras arrendadas aos tratadores de cavalos e aos jockeys, que residem dentro da área com suas respectivas famílias. Além disso, o bairro, apesar da construção de canais de drenagem, sofre com alagamentos em dias de chuva, tornando-se, em alguns trechos, intrafegável.

A hipótese, como já foi dito anteriormente, que permeou nosso trabalho é de que existe uma tendência de deslocamento da expansão imobiliária no sentido NE – SW

---

<sup>3</sup> Cordeiro, Torre, Madalena, Ilha do Retiro, Zumbi, Prado, Várzea, Iputinga, Caxangá, Torrões, Engenho do meio e Cidade Universitária.

e no sentido E - W, que tem levado o bairro do Prado a uma valorização. Contudo existem fatores físicos (infra-estrutura, equipamentos) e fatores sociais (áreas de população de mais baixa renda) que se mostram como limitadores dessa dinâmica, gerando uma concentração dos empreendimentos imobiliários nas imediações das maiores artérias: rua Carlos Gomes, avenida Engenheiro Abdias de Carvalho, rua João Ivo e avenida Caxangá. Esses condicionantes fazem com que as empresas envolvidas na modificação desse espaço (imobiliárias) sejam diferentes daquelas que atuam nos bairros Madalena, Torre e Ilha do Retiro. São empresas de menor porte, responsáveis por edificações destinadas a classe média e conferindo particularidades, feições próprias, pois a ação que se dá sobre o meio na forma de novos objetos combina-se com os velhos objetos gerando novas relações sociais e espaciais.

### 3.1 DE ÁREA RURAL À SUBURBANA E À URBANA: INFRAESTRUTURAS E LEGISLAÇÕES

Durante as entrevistas, coletamos informações sobre a evolução histórica do bairro do Prado que se deram em forma de relatos orais, sendo a reconstituição da formação do bairro baseada principalmente em tais relatos.

De acordo com os relatos colhidos durante as entrevistas com os moradores antigos do bairro e documentos do arquivo da capela Santa Edwiges, o Prado nasceu vizinho ao engenho Madalena. Era um sítio em propriedade de uma família religiosa (CAVALCANTI: 1998). O local era conhecido como Prado do Lucas nome do chefe da família e posteriormente usado também como uma forma de diferenciá-lo de outros prados existentes na cidade como o Prado do Derby e Hipódromo, locais onde o Jockey Club de Pernambuco já havia se instalado. No ano de 1888 foi construída no bairro do Derby uma pista de corridas de cavalos pertencente à *Sociedade Hípica Derby Club* que se somou posteriormente ao Hipódromo da Madalena, atual Hipódromo do Prado, e ao Hipódromo de Campo Grande, denotando o quanto foi popular o turfe na cidade do Recife. Segundo o criador mais antigo no Jockey, Sr. A. B. de A., de 75 anos, o clube se instalou no bairro no ano de 1940, na gestão do patrono do turfe pernambucano o Coronel Bento Magalhães, gerando ao Prado maior atratividade, pois, segundo Edvaldo Arlégo *in* Cavalcanti (1998, p. 88) o turfe era uma atividade dinâmica nessa época e “envolviam desde os pobres até a aristocracia do estado”.

As terras do Jockey ao longo dos anos foram reduzidas, tendo sido cedidas para a construção da Av. Abdias de Carvalho em 1951 e de alguns estabelecimentos comerciais como a antiga Casa José Araújo, atual Faculdade Integrada do Recife (FIR). Uma parte das terras do clube foi arrendada aos treinadores e familiares que passaram a residir na área dando origem a uma das comunidades que compõe o bairro. Em decorrência do crescimento dessas famílias, as terras foram sendo desmembradas ampliando a ocupação da comunidade.

De acordo com os registros da capela Santa Edwiges que resguardam a história de sua fundação, com a criação da Capela de Santa Edwiges<sup>4</sup>, o Prado do Lucas passou a ser chamado de Bairro de Santa Edwiges, retornando posteriormente a ser designado apenas bairro do Prado, como era popularmente mais conhecido. Diferente de outros bairros, o Prado não surgiu de um engenho. Cresceu sobre aterros e suas terras eram usadas como área de pastagem.

A Capela tornou-se ao longo de sua existência um dos elementos mais importantes desse bairro. Foi fundada em 1936 pelas Freiras Noelistas<sup>5</sup>, que inicialmente reuniam-se no Colégio Eucarístico do Recife, tendo posteriormente, as freiras adquirido um terreno no bairro do Prado onde ergueram a Capela que passou a ser a sede da congregação.

Motivos desconhecidos levaram a Capela a ficar muitos anos fechada, tendo sido retomadas as atividades em meados da década de 1940 com a intervenção do médico Leduar de Assis Rocha e de sua esposa Maria Judith de Albuquerque, autorizados pelo Arcebispo de Olinda e Recife, Dom Antônio de Almeida Moraes Júnior, a assumirem a capela junto com a comunidade do bairro.

Nesse período só existia a rua Carlos Gomes e o início de algumas transversais como a rua Gomes Taborda que era intransitável, daí a sua segunda denominação de rua da Lama, forma como é chamada até os dias atuais, apesar de ter sido pavimentada e não sofrer mais de tal condição. Foi margeando essa rua que surgiu a comunidade do Sítio do Berardo, hoje uma ZEIS. Era uma propriedade que foi arrendada ao Sr. Oscar Berardo pelo proprietário Manuel Monteiro. Com a morte do proprietário, que não possuía herdeiros, as terras passaram a ser de Oscar Berardo e na década de 1920 já se constituía como uma comunidade.

---

<sup>4</sup> Princesa que viveu na Silésia no séc. XI, foi devotada aos pobres, canonizada em 1267 e celebrada como protetora dos endividados.

<sup>5</sup> Associação que nasceu em Paris e que, além da função catequética, tinha como principal atribuição a promoção de festividades natalinas junto aos pobres.

Na década de 1940, a conexão com o centro da cidade era feito predominantemente por bondes. Trafegava no bairro um bonde que vinha até próximo da Praça do Jockey. O Jockey Club nessa época passou a ser chamado de Prado Sport Clube (PEC), ambiente de lazer e festas constantes. Também era sede das festas promovidas pela comunidade em comemoração à Santa Edwiges. A capela passava a semana fechada, sendo aberta aos domingos para celebração da missa custeada pelo Sr. Leduar. O vigário de então era o padre Roberto e todas as festas, ladainhas, sacramentos eram patrocinadas pelas famílias residentes do bairro. A vida no bairro se dividia entre as atividades promovidas pela igreja e as festividades realizadas no Jockey, elementos que perderam sua força diante da população residente, devido a mudanças tanto no perfil da população quanto da própria dinâmica do bairro que cresceu gerando novas formas de uso do seu espaço.

O Dr. Leduar e sua família marcaram a vida do bairro com suas ações humanísticas e o trato comunitário. Não é possível relatar a história do Prado sem contar suas estórias, pois elas num determinado momento se entrecruzam, confundindo-se em uma só, de forma que os moradores mais antigos do bairro relembram com orgulho seu morador mais ilustre.

Leduar com sua esposa chegaram ao Prado em 1945. Na ocasião era chefe do serviço médico dos correios e também tinha um consultório na rua da Imperatriz. Foi membro da Academia Pernambucana de Letras e editor do Diário de Pernambuco.

Sua importância para o bairro é demonstrada nas palavras de sua neta e escritora Cláudia Lima (2004):

Jamais orgulhoso e sempre pronto a servir seu rebanho nas consultas médicas gratuitas semanais, que realizava para o povo carente das redondezas da Capela de Santa Edwiges, que a reativou e dela foi guardião por mais de 40 anos. Na casa dos meus avós eram produzidos tachos de pomadas, xaropes eram cozidos e engarrafados, como também, inúmeras amostras de remédios eram distribuídas para atenuar aquelas pessoas sofridas. Ofertou-lhes a mão do médico e remédios para os males do corpo, reabriu a capela para acalantar as dores da alma daquela gente.

D. Laura, esposa de Leduar, faleceu em 02 de fevereiro de 1992 e Dr. Leduar em 25 de Outubro de 1994, tendo deixado 11 filhos, alguns ainda residentes do Prado e 34

netos. Na atualidade a nora do casal, D. Íris de Assis Rocha, assumiu a Capela junto com a comunidade.

Até a década de 1920 o Prado configurava-se como uma área de pastagem com alguns sítios. Nessa época vigoravam os planos de expansão da cidade do Recife voltados para a modernização enquanto promotora de obras higienistas, de esgotamento sanitário e abastecimento d'água. Nesse período a necessidade de combate às epidemias marcou a remodelação da cidade, com medidas drásticas como a retirada de moradores de baixa renda das áreas centrais de Recife levando-as a ocupar áreas mais periféricas, dando origem a novos assentamentos. Os ambientes rurais iniciaram uma remodelação de suas formas e ocupação, absorvendo essa parcela da população. Já nas décadas de 1930 e 1940 o pensamento modernista vigente leva a elaboração dos Planos de remodelação que enxergava a cidade enquanto conjunto edificado. O empenho era direcionado a tirar do Recife a sua imagem de cidade que mantinha uma estrutura colonial. Nessa época o Prado encontrava-se ainda em área rural, quase inexistindo equipamentos de infra-estrutura, que na época estava restrita à zona urbana correspondente ao centro principal.



Figura 12: Bairro do Prado na década de 1940.  
Fonte: Acervo da Capela Santa Edwiges, 2008.



Figura 13: Bairro do Prado na década de 1970.  
Fonte: Acervo da Capela Santa Edwiges, 2008.

A verticalização no Recife vai surgir na década de 1950 de forma concentrada na área central da cidade. Esse era um momento em que a associação entre atividades econômicas e o desenvolvimento são partes do pensar a cidade. Nesse período tivemos grandes avanços no desenvolvimento urbano, os projetos tinham como foco principal a circulação, de forma que as principais ações visavam ampliar os acessos aos subúrbios via pavimentação de estradas e criação de transporte público. Importantes vias de

circulação tornaram-se avenidas, aproveitando seus contornos e sua importância no tráfego da população, como a criação da avenida Engenheiro Abdias de Carvalho que já era utilizada para interligar a cidade às regiões interioranas e que deu visibilidade aos bairros cortados por ela contribuindo para a urbanização dessa área. Na imagem abaixo é possível verificar o Prado no final da década de 1930. Onde antes existia um alagado, está na atualidade um trecho da Abdias de Carvalho. O lago em frente que antes era um viveiro de peixes foi aterrado e hoje dá lugar ao prédio da Engenharia. Na atualidade a igreja está localizada as margens da avenida e onde existia resquícios de floresta hoje se localiza a rua Gervásio Campelo.



Figura 14: capela de Santa Edwiges recém construída em 1936.  
fonte: arquivo da capela de Santa Edwiges, 2008.



Figura 15: capela de Santa Edwiges em 2008.  
fonte: autor, 2008.

Os problemas ligados à alta densidade populacional no centro urbano e à pobreza já eram evidentes. O Prado situava-se em área rural, contudo o movimento de deslocamento dos habitantes deu ao bairro feições urbanas. Na mesma época, anos 40, os morros da cidade também passaram a ser gradativamente ocupados pela população mais pobre de forma desordenada, sem infra-estrutura básica, em condições precárias. Dessa forma foram se consolidando novos assentamentos que posteriormente foram assimilados enquanto área urbana do Recife.

O Prado expandiu-se a partir dessa dinâmica dando condições para que aos poucos suas áreas de pastagem cedessem lugar às casas, às ruas e ao comércio. Sua forma tradicional de uso, com predominância de residências horizontais manteve-se

intacta enquanto às investidas do capital imobiliário estiveram concentradas na ocupação das zonas oeste e sul.

A inserção do Prado no perímetro urbano da cidade foi parte da elaboração de novas Leis que redefiniram os espaços da cidade. A própria expansão de sua população foi consequência de políticas de modernização da cidade, denotando a importância do Estado na regulação do espaço urbano. Mesmo com a substituição da tendência modernista de mover o passado por um movimento que busca a preservação histórica em nome da conservação de uma identidade própria, há criação de novas paisagens que expressam a mobilidade dos processos de valorização. O Estado detém os instrumentos de regulação das Leis, configurando-se como um dos principais modeladores, produtores e transformadores do espaço urbano. A importância no seu estudo e entendimento é devido ao seu poder de manipulação desse espaço uma vez que o Estado é influenciado pelos interesses de grupos que direcionam as leis como o Plano Diretor e a Lei de uso e Ocupação do Solo, dentre outras leis, para benefício próprio ou em troca de favores a terceiros. Entre esses grupos estão os incorporadores, agentes imobiliários que se utilizam de seu poder de influência para burlar ou mesmo modificar as leis. Por isso esses agentes atuam fazendo pressão junto ao Estado, pois as legislações são limitadores de sua livre ação. Segundo Töws (2007):

O primeiro limitador é a legislação, que força o incorporador a planejar as suas ações, a se adequar às normas e regras referentes ao uso do solo e às construções (...) o poder público trabalha sofrendo pressões dos diversos agentes promotores do espaço, pois lutam por seus interesses, e constantemente esbarram na legislação. Outro limitador é a situação econômica do consumidor. Como o imóvel é um bem de consumo de preço elevado, torna-se difícil a sua aquisição pelas classes sociais de menor poder aquisitivo, como muitas vezes também pela classe média, pois estas não têm tido recursos nem financiamentos atrativos para se candidatar aos empreendimentos.

O Estado enquanto entidade que normatiza o uso do espaço urbano lança mão de mecanismos, estratégias e ações tais como:

1. Regulamentação do uso do solo;
2. Direito de desapropriação de terras;
3. Precedência na compra e aquisição de terras;

4. Impostos fundiários e imobiliários; taxaço de terrenos livres; mobilizaço de reservas fundiárias púlicas, interferindo no preço da terra;
5. Promoço de infra-estrutura;
6. Organizaço e gerenciamento de mecanismos de linhas de financiamento à habitaço; entre outros.

Como abordado anteriormente, o Estado veio ampliando gradativamente a sua participaço na produço do espaço urbano ao longo dos anos, tendo se tornado um importante agente a partir da criaço dos instrumentos de financiamento de habitaço como o BNH. A legislaço urbana que acompanha essa participaço intervencionista do Estado na promoço da cidade, acompanhando as tendências desenvolvimentistas do país.

