

UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO
CENTRO DE ARTES E COMUNICAÇÃO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO URBANO

IANA LUDERMIR BERNARDINO

**MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL
EM ÁREAS CENTRAIS TRADICIONAIS:**
PRODUÇÃO DE NOVAS ESPACIALIDADES E OBSOLESCÊNCIA IMOBILIÁRIA
NA DEFINIÇÃO DE SUBMERCADOS RESIDENCIAIS

RECIFE
2018

IANA LUDERMIR BERNARDINO

**MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL
EM ÁREAS CENTRAIS TRADICIONAIS:
PRODUÇÃO DE NOVAS ESPACIALIDADES E OBSOLESCÊNCIA IMOBILIÁRIA
NA DEFINIÇÃO DE SUBMERCADOS RESIDENCIAIS**

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco como requisito para obtenção do título de Doutora em Desenvolvimento Urbano, sob a orientação da Professora Dra. Norma Lacerda.

RECIFE
2018

Catálogo na fonte
Bibliotecária Delane Mendonça de Oliveira Diu CRB4-849/86

B523m

Bernardino, Iana Ludermit

Mercado imobiliário residencial em áreas centrais tradicionais: produção de novas espacialidades obsolescência na definição de submercados residenciais / Iana Ludermit Bernardino. – Recife, 2018.
290 f.: il.

Orientadora: Norma Lacerda Gonçalves.

Tese (Doutorado) – Universidade Federal de Pernambuco. Centro de Artes e Comunicação. Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano, 2018.

Inclui referências e apêndice.

1. Mercado imobiliário residencial. 2. Submercados residenciais. 3. Área central tradicional. 4. Novas espacialidades. 5. Recife. I. Gonçalves, Norma Lacerda (Orientadora). II. Título.

711.4 CDD (22.ed.) UFPE (CAC 2018-212)



Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano
Universidade Federal de Pernambuco

Iana Ludermir Bernardino

**“Mercado Imobiliário Residencial em Áreas Centrais Tradicionais:
Produção de novas especialidades e Obsolescência Imobiliária na
Definição de Submercados Residenciais”**

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco, como requisito parcial para obtenção do título de doutor em Desenvolvimento Urbano.

Aprovada em: 03/05/2018.

Banca Examinadora

Profa. Norma Lacerda Gonçalves (Orientadora)
Universidade Federal de Pernambuco

Profa. Suely Maria Ribeiro Leal (Examinadora Interna)
Universidade Federal de Pernambuco

Profa. Cristina Pereira de Araújo (Examinadora Interna)
Universidade Federal de Pernambuco

Profa. Ana Cristina de Almeida Fernandes (Examinadora Externa)
Universidade Federal da Pernambuco

Prof. Pedro Abramo (Examinador Externo)
Universidade Federal do Rio de Janeiro

A Tomás e Clarice, que consomem e multiplicam o meu tempo.
A Rodrigo, meu dupla.

AGRADECIMENTOS

Agradeço, com todo carinho, a Norma Lacerda. Desde o nosso primeiro encontro intelectual em 2008, quando eu ensaiava a minha entrada no MDU, Norma se mostrou invariavelmente entusiasmada e motivada em relação ao mundo acadêmico. E lá se vão preciosos 10 anos de convivência e aprendizado. Grande incentivadora das minhas aventuras intelectuais, orientadora cuidadosa e carinhosa, leitora voraz e atenciosa de todos os meus manuscritos, ser humano que sabe colocar as prioridades da vida – que sempre nos surpreende – no seu devido lugar. Eu não poderia ter contado com orientação melhor e mais generosa durante o desenvolvimento desse trabalho.

Agradeço a Rodrigo que, antes mesmo que eu pudesse fazê-lo, enxergou que a empreitada de escrever essa tese em “tempo recorde” seria viável. Para tornar essa tarefa possível, ele cuidou de mim, da nossa família, da nossa casa e assumiu, sozinho, tantas das responsabilidades que eram nossas. Paciência infinita e troféu pai revelação, o período de redação dessa tese deve ter sido, também para ele, um período de descobertas...

Agradeço a Rosa e a Haroldo, que veem em mim uma pessoa inteligentíssima desde antes de eu começar a falar as minhas primeiras palavras. Eles, que me estimulam há 30 anos, agora dão conta também de estimular e proporcionar experiências reveladoras à próxima geração. Sem o apoio deles com o pequeno, a execução dessa tarefa não teria sido possível. A eles e a Raquel agradeço por terem me obrigado a abrir espaço para algumas pequenas pausas de sombra e água fresca, de mar e de barco, durante esse percurso.

No âmbito do MDU, agradeço a Virgínia e a Ângela, membros da banca do projeto, e a Suely e a Cristina, membros da banca de qualificação, pelas valiosas contribuições e pela gentileza com que teceram as suas considerações. A Renata agradeço pela presteza, pelo bom-humor e pelos cuidados constantes que tornaram toda a burocracia que envolve o MDU mais palatável. Aos avaliadores externos nessas etapas, Silvio e Pedro, agradeço pelas ricas contribuições e pelos direcionamentos.

Aos membros da banca, Pedro, Ana Cristina, Suely, Cristina e Norma, agradeço pela generosidade intelectual com que emitiram os seus comentários e por terem enriquecido esse momento que é tão caro para todo doutorando.

Aos integrantes do GEMFI – colegas de doutorado e mestrado, bolsistas, voluntários e estagiários – que fizeram parte e ajudaram nas descobertas em relação a esse interessante objeto empírico, agradeço pelo estímulo, pelo engajamento e pela prontidão para atender às muitas demandas.

A cada um dos entrevistados, pelo tempo dedicado às respostas e pelos testemunhos reveladores, agradeço imensamente.

Por fim, agradeço aos meus alunos, que tornam o meu ambiente de trabalho, invariavelmente, enriquecedor e estimulante.

RESUMO

As áreas centrais tradicionais das cidades brasileiras tendem a condensar estruturas urbanas e edificações representativas do mais largo espectro de tempos históricos da cidade. Compostas por um “centro histórico”, cujo processo de ocupação remete à gênese da urbe, e pelos bairros lindeiros, de ocupação mais recente, que, via de regra se integram à centralidade histórica para compor a centralidade funcional urbana, muitas dessas áreas estiveram à margem dos interesses da produção imobiliária e abandonadas pela lógica do mercado durante décadas. Recentemente, a partir da década de 2000 e mais intensamente a partir da década de 2010, algumas dessas áreas passaram a adquirir um papel crescente nas dinâmicas de produção capitalista do espaço, como é o caso da área central tradicional do Recife, que tem se deparado com a intensificação da produção de novos imóveis residenciais por parte das iniciativas de mercado e testemunhado a chegada de empreendimentos destoantes do contexto local, com tipologias e padrões construtivos semelhantes àqueles já praticados em outros bairros da cidade e correspondentes à lógica produtiva e aos anseios de consumo contemporâneos. Diante dessa dinâmica de promoção de novas espacialidades residenciais naquela área da cidade que preserva sítios históricos em condição de antiguidade superlativa e, concomitantemente, abriga terrenos e estruturas obsoletas com grande potencial de transformação imobiliária, seja pela produção do *novo* ou pela reabilitação ou ressemantização de imóveis antigos, o presente trabalho tem como objetivo desvendar quais fatores são determinantes para a definição e a segmentação dos submercados residenciais nessa área central, de modo a verificar de que maneira se relacionam e se articulam tais submercados. O referencial teórico que respalda essa investigação parte do reconhecimento que a habitação é um bem de consumo peculiar que, embora tenha os seus atributos avaliados também a partir de uma lógica utilitarista, tem um processo de valoração por demandas individuais notadamente marcado por aspectos subjetivos. Dentre esses valores, a busca por distinção socioespacial pode ser um elemento definidor da espacialização dos submercados residenciais, um elemento convenientemente apropriado pelos promotores-ofertantes de imóveis residenciais e pelos consumidores de imóveis de diversas idades e características. Para averiguar a inter-relação entre as lógicas de produção, circulação e consumo das novas espacialidades residenciais em contraste com as lógicas que recém tais processos no âmbito dos imóveis representativos de ciclos produtivos precedentes, e para construir um arcabouço que permitisse a compreensão dos mecanismos de definição dos submercados residenciais, lançou-se mão da análise das “espacialidades residenciais” que se fazem presentes na área central tradicional do Recife, assim como do seu estoque edificado. Paralelamente, foram averiguados e analisados os mecanismos de atribuição de valor e os critérios considerados relevantes para a comparabilidade entre as diversas alternativas habitacionais disponíveis nessa área central por parte dos principais agentes que atuam nesse mercado, o que resultou na distinção de submercados com variados níveis de concentração e dispersão espacial.

