

A VERTICALIZAÇÃO NO RECIFE: UMA ANÁLISE DO BAIRRO DO PRADO

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 e a fragmentação espacial que ocorre a partir desta verticalização. 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. Nele ocorre uma verticalização de forma ainda incipiente de forma que possibilita a análise dos mecanismos ou processos envolvidos na modelação do espaço urbano.

O bairro do Prado, objeto desse estudo, está se adensando através de um processo de verticalização lento. Seus limites com os bairros da Madalena, Zumbi, Cordeiro, San Martin, Bongí e Ilha do Retiro, mostram claramente que esta é uma área de transição dentro da cidade do Recife, 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.

Considerando esses fatores aqui descritos, tentou-se responder à seguinte pergunta: 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? Quais são os equipamentos novos e antigos presentes no bairro que interferem na funcionalidade do bairro e constituem fatores de atração de novos negócios imobiliários?

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.

Os processos metodológicos utilizados para a realização dessa pesquisa foram os usos de questionários aplicados tanto à população residente em casas unifamiliares, quando 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. Dessa forma, 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 Prof^a 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. Dessa maneira, teve – se condições de perceber com maiores detalhes a ação dos atores que estão envolvidos na modificação do bairro analisado.

Enquanto espaço de transição o bairro possui contradições que podem inibir essa verticalização. O fato de o bairro ser composto em grande parte por áreas pobres como as 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. Entender, portanto os condicionantes da produção capitalista do espaço através do processo de verticalização tornam-se primordiais na atualidade, onde as contradições sociais e a exclusão urbana intensificam-se num processo constante de atração e repulsão.

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.

Algumas formas de análise sobre o tema “verticalização” são compartilhadas nesses estudos, como afirma SAHR (2000). As principais observações partilhadas 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.

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.

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 casarões, 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”¹.

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).

As disparidades sociais estiveram presentes na formação da capital pernambucana 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.

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

¹ 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.

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.

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.

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.

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.

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 urbanísticos. Dentre elas destacamos a criação das Zonas Especiais de

Interesse Social (Zeis) em 1983, que tem como principal objetivo conservar o direito de moradores de comunidades carentes de permanecer nas terras ocupadas pelos mesmos.

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).

O BAIRRO DO PRADO: EXPANSÃO E VERTICALIZAÇÃO

O bairro do Prado 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 bairros² 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/km². 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.

De acordo com os depoimentos 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 registros da capela Santa Edwiges, que resguarda a história de sua fundação, com a criação da Capela de Santa Edwiges³, 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 tradicionais

² Cordeiro, Torre, Madalena, Ilha do Retiro, Zumbi, Prado, Várzea, Iputinga, Caxangá, Torrões, Engenho do meio e Cidade Universitária.

³ Princesa que viveu na Silésia no séc. XI, foi devotada aos pobres, canonizada em 1267 e celebrada como protetora dos endividados.

do Recife, o Prado não surgiu de um engenho. Cresceu sobre aterros e suas terras eram usadas como área de pastagem.

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 infraestrutura, que naquele período estava restrita à zona urbana correspondente ao centro principal.

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 avenida Engenheiro Abdias de Carvalho. 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 maneira 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 do Recife. 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 remover 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 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.

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.

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.

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.

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.

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 locacionais que atraem a implantação de empreendimentos no bairro foram destacados pelos entrevistados como importantes para suas escolhas.

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.

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 Poder Público, 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.

A criação da ZEIS interferiu significativamente na ação das empresas construtoras que ficaram impossibilitadas de atuar nesses espaços. 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.

Com tais impedimentos, a verticalização tanto do Recife quanto do bairro do Prado vai se moldando as áreas disponíveis, ampliando a fragmentação espacial da cidade, onde um transeunte se desloca, ao atravessar uma rua, de um espaço com concentração da classe média para outro composto de uma população carente e excluída.

VERTICALIZAÇÃO E MODELAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

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.

AGENTES LOCAIS E 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.

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 sobressaiu 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.

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.

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.

Quanto ao perfil dos novos consumidores desse espaço, ou seja, a população que está adquirindo apartamentos no bairro confirmou-se a capacidade de atração devido a sua localização dentro da cidade do Recife.

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.

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 parques 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.

BIBLIOGRAFIA

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

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, Livia. **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.

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.

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.

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

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>. Acesso em: 17 jul. 2008.

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.

TÖWS, Ricardo Luis; MENDES, César Miranda. **Verticalização x legislação na Avenida Brasil em Maringá-PR no período de 1960-2004: algumas considerações**. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq000/esp410.asp>> acesso em: 10 abril 2007.

VILLAÇA, Flávio. **As Ilusões do Plano Diretor**. Disponível em: <<http://www.flaviovillaça.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.