As leis de ordenamento territorial urbano surgiram no bojo da ascensão do espaço local enquanto escala ótima. Movimento que ocorria em âmbito global, onde as cidades ganharam autonomia política e econômica. Na década de 1980, o Estado centralizador perde força diante das necessidades globais de flexibilizar a economia. Os países centrais impõem novos modelos de gestão aos países subdesenvolvidos. Agora se faz necessário o enxugamento da máquina pública e a descentralizaço do poder via municipalizaço. A Constituição Federal de 1988 instituirá a descentralizaço que fica clara quando trata da organizaço do Estado, em seu Art. 18: “A organizaço político-administrativa da República Federativa do Brasil compreende a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, todos autônomos, nos termos desta Constituição.”

Esse novo movimento vem em resposta a uma compressão do espaço/tempo, causado pela revolução no transporte e nas comunicações que tornou possível a produço capitalista mover-se em tempo real, podendo ele se instalar em qualquer parte do mundo, gerando assim, uma insegurança e instabilidade geográfica. Para superar essa instabilidade, as cidades hoje têm buscado criar condições de atratividade para o capital. Por isso a gestão democrática da cidade, com envolvimento de atores locais se tornou determinante para atingir a eficiência necessária ao desenvolvimento. Segundo Harvey (1997, p.180):

Numa época de desindustrializaço e hipermobilidade de capital, a sobrevivência das regiões urbanas depende de sua eficácia como “fontes de atraço e de retenço” de capital. As cidades precisam se transformar em mercados e competir entre si muito mais do que no período de crescimento do pós-guerra.

Assim é necessário às cidades promoverem-se e transformarem-se em áreas estruturadas e ótimas ao capital. Em decorrência de tais necessidades, os municípios, dentre eles, o Recife têm elaborado Leis importantes para a gestão do território, interferindo na nova dinâmica espacial, levando o mercado imobiliário, na medida em que se adequam às novas leis municipais, a redirecionarem seus empreendimentos, ocupando novos espaços, (re)produzindo o espaço urbano.

Contudo, apesar de ser uma exigência da política federal brasileira, a municipalização ocorreu através de políticas desarticuladas e projetos de visão limitada quanto a melhor forma de uso do espaço.

É possível perceber, quando analisamos algumas leis, uma discrepância de ritmos entre diversas intervenções-negação das diferenças dos espaços urbanos na cidade do Recife. A partir de um momento se reconhece as diferentes paisagens da cidade, contudo não houve projeto que proporcionasse uma continuidade de ações.

A Lei 7.427/61 (Código de Obras) - primeira grande lei de uso e ocupação do Recife, foi um relevante instrumento de implantação das normas municipais. Tinha como idéia central a modernização do centro. A sua criação foi importante ao possibilitar uma nova configuração territorial para o Recife. A cidade passou a ser dividida em três setores (SILVA: 1997, p.25): o setor urbano que agregava as áreas centrais e algumas áreas antes consideradas periféricas como os bairros da Torre, Madalena, Aflitos etc; o setor suburbano e o setor rural. Na tabela a seguir encontra-se a classificação dos setores com seus respectivos bairros.

<b>Setor Urbano</b>	<b>Setor Suburbano</b>	<b>Setor Rural</b>
Torre, Madalena, Espinheiro, Aflitos, Parnamirim, Ilha do Leite, Ilha do Retiro, Campo Grande, Lado direito da Estrada de Belém, Orla de Boa Viagem até Setúbal.	Imbiribeira, Ipsep, Ibura, Jordão, Cohab, Afogados, Mangueira, Mustardinha, Estância, Jiquiá, Areias, Caçote, Jardim São Paulo, Barro, Tejipió, Coqueiral, Totó, Sancho, Curado, Bongü, San Martin, Casa Forte, Poço, Monteiro, Encruzilhada, Ponto de Parada, Hipódromo, Arruda, Campina do Barreto, Peixinhos, Alto do Mandú, Parte de Casa Amarela, Apipucos, Dois Irmãos, Sítio dos Pintos, Caxangá, Cajueiro, Porto da Madeira, Água Fria, Fundão, Alto de Santa Teresinha, Bomba do Hemetério, Mangabeira, Morro da Conceição, Alto José Bonifácio, Alto José do Pinho, parte de Beberibe, Linha do Tiro, Brejo da Guabiraba, Córrego do jenipapo, Nova Descoberta, Macaxeira, Prado e parte de Boa Viagem.	Todos os sítios ou terrenos pertencentes ao município não incluídos nas demais localidades.

Figura 16: Quadro com zoneamento da Lei 7.427/61

Fonte: Lei 7.427/61, adaptado pelo autor.

O mapa a seguir retrata a configuração territorial delimitada pela Lei 7.427/61. Nota-se o zoneamento dos pólos industriais, uma tendência seguida pela legislação recifense que foi importante para criar áreas próprias para as indústrias, contudo, das zonas industriais criadas com a Lei apenas a Zona Industrial do Curado permanece em atividade. A abrangência do centro urbano limitava-se a área mais oriental da Madalena, correspondendo ao centro expandido, onde agregava alguns bairros da zona oeste, contudo, deixava o bairro de Boa Viagem fora desse perímetro. As zonas comerciais estavam concentradas no centro principal da cidade do Recife, com poucos núcleos comerciais nos subúrbios, provavelmente dinamizados pelos mercados populares. O bairro do Prado, nesse contexto se caracterizava como mais um bairro do subúrbio.

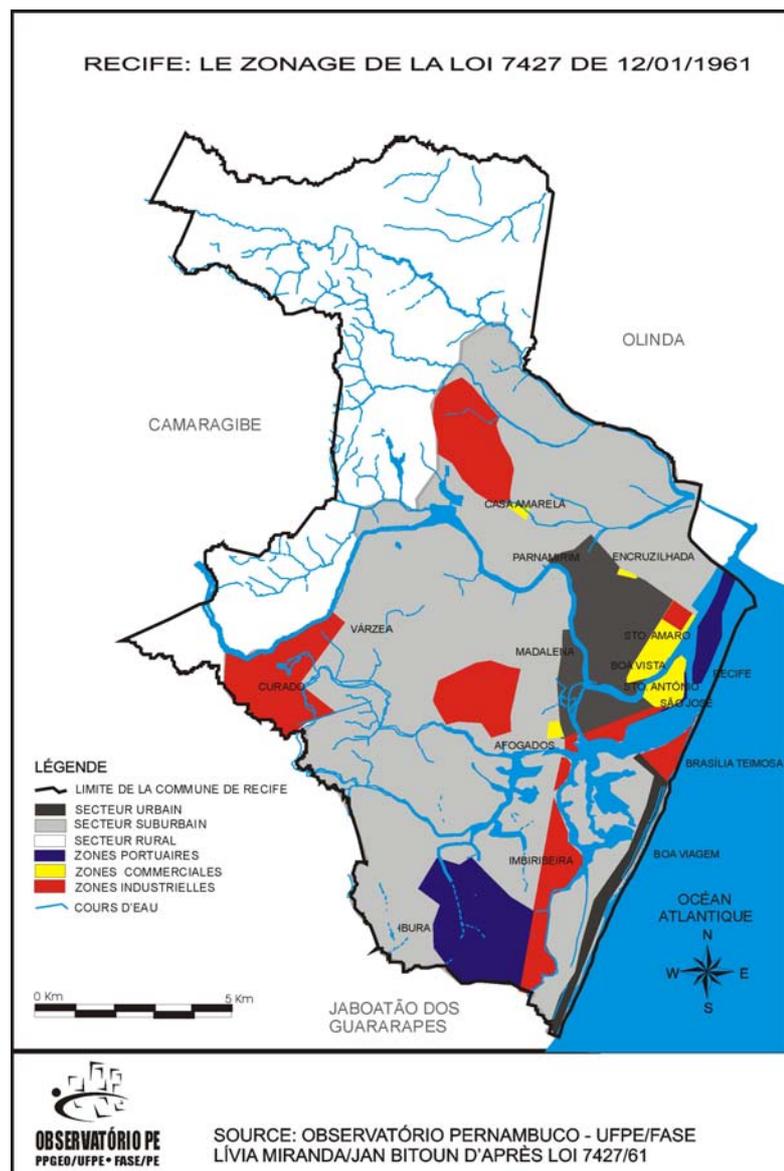


Figura 17: Mapa do zoneamento da Lei 7427/61  
Fonte: Observatório de Políticas Públicas, 2007.

A SUDENE havia sido recém criada, transformando Recife num importante centro de poder político e econômico. A polarização da cidade era inevitável, por isso o centro ficaria como área comercial. Para proporcionar a dinamização do centro houve, nesse período, a abertura da avenida Guararapes, Conde da Boa Vista e Dantas Barreto com reformas arquitetônicas dando lugar aos prédios modernos.

Nesse processo não há espaço para a população pobre. Expande-se Boa Viagem e Imbiribeira. A distribuição espacial podia ser classificada em: intensiva e extensiva. Extensiva, pois o município seguia uma tendência de estender seus limites urbanizáveis. Intensiva, pois houve a substituição dos antigos casarios por edifícios, ocasionando um

adensamento vertical, além da saturação dos assentamentos populares. O Código de Obras tratava também de criar um zoneamento da cidade, dos terrenos, dos equipamentos públicos, dos diversos usos, da arborização e das construções. Está até hoje parcialmente em vigor, uma vez que a Lei de edificações e Instalações na Cidade do Recife nº 16.292/1997 ao ter sido elaborada não abrangeu todo o seu conteúdo o que causou a não revogação da Lei precedente.

O período pós 1964 se caracteriza pelo crescimento exacerbado das cidades brasileiras. Tal crescimento foi acompanhado de ações públicas que visavam ampliar a urbanização das cidades. O governo militar preocupado em angariar o apoio civil, tomou rumos populistas que direcionaram a política nacional, principalmente aquela referente a promoção de habitações e reforma urbana.

Seguindo a tendência nacional de metropolização das grandes cidades, temos a criação da Região Metropolitana do Recife (RMR), e instituições que tinham como finalidade de apoiar o planejamento urbano, como no caso da criação do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU) na escala Federal e da Fundação de Desenvolvimento da Região Metropolitana do Recife, na escala estadual Nesse período ocorreu a elaboração do Plano de Desenvolvimento Local Integrado (PDLI), o Plano de Preservação dos Sítios Históricos da RMR, além da criação da Zonas Especiais de Preservação (ZEPs), que instituiu 31 ZEPs que serão posteriormente incorporadas a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano nº 14.511/83.

A Lei 14.511/83 (Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS) insere uma visão diferente do centro e estabelece um zoneamento mais detalhado da cidade, enfatizando a diversidade do uso de solos e atividades. Ela proporciona a expansão do setor urbano reconhecendo todo perímetro do município enquanto perímetro urbano. São criadas 6 zonas: Zonas Residenciais (ZR) organizada em 6 categorias, as Zonas de Atividades múltiplas (ZAM), Zonas Industriais (ZI), Zonas Especiais (ZE), Zonas Verdes (ZV) e as Zonas Institucionais. O empresariado da construção se desloca para a zona sul, seguindo uma tendência nacional influenciada pela exploração do litoral sul do Rio de Janeiro. As principais avenidas são classificadas como Eixos de Atividades Múltiplas. Houve poucas novas construções na nova avenida Dantas Barreto e nas áreas do centro porque o mercado imobiliário se deslocou para a orla de Boa Viagem e a oeste para os bairros da margem esquerda do Capibaribe. As demais áreas da cidade situam-se fora da área de atuação dos grandes empreendimentos imobiliários que limitam suas ações às zonas sul e oeste. REF

A Lei vê a cidade a partir da rede viária, da promoção da circulação. As zonas que mais cresceram foram a Z5 compreendendo aos bairros Espinheiro, Graças, Aflitos, Parnamirim e Jaqueira e a Z6, entre a avenida Boa Viagem e a avenida Domingos Ferreira, onde havia um maior potencial construtivo. Outras áreas cresceram em menor proporção, por despertar pouco interesse do mercado imobiliário. Foi o caso dos bairros: Imbiribeira, Torre, Madalena, Prado, Rosarinho, Cordeiro, Bongü, San Martín, Areias e Jardim São Paulo.

Segundo Silva (1997, p. 36) “o próprio desenvolvimento tecnológico da indústria da construção civil, constituiu-se em fator preponderante desta nova estruturação espacial, ampliando a capacidade de acumulação de capital com maior exploração do lote e redução do valor da mão de obra, interferindo nos preços relativos dos imóveis.”

A década de 1980 foi influenciada também pela ascensão dos movimentos sociais, principalmente aqueles ligados às questões fundiárias. No Recife, em resposta aos debates e reivindicações acerca da regularização dos assentamentos populares foram instituídas pelo Decreto de Lei 11.670/80, 26 Áreas Especiais que no zoneamento da Lei de Uso e Ocupação do Solo 14.511/83 foram enquadradas na categoria de ZEIS.

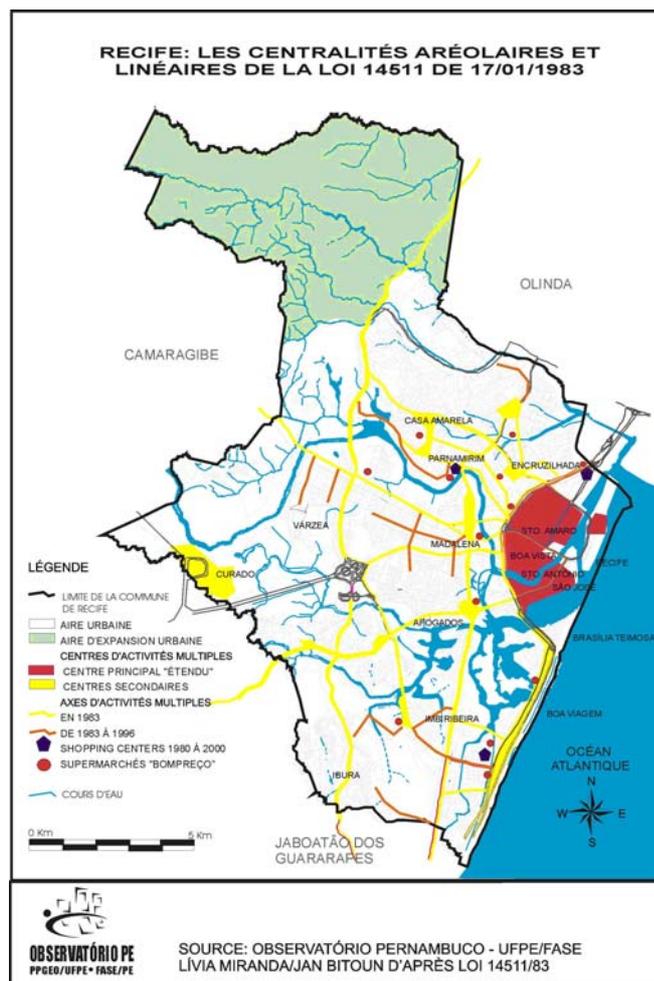


Figura 18: Lei 14511/83  
Fonte: Observatório de Políticas Públicas, 2007.