Palavras-chave: Mercado imobiliário residencial. Submercados residenciais. Área central tradicional. Novas espacialidades. Recife

ABSTRACT

The central areas of Brazilian cities, generally composed by an "historic district" that dates back to the genesis of the city, and other boroughs and neighborhoods formed and occupied latter on, tend to concentrate urban structures and buildings that are representative of the broadest historical spectrum of times in the city. Most of these areas have been overlooked for decades by capitalist residential real estate production until recently. Since the beginning of the 2000s, and more intensively after 2010, some of them began to play an increasing role in the capitalist production of spaces. The central area of Recife, which is the object of this study, has faced the intensification of the production of new residential properties by market initiatives and has witnessed the arrival of buildings that are dissonant from the local context, with typologies and construction standards that are similar to those already practiced in other districts of the city. Central urban areas, which tend to be conformed by historic districts, preserved by local urban regulations, alongside areas with great potential for real estate transformation, either by the production of new buildings or by rehabilitation of obsolete structures, have been gaining new purpose and meaning. The purpose of this paper is to uncover which factors are determinant for the definition and segmentation of residential submarkets in the traditional central area of Recife, in order to verify how these submarkets are related and articulated. The theoretical framework that supports this research starts from the recognition that housing is a very peculiar consumer good and, although its attributes can also be evaluated from a utilitarian view, its perception and valuation by individual demands is commonly driven by subjective aspects. In order to construct a framework that would allow the understanding of the residential submarkets definition mechanisms, utilizing as a case study the city of Recife and its central area, this work analyses the production, circulation and consumption logics of new residential spaces, in contrast with the processes that take place within the built stock, among the properties that are representative of previous productive cycles. At the same time, the mechanisms of value attribution and the criteria considered relevant for comparability among the various housing alternatives available in this central area by the main agents that operate in this residential real estate market were investigated and analyzed.

Keywords: Residential real estate market. Residential submarkets. Traditional central area. New spatiality. Recife

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Modelo para “Casas salubres em lotes estreitos” por Saturnino de Brito.	77
Figura 2 - Configuração espacial das cidades latino-americanas da cidade colonial à cidade atual.	79
Figura 3 - Configuração atual da Vila Naval no bairro de Santo Amaro, Recife.....	87
Figura 4 - Simulação volumétrica para a Vila Naval no bairro de Santo Amaro, Recife.	87
Figura 5 - Esquema de Borsdorf para a primeira fase de urbanização das cidades latino-americanas. Fonte: Borsdorf (2003)	110
Figura 6 - Mapa do Recife com lotes edificadas até 1939 e demarcação do núcleo original de ocupação e primeiro vetor de expansão. Fonte: Dados do shape (PCR, 2014). Edição da autora.	110
Figura 7 - Mapa do Recife e seus arredores em 1932. Demarcação do núcleo original de ocupação consolidado e do Rio Capibaribe.....	110
Figura 8 - Mapa do Recife e seus arredores em 1932. Demarcação do centro expandido (atual RPA1)	110
Figura 9 - Lotes com edificação com ano de construção de 1940 a 1963.....	115
Figura 10 - Lotes com edificação com ano de construção até 1964.....	115
Figura 11 - Lotes com edificação com ano de construção de 1964 a 1986.....	117
Figura 12 - Lotes com edificação com ano de construção até 1986.....	117
Figura 13 - Regiões Político Administrativas do Recife	118
Figura 14 - Lotes edificadas na RPA1 entre 1964 e 1986 conforme o uso.....	121
Figura 15 - Lotes edificadas na RPA6 entre 1964 e 1986 conforme o uso.....	121
Figura 16 - Lotes com edificação com ano de construção de 1987 a 2008.....	125
Figura 17 - Lotes com edificação com ano de construção até 2009.....	125
Figura 18 - Macrozonas de Ambiente Construído (ZAC) e de Ambiente Natural (ZAN).....	138
Figura 19 - Renda média Domiciliar por setor censitário.	138
Figura 20 - Lotes edificadas por número de pavimentos - Destaque para as áreas verticalizadas.	138
Figura 21 - Densidade média por setor censitário. Destaque para as áreas com alta densidade nos morros e nas áreas verticalizadas/alta renda.	138
Figura 22 - Relevo do Recife, com destaque para as áreas de morro de alta densidade populacional.	138
Figura 23 - Correspondência entre os bairros de consolidada valorização imobiliária e os setores de concentração de alta renda do Recife	140
Figura 24 - Linha do tempo da evolução da área construída por RPAs do Recife de 1939 a 2014 e respectivos marcos temporais.	141
Figura 25 - Espacialização dos lotes de uso residencial e de outros usos no Recife.....	146
Figura 26 - Bairros de consolidada valorização imobiliária e bairros em processo de valorização.....	150
Figura 27 – Localização do centro expandido do Recife, zoom no mapa de 1932 e localização dos setores de preservação histórica pela legislação atual (2008).....	152
Figura 28- Mapa da Evasão Populacional da RPA-1 1991-2000.....	154
Figura 29 - Mapa da Evasão Populacional da RPA-1 2000-2010.....	154
Figura 30 - Principais corredores de transporte do município.	155
Figura 31 - Densidade Geográfica das linhas de ônibus no Recife.	155
Figura 32 - Indicação dos equipamentos no entorno do empreendimento	159
Figura 33 - Infográfico com perfis familiares adequados ao novo empreendimento.....	159
Figura 34 - Jovem profissional se deslocando para o trabalho no modal bicicleta	159
Figura 35 - Casal de idosos dançando no Parque treze de maio	159

Figura 36 - Mapa das áreas com restrição à intervenção na área central tradicional do Recife	161
Figura 37 - Mapa do Recife e da sua área central com zonas de Proteção do Patrimônio, de Interesse social e de Dinamização Econômica	162
Figura 38- Sequência gráfica ilustrativa das espacialidades residenciais na área central do Recife.....	163
Figura 39 - Mapa da área central com lotes com potencial de transformação imobiliária: terrenos, galpões e postos de gasolina.	167
Figura 40 - Mapa do Recife com lotes com potencial de transformação imobiliária: terrenos, galpões e postos de gasolina.	168
Figura 41 - Mapa da área central com as áreas com grande potencial de transformação imobiliária.....	170
Figura 42 - Simulação para a frente d'água do Bairro de São José pelo Projeto Complexo Turístico-Cultural Recife-Olinda.....	174
Figura 43 - Simulação para a frente d'água do Bairro de São José pelo Projeto Novo Recife pelo Consórcio Novo Recife.	174
Figura 44 - Localização dos empreendimentos imobiliários residenciais construídos a partir de 2009 e anunciados na área central do Recife.....	175
Figura 45 - Tipologias apresentadas pela pesquisa (CECI, 2003) e ordem de escolha enquanto opção habitacional.	192
Figura 46 – Fotos de identificação das tipologias habitacionais presentes no Sítio Histórico da Boa Vista utilizadas durante a entrevista.....	196
Figura 47 - Tipologia atualmente habitada, tipologias preferidas no caso de uma opção futura e tipologias rechaçadas no caso de uma opção futura.	204
Figura 48 - Área central tradicional do Recife com demarcação do seu centro histórico (GEMFI), e das zonas de interesse social, de proteção do patrimônio histórico-cultural e de dinamização econômica (PCR, 2008).....	208
Figura 49 - Área central tradicional do Recife com recorte da área de estudo e diferenciação da área histórica e do entorno para efeitos dessa pesquisa.	208
Figura 50 - Lotes edificadas por período na área central	210
Figura 51 – Mapa da Boa Vista com indicações das áreas onde preponderam algumas dinâmicas urbanas.....	214
Figura 52- Mapa da renda média domiciliar do bairro da Boa Vista 2010	215
Figura 53 - Mapa de densidade demográfica do bairro da Boa Vista 2010	215
Figura 54 - Mapa de espacialização das edificações em tipologia residencial multifamiliar verticalizada conforme período de construção na área central do Recife.	226
Figura 55 - Mapa ilustrativo da concentração espacial do Submercado A1	240
Figura 56- Anúncios de casas para alugar disponíveis nos bairros da Soledade (A), Boa Vista (B), Santo Amaro (C), Boa Vista (D), Ilha do Leite (E) e Boa Vista (F), no mecanismo de busca Expoimóvel. Pesquisa realizada em Novembro de 2017.....	242
Figura 57 - Anúncio de casa para alugar em rua com tendência comercial	243
Figura 58 - Mapa ilustrativo da fragmentação espacial do Submercado A5.....	246
Figura 59 - Imóveis residenciais na Rua Samuel Pinto no bairro da Boa Vista.....	247
Figura 60 - Vista dos imóveis residenciais da Rua Samuel Pinto.	247
Figura 61 - tipologias escolhidas pelos entrevistados que revelaram uma tendência de comportamento de consumo futuro análogo ao comportamento de consumo atual.....	259
Figura 62 - tipologias escolhidas por aqueles que revelaram maiores tendências à preferência por uma tipologia habitacional diferente da atualmente habitada	259