Com a Lei 14.511/83, as ZEIS passaram a ser reconhecidas enquanto parâmetros para a consolidação dos assentamentos populares. Sua instituição se deu no bojo de movimentos sociais liderados pela igreja católica no Recife, num momento em que as populações pobres lutavam pelo direito de permanecerem em seus assentamentos e criavam resistências contra o mercado imobiliário que ambicionava a ocupação das áreas centrais ocupadas por essa parcela da população.

Em 1987, em consequência do empenho da Comissão de Justiça e Paz da arquidiocese de Olinda e Recife (CJP) e com a participação dos movimentos populares pela posse da terra (MIRANDA: 2008) um projeto de lei cria o PREZEIS - Plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social (Lei 14.947/87), uma ferramenta de regulamentação que visa dar condições a aplicação dos princípios e dispositivos para instituição e gestão das ZEIS. Desde sua criação foram reconhecidas 66 Zeis compostas

por 252 assentamento/comunidade correspondendo a 85% das favelas recifenses. No Prado foram criadas as ZEIS Prado, Novo Prado e Sítio do Berardo.

Essa Lei representou um marco importante na política urbana uma vez que proporcionou a participação de agentes sociais locais do processo de acompanhamento, implantação e avaliação da mesma, o que não ocorria nas legislações anteriores. Para tanto foi criado o Conselho de desenvolvimento Urbano do Recife (CDUR) que tinha como objetivo acompanhar e avaliar as estratégias e planos urbanísticos da cidade. Suas decisões deveriam ser amparadas por duas comissões especiais: a Comissão de Acompanhamento do Plano de uso e Ocupação do solo, e a Comissão Especial de Códigos e Obras e posturas. A lei Orgânica de 1990 substituiu o CDUR pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano com a responsabilidade de elaborar, atualizar, avaliar e controlar a elaboração do Plano Diretor.

Em 1998, houve a promoção, pela prefeitura, do Plano Estratégico para o Recife, conhecido como Projeto Capital, tendo sido influenciado pelo modelo catalão com a consultoria do urbanista espanhol Jordi Borja. Realizado em dez meses, foi concluído em 1999 e apresentado à sociedade, contudo, teve sua implementação interrompida por motivos desconhecidos.

Ao longo dos anos, a cidade do Recife acumulou uma significativa experiência em elaboração de planos e leis direcionadas ao ordenamento do espaço urbano, porém, faltou uma intercomunicação entre tais, de forma a torná-las mais aplicáveis. A costura espacial que acompanhou a expansão da cidade do Recife, não proporcionou a otimização dos seus espaços. A Lei nº. 15.547/91 cria o Plano Diretor de Desenvolvimento da Cidade do Recife (PDCR) que teve sua elaboração em 1989, o PDCR busca criar uma unicidade, reunindo planos e leis existentes e acrescentando novos projetos para a cidade. Isso porque a sua principal finalidade é orientar a atuação do poder público assim como a iniciativa privada na construção do espaço urbano, garantindo a oferta dos serviços públicos essenciais, de forma que possa assegurar melhores condições de vida para a população. Para isso o mesmo abrange todos os problemas fundamentais da cidade, desde os transportes, passando pelos problemas de saneamento até o desenvolvimento econômico e social do município.

Apesar de sua importância o PDCR não surtiu os efeitos esperados de implementação, acompanhamento e execução. Sua criação atendeu às exigências da Constituição Federal de 1988, que tornou esse instrumento obrigatório para todas as cidades com mais de 20.000 habitantes. Com a Lei 10.257/2001, art. 41 (Estatuto da

Cidade) essa obrigatoriedade se estende as outras cidades de categorias diversas, como aquelas integrantes de áreas metropolitanas, independentes do quantitativo de sua população.

Os impactos mais visíveis no espaço urbano serão gerados a partir da criação da Lei 16.719 /2001 (Lei dos 12 Bairros) e da Lei Orgânica que, reiterando os instrumentos anteriores (Leis 14.511/83 e Lei 14.947/87) instituiu na Lei Maior do município as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). Tais leis se destacam como importantes condicionantes da nova configuração do desenho urbano de Recife. A Lei Orgânica institui as ZEIS, que estão definidas no Artigo 17 como áreas de assentamentos habitacionais de população de baixa renda, surgidos espontaneamente, existentes, consolidados ou propostos pelo Poder Público, onde haja possibilidade de urbanização e regularização fundiária. Mais recente, a Lei Nº. 16.719 /2001 (lei dos 12 Bairros) cria a Área de Reestruturação Urbana – ARU - composta pelos bairros Derby, Espinheiro, Graças, Aflitos, Jaqueira, Parnamirim, Santana, Casa Forte, Poço da Panela, Monteiro, Apipucos e parte do bairro Tamarineira - cujas condições de uso e ocupação do solo deverão obedecer às normas definidas nesta Lei, em consonância com as diretrizes contidas na Lei Orgânica do Município - LOMR e no Plano Diretor de Desenvolvimento da Cidade do Recife PDCR.

Com isso, as áreas planas propícias à construção de edifícios foram reduzidas, induzindo as empresas do setor imobiliário a investir em bairros que se mostravam menos atrativos.

O adensamento que ocorre na atualidade nos bairros da margem direita do Capibaribe foi acelerado principalmente pela lei dos 12 Bairros, uma vez que são vizinhos aos bairros da ARU, compartilhando de características arquitetônicas e infra-estruturais semelhantes e têm capacidade de absorver os empreendimentos imobiliários destinados à classe média e média alta.

O novo Plano Diretor da Cidade do Recife (PDCR), ainda em tramitação no legislativo municipal, tem como função ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade. Para isso deve dispor sobre os princípios e objetivos da política urbana e definir os instrumentos urbanísticos a serem aplicados. Está relacionado às seguintes leis e Planos de Ordenamento Jurídico: Lei Orgânica do Município (Conjunto de princípios que estabelecem normas para o desenvolvimento municipal); Lei Nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade Conjunto de princípios e instrumentos que visam garantir as funções sociais da cidade e da propriedade); os

artigos 182 e 183 da Constituição Federal (Condiciona o direito de propriedade à função social); Lei de Uso e Ocupação do Solo; Lei de Parcelamento do Solo; Planos Setoriais e outras leis específicas como a Legislação ambiental. O PDCR, previsto para ser revisado em 2001, dez anos após sua criação, arrasta-se morosamente e está em análise na Câmara Municipal desde o ano de 2006, após passar quatro anos na prefeitura.

No projeto de Plano Diretor, reiteram-se Zonas Especiais (ZE), áreas urbanas que exigem tratamento especial na definição de parâmetros urbanísticos e diretrizes específicos. As ZEDE (Zonas Especiais de Dinamização Econômica), e as ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) são plenamente especificadas e delimitadas, contribuindo para a modelação dos espaços da cidade, uma vez que interferem diretamente na dinâmica desses espaços. Destacamos os impactos gerados na reestruturação do espaço pela criação de tais zonas na grande Madalena (Ilha do Retiro, Prado, Madalena e Torre), principalmente no bairro do Prado, por ser composto, em 77,77% de sua área de ZEIS e outras áreas pobres, reduzindo consideravelmente o espaço de atuação dos empreendimentos das construtoras, além de ter sido o Jóquei com todo seu perímetro, enquadrado na categoria de IPAV (Imóveis de Proteção de Área Verde instituídos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo de 1996).

O poder do governo em modelar o espaço urbano fica claro nesses exemplos. A busca por novos espaços dentro da cidade, que não os tradicionais é um reflexo dessa política de gestão do território. O Estado dita as regras, obedecendo à lógica capitalista vigente. Caberá aos demais atores o usufruto de tais regras em seu proveito. Os atores segregados, no caso desse estudo, representados principalmente pelos moradores das ZEIS, os agentes imobiliários e a população mais abastada, representada pelos consumidores dos produtos imobiliários, travarão um embate importante na construção de novas espacialidades.

Para alguns autores como Villaça (2007) os planos diretores são ineficazes e vem apenas atender a pequenos grupos privilegiados da construção civil; é fato que o poder econômico e monopolista de algumas corporações tem grande capacidade de influenciar o mercado imobiliário e as decisões políticas, sendo capaz de encontrar “brechas” na legislação para realização de seus empreendimentos. No entanto, àqueles que não alcançam esse patamar de influência cabe a adequação de suas ações às exigências da legislação urbanística. Nesse caso configura-se o bairro do Prado, alvo de empresas de menor porte que não possuem a mesma capacidade de atuação política e

econômica das empresas monopolistas e têm por isso sua expansão comprometida como será visto de modo mais aprofundado adiante.

O fato é que o PDCR ao acoplar legislações já existentes, não prevê reformulações em tais leis, que segundo Leal (2008) termina por contribuir para a sua forma genérica e muitas vezes omissa em relação a graves problemas urbanos, como é o caso dos “cemitérios urbanos” (lotes comprados pelas imobiliárias e construtoras com o intuito de criar reservas estratégicas para eventuais mudanças de leis) que causam impactos negativos, uma vez que tornam - se áreas abandonadas na cidade.

Leis como a Lei de uso e Ocupação do Solo Urbano (LUOS) tem sido extremamente benéfica ao mercado imobiliário e da construção civil, dando margem para a especulação do solo urbano. A maior parte das críticas pelas organizações da sociedade civil, como o Fórum Estadual de Reforma Urbana (FERU) é de que a revisão do PDCR passa obrigatoriamente pela revisão da LUOS, que regulariza o uso do solo, o que não está previsto no relatório preliminar. De acordo com o FERU, situações como as investidas de imobiliárias e construtoras em áreas de ZEIS seriam contornadas de modo a evitar expulsão de moradores pobres, caso houvesse uma revisão mais profunda da LUOS. Ao contrário, o que vemos na proposta de revisão é a anulação de algumas conquistas da população pobre, caso das comunidades que residem no entorno de grandes vias, que pelo novo projeto, poderão ser deslocadas.

No tocante ao modo de atuação do mercado de imóveis, os representantes do setor imobiliário atribuem ao poder público a culpa para a concentração de empreendimentos em determinadas áreas da cidade. Para eles a ausência de infraestrutura básica como saneamento, transporte e serviços contribuem para a baixa atratividade de construções de edifícios. Segundo Eduardo Carvalho (2008), atual presidente da ADEMI, as imobiliárias constroem aonde a população deseja morar e para isso são necessários requisitos mínimos a serem atendidos pelo poder público. Na análise dele, outro fator que contribui para a concentração de edifícios em bairros específicos é o temor da violência, fato que vai influenciar também na valorização dos edifícios.

Contudo sabe-se que o Recife é semeado de áreas pobres e a violência está disseminada, tanto em Boa Viagem, quanto no Coque. O que interfere na decisão de onde construir é uma tendência conservadora do mercado imobiliário recifense, no sentido de não querer correr riscos. Se os investimentos derem certo em determinadas áreas, como é o caso da avenida Beira Rio, continua-se investindo ali até saturar,

gerando muitas vezes impactos nas vias de circulação e na própria infra-estrutura, deixando de lado outras áreas, ampliando os contrastes numa cidade já tão marcada pela desigualdade social.

As diversas legislações urbanas que surgiram no Recife foram importantes não só para sua evolução funcional e estrutural como para a redefinição dos seus bairros, proporcionando a urbanização de suas áreas. Em decorrência de tais medidas, bairros como o Prado puderam ser incorporados enquanto área mercadológica, contribuindo para a substituição da “inércia” pela remodelação.

### 3.2 TRANSIÇÃO FÍSICA, FUNCIONAL E SOCIAL: PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS.

Com o intuito de detectar as alterações no Prado, foram utilizadas entrevistas aos moradores (questionário em anexo) e levantamentos de dados estatísticos coletados principalmente no Atlas de Desenvolvimento Humano do Recife.

Geograficamente, o bairro do Prado não margeia o rio Capibaribe, contudo, dentre os bairros limites dessa área beira-rio, está ele em melhores condições de uso e ocupação, além de compartilhar com características semelhantes como: proximidade do centro da cidade, fácil deslocamento aos principais centros comerciais e administrativos, residências de mais alto porte com amplos terrenos, sendo assim, propício ao prolongamento da verticalização e conseqüente valorização do espaço. O bairro encontra-se hoje no que poderia ser considerada a borda de uma área, que vem se expandindo e se adensando principalmente a partir da década de 1980. Seria ele então um espaço de continuidade da valorização que vêm se estendendo e se intensificando após a Lei dos Doze Bairros, pelos bairros da Torre, Madalena, Ilha do Retiro e estaria agora o alcançando.

O Prado pode ser considerado um espaço de transição entre uma área mais abastada (Casa forte, Torre, Madalena, etc.) com uma população de mais alta renda e outra área habitada por uma população de mais baixa renda (Afogados, Mustardinha, etc.). Contudo, essa valorização não atinge de maneira igual todas as partes do bairro.

Ela está restrita a uma pequena parcela do bairro. Um trecho que se limita ao quadrante da avenida Abdias de Carvalho, rua Carlos Gomes, avenida Caxangá e a segunda perimetral. Essa área corresponde ao espaço de edificações verticalizadas, em que há uma atuação mais incisiva do mercado imobiliário formal. Esse mercado imobiliário formal está criando um espaço privilegiado, diferenciado das demais áreas do bairro. A intensificação da construção de edifícios chama atenção para o surgimento de um novo público residente e para a demanda de novos aparatos estruturais. É possível perceber o melhor atendimento nas infra-estruturas do bairro, como calçamento de ruas, serviço de coleta de lixo, etc.