Figura 63 - Mapas com a demarcação das áreas propensas à atuação imobiliária para a construção de novos imóveis residenciais na área central tradicional do Recife segundo os agentes promotores-ofertantes.	272
Figura 64 - Mapa com a síntese da demarcação das áreas propensas à atuação imobiliária, por agente entrevistado.	272
Figura 65 - Mapa sintético das áreas propensas à atuação imobiliária.....	272

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Área construída no Recife por período de referência	118
Tabela 2 - Área construída por Regiões e por uso do Recife - 1964 a 1986 em m ²	120
Tabela 3 - Número de unidades habitacionais novas e usadas com aquisição financiada a taxas de mercado e a taxas do SFH com recursos do SBPE no Brasil de 1998 a 2016.....	134
Tabela 4 - Área total, área continental, área relativa ao município, área construída e densidade construtiva em m ² por hectare em relação à área continental.....	139
Tabela 5- Evolução da área construída e da densidade construída por RPAs do Recife entre os anos de 1939 e 2014	145
Tabela 6 - Número de lotes e área construída dos lotes de uso residencial e de outros usos nas RPAs e no Recife.....	146
Tabela 7- Área total da RPA1, áreas e proporção da área continental, das áreas de ZEIS, de ZEPH e da área continental normal.....	161
Tabela 8 -Área total, área continental, área com lotes ocupados por galpões, postos de abastecimento e terrenos e percentual da área de lotes com potencial de transformação construtiva em relação à área continental de cada umas das RPAs e do Recife	169
Tabela 9 - Área de lotes de uso com grande potencial de transformação de cada uma das RPAs e Percentual de participação da RPA nos lotes com grande potencial de transformação do Recife	169
Tabela 10 - Número de unidades habitacionais lançadas e construídas na RPA1 do Recife no período de 2009 a 2017 por construtoras.....	184
Tabela 11- Área construída por período no Recife e na sua área central tradicional, em m ² .210	
Tabela 12 - Número de empreendimentos e de unidades habitacionais em tipologia residencial verticalizada (mais de 5 pavimentos) na área central do Recife conforme período de construção	224

LISTA DE QUADROS

Quadro 1- Marcos temporais correspondentes às idades dos imóveis	143
Quadro 2- Agentes que integram o mercado imobiliário na área central do Recife	180
Quadro 3- Exemplos de tipologias residenciais presentes na área central tradicional do Recife.....	212
Quadro 4 - Submercados residenciais segundo Bates	228
Quadro 5 - Características das antigas espacialidades e das novas espacialidades residenciais na área central tradicional do Recife.	235
Quadro 6 - Submercados residenciais definidos do âmbito da área central tradicional do Recife.....	237
Quadro 7 - Nível de concentração/dispersão espacial dos submercados residenciais.....	238
Quadro 8 - Submercados residenciais: descrição, critérios para a comparabilidade e nível de concentração espacial	255

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Proporção da área construída no Recife por período de referência.....	118
Gráfico 2 - Área construída por regiões e por período de referência 1939-2014.....	119
Gráfico 3 Área construída por Regiões e por uso do Recife - 1964 a 1986 em m ²	120
Gráfico 4 Área construída por RPAs do Recife e por uso - 1987 a 2008 em m ²	124
Gráfico 5 - Evolução do número de unidades habitacionais com aquisição financiada com recursos do SBPE 1988-2016.....	129
Gráfico 6 - Evolução do número de unidades habitacionais novas e usadas com aquisição financiada a taxas de mercado e a taxas do SFH com recursos do SBPE no Brasil de 1998 a 2016	133
Gráfico 7 - Número de lotes e área edificada por região do Recife, com idade das edificações	144
Gráfico 8 - Proporção do número de imóveis por idade das edificações em cada uma das regiões do Recife	144
Gráfico 9 Evolução da área construída e da densidade construída por RPAs do Recife entre os anos de 1939 e 2014	145
Gráfico 10- Número de empregos formais por RPAs no Recife em 2010.....	155
Gráfico 11 - Proporção dos empregos formais por áreas de atuação na RPA1 no Recife em 2010.	157
Gráfico 12 -Unidades habitacionais vendidas por Região no Recife de 2000 a 2014.....	171
Gráfico 13 - Unidades habitacionais lançadas por Região no Recife de 2000 a 2014.....	171
Gráfico 14- Proporção das unidades habitacionais lançadas e construídas na RPA1 do Recife no período de 2009 a 2017 por construtoras.....	184
Gráfico 15 - Síntese da percepção, por parte dos entrevistados, da condição habitacional das tipologias edilícias presentes no Sítio Histórico da Boa Vista	197
Gráfico 16 - Proporção das áreas construídas por período do Recife e na sua área central tradicional.	209
Gráfico 17 - Número e percentual de edificações em tipologia residencial verticalizada (mais de 5 pavimentos) na área central do Recife conforme o ano de construção.....	223
Gráfico 18 - Número e percentual de unidades habitacionais em tipologia residencial verticalizada (mais de 5 pavimentos) na área central do Recife conforme o ano de construção.....	224
Gráfico 19 - Número de incidência da tipologia de "antigas espacialidades" dentre as alternativas habitacionais rejeitadas no caso de uma opção futura.	261
Gráfico 20 - Número de incidência da tipologia de "apartamento em edifício" dentre as alternativas habitacionais rejeitadas no caso de uma opção futura.	261
Gráfico 21 - Número de incidência de cada tipologia dentre as alternativas habitacionais preferidas no caso de uma opção futura.	262

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	15
2	MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL	26
2.1	Do equilíbrio das localizações residenciais à incerteza urbana radical	37
2.2	As novas formas e morar e o gosto pelo antigo	46
3	ÁREA CENTRAL TRADICIONAL	71
3.1	Dinâmica habitacional e rehierarquização espacial do centro	74
3.2	Centralidade histórica e centralidade funcional, sítios históricos e novas espacialidades: demandas conflitantes	89
4	DINÂMICA HABITACIONAL, MERCADO IMOBILIÁRIO E PRODUÇÃO DO AMBIENTE CONSTRUÍDO NO RECIFE	101
4.1	Conformação da dinâmica imobiliária	105
4.2	Configuração urbana atual	137
4.3	Caminhos para a produção de novas espacialidades	147
4.4	Área central tradicional: nova fronteira para a promoção imobiliária?	151
4.4.1	Condicionantes legais para a ocupação	159
4.4.2	Potencialidade de atuação do setor imobiliário residencial	166
5	SUBMERCADOS RESIDENCIAIS NA ÁREA CENTRAL TRADICIONAL	177
5.1	Procedimentos para essa etapa	179
5.1.1	Promotores ofertantes e suas motivações	183
5.1.2	Demanda e consumo residencial na área central do Recife	188
5.1.3	Aproximação sucessiva ao objeto empírico	205
5.1.4	Redefinição do recorte	207
5.1.5	Caracterização do estoque edificado	208
5.2	Produção de novas espacialidades e o aproveitamento residencial das edificações mais antigas – gentrificação ou erosão da habitabilidade?	217
5.3	Submercados residenciais na área central tradicional do Recife	230
5.3.1	Submercados no âmbito das antigas espacialidades	238
5.3.2	Submercados no âmbito das novas espacialidades	247
5.3.3	Articulação entre os submercados e indicativos de comportamentos de consumo futuro	255
5.4	Singularidades e generalizações possíveis	265
6	CONSIDERAÇÕES FINAIS	267
	REFERÊNCIAS	275
	APÊNDICE	281

1 INTRODUÇÃO

As áreas urbanas que abrigam processos repentinos de intensificação da produção de novas espacialidades residenciais tendem a experienciar profundas transformações, podendo se deparar com novos ritmos demográficos – marcados pela chegada de residentes com padrão socioeconômico e cultural distintos, que podem vir a alterar a dinâmica de usos – e testemunhar a chegada de empreendimentos destoantes do contexto local, com tipologias e padrões construtivos correspondentes à lógica produtiva e aos anseios de consumo contemporâneos.