Atrelado às melhorias também há uma maior pressão dos moradores, principalmente os que estão ocupando os edifícios, para promover com maior rapidez essa infra-estrutura no bairro que em alguns trechos é bem precária, como afirma a moradora I.R. que durante entrevista explicou que os moradores dos edifícios se reúnem periodicamente tentando organizar-se para reivindicar reformas no bairro. Mesmo com a proximidade do centro da cidade, o bairro possui ainda muitas ruas sem asfalto, considerado pelos moradores como um dos principais problemas do Prado, seguido pela questão da segurança.

A funcionalidade do bairro tem se alterado ao longo do tempo. Antes um ambiente estritamente residencial tem cedido lugar a empresas, tornando-se mais comercial, com sedes empresariais de diversos segmentos como clínicas médicas, empresas de informática, faculdades etc que têm se instalado ao longo das vias principais de circulação.



Figura 19. Imagem do bairro do Prado; área em que a verticalização é mais intensa.  
Fonte: Prefeitura da Cidade do Recife, 2000.

As áreas excluídas pelo mercado formal, que no bairro do Prado correspondem às Zeis do Sítio do Berardo, Prado e Novo Prado, e comunidades sofrem um processo de valorização, porém, essa, está sendo promovida por outros atores, em menor intensidade, ocorrendo de maneira informal, submetida a regras próprias, dinâmica própria, obedecendo a seus próprios padrões. O espaço interno torna-se então fragmentado, segmentado e complexo. Isso gera novas mobilidades espaciais, novas paisagens, novas formas de perceber o espaço vivido e novos espaços de exclusão.

Analisando alguns dados gerados pelo Atlas de Desenvolvimento Humano do Recife, observam-se alterações significativas nos níveis de renda e habitação.

O primeiro dado interessante corresponde ao crescimento da população. Enquanto a cidade do Recife teve a taxa de crescimento anual entre 1991 e 2000 de 0,93%, o Prado teve sua taxa estimada em - 0,46%, tendo sido o único bairro do que chamamos de “Grande Madalena” a sofrer um decréscimo. Os demais bairros apresentaram taxas modestas, mas positivas (Zumbi: +0,72%; Torre: +0,64%; Ilha do Retiro: +0,44%; e Madalena: +0,41%). Então, percebemos que até 2000, o avanço construtivo no bairro não proporcionou um acréscimo na população por ser ainda incipiente, além disso, como afirma Silva (2005) um dos prováveis motivos que contribui para a queda no crescimento demográfico é o envelhecimento da população, fato que se evidencia quando aferidos a partir dos dados do Atlas de Desenvolvimento

Humano: o Índice de Envelhecimento (razão entre o número de pessoas de 65 anos ou mais de idade e o número total de pessoas multiplicado por 100) cresceu de 5,58 em 1991 para 6,42 em 2000. Esse crescimento foi maior que no bairro da Madalena onde o mesmo Índice passou de 7,23 para 7,98.

O fato de estar ocorrendo gradualmente uma mudança de uso das residências no bairro, mais precisamente naquelas localizadas nas proximidades da avenida Abdias de Carvalho e das ruas Carlos Gomes e João Ivo, onde as residências cedem espaço para a instalação de empresas das mais diversas modalidades também pode estar interferindo na dinâmica populacional. De acordo com o cadastro realizado pela Secretaria de Finanças da Cidade do Recife em 2000 eram 392 imóveis não residenciais para 2.128 imóveis residenciais. Apesar de não possuímos dados atualizados, é provável que o número de estabelecimentos comerciais tenha aumentado nos últimos anos interferindo na dinâmica populacional.

As Zeis também acompanharam o decréscimo populacional do bairro, conforme pode-se verificar na tabela:.

ZEIS (limites correspondendo aos setores censitários de abrangência e não aos limites legais)	População residente em domicílios particulares permanentes, 1991	População residente em domicílios particulares permanentes, 2000
Zeis Novo Prado	1.449	1.307
Zeis Prado	2.792	2.761
Zeis Sítio do Berardo	4.492	4.452
Total	8.738	8.520

Figura 20: Domicílios e população residente das Zeis localizadas no Prado.

Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano no Recife, 2005.

Ainda em relação à habitação o percentual de pessoas que vivem em domicílios sem água encanada passou de 9,99 em 1991 para 8,18 em 2000 e de domicílios sem instalação sanitária de 1,0% para 0,47%. Contudo, as melhorias de infra-estrutura básica não foram realizadas nas Zeis, com exceção apenas do Sítio do Berardo, como é possível observar na tabela abaixo. O acesso a bens públicos é um importante indicador da qualidade de vida das famílias, principalmente aqueles relacionados ao abastecimento de água e disponibilidade de rede de esgoto como poderá ser

comprovado na próxima tabela. O aumento do percentual de habitantes que vivem sem água encanada e sem instalação sanitária na Zeis Prado e Novo Prado indica uma diminuição da qualidade de vida enquanto capacidade de acesso a infra-estrutura básica. Os avanços na infra-estrutura das Zeis estão previstos no Prezeis, contudo a abrangência do projeto tem sido ameaçada pelas dificuldades geradas pelo descompasso entre os planejamentos urbanísticos e as ações de regularização fundiária.

ZEIS (limites correspondendo aos setores censitários de abrangência e não aos limites legais)	Percentual de pessoas que vivem em domicílios sem água encanada, 1991	Percentual de pessoas que vivem em domicílios sem água encanada, 2000	Percentual de pessoas que vivem em domicílios sem instalação sanitária, 1991	Percentual de pessoas que vivem em domicílios sem instalação sanitária, 2000
Zeis Novo Prado	0,00	7,18	0,00	0,86
Zeis Prado	12,83	16,99	0,86	1,01
Zeis Sítio do Berardo	12,05	9,12	2,76	0,65

Figura 21: tabela Zeis – infra-estrutura básica.  
Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano no Recife, 2005.

É possível creditar o melhor desempenho Sítio do Berardo a sua melhor localização. Essa ZEIS está situada entre duas importantes vias de circulação e comércio que são as avenidas Gomes Taborda e Caxangá, gerando maior atratividade a empreendimentos de serviços, o que ocasiona também maiores investimentos em infra-estrutura. Unindo-se a esse dado, a comunidade tem uma organização mais efetiva, em condições de reivindicar melhorias junto ao poder público, uma vez que dispõe de associação de moradores, diferente das ZEIS Novo Prado e Prado.

Em visita de campo foi possível comprovar uma maior estruturação da ZEIS Sítio do Berardo. As ruas em sua quase totalidade são asfaltadas, existem um comércio local diversificado e áreas de diversão como a Praça João Clecêncio e um pequeno Clube Desportivo. A mesma situação não foi identificada nas demais ZEIS, que além de problemas de abastecimento de água, sofrem com ruas sem asfalto e ausência de espaços de recreação.

No que se refere a renda média dos habitantes, houve um acréscimo no bairro como um todo, acompanhando a tendência da Grande Madalena, sobretudo no bairro da Madalena, descrita na tabela abaixo:

Bairros e ZEIS	Renda média dos responsáveis pelo domicílio, 1991	Renda média dos responsáveis pelo domicílio, 2000
Ilha do Retiro	1.391,50	1.224,81
Madalena	1.384,73	1.735,65
Torre	1331,28	1.334,11
Zumbi	659,70	757,28
Prado	820,48	856,92
Zeis Novo Prado	294,72	316,61
Zeis Prado	320,46	388,79
Zeis Sítio do Berardo	371,65	414,30

Figura 22: renda média, bairros da Grande Madalena e ZEIS do Prado.  
Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano no Recife, 2005.

Houve um aumento da renda média dos habitantes das Zeis do Prado seguindo uma tendência geral, o que não significou uma diminuição nos índices de vulnerabilidade, uma vez que é da alçada do poder público os investimentos em infraestrutura e mesmo a aplicação de políticas públicas para a redução das desigualdades sociais. Apesar dos valores positivos, a renda das áreas carentes é pífia considerando o poder de consumo agregado a esses valores.

No quadro geral, o bairro do Prado seguiu uma tendência vista no município de Recife, no tocante ao aumento no Índice de Desenvolvimento Humano (IDH). Para cálculo desse Índice, a Grande Madalena foi dividida no Atlas em três Unidades de Desenvolvimento Humano: Duas, Torre/Zumbi e Madalena/Ilha do Retiro/Prado correspondem às áreas menos pobres dos bairros componentes, conquanto uma, Madalena/Torre/ZEIS Sítios do Cardoso e Berardo, agrupa as áreas pobres dos bairros da Torre, Zumbi, Madalena, Ilha do Retiro e Prado. Com essa divisão, não se pode afirmar com precisão o quanto houve de avanço no IDH do bairro do Prado. Contudo, associando tal resultado a outros dados independentes, como nível de renda, educação e habitação, comprovamos que houve de fato uma melhoria relativa neste Índice, mais acentuada na UDH Madalena/Ilha do Retiro/Prado onde se desencadeou a verticalização mormente na beira do rio Capibaribe alcançando a parte leste do bairro do Prado:

UDH	Índice de Desenvolvimento Humano Municipal, 1991	Índice de Desenvolvimento Humano Municipal, 2000
Torre/Zumbi	0,876	0,904
Madalena / Ilha do Retiro / Prado	0,874	0,930
Madalena / Torre - Zeis: Sítios Cardoso e Berardo	0,714	0,765

Figura 23: IDH municipal 1991/2000 por UDH da Grande Madalena  
 Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano no Recife, 2005.

A utilização de duas categorias espaciais é importante enquanto meio de fazer aparecer as desigualdades intra-bairro e inter-bairro. Enquanto categoria bairro, o Prado comporta ZEIS, comunidades e demais áreas de forma que sua análise esconde uma concentração de renda na área da verticalização. Enquanto integrante da UDH novos contrastes são aflorados, como o fato de ser o Prado a unidade com os menores indicadores socioeconômicos conforme mapa a seguir.

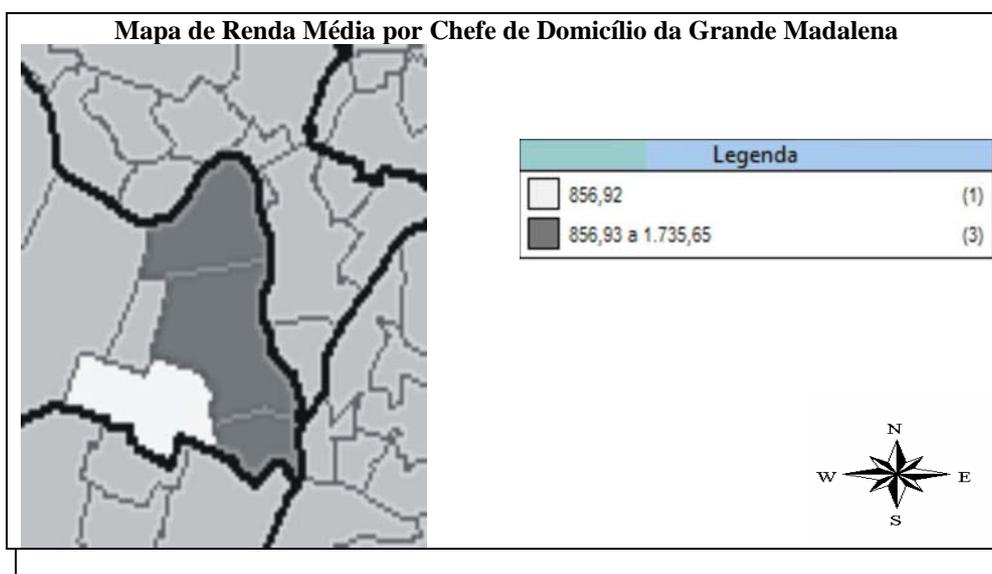


Figura 24: Mapa de Renda Média por Chefe de Domicílio da Grande Madalena  
 Fonte: Atlas de Desenvolvimento Humano no Recife (2005), modificado pelo autor, 2005.

Dentro da perspectiva Grande Madalena, o Prado em sua totalidade configura-se como a área que atrai o menor número de investimentos imobiliários. O gráfico a seguir ressalta a evolução imobiliária dos bairros Madalena e Prado no ano de 2000.

Os preços dos imóveis também variam muito dentro da Grande Madalena. Comparando os valores referentes à área mais valorizada da Madalena, que é a avenida Beira Rio e os preços dos imóveis comercializados no Prado reiteramos a idéia de que o Prado ainda não gerou capacidade de atração de uma classe média alta. Enquanto na Beira Rio um apartamento de três quartos e uma garagem tem valor médio acima de R\$ 100.000, no bairro do Prado compra-se um apartamento também com três quartos e uma garagem por no máximo R\$ 100.000.

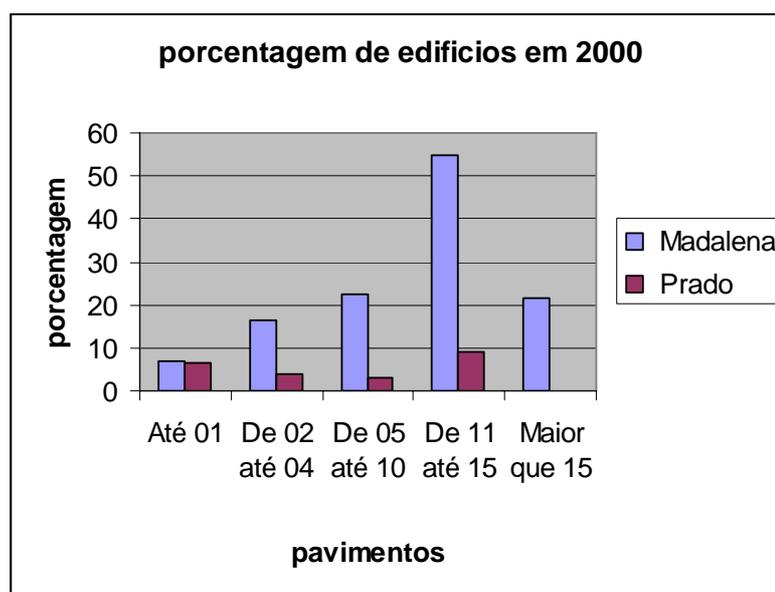


Figura 25: porcentagem de edifícios construídos em 2000  
 Fonte: Secretaria de Finanças da Prefeitura da Cidade do Recife (2001), modificado pelo autor, 2005.

As modificações no Prado, quando avaliadas na perspectiva de bairro integrante da Grande Madalena, demonstram ter uma dinâmica inferior aos bairros tradicionais da verticalização e mesmo dentre daqueles que estão se expandindo, é ele o que avança de maneira mais lenta.

O conjunto de ações sobre o espaço historicamente construído lhe imprime características singulares. As novas formas do Prado são decorrentes de tais ações acumuladas no espaço ao longo do tempo.

### 3.3 A ÁREA DE VERTICALIZAÇÃO NO BAIRRO DO PRADO: UM ESPAÇO LIMITADO E UMA VERTICALIZAÇÃO INCIPIENTE

A paisagem do Prado guarda contradições perceptíveis a quem por lá passa. É um bairro que divide seus espaços com grandes equipamentos como o Jockey Club, prédios públicos, áreas pobres, carentes de infra-estrutura, e equipamentos modernos como os edifícios. Essa heterogeneidade tem se ampliado com as investidas do mercado imobiliário no bairro.

As empresas imobiliárias concentram seus investimentos num trecho do bairro que corresponde ao perímetro avenida Abdias de Carvalho, rua Carlos Gomes e rua João Ivo. Nesse quadrante que é encontrada uma maior disponibilidade de infra-estrutura como ruas asfaltadas, saneamento básico e um maior parcelamento de terras, tornando-se mais propício às incorporações. É nesse trecho também que se dá a maior concentração de renda do bairro, se caracterizando como a área mais “nobre” do Prado.



Figura 26: Prado com seus edifícios.  
Fonte: Autor, 2008.



Figura 27: Rua Japecanga, no trecho mais valorizado do Prado.  
Fonte: Autor, 2008.

O fato de o bairro ser composto em grande parte por Zeis, inibe o avanço construtivo por outras áreas, resultando no adensamento vertical restrito. O mapa abaixo mostra o trecho onde a verticalização ocorre de forma concentrada.

Os elementos locacionais como proximidade de vias de circulação de acesso aos principais centros comerciais e de serviços da cidade, a disponibilidade de

equipamentos públicos e a amenidade ambiental tem contribuído para a atração de novos investimentos imobiliários.

Durante a pesquisa, quando aplicados os questionários aos residentes dos edifícios perguntou-se quais fatores que interferiram na decisão de morar no Prado e os mesmos elementos locais que atraem a implantação de empreendimentos no bairro foram destacados pelos entrevistados como importantes para suas escolhas.

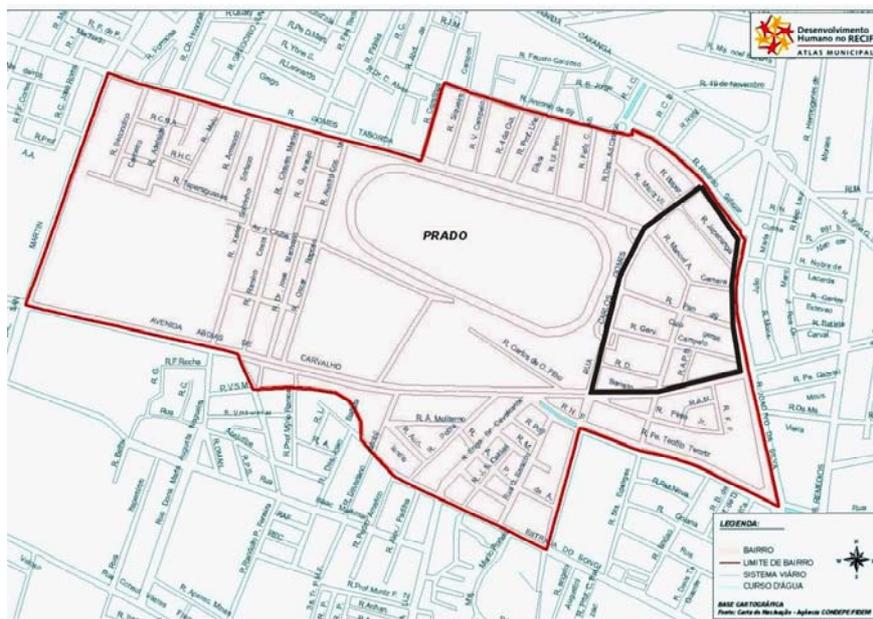


Figura 28: delimitação do espaço da verticalização no Prado.  
Fonte: Atlas de Desenvolvimento Humano no Recife (2005), modificado pelo autor.

O potencial construtivo do bairro tem se confirmado por intermédio do aumento da sua verticalização. Na tabela a seguir é possível acompanhar a situação nos bairros do Prado e da Madalena, em 2000. De acordo com a Secretaria de Finanças da Cidade do Recife, no ano de 2000 não havia registros de edifícios acima de quinze andares no bairro do Prado, diferente do bairro da Madalena onde já existia esse tipo de empreendimento. No entanto é possível perceber nesse ano no bairro do Prado, um número significativo de edifícios acima de cinco andares e mesmo de 11 a 15 andares, mesmo se os edifícios térreos representavam cerca da metade do total registrado, conquanto na Madalena, essa categoria de edificações representava menos de 1/3 do total.

Local	Total		Até 01		De 02 até 04		De 05 até 10		De 11 até 15		Maior que 15	
RPA 4 – Oeste	48.684	100,00	26.809	100,00	13.698	100,00	4.265	100,00	1.302	100,00	2.610	100,00
Madalena	6.271	12,88	1.811	6,76	2.225	16,24	952	22,32	715	54,92	568	21,76
Prado	2.519	5,17	1.719	6,41	562	4,10	121	2,84	117	8,99	0	0,00

Figura 29: Tabela nº de imóveis por total de pavimentos, segundo RPA 4 e bairros da Madalena e do Prado

Fonte: Secretaria de Finanças da Prefeitura da Cidade do Recife (2001), modificado pelo autor.

Considerando os dados descritos na tabela anterior e comparando-os ao gráfico abaixo podemos confirmar a evolução da área construída entre os anos de 1990 e 2002. Vale ressaltar que nesse gráfico não há distinção do que sejam edifícios residenciais e edifícios destinados a outros usos, no entanto é possível verificar um acréscimo modesto da área construída entre os anos de 1991 e 1996, quando o Brasil enfrentava o retorno da inflação que causava danos econômicos nos setores de produção, dentre eles o da construção civil. A retomada do movimento de construção ocorre entre 1997 e 2002.



Figura 30: evolução de área construída em m² na Madalena e no Prado

Fonte: Diretoria de Urbanismo da Prefeitura da Cidade do Recife (2001) modificado pelo autor.

Essa mudança de perfil construtivo coincide logo a seguir com a implantação das normas que redefinem a produção de edifícios na zona oeste, que a Lei 16.719 /2001, mais conhecida como lei dos Doze Bairros impõe aos bairros da Área de Reestruturação Urbana (ARU). A Lei dos Doze Bairros não é em hipótese alguma a

única condicionante dessa expansão na grande Madalena, une-se a ela uma demanda não só por habitações, mas, pela criação de habitações que atendam a uma nova fatia do mercado, aquela que dispõe de uma renda alta, mas que busca áreas menos saturadas.

É seguindo essa necessidade de se expandir que o mercado imobiliário está desconcentrando suas ações propiciando a geração de novos espaços verticalizados dentro da cidade do Recife.

#### **4.FATORES INDUTORES E INIBIDORES DA VERTICALIZAÇÃO**

Durante as pesquisas realizadas foram detectados tanto elementos impulsionadores da verticalização quanto fatores que podem frear a expansão da mesma.

Além de condicionantes como disponibilidade de infra-estrutura e dimensão dos lotes, que podem tanto coibir quanto dinamizar os investimentos no bairro, considera-se também os condicionantes legais que podem interferir tanto de maneira positiva, como por exemplo quando incentiva o avanço construtivo criando as ZEDE, quanto negativa à verticalização, como na elaboração de normas rígidas de regulação das terras como é o caso das ZEIS.

Este capítulo se destina a discutir tais elementos e sua capacidade de interferência no adensamento vertical do bairro.

#### **4.1 FATORES LOCACIONAIS FAVORÁVEIS À INTEGRAÇÃO DO PRADO NESSA EXPANSÃO E FATORES INIBIDORES**

A análise do bairro no conjunto das transformações que tocam a metrópole contemporânea aponta uma reestruturação imposta pelo poder político que, ao mudar a configuração morfológica desses espaços, muda significativamente, o uso desses espaços, redefinindo sua função. O bairro articulado com uma nova função produz uma ordem por meio do uso do espaço e da organização do tempo, implicando em uma hierarquia minuciosa dos lugares, dos instantes, das ocupações. Com isso, reestrutura-se a vida dos habitantes (CARLOS:2001, p.247).

Por intermédio de visita de campo foram identificados pontos positivos e pontos negativos para atração de investimentos imobiliários. Quanto aos aspectos positivos destaca-se a acessibilidade aos principais pontos da cidade proporcionada pela avenida Engenheiro Abdias de Carvalho, que interliga a cidade às BRs 101 e 232, a rua João Ivo, responsável por interligar o bairro à zona sul, e a rua Carlos Gomes principal transversal do bairro a se comunicar com a avenida Caxangá. Destacam-se ainda a

proximidade ao centro da cidade e o fácil acesso a grandes centros esportivos, de lazer e comerciais além do clima mais ameno devido à arborização do bairro que imprime uma atmosfera bucólica com a presença do Jockey Club do Recife. Em se tratando dos aspectos negativos podemos apontar a presença de três ZEIS (Prado, Novo Prado e Sítio do Berardo) além das comunidades Beco da Pipoca, Carneirinho, Fazenda Nova/Teófilo Twortz, Brega e Chique, rua Jóquei Clube e Sítio do Valentim.

As áreas pobres de ZEIS e comunidades são formadas por terrenos divididos em pequenas parcelas, às vezes irregulares, e a Lei de Uso e Ocupação do Solo proíbe nas ZEIS o remembramento e limita a dimensão máxima dos lotes para atender ao mercado de baixa renda. Com isso, inviabiliza o interesse do setor imobiliário para com os lotes das ZEIS, uma vez que a dimensão dos mesmos não permite a construção de edifícios.

Além desses limitadores, o projeto de Plano Diretor da Cidade do Recife proponha que o bairro do Prado seja conservado enquanto área fresca e arborizada da cidade. A grande quantidade de população em ZEIS e o Jockey Club podem contribuir sobremaneira. Com relação às ZEIS, a manutenção destas irá garantir a predominância de residências horizontais evitando as ilhas de calor geradas pela verticalização. Em se tratando do Jockey Club, esse será transformado num Imóvel de Preservação de Área Verde (IPAV) junto com a Estrada do Bongüi, esquina com a rua Carlos Gomes e Santa Edwiges com o intuito de assegurar um clima mais ameno na região.

Na área restante, que não corresponde às comunidades nem esta integrada na categoria de ZEIS, houve o redirecionamento para sua ocupação, tendo sido transformada numa Zona de Ocupação Moderada ou ZAC III o que poderá acarretar na redução de aprovação de projetos para esse trecho do bairro, que no momento é aquele que está inserido no processo de verticalização. Quando o PDCR trata do redimensionamento dos espaços destinados a expansão da verticalização no que se refere à ZAC III em seu Art. 114 parágrafo I e II o mesmo tem o cuidado em assegurar o uso adequado das estruturas urbano-sociais, afirmando que deve-se “ priorizar investimentos visando à melhoria integrada da infra-estrutura, requalificando áreas de urbanização precária, adotando ações em saneamento e outros equipamentos e serviços urbanos, na expansão das condições de moradia, de acessibilidade e mobilidade [...] estimular o adensamento em escala compatível com a infra-estrutura, em especial para habitações de mercado popular.”

Tais parâmetros estão ainda em análise uma vez que não foi concluída a revisão do Plano Diretor, estando em vigência os parâmetros da LUOS, que define o bairro do

Prado enquanto Zona de Urbanização Preferencial 1 (ZUP 1), que possibilita ao bairro um alto potencial construtivo, que tem se consolidado numa área restrita. O bairro está classificado enquanto Unidade Urbana 17, composta pelos bairros Madalena, Prado, Torre, Ilha do Retiro e Zumbi.

Com relação à ocupação do solo, a LUOS define para a ZUP 1 uma Taxa de Solo natural (percentual mínimo de área do terreno a ser mantida em condições naturais) de 25% contra 50% da ZUP 2.



Figura 31: Imagem da rua Gomes Taborda, antiga rua da Lama.

Fonte: Prefeitura da Cidade do Recife, 2005.



Figura 32: Vista parcial do bairro do Prado, a partir do jockey Club.

Fonte: Autor, 2008

De acordo com o PDCR, a rua Gomes Taborda, uma das mais antigas, conhecidas e movimentadas do Prado, será transformada numa Zona Especial de Dinamização Econômica (ZEDE) de eixo secundário, por causa do forte comércio existente na via. Para isso ela deverá receber tratamento de acessibilidade, com obras de alargamento das calçadas, adequação de paradas de ônibus e melhoramento da via para tráfego. Com isso, a rua criará uma melhor comunicação com duas ZEDE já bastante utilizadas por moradores da região: a avenida Engenheiro Abdias de Carvalho e a avenida Caxangá.