No contexto brasileiro atual, pela forma como atuam os agentes transformadores do uso do solo e produtores do ambiente construído, a produção de novas espacialidades residenciais imprime o *modus operandi* contemporâneo – os “formatos” dos empreendimentos, as tipologias e os processos produtivos atuais – em qualquer parte da cidade, seja nas áreas periféricas e não urbanizadas nas margens da cidade, seja em áreas com um padrão de ocupação já consolidado e que possa vir a ser substituído. Assim, as áreas da cidade que abrigam novos empreendimentos residenciais, estejam onde estiverem, podem hoje assistir à chegada de torres de edifícios multifamiliares, construídas a partir da utilização máxima dos potenciais construtivos por lei autorizados. Nesse contexto, as áreas centrais tradicionais de algumas cidades brasileiras têm sido redescobertas como “localização privilegiada” para a promoção, por parte das iniciativas de mercado, de novos empreendimentos residenciais.

As áreas centrais tradicionais correspondem às áreas urbanas que contém o núcleo original de ocupação da cidade – o sítio que remete à sua gênese, que em muitos casos se preserva como um registro material da história da urbe, configurando-se como o “centro histórico” – assim como os bairros lindeiros, de ocupação posterior, os quais se integram ao “centro histórico” para compor a centralidade funcional urbana. Tais áreas condensam a centralidade histórica e a centralidade funcional da cidade e, em muitos casos, tem um tecido urbano notadamente heterogêneo, apresentando o mais largo espectro de tempos históricos representados no seu estoque edificado, já que contém desde edificações em uma condição superlativa de antiguidade até modernos edifícios e vazios urbanos. As áreas centrais tradicionais são, portanto, registro das diversas lógicas urbanizadoras e das diversas posturas arquitetônicas que lhe deram forma.

Com o passar do tempo, e com a expansão da cidade, outras áreas podem consolidar uma oferta comercial e de serviços de grande dinamicidade, chegando essas a exercer, também, um papel de centralidade funcional na escala urbana. Assim, a área central tradicional e original

– continente do centro histórico – é levada a compartilhar, com outras partes da cidade, o papel de centralidade do ponto de vista funcional. No entanto, mesmo em cidades policêntricas, na maioria das vezes, não deixa de ser a área central tradicional uma referência – simbólica, histórica e funcional – para o conjunto de cidadãos.

Apesar da incontestável importância de tais áreas para a dinâmica urbana e, quiçá, para a memória e identidade coletivas, é sabido que no Brasil houve um processo consistente de desvalorização dessas áreas por parte de alguns residentes de mais alto rendimento, que se evadiram e escolheram morar em outros bairros; por parte de empresários e donos de estabelecimentos requintados que fizeram, também, outras opções para a localização de seus pontos; e por parte de uma gama variada de usuários, que passaram a resolver as suas pendências cotidianas pela frequência de estabelecimentos localizados em outras centralidades da cidade.

As áreas centrais foram também, por décadas, secundarizadas pela dinâmica de produção capitalista do espaço ante uma conjuntura de urbanização e promoção habitacional que se pautou, predominantemente, durante as décadas de 1970, 1980 e 1990, na produção de novas espacialidades fora do centro, mesmo que isso significasse o subaproveitamento de uma qualificada infraestrutura instalada e de muitos imóveis.

A partir de meados da década de 1980 e, sobretudo durante a década de 1990, diante de processos de redefinição do pacto federativo, em um contexto político de redemocratização e de estabelecimento de novos paradigmas de planejamento urbano – face ao novo protagonismo municipal no planejamento urbano e à globalização da economia – os centros históricos presentes em algumas áreas centrais, que se encontravam claramente degradados e subutilizados, passaram, pouco a pouco, a ser enxergados como potenciais “ativos econômicos” – áreas passíveis de revitalização para fins de turismo e de lazer, que permitiriam a inserção da cidade no mapa das cidades atrativas e competitivas. Enquanto isso, de modo geral, os bairros lindeiros que conformavam as mesmas áreas centrais não obtinham o mesmo tipo de atenção. Quando a degradação do ambiente construído e a desocupação de múltiplos imóveis nas áreas centrais como um todo – nos centros históricos e nos bairros lindeiros – já havia se tornado características comuns a muitas cidades, iniciou-se a implementação difusa de alguns programas voltados à revitalização, reabilitação e requalificação urbana, os quais revelavam especial interesse pelos imóveis de reconhecido valor histórico-cultural¹ mas também chegavam

¹ Algumas cidades tiveram programas voltados às áreas centrais ou centros históricos ainda na década de 1980, como é o caso de Salvador e Recife.

a incorporar, como áreas de intervenção, áreas relativamente “banais” no entorno de tais sítios históricos, as quais não eram alvo de legislações preservacionistas específicas. Tais programas, mesmo tendo passado a fazer parte da agenda (ou do discurso) de algumas municipalidades, tiveram, de modo geral, pouca efetividade na reversão do quadro generalizado de degradação do ambiente construído que caracterizava muitas áreas centrais tradicionais brasileiras no início da década de 2000. Tais programas, mesmo tendo sido formulados em um período em que o planejamento urbano se pautava, cada vez mais, pelo ideário do empreendedorismo urbano, foram quase que exclusivamente protagonizados e formulados pelo poder público e pouco eficazes no que diz respeito à arregimentação de parcerias de médio e longo prazo junto à iniciativa privada.

É só a partir de meados da década de 2000 que se torna possível vislumbrar um processo relativamente consistente de “redescoberta” de áreas centrais tradicionais por parte da iniciativa privada. Os programas de revitalização, que não haviam chegado a ser efetivamente implementados nas décadas de 1980 e 1990, compuseram um “inventário” de áreas degradadas com grande potencial de revalorização. Alguns desses programas foram reformatados para atender às prerrogativas das Operações Urbanas Consorciadas, formalmente reconhecidas pelo Estatuto da Cidade (2001), e outros projetos, sob orientações ideológicas diversas, foram elaborados por governos locais no âmbito do Programa Nacional de Reabilitação de Áreas Centrais do recém-criado Ministério das Cidades². Contemporaneamente, a política habitacional nacional consolidava um novo ciclo de incentivo à produção de novas unidades habitacionais baseado na crescente disponibilização de recursos e de alternativas de financiamento habitacional, que viria a culminar no lançamento do pacote habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida no ano de 2009.

Naquele momento, diante da constatação da dinâmica de evasão populacional e de subaproveitamento da infraestrutura instalada nas áreas centrais, delineavam-se estratégias voltadas à potencialização do seu aproveitamento habitacional. No âmbito da formulação do Programa Nacional de Reabilitação de Áreas Centrais, a moradia no centro é tratada como “uma opção que ressurgir”, como uma prioridade do Programa e do Ministério das Cidades³ e como alternativa para conter processos de degradação, para combater os déficits habitacionais

² Criado em 2003 “com a missão de estruturar nacionalmente as políticas de habitação, saneamento, mobilidade, transporte e planejamento territorial urbano, por meio do incentivo à implementação de políticas locais de gestão do solo urbano baseadas nos preceitos colocados pela Constituição de 1988 e pelo Estatuto da Cidade (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2008)

³ Como anuncia o primeiro capítulo do Manual de Reabilitação de Áreas Centrais (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2008, p. 9)

identificados, para promover o aproveitamento dos domicílios e imóveis vagos e para viabilizar a moradia bem localizada. Por outro lado, no escopo do Plano Nacional de Habitação (2009), o aproveitamento dos domicílios desocupados, especialmente daqueles “bem situados”, apareceu como uma ação prioritária⁴ ante um diagnóstico que havia identificado e quantificado o déficit habitacional em contraposição aos numerosos domicílios vagos presentes nas cidades e nas suas áreas centrais,

Nesse contexto, caracterizam-se duas vertentes de planejamento: enquanto o Programa de Reabilitação de Áreas centrais e o PlanHab revelam a intenção de priorização do aproveitamento do estoque edificado e parcialmente ocioso para fins habitacionais, a política habitacional como um todo, e o Programa Minha Casa Minha Vida especificamente, estimulam e financiam, com generosos recursos financeiros, a produção e o consumo de novas unidades habitacionais. Tratam-se, portanto, de lógicas de atuação relativamente opostas e em notável assimetria de dotação orçamentária – uma de intervenção sobre a cidade consolidada e a outra de produção de novos espaços edificados – que se estabelecem como novos paradigmas de planejamento urbanístico e de promoção habitacional.