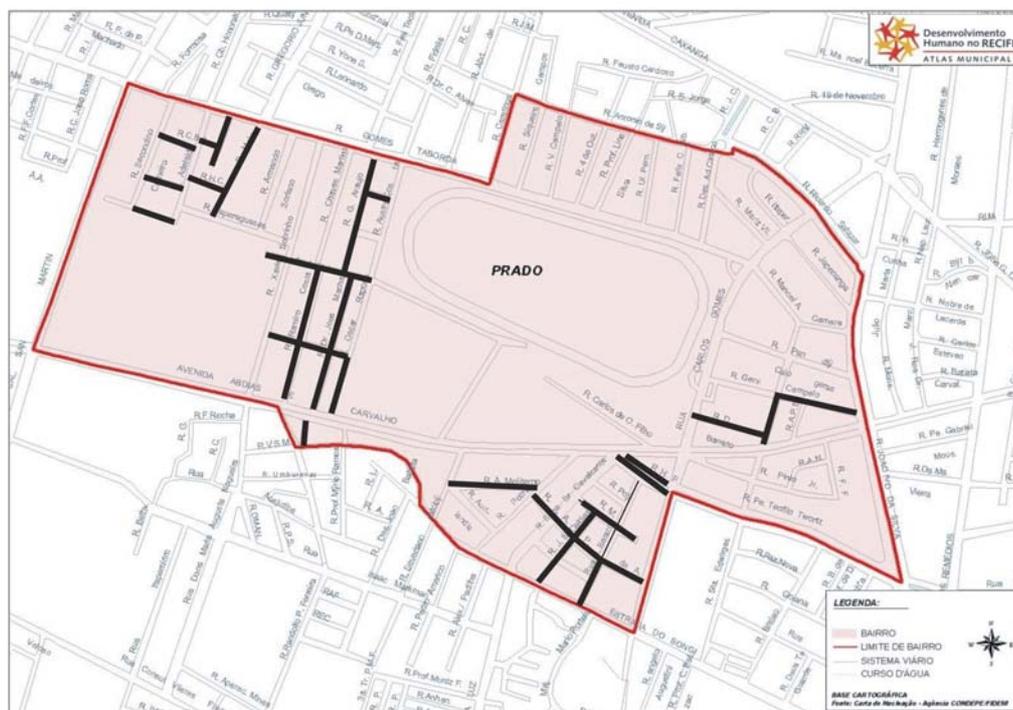
Com relação à avenida Engenheiro Abdias de Carvalho, essa foi criada na década de 1950 e Possui 4,8 km de extensão. Configura-se como uma importante via de ligação inter e intra-urbana. É uma das artérias principais do Recife, conforme a LUOS nº 16.176/96, tendo como função atender ao tráfego municipal e regional. Além de outros importantes bairros, a avenida Engenheiro Abdias de Carvalho abrange

parcialmente a área do Prado. Contudo, devido a uma evolução espacial singular da avenida, esta não proporcionou ao Bairro a atração de imóveis residenciais sofisticados.

Ao longo do trecho que se estende entre a avenida General San Martin e a rua Carlos Gomes, percebe-se uma subutilização do espaço, com presença de grandes equipamentos públicos (FUNDAC, antiga Embratel) alternados com comércios voltados na grande maioria para o setor de automóveis. São borracharias, lojas de peças e de manutenção, além de uma grande concentração de ferros velhos.

Atribui-se como prováveis motivos para a baixa atratividade de empreendimentos imobiliários na avenida, a ausência de amenidades naturais, salvo a área do Jockey Club, a baixa valorização do solo urbano, além da concentração de comunidades pobres. Para se ter idéia de sua pouca valorização, o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) para o metro quadrado varia entre R\$ 130,00 a R\$ 160,00, à medida que se afasta do centro da cidade, em forma decrescente, de acordo com o Departamento de Tributos Imobiliários da Cidade do Recife (2002) demonstrando que a Abdias de Carvalho está bem aquém de suas potencialidades.

Figura 33: Rua sem asfalto no bairro do Prado. Fonte: Atlas de Desenvolvimento Humano do Recife (2005), modificado por autor.



Atlas de Desenvolvimento Humano do Recife (2005), modificado por autor.

Com a instalação da Faculdade Integrada do Recife (FIR) houve uma alteração no uso de determinados trechos da avenida. As residências localizadas no interior do Jockey Club, separadas da Abdias de Carvalho por um muro, voltaram suas frentes para a via. Seus moradores abriram portões e implantaram pequenos comércios para atender a um público crescente oriundo da faculdade. São pequenos estabelecimentos, na maioria das vezes oferecendo lanches ou serviços de papelaria e fotocópias. Essa dinâmica tem feito emergir novas mobilidades espaciais e já é possível se detectar um comércio imobiliário informal singelo. Moradores que residem na avenida estão colocando a venda seus imóveis. São casas simples, de pequenos lotes que, segundo seus proprietários podem ser vendidos por R\$ 35.000,00 em média. Assim, a presença da faculdade e mesmo a oferta de imóveis para venda ainda não proporcionou a atração de empreendimentos de maior porte para seu entorno.



Figura 34: Avenida Abdias de Carvalho.  
Fonte: Autor, 2008.



Figura 35: Casas Que Estão nas Terras D Jockey,  
Virando Suas frentes para a avenida.  
Fonte: Autor, 2008.

Diante dos diversos fatores descritos acima cabe a questão de como o mercado imobiliário irá se comportar diante dos limitadores de suas ações e como serão aproveitados os condicionantes como amenidade ambiental, proximidade do centro, de forma a promover e ampliar a sua inserção no bairro.

#### 4.2 OS AGENTES IMOBILIÁRIOS DA VERTICALIZAÇÃO NO PRADO – CARACTERIZAÇÃO E PROCEDIMENTOS

O capital imobiliário que se constitui de um conjunto de agentes engajados na produção de imóveis e responsáveis pela modelação do espaço urbano tem ampliado sua área de atuação no Recife, usufruindo de áreas menos tradicionais da cidade.

O incorporador, o construtor e as corretoras de imóveis são os agentes diretamente envolvidos nesse processo. Sua importância na promoção de habitações cresceu ao longo dos anos impulsionada principalmente pelos financiamentos do BNH que proporcionou a substituição da produção rentista por um mercado formal composto de grandes corporações.

No Recife, surgiram grandes grupos que se especializaram na produção de edifícios de luxo voltados ao público de alta renda. São empresas monopolistas responsáveis por grandes empreendimentos, que são lançados no mercado envoltos em estratégias de marketing que imprimem nas habitações a exclusividade, o sentimento de status e poder. Esses grupos dominam determinada parcela do mercado, tendo seus empreendimentos concentrados nas áreas de alta renda da cidade.

Sua estratégia de inserção nos espaços inclui a anulação dos laços afetivos com o lugar. Isso porque a construção de um imóvel depende da aquisição de novas terras. Essas, densamente ocupadas na cidade do Recife tornam-se um produto de disputa pelas construtoras, o que as leva a criar estratégias de ação que passam pelo convencimento de que vale a pena vender seu imóvel.

Ofertas vultosas aos proprietários de imóveis têm sido uma das formas de adquirir novos espaços. Outra estratégia de negociação é a troca do terreno por apartamentos. O antigo proprietário pode realizar um “negocio” rentável e permanecer no seu bairro, conservando a sua história. É importante que o proprietário se desfaça dos “apegos” afetivos à casa, que simboliza o seu lar, que guarda uma história de vida. Não é fácil realizar tal proeza, no entanto, dentro de uma sociedade capitalista os apegos se esfacelam diante de ofertas generosas. Assim, as empresas monopolistas avançam sobre os melhores pontos da cidade.

Àquelas empresas construtoras de menor porte restarão os espaços menos disputados. Sem compartilhar das mesmas capacidades financeiras para convencimento do proprietário, sua estratégia é buscar explorar os espaços menos valorizados.

O bairro da Madalena pelo potencial construtivo que despertou a partir da valorização da avenida Beira Rio tem sido alvo constante dos empreendimentos das empresas monopolistas. Como o bairro tornou-se palco de atuação das grandes, as

construtoras médias tenderam a migrar para áreas adjacentes onde podem atuar. É o caso do Prado.

Durante as pesquisas realizadas junto aos edifícios no Prado, buscou-se coletar quais as construtoras responsáveis pelos empreendimentos naquela localidade. Cinco edifícios foram escolhidos para receber os questionários endereçados à população residente, contudo, para complemento de dados foi utilizada uma ficha de controle que registrava dentre outras informações, o nome das construtoras. Dos edifícios pesquisados, apenas a construtora responsável pelo lançamento mais recente estava em atividade, corroborando para confirmar a hipótese de que o Prado está sendo verticalizado por intermédio da ação das médias empresas.

Enquanto empresas médias, sua capacidade de convencimento para aquisição de imóveis é baixa. Durante a coleta de dados junto às residências unifamiliares, quando abordado o valor do imóvel e o valor ofertado para compra pelas construtoras percebeu-se que não havia vantagem financeira uma vez que a diferença era baixa, como no caso de uma proprietária que tem seu imóvel avaliado em R\$100.000,00 e lhe foi ofertado por uma construtora R\$ 150.000,00 pelo imóvel. Uma vantagem insuficiente para desfazer os laços afetivos com o lugar. 47% do universo de 100 residências pesquisadas foram abordados por construtoras. Do universo abordado pelas construtoras 100% estava na área correspondente a verticalização. A estimativa de valor do imóvel fornecida pelos seus proprietários nesse perímetro varia entre R\$ 70.000,00 e R\$ 100.000,00. Do total que receberam investidas das construtoras, 42% afirmaram ter recebido proposta de compra com valor que excedia a estimativa do proprietário no máximo em 50%.

Com isso a verticalização no Prado não tomou grandes proporções, como aquela vivenciada na Madalena. A título de demonstração serão utilizados os dados levantados mensalmente pela Federação da Indústria do Estado de Pernambuco (FIEPE) acerca da oferta de apartamentos. Os valores serão referentes ao mês de abril dos anos de 2001 a 2008.

<b>Mercado imobiliário da região metropolitana – oferta por bairro – mês de Abril</b>								
<b>BAIRROS</b>	<b>Abr</b>							

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
PRADO	*****	34	52	87	48	27	1	17
MADALENA	77	66	69	256	197	175	236	81
<b>RECIFE</b>	2.858	4.356	4.567	4.869	4.329	4.637	4.143	4.025

Figura 36: Mercado imobiliário da região metropolitana – oferta por bairro – mês de Abril  
Fonte: Ademi – PE, 2008.

Mercado imobiliário da região metropolitana – vendas por bairro – mês de Abril								
BAIRROS	Abr 2001	Abr 2002	Abr 2003	Abr 2004	Abr 2005	Abr 2006	Abr 2007	Abr 2008
PRADO	*****	3	0	2	7	1	0	0
MADALENA	0	0	4	10	4	10	17	6
<b>RECIFE</b>	234	401	212	174	182	228	208	440

Figura 37: Mercado imobiliário da região metropolitana – venda por bairro – mês de Abril  
Fonte: Ademi – PE, 2008.

As tabelas mostram a dinâmica de ofertas e vendas de imóveis nos bairros Prado e Madalena. Os números referentes ao Prado revelam que apesar do seu volume de ofertas, este está abaixo do volume da Madalena. Tais valores expressam uma ação mais moderada dos agentes imobiliários no bairro do Prado, que por serem de menor porte tem um alcance mais limitado na promoção de empreendimentos.

#### 4.3 OS RESIDENTES ANTIGOS COMO AGENTES INIBIDORES DO MOVIMENTO DE VERTICALIZAÇÃO

Para realizar a análise quanto ao papel dos residentes antigos, determinou-se trabalhar com uma amostragem, uma vez que o universo de pesquisa é amplo, considerando a população total do Prado em 2000 (10.953 hab.) que totalizam em 2.959 domicílios particulares permanentes de acordo com o Atlas de Desenvolvimento Humano do Recife (2005). Desse modo utilizou-se um subconjunto de elementos dessa população como representantes de tal. Com a perspectiva de trabalhar sobre o total de domicílios com uma amostra onde seria obtida 2% de margem de erro, seria necessário abordar aproximadamente 1.938 residências, o que seria dispendioso nas condições de um trabalho individual. Dessa forma, optou-se por trabalhar com um universo mais

restrito, utilizando para isso um levantamento de dados por amostragem. Foram aplicados 100 questionários em residências unifamiliares, totalizando 100 domicílios. A investigação junto às casas foi realizada com o intuito de verificar o grau de interesse de empresas do ramo imobiliário naquele espaço, assim como aferir a receptividade da população frente à possibilidade de mudanças no espaço. Entende-se que enquanto estudo de caso, a verificação nos domicílios deveria se restringir ao bairro.

Foi feito o levantamento do número de ruas a serem visitadas, totalizando 40 ruas, onde se estabeleceu um número de 4 casas pesquisadas nas ruas com maiores dimensões e duas casas naquelas de menor proporção. As informações geradas pela aplicação de questionários não gerou um alto grau de complexidade, por isso utilizamos nesse trabalho a média aritmética no tratamento dos dados. O modelo do questionário aplicado pode ser conferido no anexo Dois.

Lançou-se mão também de entrevistas a moradores do Prado, no qual foram selecionados residentes tanto das Zeis, quanto das áreas mais verticalizadas do bairro. Objetivou-se com essa metodologia verificar o grau de interação da população com o bairro e entre suas áreas, sendo levantados durante as entrevistas quais os ambientes que frequenta dentro do bairro, quais os problemas infra-estruturais encontrados no lugar, por que mora nele, a quem recorre para resolver os problemas do bairro. Com isso o bairro ganhou uma feição, muito mais do que uma simples forma, pois puderam ser percebidas as relações tanto sociais quanto espaciais nesse extrato da cidade.

Os laços afetivos da população com o lugar ainda são bem fortes. Na pesquisa realizada nas residências unifamiliares acerca da possibilidade de venda das residências diante de propostas feitas pelas empresas imobiliárias que buscam construir edifícios no bairro sobressai nos resultados uma grande resistência dos moradores às investidas das imobiliárias; das 100 residências verificadas, 99% era própria. 47% do universo pesquisado foram abordados por construtoras, desse total 99% afirmaram não ter interesse em vender seu imóvel alegando o apego afetivo ao lugar como fator primordial; tal relação se explica pela baixa rotatividade de moradores com 53% do universo pesquisado residindo no bairro há mais de 20 anos. Outro ponto que chamou atenção foi o fato de que dentro do total pesquisado sobre ter recebido algum tipo de proposta de venda das empresas imobiliárias, 100% das residências estava dentro do perímetro avenida Carlos Gomes, Abdias de Carvalho e João Ivo, área que está se verticalizando.

Quando questionados sobre a possibilidade de venda de seus imóveis, as respostas

estavam sempre calcadas em valores sentimentais. No espaço onde o interesse das imobiliárias se evidencia, os moradores ressaltaram a importância do lugar, geralmente enaltecendo o fato de ter nascido ali ou ter herdado a casa dos pais. Mesmo nas ZEIS, a população demonstrou o mesmo apego ao bairro, utilizando os mesmos argumentos, quanto à importância de permanecer no lugar.

A concentração dessa população mais tradicional, apegada aos valores históricos se configura numa barreira à expansão da verticalização. Enquanto atores, não estão envolvidos diretamente no processo de produção do espaço urbano (CORREA: 1995), mas se configuram uma força, que por meio da sua inércia impede o avanço construtivo.

Não negociar seu imóvel com as construtoras significa que elas terão que abrir mão do projeto de construção em determinadas áreas naquela localidade. A alteração do espaço não se realiza, pois o empreendimento que viria a ser instalado migrará para um ambiente mais receptivo, àquele em que haja a venda das terras pelo proprietário.