No final da década de 2000, quando a possibilidade de reabilitação ou revitalização de algumas porções territoriais “estratégicas” das áreas centrais tradicionais já atraía o interesse de alguns agentes de mercado diante de novos formatos de Parcerias Público-Privadas e de Operações Urbanas que se faziam disponíveis, o aproveitamento do “potencial habitacional” dessas áreas encontrava respaldo ideológico nas formulações de planos e projetos governamentais. Por outro lado, existia um maior volume de recursos disponíveis para o financiamento à promoção imobiliária e ao consumo residencial.

Compõe-se, nesse contexto, uma conjuntura macroeconômica e de planejamento urbano relativamente favorável à redescoberta das áreas centrais tradicionais enquanto localização residencial privilegiada e enquanto fronteira de valorização imobiliária por parte do mercado. Assim, após décadas de promoção imobiliária – de espaços residenciais e corporativos de modo geral – predominantemente centrífuga, pode-se dizer que a promoção capitalista de novas espacialidades residenciais⁵, perceptível nas áreas centrais de algumas cidades brasileiras a

⁴ No âmbito tanto do Programa Nacional de Reabilitação de Áreas Centrais quanto do Plano Nacional de Habitação tem-se uma percepção ampliada sobre a potencialidade do aproveitamento do estoque edificado existente nas áreas centrais como um todo, para além da intenção e preservação ou revitalização dos seus sítios urbanos reconhecidos enquanto patrimônio histórico que havia sido o motor principal dos esforços e projetos formulados sob o ideário do empreendedorismo urbano nos anos anteriores.

⁵ Entende-se, no âmbito desse trabalho, que as *novas espacialidades residenciais* são edifícios residenciais novos, construídos isoladamente ou em condição de contiguidade espacial, em tipologia semelhante àquela comumente produzida e ofertada em outras partes da cidade – edifícios verticalizados sobre pilotis com presença de equipamentos condominiais. O período de referência para classificar o novo é de 10 anos de construído, o que

partir de meados da década de 2000 e intensificada ao longo da década de 2010, integra-se a uma ampla dinâmica de revalorização e ressemantização de tais áreas enquanto localização residencial frente à cidade como um todo. O polêmico retorno do interesse imobiliário a tais áreas se dá, a princípio, pelo reconhecimento e pelo aproveitamento dos generosos coeficientes de utilização dos terrenos situados fora dos limites mais rigorosos de tombamento do “centro histórico” para a construção de novas unidades habitacionais.

Na cidade do Recife, por exemplo, duas torres “gêmeas” de mais de trinta pavimentos⁶, concluídas em 2009 e plenamente ocupadas, situadas na frente d’água e nas margens do sítio histórico protegido do bairro de São José, marcaram o retorno do interesse imobiliário a área central tradicional dessa cidade. Posteriormente, no mesmo bairro, em 2014, o início da demolição de galpões para a construção de um complexo de torres de apartamentos e empresariais⁷ foi a centelha geradora de uma notável mobilização popular em protesto contra um empreendimento imobiliário⁸. Já em Salvador, empreendimentos residenciais de grande porte e de alto padrão⁹, alguns deles com processos de aprovação polêmicos e questionáveis recentemente publicizados¹⁰, também geram impactos na paisagem¹¹ e comoção popular.

A aludida dinâmica de promoção de novas espacialidades, mesmo estando pautada, como de costume, na “construção do novo” sobre uma *tabula rasa*, contrasta com a lógica de urbanização e com as escolhas locacionais para a promoção imobiliária residencial das décadas precedentes¹² e adiciona uma nova camada de produtos imobiliários ao já complexo e heterogêneo estoque edificado das áreas centrais tradicionais.

A repentina presença de novas espacialidades residenciais – com edifícios em tipologia já testada e, em grande medida, aprovada pelas camadas de mais alto rendimento em outros bairros da cidade – em contraste com um tecido urbano com padrão de ocupação consolidado e com as suas edificações relativamente antigas, pode contribuir para a redefinição do conjunto das espacialidades residenciais presentes no interior das áreas centrais tradicionais, nos seus

remete a edificações erigidas a partir de 2008 – marco que coincide com o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida, no contexto nacional e com a aprovação do novo Plano Diretor no âmbito municipal do Recife.

⁶ Empreendimentos *Pier Duarte Coelho* e *Pier Maurício de Nassau*.

⁷ Complexo *Novo Recife*

⁸ Movimento *Ocupe Estelita*

⁹ *Cloc Marina Residence*, *Terrazo Rio Vermelho* e *Costa Espanha*

¹⁰ Como é o caso do empreendimento *La Vue*, com construção iniciada em 2015, em obra embargada pelo Ministério Público e que Levou à “queda” de Geddel Vieira.

¹¹ Da Praia Vermelha, da Baía de Todos os Santos e no entorno das Igrejas de Santo Antônio da Barra, de Nossa Senhora da Vitória. Fonte: <https://oglobo.globo.com/brasil/em-salvador-polemica-cerca-empreendimentos-em-areas-historicas-20548865>

¹² Durante o período de atuação do Banco Nacional de Habitação (1964-1986), quando abundavam os recursos disponíveis para o financiamento à promoção e ao consumo de novas unidades habitacionais, e também durante os anos posteriores (1986-2009), quando se fizeram mais escassos tais recursos.

sítios históricos e nas áreas lindeiras, levando à crescente diferenciação entre os imóveis novos, fruto desse novo ciclo produtivo desencadeado a partir de meados da década de 2000, e o conjunto de edificações oriundas de ciclos produtivos precedentes: as ditas “antigas espacialidades residenciais”.

A interrelação entre os mecanismos de produção, circulação e consumo dos novos imóveis e a lógica de circulação e consumo dos imóveis representativos de ciclos produtivos precedentes passa a ser um dos aspectos fundamentais para a compreensão da dinâmica imobiliária residencial das áreas centrais tradicionais, capaz de oferecer subsídios para que se possa contemplar (i) a ressemantização dos seus espaços urbanos, (ii) a redefinição das suas fronteiras de valorização imobiliária e (iii) o seu (re)posicionamento frente a uma divisão econômica, social e simbólica dos espaços residenciais urbanos da cidade como um todo.

Na área central tradicional do Recife, objeto de estudo dessa tese, coexistem múltiplas lógicas de produção, circulação e consumo de espaços edificados que podem ser compreendidas a partir da conjunção de duas características peculiares dessa região que a diferencia de todas as outras regiões do Recife¹³. A primeira faz referência à relativa antiguidade do seu estoque edificado. Nada menos do que 46,6% da área construída dessa região é conformada por edificações que possuem mais de 50 anos de construção¹⁴. Por outro lado, proporcionalmente, essa é região da cidade que tem a maior concentração relativa de terrenos e imóveis com grande potencial de transformação imobiliária, que podem facilmente abrigar novos ciclos de produção capitalista do espaço. A área central recifense soma 107,97 hectares de lotes classificados como terrenos, galpões, galpões desativados e postos que gasolina, o que representa 9,26%¹⁵ da sua área continental, e corresponde a 16,88% de todos os lotes com grande potencial de transformação imobiliária de toda a cidade.

A área central tradicional do Recife é, concomitantemente, a região mais antiga da cidade, com maior presença de sítios históricos institucionalmente reconhecidos e passíveis de preservação, e aquela que mais tem espaço para abrigar o novo. É, precisamente, no contraste entre as antigas espacialidades consolidadas e a grande possibilidade de abrigar o novo, sejam novas construções que venham a se constituir como novas espacialidades, sejam os novos usos ou atividades em imóveis já existentes, que residem os fundamentos para a compreensão dos

¹³ O Recife é subdividido em seis Regiões Político-Administrativas, sendo a área central tradicional do Recife, para efeitos dessa tese, correspondente à Região Político-Administrativa 1 – Centro Expandido.

¹⁴ Edificadas antes de 1964, ano de criação do Banco Nacional de Habitação. No Recife como um todo, apenas 16,4% da área edificada remonta ao período anterior à 1964

¹⁵ As regiões norte, noroeste, oeste, sudoeste e sul apresentam, respectivamente, 0,46%, 0,68%, 8,23%, 1,43%, 2,54%, 2,05% da sua área continental composta por terrenos com a mesma classificação.

mecanismos de definição e delimitação dos submercados imobiliários dessa área central.

Na cidade do Recife, a dinâmica de promoção de novos imóveis residenciais na área central pode ser considerada reveladora da existência de um novo vetor de interesse imobiliário. Desde 2009 até o momento atual, a área central do Recife tem sido lócus da produção de mais de 2.500 novas unidades habitacionais por parte da iniciativa privada¹⁶, que ainda anuncia a produção de mais outras tantas unidades em empreendimentos futuros¹⁷. Essa área central, que havia passado por um processo de relativa diminuição populacional nas duas últimas décadas (1991-2000 e 2000-2010)¹⁸, e que havia experienciado uma produção imobiliária residencial inexpressiva na década de 1990 e início da década de 2000, passou a ter uma representatividade crescente no total das unidades lançadas no cômputo do total das novas unidades habitacionais lançadas e comercializadas no Recife a partir de meados da década de 2000, chegando a abrigar 24% dos lançamentos imobiliários da cidade no ano de 2014¹⁹. As novas espacialidades residenciais, já edificadas e em construção no entorno imediato dos sítios históricos, apesar de relativamente pouco representativas quantitativamente, já alteraram a paisagem de algumas porções da área central²⁰.

Diante da nova dinâmica imobiliária habitacional que se apresenta nas áreas centrais tradicionais de algumas cidades brasileiras, dentre elas, o Recife, emergiram os questionamentos iniciais para a elaboração dessa tese:

- A produção de novas espacialidades residenciais nas áreas centrais tradicionais, compatíveis com as “novas formas de morar”, pode promover, pelo efeito de comparação, a erosão da habitabilidade e a obsolescência simbólica dos imóveis residenciais mais antigos?
- A dinâmica imobiliária recente nessas áreas será capaz de alavancar uma valorização das habitações mais antigas, produzindo condições favoráveis para que se institua, em um futuro mais ou menos próximo, uma dinâmica de gentrificação do tecido urbano consolidado da área central tradicional?
- A produção dessas novas espacialidades habitacionais pode reposicionar a área central tradicional em uma divisão social, econômica e simbólica do espaço

¹⁶ 2.610 novas unidades habitacionais em catorze empreendimentos privados entre edifícios concluídos a partir de 2009 e em construção, com conclusão prevista até 2018.

¹⁷ 1.359 novas unidades em dois grandes empreendimentos ainda em fase de discussão

¹⁸ Em 1991, os onze bairros que compõem a área central do Recife abrigavam uma população residente de 83.100 habitantes. No ano de 2000 tinham uma população de 78.098 habitantes. O decréscimo populacional de 5.002 habitantes representou uma evasão habitacional de 6% em menos de uma década, quando o Recife teve um incremento populacional na ordem de 9,6% (tendo passado de 1.298.229 habitantes (1991) a 1.422.905 habitantes (2000)). No censo de 2010, a região continha 78.114 habitantes, o que representa um crescimento quase nulo em relação ao número de residentes. Durante o mesmo período (2000-2010), o Recife teve um incremento populacional na ordem de 8,1%, tendo passado de 1.422.905 habitantes (2000) a 1.537.704 habitantes (2010).

¹⁹ Segundo dados do Relatório Anual do Índice de Velocidade de Vendas, produzido pela ADEMI-PE e pela FIEPE, compilados e tabulados pela autora.

²⁰ Sobre o tema, ver Veras (2017)

urbano?

- Seria a área central tradicional, com todos os seus terrenos com grande potencial mudança de uso e produção de novas espacialidades, uma nova fronteira para a promoção imobiliária residencial?
- A produção de moradias novas na área central tradicional, depois de décadas de uma produção predominante em outras áreas da cidade, pode ser considerada uma “inovação de localização”?

Diante da grande heterogeneidade dos bens que compõem a potencial oferta do mercado imobiliário residencial, e das múltiplas dinâmicas urbanas que se fazem presentes nas áreas centrais tradicionais, estão presentes nessas áreas diversas espacialidades residenciais ou “vizinhanças” passíveis de diferenciação. A cada novo ciclo produtivo de imóveis residenciais, sejam eles construídos de forma concentrada ou dispersa no território, adiciona-se uma nova camada a esse estoque edificado que pode redefinir os limites das espacialidades residenciais e complexificar a compreensão da sua dinâmica imobiliária.

O presente trabalho tem como **objetivo geral** desvendar quais fatores são determinantes, no contexto atual, para a definição e a segmentação dos submercados residenciais nas áreas centrais tradicionais, de modo seja possível verificar de que maneira se relacionam e se articulam tais submercados.

Para nortear o esforço analítico, reconhecendo a grande heterogeneidade do estoque edificado e as múltiplas espacialidades residenciais que podem se fazer presentes em uma área central tradicional que passa por processos de intensificação da produção de novas espacialidades residenciais, o trabalho tem como **hipótese** que os submercados residenciais estão dispersos, “pulverizados”, ou seja, não apresentam nenhum critério de concentração ou contiguidade espacial, sendo definidos pela idade, nível de qualidade, tipologia e estado de conservação das edificações. Assim, os imóveis de idades, estados de conservação e níveis de qualidade muito distintos, mesmo que situados em condição de contiguidade espacial, integram diferentes submercados e não competem entre si na lógica que rege as opções de consumo dos potenciais consumidores residenciais.

Diante dos questionamento iniciais, tendo em vista o objetivo geral do trabalho e a hipótese formulada, tem-se como **objetivos específicos** (i) revelar o que representa o estoque edificado presente nas áreas centrais tradicionais frente a ideologia do consumo residencial atual, identificando, diferenciando e relativizando as lógicas de consumo de imóveis novos e de imóveis usados mais ou menos antigos e, (ii) a partir da análise dos processos recentes de produção capitalista do espaço, averiguar como a área central, enquanto localização residencial, tem se apresentado na dinâmica de escolhas de localização residencial por parte dos promotores

imobiliários e dos consumidores.

O trabalho está organizado em seis capítulos, sendo um deles esse de (i) introdução, dois capítulos de enquadramento teórico, um deles (ii) sobre o mercado e outro (iii) sobre a área central, (iv) um capítulo de apresentação, contextualização e análise do objeto empírico – a área central tradicional do Recife –, (v) um capítulo de definição e análise dos submercados residenciais nessa área, além das (vi) considerações finais.

O referencial teórico-metodológico construído para a compreensão do objeto de pesquisa é apresentado, de partida, no capítulo (ii) *Mercado imobiliário residencial*. Parte-se do reconhecimento que as mercadorias “habitação” e “espaço construído” tem peculiaridades que as diferenciam de todas as outras mercadorias para, então, explorar as propriedades da habitação enquanto “objeto de consumo” que, além de valor de uso e de troca, possui, intrinsecamente, valores simbólicos e de diferenciação social.

Em (iii) *Área central tradicional* é discutida a evolução do papel dos antigos centros históricos e do seu entorno imediato enquanto localização habitacional. Na conjuntura das cidades contemporâneas, situa as demandas e os interesses conflitantes que se sobrepõem nessa área e levanta questões a respeito da sua condição de habitabilidade.

O capítulo seguinte, (iv) *Dinâmica habitacional, mercado imobiliário e produção do ambiente construído no Recife*, ocupa-se da análise do objeto empírico. Traz uma breve recuperação histórica da dinâmica de produção do espaço residencial do Recife com reflexões sobre o funcionamento do seu mercado imobiliário e fundiário ao longo do tempo. Com esse embasamento, apresenta a dinâmica habitacional do Recife e seus reflexos sobre os movimentos de estruturação da urbe, com o objetivo de revelar o papel da sua área central tradicional frente à totalidade da cidade.