Outro fator inibidor da verticalização está relacionado aos aspectos legais das vendas. A aquisição de uma residência que possui herdeiros gera um grau maior de dificuldades num possível negócio. Os trâmites legais para realização de inventários, autorização dos herdeiros para venda, entre outras exigências torna o negócio moroso e algumas vezes inviável como no exemplo de um proprietário, residente na rua Gervásio Campelo, no trecho mais valorizado do bairro, que afirmou ter iniciado uma negociação para venda do imóvel com uma construtora, contudo, o fato do imóvel ter herdeiros impossibilitou a sua venda.

Apesar da resistência frente à comercialização dos seus imóveis, os moradores, quando entrevistados, não apontaram a verticalização do bairro como negativa. Essa não é entendida pelos moradores antigos como um elemento fragmentador das relações sociais do bairro, sendo considerada, inclusive, como um instrumento capaz de viabilizar investimentos em infra-estrutura no bairro.

Diferente do bairro de Casa Forte, notório pela resistência da sua população frente às mudanças, os habitantes do Prado não demonstraram compartilhar da necessidade de preservar a sua estrutura espacial enquanto depositário das tradições e história do bairro. A resistência não é coletiva, uma vez que não existe um movimento organizado contra a verticalização, mas individual, relacionada à necessidade de permanecer no “seu lugar”.

Um dos possíveis motivos que induz a esse comportamento é a falta de “unidade” do bairro. Durante as entrevistas, detectou-se que os moradores partilham do sentimento de pertencimento ao lugar, contudo esse sentimento não contempla a totalidade do

bairro. A percepção do espaço vivido é fragmentada e abrange a área onde se dão as suas relações.

Apesar de terem consciência do perímetro que forma o bairro e de estar residindo dentro dele, os moradores, quando abordados sobre morar no bairro, enfatizavam que a sua residência estava dentro do bairro, mas não correspondia ao bairro e sim a determinada comunidade ou Zeis.

Tal sentimento foi compartilhado pelos residentes da região verticalizada do Prado, porém noutro sentido. A população dessa área considera-se residente do Prado, contudo não reconhece as comunidades e Zeis enquanto partes do bairro. Quando sondados sobre uma determinada Zeis pertencer ao bairro, afirmavam com veemência que não, descartando a possibilidade da sua coexistência com as áreas pobres.

Essa fragmentação que é tanto espacial quanto social é amenizada pela Capela de Santa Edwiges. Elemento tradicional do bairro, essa congrega as populações dos vários espaços do Prado, sendo um elemento comum dos atores sociais, residentes antigos dessa localidade.

A inserção dos novos equipamentos técnicos no espaço poderá ampliar essa fragmentação no bairro. O adensamento vertical causado pelos edifícios tende a expandir as contradições entre suas áreas, acentuando as disparidades sociais do lugar, criando um espaço “exclusivo” e os espaços de exclusão..

#### 4.4 OS NOVOS RESIDENTES EM EDIFÍCIOS VERTICAIS: SUAS MOTIVAÇÕES

Para identificar os novos residentes no Prado, foram aplicados questionários em cinco edifícios do bairro, todos localizados no polígono avenida Carlos Gomes, João Ivo e Abdias de Carvalho totalizando 100 questionários. Nessa segunda etapa, a intenção foi verificar que fatia da população estava consumindo esses novos espaços e quais os elementos motivadores para a sua atração ao respectivo bairro.

Quanto ao perfil dos novos consumidores desse espaço, ou seja, a população que está adquirindo apartamentos no bairro confirmou-se que a mesma não está promovendo uma mudança significativa nos padrões econômicos do Prado. São famílias oriundas de bairros economicamente semelhantes ou de bairros de estrato social inferior. Os novos habitantes vem de bairros como Bongí, Cordeiro, Jardim São Paulo, entre outros. São moradores recentes, não excedendo 11 anos de residência no bairro.

Quando questionados sobre os motivos que os levaram a migrar para o Prado 50% do universo pesquisado afirmou que a proximidade do trabalho e do centro foi preponderante para sua decisão pela maior facilidade de deslocamento. Em seguida, com 25% de escolha estava o valor do imóvel como fator decisivo. 25% do universo pesquisado apontou outros motivos para morar no Prado em sua maioria, devido a presença de amigos e familiares. Atrelado a isso está o valor médio dos edifícios nesse bairro. Eles variam entre R\$ 60.000 e R\$100.000, o que influencia significativamente na hora de escolher entre morar no bairro nobre ou morar em outro lugar de menor *status*.

50% do total pesquisado ao apontar o modo como teve contato com o bairro informou ter tomado conhecimento de tal através de anúncios de venda de imóveis, enquanto 33% trafegando pela cidade e 17% por intermédio de amigos e familiares. Tais dados são importantes porque evidencia ser o Prado um elemento com uma simbologia de *status* a ser construída. A soma da sua localização e dos valores relativamente acessíveis dos imóveis torna o bairro atrativo, mas não imprime um “glamour” a quem vive nele, pois o mercado imobiliário não o tornou símbolo da classe média.

O perfil da renda dos moradores que estão migrando para o Prado corrobora para esses apontamentos. Na pesquisa realizada junto aos moradores dos edifícios, no quesito renda média da família, onde os maiores valores foram estipulados em acima de dez salários mínimos, a maior parte dos pesquisados (70%) afirmaram receber entre 6 e 10 salários mínimos. Do universo pesquisado, 100% afirmaram possuir formação acadêmica, acesso residencial a internet e carro.

Quanto à relação dos residentes em edifícios com o bairro, essa se mostrou baixa em sua totalidade. 40% do universo pesquisado costumam fazerem caminhadas no bairro, forma comum de interação com o lugar e com a população. No entanto quando questionados acerca do grau de contato com a vizinhança, 40% do total investigado afirmaram ser média sua interação com a vizinhança, 30% afirmou ser baixa, 20% afirmou que não existia e apenas 10% mantém uma relação intensa com a vizinhança, apesar de 90% do total pesquisado afirmar que estão satisfeitos com a residência no bairro. A forma de usufruto do lugar por essa parcela da população está mais ligada aos serviços localizados no bairro, como o comércio, que corresponde a 60% dos espaços freqüentados pela população pesquisada.

Tais dados demonstram uma forma de vivenciar e perceber o lugar diferente daquela compartilhada pela população residente mais antiga. O modo de vida proporcionado pela verticalização tem como característica uma diminuição do convívio com o lugar. Segundo Baumam (2003) a população mais abastada cria simulacros de comunidades fortemente vigiadas para impedir a entrada de estranhos. O “comunitarismo”, que pode ser interpretado aqui enquanto interação com os demais habitantes do bairro, não se realiza, pois esses seriam indivíduos inferiores, incapazes de compartilhar da liberdade de opção de vida nos “guetos” voluntários dos edifícios.

E o que faz essa fatia da população optar pelo edifício em lugar da residência horizontal? Uma das questões levantadas pelos moradores foi o fator segurança, que para a maioria é maior nos edifícios, que investem significativamente em aparatos de proteção. O medo da violência faz gerar um imaginário quase que coletivo da segurança proporcionada pelas câmeras, porteiros, recepções, cercas eletrificadas, que são verdadeiras guaritas muito presentes nos edifícios. Ao adquirir um apartamento o consumidor adquire junto uma gama de sistemas instalados no edifício para resguardar seus moradores de possíveis invasões, assaltos, etc. diferente de uma casa que quando adquirida o proprietário deverá investir por conta própria em equipamentos de segurança, caso queira sentir-se mais seguro.

As facilidades encontradas no processo de aquisição dos edifícios os tornam mais atrativos. Para adquirir uma casa que, geralmente já é usada, pois são poucos os condomínios horizontais produzidos pelo mercado imobiliário, o vendedor deverá atender a uma gama de exigências, como estar em dias com os impostos prediais, ter escritura, registro de posse o que leva a muitos proprietários que vislumbram comercializar sua residência a rejeitar a venda via carta de crédito. O mesmo também ocorre no comércio de apartamentos, quando esses são de segunda mão. No entanto a oferta de lançamentos de edifícios residenciais é grande o que proporciona a aquisição mais ágil, pois as empresas estão mais capacitadas em atender as exigências dos bancos na hora do financiamento, isso quando ela própria não financia o imóvel ao comprador.

## **CONCLUSÃO**

A municipalidade pode ser concebida como escala ótima para o desenvolvimento econômico. Parte da política fiscal é baseada na valorização imobiliária, por ser um setor capaz de elevar a arrecadação municipal. Como consequência dessa política o que pode ser detectado é um aumento de projetos de expansão urbana tanto públicos quanto privados.

Desse modo, o “empreendedorismo urbano” passou a fazer parte das agendas locais das cidades brasileiras, que crescem cada vez mais desiguais, uma vez que essas ações têm um alto custo social que se reflete em demandas não atendidas (habitação, saúde, educação, etc).

Essa constante relação entre crescimento da população e conseqüente demanda por habitação e a produção material da cidade, realizada principalmente pela verticalização, será permanentemente regulada pelo Estado, por intermédio das leis de uso e ocupação do solo urbano. Em contrapartida, esse mesmo Estado regulador não tem sido capaz de promover com eficácia a melhoria das áreas mais carentes, deixando-as a margem da geração de infra-estrutura e de integração social à cidade.

Diante da regulação do espaço os agentes imobiliários atuam no mercado buscando as áreas mais valorizadas disponíveis para os empreendimentos. Essa ação não ocorre de forma homogênea, mas sim concentrada nos ambientes em que residem as populações de mais alta renda. No caso do Recife, duas áreas se destacam: A Zona Sul, (principalmente Boa Viagem) e a Zona Oeste, englobando diversos bairros, sendo essas duas áreas de predominância das empresas monopolistas. O bairro do Prado, objeto de estudo do presente trabalho se encaixa como área de população de renda média.

A saturação dos espaços tradicionais da verticalização tem gerado uma nova tendência, motivada principalmente pela criação de leis que regulam o uso do espaço urbano, que está induzindo as empresas à exploração de áreas menos tradicionais. O bairro do Prado tem se adensado em decorrência dessa busca por novos espaços para verticalização.

Contudo, os agentes imobiliários enfrentam condicionantes que os levam a limitar sua área de atuação dentro do bairro, ampliando as contradições paisagísticas e sociais do bairro. Aspectos físicos como infra-estrutura, equipamentos antigos e condicionantes sociais como o “apego” ao lugar e presença de áreas pobres limita a livre atuação do mercado imobiliário.

Alheio a regras do mercado imobiliário e a regulação do espaço urbano pelo Estado, a população tradicional do bairro conduz indiretamente a modelação desse

local, gerando resistências, moldando-o por intermédio de sua “não-ação”. O Prado foi um espaço que se expandiu por ações individuais, por pessoas em busca de um lugar para viver. E o espaço vivido, historicamente construído transforma-se em rugosidades, que atreladas a chegada de novos equipamentos ganha novas formas e funções.

A verticalização se dá nesse ambiente de forma lenta, proporcionada por empresas de menor porte. Enquanto área de atuação das médias empresas, o Prado impõe algumas oposições, contudo a proximidade do centro e a instalação de novos equipamentos e serviços têm favorecido a verticalização do bairro. Essa verticalização está ocorrendo de forma incipiente condicionada por limitadores físicos e sociais, concentrando-se entre o perímetro das avenidas Abdias de Carvalho e Caxangá, ruas Carlos Gomes e João Ivo. A sua expansão dependerá da capacidade de tais empresas contornarem os obstáculos presentes nesse espaço.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALVES, Cleide. **Plano Diretor Limita Crescimento do Prado**. Disponível em:

<<http://www.jc.uol.com.br/jornal/2006/11/05>>. Acesso em: 10 jan 2008.

BALTAR, Antônio Bezerra. **Diretrizes de um Plano Regional para o Recife**. 2.ed. Recife: Editora Universitária UFPE, 1999.

BARAT, Josef. **Introdução aos Problemas Urbanos Brasileiros**. Rio de Janeiro: Editora Campus LTDA, 1979.

BATISTA, Micheline. **Bairros do Recife Mudam de Perfil**. **Diário de Pernambuco**. Recife, 30/01/2005. Caderno de Economia.

BAUMAM, Zygmunt. **Comunidade: a busca por segurança no mundo atual**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 2003.

\_\_\_\_\_. **Vidas Desperdiçadas**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 2005.

\_\_\_\_\_. **O Mal-Estar da Pós-Modernidade**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 1998.

BRAUDEL, Fernand. **Civilização Material, Economia e Capitalismo, Séculos XV – XVIII**. 2. ed. São Paulo: Martins fontes, 1997, vol. 1.

BITOUN, Jan. **Territórios do Diálogo: palavras da cidade e desafios da gestão participativa no Recife (Brasil)**. Revista de Geografia Vol. 2 DCG/CFCH/UFPE, Recife, 2000.

BITOUN, Jan; MIRANDA, Lívia. **Estrutura Espacial da diferenciação sócio-ocupacional na Região Metropolitana do Recife 1980 – 2000**. Recife. em CD-ROM encartado in RIBEIRO, Luiz C. de Q. (org.) **Metrópoles: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito**. Editora Fundação Perseu Abramo, São Paulo, 2004.

BOTELHO, ADRIANO. **Relações entre o financiamento imobiliário e a produção do espaço na cidade de São Paulo: casos de segregação e fragmentação espaciais**. Scripta Nova. Revista eletrônica de geografia y ciências sociales. Barcelona: Universidade de Barcelona, 1 de Agosto de 2005, vol. IX, n. 194(18). Disponível em: <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-18.htm>>. Acesso em: 25 Mar 2006.

CANÇADO, Patrícia. **Investidores Autônomos Estão de Volta ao Mercado Imobiliário**. Disponível em: < <http://www.estado.com.br/editorias/2006/09/17/economia-1.93.4.20060917.7.1.xml>>. Acesso em: 15 Abr 2008.

CARLOS, Ana Fani A. **Espaço – Tempo na Metrópole: a fragmentação na vida cotidiana**.

\_\_\_\_\_. **A Cidade**. 2. ed. São Paulo:Contexto,1992. (Coleção Repensando a Geografia).

CARVALHO, Denise. **A Explosão Imobiliária**. Disponível em: < [http://portalexame.abril.com.br/degustacao/secure/degustacao.do?COD\\_SITE=35&CO](http://portalexame.abril.com.br/degustacao/secure/degustacao.do?COD_SITE=35&CO)>

D\_RECURSO=211&URL\_RETORNO=http://portalexame.abril.com.br/revista/exame/edicoes/0867/negocios/m0081904.html> acesso em: 05 Abr 2007.