No capítulo (v) *Submercados residenciais na área central tradicional*, são revelados os procedimentos investigativos que subsidiaram a caracterização dos submercados residenciais na área central tradicional do Recife. Esses procedimentos, pautados em uma aproximação sucessiva ao objeto empírico, permitiram conhecer as múltiplas espacialidades residenciais que se fazem presentes na área de estudo, caracterizar os promotores imobiliários e ofertantes das novas espacialidades residenciais, além de identificar e caracterizar a demanda de consumidores de novos imóveis e dos imóveis que se configuram como antigas espacialidades. Em seguida, são recuperados os questionamentos iniciais que respaldaram a formulação dos objetivos dessa tese, os quais subsidiam uma discussão sobre a produção de novas espacialidades e o potencial de aproveitamento residencial das edificações mais antigas frente essa nova dinâmica imobiliária. O capítulo, por fim, demonstra como são definidos os submercados residenciais na

área central tradicional do Recife.

É importante ressaltar que, a partir da construção do referencial teórico, entendeu-se que todos submercados residenciais estão interconectados e inter-relacionados. Durante o desenvolvimento dos procedimentos investigativos dessa tese houve, portanto, a preocupação de não “apartar” os sítios históricos²¹ da dinâmica urbana que rege o seu entorno imediato. Em igual medida, a área central, mesmo diante de todas as suas especificidades e singularidades, foi entendida como uma das tantas áreas da cidade onde se estabelecem usos comerciais, onde serviços são ofertados e onde podem se perpetuar antigas residências ou se estabelecer novas espacialidades residenciais. A área central tradicional do Recife e os sítios históricos ali presentes são, indubitavelmente, parte de um todo. Assim, buscou-se analisar a sua dinâmica habitacional a partir de uma compreensão – desmistificada e desmistificadora – da sua condição de habitabilidade e do seu posicionamento em uma divisão econômica, social e simbólica dos espaços residenciais urbanos. Procurou-se, nesse trabalho, uma isenção em relação a certas concepções que, calcadas no academicismo ou no planejamento tecnocrático, romantizam e supervalorizam os sítios históricos e a área central tradicional enquanto localização residencial para buscar compreender, de fato, a lógica que rege o funcionamento do seu mercado imobiliário.

No Recife, a nova dinâmica de lançamentos imobiliários residenciais, que vem ampliando a participação da sua área central tradicional nas transações de compra e venda de imóveis novos, tem se revelado sincrônica a uma conjuntura macroeconômica favorável no contexto nacional e estadual – mudanças na política habitacional, com aumento da disponibilidade de crédito para produtores-ofertantes e para consumidores de imóveis residenciais e notáveis investimentos federais em Pernambuco, que dinamizaram a sua economia e aqueceram a produção imobiliária – e a alguns marcos temporais elencados no âmbito municipal, tais como mudanças na legislação urbanística – mais favoráveis à produção de imóveis verticalizados devido ao aumento do coeficiente de aproveitamento em algumas áreas do centro, contrastando com restrições impostas à verticalização em outras partes da cidade.

Pelo sincronismo explicitado entre os marcos temporais elencados e o repentino interesse pela produção de novas residências nessa área central tradicional, entendeu-se que, no Recife, existe um protagonismo da dinâmica de produção capitalista dos espaços residenciais na reconfiguração da dinâmica imobiliária da sua área central. Dito de outro modo, a

²¹ de reconhecido valor histórico-cultural pelo poder público

relativamente recente redescoberta da área central tradicional não parece ser o reflexo de uma evolução gradual das opções individuais ou de grupos de consumidores, os quais teriam mudado a sua percepção em relação a essa área enquanto localização residencial ao ponto de redirecionar um vetor da atuação do setor da produção de imóveis residenciais. Ao contrário, parece ter sido o comportamento dos ofertantes, na figura de “empresários urbanos”, o fator preponderante para a relativa (ou potencial) mudança de comportamento de alguns consumidores de residências. Diante do exposto, desvelam-se os princípios para o caminho teórico-metodológico dessa tese.

Nas (vi) *Considerações Finais* do trabalho, toma-se a liberdade de tecer conjecturas em relação às possibilidades futuras que se ensejam para a área central tradicional do Recife.

2 MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL

A dinâmica habitacional é um fator determinante no processo de estruturação e reestruturação das cidades e de transformação da paisagem urbana. No âmbito do mercado imobiliário, formal ou informal, a produção capitalista de espaços construídos tem adquirido um papel cada vez mais importante nos processos de expansão urbana e de re-significação de algumas partes da urbe.

Em sociedades capitalistas em estado avançado, o solo urbano é imprescindível para o desenvolvimento de uma série de atividades e processos sociais urbanos, o que levará a terra urbana a adquirir múltiplos significados. Segundo Jaramillo (1977, p.7), o valor da terra urbana dependerá da sua “potencialidade de proporcionar ‘espaço’, lugar físico para o desenvolvimento de atividades”. Esse *espaço* a que se refere o autor, o espaço construído para fazer face aos objetivos e intenções humanas, assim como a terra urbana que lhes dão suporte, são objeto de transações no âmbito do mercado fundiário e imobiliário. Nesse contexto, a “terra urbana” – aquela situada em áreas urbanizadas ou com potencial de urbanização, aptas a suportar um ciclo produtivo para a edificação de um espaço construído – assim como a própria edificação, adquirem um status de mercadoria.

A mercadoria, segundo Marx (1980, p. 41), “é, antes de mais nada, um objeto externo, uma coisa que, por suas propriedades, satisfaz necessidades humanas, seja qual for a natureza e a origem delas, provenham do estomago ou da fantasia”. O autor declara ainda, sobre a mercadoria, que “não importa a maneira como a coisa satisfaz a necessidade humana, se diretamente, como meio de subsistência, objeto de consumo, ou indiretamente, como meio de produção”. A edificação consiste, no caso, em um objeto de consumo final, uma mercadoria no sentido marxista, tendo em vista a mobilização de trabalho social e instrumentos materiais para que essa possa ser utilizada e consumida. O lote edificável, em igual medida, em área que passou por intervenções e processos de infraestruturação e urbanização, também condensa um trabalho social necessário a sua disponibilização para o consumo. Diferentemente do solo bruto, cuja existência e disponibilidade não pressupõe um trabalho social, o lote edificável, sob essa ótica, também pode ser considerado uma mercadoria.

O espaço edificado, enquanto mercadoria imóvel produzida sobre a terra urbana, condensa particularidades que o diferenciam de tantas outras mercadorias. Em primeira instância, diferencia-se a mercadoria espaço edificado daquelas mercadorias produzidas no âmbito rural, já que a articulação dos terrenos agrícolas com o bem produzido cessa

imediatamente quando o processo produtivo é finalizado. Os bens são consumidos ou processados independentemente do local que deu suporte a sua produção. A correlação entre o espaço edificado e o seu terreno, durante as etapas de circulação e de consumo, configura-se como uma das principais peculiaridades do espaço edificado enquanto mercadoria. No caso urbano, o produto ‘espaço construído’ está sujeito ao terreno durante toda a vida útil do bem, sendo este imóvel em relação à terra que lhe dá suporte. No meio urbano, na indústria da construção civil, a relação espacial com o solo é mantida para além do processo produtivo, sendo essencial nos processos de circulação e consumo do bem²².

No mercado imobiliário urbano, portanto, a mercadoria que está em discussão é o espaço edificado ou o espaço construído. A indissociabilidade entre essa e o terreno que dá suporte à sua produção a diferencia radicalmente das tantas outras mercadorias, haja visto que será praticamente impossível dar início a um novo ciclo produtivo naquele mesmo terreno enquanto durar a vida útil da edificação. No caso, quando se comercializa o produto ‘espaço construído’, comercializa-se uma fração do terreno sobre o qual a edificação está construída, o que faz com que o terreno, que outrora fez parte da composição orgânica do capital enquanto capital constante passe a ser enxergado como parte da mercadoria: a fração ideal do terreno. Enquanto em quase todos os processos produtivos é impossível transformar parte do capital constante em mercadoria, pode-se dizer que, no mercado imobiliário, tal conversão faz parte das regras do jogo.