CAVALCANTI, Carlos Bezerra. **O Recife e seus bairros**. Recife: Câmara Municipal do Recife, 1998.

\_\_\_\_\_. **O Recife e Suas Ruas**. Recife: Edições Edificantes, 2002.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. 3.ed. São Paulo: Editora Ática, 1995.

CASTELLS, Manoel; BORJA, Jordi. **As cidades como atores políticos**. Revista novos estudos. N.45. Julho de 1996. p. 152-166.

DEÁK, Csaba. **Sobre Especulação Imobiliária**. Disponível em: <[http://www.usp.br/fau/docentes/deprojeto/c\\_deak/CD/3publ/85r-thry/855spec/index.html](http://www.usp.br/fau/docentes/deprojeto/c_deak/CD/3publ/85r-thry/855spec/index.html)>. Acesso em: 10 jul 2007.

FALCÃO, Mirella. **Crédito Imobiliário com Novas Linhas no Mercado**. Diário de Pernambuco, 22 Abr 2008.

FERNANDES, Ana Cristina. **Da reestruturação corporativa à competição entre cidades: lições urbanas sobre os ajustes de interesses globais e locais no capitalismo contemporâneo**. In: Aliança e competição entre cidades. São Paulo, ano XVII, n.41, p.27-45, 2001.

FORTI, Reginaldo. **Marxismo e urbanismo Capitalista**. São Paulo: Editora Ciências Humanas, 1979.

HARVEY, David. **Espaços urbanos na “Aldeia Global”: Reflexões sobre a condição urbana no capitalismo no final do século XX**. Cadernos de Arquitetura e Urbanismo. Minas Gerais: PUC. Maio de 1996, n.4, p.171-189.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005, ed.2.

LACERDA, Norma Moura. **Estado, Capital Financeiro, Espaço Habitacional: o caso da região metropolitana do Recife**. Recife: Editora UFPE, 1990.

LACERDA, Norma Moura; QUEIROZ, Paulo Abílio de. **Inquietações Sobre a Legitimidade dos Processos de Verticalização**. In SILVA, Catia Antonia; CAMPOS, Andreilino. Metrôpoles em Mutação: dinâmicas territoriais de poder e vida coletiva. Rio de Janeiro: Editora Faperj, 2008.

BRASIL. Decreto Lei n. 4. 380 de 21 de Agosto de 1964. Dispõe sobre a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L4380.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4380.htm)> Acesso em: 21 Ago 2007.

BRASIL. Decreto Lei n. 2. 291 de 21 de Novembro de 1986. Extingue o Banco Nacional da Habitação - BNH, e dá outras Providências. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/CCIVIL/Decreto-Lei/Del2291.htm>>. Acesso em: 21 Ago 2007.

BRASIL. Decreto Lei n. 10. 931 de 2 de Agosto de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto Lei 911 de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.leidireto.com.br/lei-10931.html>>. Acesso em: 21 Ago 2007.

LEVINE, Robert M. **A Velha Usina – Pernambuco na Federação Brasileira 1889 – 1937**. Rio de Janeiro: Editora Paz e Terra, 1980.

LIMA, Cláudia. **Centenário de Leduar de Assis Rocha**. Disponível em: <<http://www.claudialima.com.br/artigos.htm>>. Acesso em: 07 Mar 2008.

MARINHO, Geraldo. **10 anos do Prezeis: Resultados e Perspectivas**. Disponível em: [www.logolinkla.org/conteudos/documentos/10%20Anos%20de%20PREZEIS\(1\).pdf](http://www.logolinkla.org/conteudos/documentos/10%20Anos%20de%20PREZEIS(1).pdf) > acesso em: 10 mar 2007.

MAURIZZO, Patrícia. **Mercado Imobiliário Vive Bom Momento**. Disponível em: <<http://www.comciencia.br/comciencia/?section=8&edicao=25&id=285>>. Acesso em: 27 Abr 2008.

MELO, Mário Lacerda. **Metropolização e Subdesenvolvimento: o caso do Recife**. Recife: Editora Universitária UFPE, 1978.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Sistema Financeiro da Habitação(SFH) e Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo(SBPE)**. Disponível em: <<http://www.bcb.gov.br/?SFHHIST>>. Acesso em: 14 Jun 2008.

MIRANDA, Livia; MORAES, Demóstenes. **O Plano de Regularização da Zonas Especiais de Interesse Social (Prezeis) do Recife: democratização da gestão e planejamento participativo** in Coleção Habitare; Habitação social na metrópoles brasileiras – uma avaliação das políticas habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX. Disponível em: <[http://www.habitare.org.br/publicacao\\_colecao.aspx](http://www.habitare.org.br/publicacao_colecao.aspx)>. Acesso em: 17 jul. 2008.

MOREIRA, Saulo. **Beira Rio atrai novos prédios**. Diário de Pernambuco, 24 Abr 2008.

MOURA, Alexandrina Sobreira de (ORG.). **Centro do Recife: Atores Conflitos e Gestão**. Recife: Fundação Joaquim Nabuco, 1992.

MUNFORD, L. **A Cidade na História**. 4. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1998.

OLIVEIRA, Francisco. **Elegia Para uma Re(li)gião**. 6.ed. São Paulo: Editora Paz e Terra, 1993.

PALERMO, Fernanda Kellner de Oliveira. **As parcerias público-privadas como geradoras de crédito imobiliário.** Disponível em: < [http://www.jfsp.gov.br/netacgi/nph-brs.exe?s1=palermo&s2=Livros+OU+ANALITICA+DA+OBRA+OU+COLE%C7%C3O+DE+PERI%D3DICO+OU+Folhetos+OU+PERIODICOS+OU+CD-ROM+ou+DVD&l=20&SECT2=THESON&SECT3=PLURON&SECT1=IMAGE&SECT4=e&SECT6=HITOFF&SECT5=BIBL03&d=BIBL&p=1&u=/biblioteca/pesquisa\\_livre.htm&r=3&f=G](http://www.jfsp.gov.br/netacgi/nph-brs.exe?s1=palermo&s2=Livros+OU+ANALITICA+DA+OBRA+OU+COLE%C7%C3O+DE+PERI%D3DICO+OU+Folhetos+OU+PERIODICOS+OU+CD-ROM+ou+DVD&l=20&SECT2=THESON&SECT3=PLURON&SECT1=IMAGE&SECT4=e&SECT6=HITOFF&SECT5=BIBL03&d=BIBL&p=1&u=/biblioteca/pesquisa_livre.htm&r=3&f=G)>. Acesso em: 29 jan 2008.

PARAHYM, Orlando. **Traços do Recife: Ontem e Hoje.** Recife: Companhia Editora de Pernambuco, 1978.

PAZ, Jailson. **Avenida Beira Rio Ganhou Mais 600 Metros.** Diário de pernambuco. 3 abr 2008.

PLANO DIRETOR DA CIDADE DO RECIFE. Disponível em: <<http://www.recife.pe.gov.br/pr/secplanejamento/planodiretor/>>. acesso em: 23 maio 2006.

PLANO DIRETOR DA CIDADE DO RECIFE: contribuições da Ademi – Pe e do Sinduscon – PE ao texto base apresentado pela prefeitura do Recife. Disponível: < [http://www.ademi-pe.com.br/noticias/destaque/pldiretor\\_recifefinal.ppt](http://www.ademi-pe.com.br/noticias/destaque/pldiretor_recifefinal.ppt)> Acesso em: 23 maio 2007.

PLANO DIRETOR DA CIDADE DO RECIFE: Projeto de Lei 06/ 2006. Disponível em: <<http://www.recife.pe.gov.br/.../04/2006&GrupoCodigoMateria=15 - 11k>>. Acesso em: 23 maio 2007.

PREFEITURA MUNICIPAL DO RECIFE. **Atlas de Desenvolvimento Humano no Recife.** Recife, 2005.

RAFFESTIN, Claude. **Por uma Geografia do Poder.** São Paulo: Editora Ática, 1993.

REBÊLO, Paulo. **Plano Diretor se cala sobre obras polêmicas.** Diário de Pernambuco, 25 Abr 2008.

\_\_\_\_\_. **O Difícil Debate Sobre o Plano Diretor.** Diário de Pernambuco, 26 Abr 2008.

\_\_\_\_\_. **Plano Diretor se Omite Sobre Cemitérios Urbanos.** Diário de Pernambuco, 23 Abr 2008.

\_\_\_\_\_. **Fórum de Reforma Urbana Cobra Controle Imobiliário.** Diário de Pernambuco, 24 Abr 2008.

\_\_\_\_\_. **Falta Rumo ao Plano Diretor.** Diário de Pernambuco, 20 Abr 2008.

SÁ, Alcindo José. **O Brasil Encarcerado: das prisões fora dos presídios às prisões internas aos presídios.** Recife: Editora UFPE, 2005.

SAHR, Cicilian Luiza Löwen. **Dimensões da Análise da Verticalização: exemplos da cidade média de Ponta Grossa/PR.** Disponível em:<

<http://www.revistas.uepg.br/index.php?journal=rhr&page=article&op=view&path%5B%5D=147&path%5B%5D=81>>. Acesso em: 20 Abr 2008.

SANTOS, Milton. **A Urbanização Desigual: a especificidade do fenômeno urbano em países subdesenvolvidos**. Rio de Janeiro: Vozes, 1982.

\_\_\_\_\_. **A Natureza do Espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. São Paulo: EDUSP, 2002.

\_\_\_\_\_. **Os Espaços da Globalização**. In: Colóquio da Rede sobre a Análise do Sistema Mundo e da Economia Mundial, 1993, Paris. **Anais**. Paris: GENDEV, 1993. 33 – 37.

SILVA, Pedro Luiz de Orange Lins da Fonseca e. **A Trajetória da legislação urbanística no Recife, 1961-1996**. UFPE, 1996. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano), Centro de Artes e Comunicações, Universidade Federal de Pernambuco, Recife.

SINGER, Paul. **Desenvolvimento Econômico e Evolução Urbana**. 2.ed. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1977.

\_\_\_\_\_. **Economia Política da Urbanização**. 9.ed. São Paulo: Editora Brasiliense, 1973.

SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO ESPACIAL DO RECIFE E SUA GESTÃO. Disponível em: <http://www.recife.pe.gov.br/pr/secplanejamento/planodiretor/>>. Acesso em: 10 jul 2007.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **A Identidade da Metrópole**. São Paulo: Hucitec, 1994.

STORCH, Andrea Melo Lins. **Ponte a ponte : investigando os significados das apropriações sócio espaciais das margens do rio Capibaribe nos bairros de Madalena e das Graças / 2000**. UFPE, 2000. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano), Centro de Artes e Comunicações, Universidade Federal de Pernambuco, Recife.

VALADARES, Jorge de Campos. **Qualidade do espaço e habitação humana**. Ciência e Saúde Coletiva. Disponível em: < <http://www.scielo.br/cgi-bin/wxis.exe/iah/>>. Acesso em: 26 de maio de 2006.

VILLAÇA, Flávio. **As Ilusões do Plano Diretor**. Disponível em: < <http://www.flaviovillaca.arq.br/livros.html>> acesso em: 15 maio 2007.

\_\_\_\_\_. **O Que Todo Cidadão Precisa Saber Sobre Habitação**. São Paulo: Editora Global, 1986.

\_\_\_\_\_. **Espaço Intra-Urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel : FAPESP : Lincoln Institute, 2001.



## ANEXOS

<b>1) QUESTIONÁRIO PARA OS MORADORES DOS EDIFÍCIOS</b>	
Escolaridade: ( ) médio incompleto ( ) médio completo ( ) superior incompleto ( ) superior completo	
Formação acadêmica:	Atividade profissional:
Renda familiar: ( ) até 2 SM* ( ) de 2 a 6 SM ( ) de 6 a 10 SM ( ) acima de 10 SM	
Quantas pessoas moram na residência:	
Possui acesso à internet em casa? ( ) sim ( ) não	
Possui carro? ( ) sim ( ) não	
Em que local residia antes de vir morar neste bairro?	
Há quanto tempo reside neste bairro?	
O que o motivou a residir nesse bairro? (pode marcar mais de uma opção)	
( ) facilidade de deslocamento para os principais centros comerciais	( ) segurança
( ) valor do imóvel	( ) proximidade do trabalho
( ) histórico do bairro	( ) disponibilidade de áreas de lazer
( ) paisagem natural	( ) proximidade de amigos e familiares
( ) oferta de serviços	( ) tranquilidade
	( ) beleza arquitetônica
	( ) infra-estrutura
Outras motivações:	
Das opções acima assinaladas, cite qual aquela que prevaleceu na sua decisão de morar no bairro:	
Qual foi o meio que o levou a ter contato com o bairro?	
( ) anúncios de vendas de imóveis	
( ) matérias jornalísticas acerca do bairro	
( ) por intermédio de amigos e/ou familiares	
( ) trafegando pela cidade	
Outros:	
Que motivo o levou a escolher morar em edifício?	
( ) preço	
( ) segurança	
( ) facilidade de financiamento	
( ) outros	
Que áreas do bairro você usufrui?	
( ) bancos	
( ) comércio (farmácias, padarias, mercadinhos etc)	
( ) mercado público	
( ) escolas / faculdades	
( ) bares / clubes	
( ) joquey clube	
( ) serviços públicos (delegacias, cartórios etc)	
Costuma fazer caminhadas no bairro? ( ) sim ( ) não	
Qual o grau de contato com a vizinhança do bairro?	
( ) baixo ( ) médio ( ) intenso ( ) não existe	
Está satisfeito com seu bairro? ( ) sim ( ) não	
Se NÃO, indicar os motivos:	

\* SM: Salário Mínimo

## 2) QUESTIONÁRIO DIRECIONADO ÀS CASAS

Bairro / comunidade: \_\_\_\_\_

Rua: \_\_\_\_\_

Nº \_\_\_\_\_

Morador reside há quanto tempo: \_\_\_\_\_

Residência: **Própria** ( ) **Alugada** ( )

Já foi abordado por alguma construtora: **Sim** ( ) **Não** ( ) qual: \_\_\_\_\_

Valor ofertado para compra do imóvel: \_\_\_\_\_

Pretende vender o imóvel: **Sim** ( ) **Não** ( )

Valor estimado: \_\_\_\_\_