Muitas são ainda as peculiaridades que fazem da habitação, do “espaço residencial” enquanto “espaço construído”, uma mercadoria diferenciada. A habitação é uma mercadoria cuja necessidade, de modo geral, não se discute. Todas as pessoas, independentemente da idade, do gênero, da condição financeira, do credo ou do posicionamento ideológico farão uso de uma edificação para fins habitacionais. Estando essas pessoas inseridas em um contexto capitalista, há de se reconhecer que o terreno sobre o qual está erigida a edificação foi, de alguma maneira, transacionado. Sobre esse terreno, um processo produtivo ergueu uma edificação de alto custo, a qual pode ser, também, transacionada. Abrigo contra as intempéries e “lugar no mundo”, a habitação é, inquestionavelmente, uma necessidade humana. Como tal, talvez seja essa a única

²² Em ambos os casos, a terra – urbana ou rural – que dá suporte a tais processos produtivos não incorpora trabalho social e, portanto, não condensa valor e não deverá ser considerada uma ‘mercadoria verdadeira’, haja visto que essa não é resultado do trabalho da sociedade. Esses terrenos, no entanto, “adquirem um preço de mercado a partir das particularidades das relações sociais capitalistas que permitem ao proprietário se apropriar de parte do trabalho social em troca dos seus direitos jurídicos sobre o terreno (Idem. P.8).

mercadoria cujo acesso é, sob algumas interpretações, um direito de todos os indivíduos²³. A Constituição Federal Brasileira (1988), por exemplo, em seu artigo 6º, reconhece o direito à moradia.

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição (BRASIL, 1988).

A mesma Constituição atesta ainda, no inciso IV do artigo 7º, que o salário deve ser tal que atenda à necessidade de moradia do trabalhador e de sua família. Para além do direito à moradia, o Comitê sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais da ONU, em seu Comentário Geral n.4 (1991) expõe a vinculação do direito à moradia aos demais direitos humanos, tais como o direito à segurança, à paz e à dignidade²⁴.

O direito à moradia, quando reconhecido enquanto direito humano e social por alguns governos, constrói um argumento de co-responsabilização do poder público para que esse direito possa ser assegurado, fato que tem colocado os temas moradia, habitação, política habitacional, habitabilidade e mercado imobiliário residencial no cerne de infinitas discussões teóricas no âmbito acadêmico e governamental. A produção de espaços residenciais, seja no âmbito estatal ou do mercado, foi, e continua sendo, um tema de grande relevância.

A edificação de uso habitacional é um bem durável, que possui um longo ciclo de depreciação e que mantém as suas condições de uso por várias décadas e, até mesmo, séculos. Assim, uma mesma edificação poderá abrigar gerações sucessivas, com culturas domésticas e perfis familiares diferentes durante um extenso período de tempo. Por outro lado, em uma mesma geração, os residentes de uma habitação podem se sentir impelidos a realizar uma mudança de domicílio em decorrência de novas necessidades ou expectativas habitacionais. Essas novas expectativas, desencadeadas por uma mudança de estágio no seu ciclo de vida ou mesmo por anseios de consumir um produto diferente disponibilizado no mercado imobiliário,

²³ Sobre o tema, o artigo 25 da Declaração Universal de Direitos Humanos (ONU, 1948) dispõe que " Todo ser humano tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência fora de seu controle. (Disponível em <http://unesdoc.unesco.org/images/0013/001394/139423por.pdf>). Já o Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (1966) faz referência ao mesmo direito à habitação.

²⁴ A habitação deve, segundo tal comentário, preencher alguns requisitos que não são satisfeitos com a mera presença de um teto, sendo necessário que haja a segurança jurídica da posse, o custo acessível, a acessibilidade (àqueles que não tenham condições de aceder a uma moradia por outras vias deverá ser garantido pelo Estado o acesso à habitação); a disponibilidade de serviços, materiais, facilidades, infraestrutura e habitabilidade (aqui entendida enquanto atributo capaz de garantir a integridade física de seus moradores) e a adequação cultural da habitação.

impulsionam a busca por uma nova residência, com características mais ou menos diferentes da atual.

O alto valor agregado e os elevados custos mercantis da casa ou apartamento fazem com que a forma de acesso a tal mercadoria, seja pelo mercado formal ou informal, esteja condicionado aos rendimentos individuais ou familiares e, via de regra, demande uma poupança ou um endividamento por longos períodos de tempo. Ser consumidor no mercado imobiliário requer, em geral, um planejamento financeiro minucioso, bem como um planejamento de vida. Analisa-se toda a conjuntura atual e os prospectos para o futuro antes dessa decisão de consumo. Ademais, para além da condição de “abrigo”, a habitação é vista como um investimento. Tornar-se ou não proprietário do imóvel residencial, assim como a escolha da localização e do tipo de imóvel que deva ser habitado, em algum momento, também costuma ser um tema de discussão prioritário por sujeitos das mais diversas estruturas familiares.

Diante do alto custo dessa mercadoria, a existência de políticas habitacionais, que viabilizem linhas de financiamento específicas para aquisição do imóvel residencial, são condição *sine qua non* para que muitos indivíduos possam se inserir no mercado enquanto consumidores-compradores. A configuração de tais políticas públicas, no entanto, está submetida, prioritariamente, em muitos casos, a um planejamento governamental e a políticas macroeconômicas mais do que a um planejamento social de enfrentamento aos déficits habitacionais acumulados ou a um planejamento urbanístico, fato que leva, muitas vezes, à perpetuação de injustiças socioespaciais.

As instituições bancárias, públicas e privadas²⁵, subordinadas à formatação de tais políticas habitacionais – elaboradas e implementadas em circunstâncias específicas – sob orientações e restrições mutáveis ao longo do tempo, podem fazer análises de crédito mais ou menos minuciosas e/ou benevolentes, apresentar taxas de juros mais ou menos predatórias e disponibilizar um montante relativo de recursos diferente para o financiamento do imóvel residencial²⁶. As exigências em relação às características dos imóveis que podem ser financiados também são, conhecidamente, transitórias. Por hora, podem não ser autorizados os financiamentos de imóveis de determinada idade, ou com valores de comercialização acima de

²⁵ Uma substancial diferença entre a política habitacional vigente durante a existência do BNH (1964-1986) e a atual política instituída a partir do programa MCMV (2009) diz respeito à participação, no segundo momento, dos bancos privados como financiadores de construções residenciais (para os produtores) e de imóveis residenciais (para os consumidores finais) em condições e taxas de juros que muito se assemelham àquelas praticadas pelos bancos ditos “públicos”.

²⁶ Existem situações registradas de financiamento de 100% do imóvel (BNH) até outras situações em que o financiamento se limita a uma porcentagem notadamente inferior (como 70%, por exemplo), exigindo do futuro mutuário uma poupança prévia considerável.

um “teto” específico, ou mesmo aqueles localizados em determinadas áreas, como é o caso das áreas de marinha. Por outro lado, podem ser vetados os financiamentos de imóveis mais antigos que tenham uma tipologia considerada “de risco”²⁷. Sendo assim, a disponibilidade e a destinação das linhas de financiamento são capazes de dificultar a inserção, no mercado imobiliário formal de compra e venda, de algumas edificações ou dos setores da cidade que as contém.

Na medida em que também são capazes de elevar ou rebaixar a linha de exclusão de indivíduos ao financiamento bancário para aquisição de imóvel próprio, as políticas habitacionais podem determinar como, quando e quem pode participar do mercado imobiliário formal de habitações. A dificuldade de obtenção financiamento habitacional, portanto, pode destinar alguns imóveis ou alguns indivíduos a participar, indefinidamente, do mercado imobiliário informal ou do mercado imobiliário de aluguel de habitações.

Embora alguns autores reconheçam que o mercado imobiliário informal oferece alternativas habitacionais mais favoráveis e com melhor inserção urbana para alguns estratos de renda²⁸, ou mesmo que se reconheça que o aluguel pode não ser uma alternativa habitacional transitória, que esse regime de ocupação possa ser resultado de uma opção²⁹, o fato é que, historicamente, a modelagem dos financiamentos habitacionais – as dificuldades por esses impostas ou a inexistência de programas voltados para os estratos de populações de renda mais baixa – inviabilizou, e continua a inviabilizar, a desejada participação de muitos indivíduos no mercado imobiliário formal.

Em alguns contextos históricos e geográficos³⁰, como no caso brasileiro do início do processo de industrialização, o surgimento de uma política governamental de provisão habitacional pode ser relacionado à necessidade de viabilizar uma moradia minimamente digna (e a baixos custos) para os trabalhadores no meio urbano para que, assim, se propiciasse consolidação a intensificação desse processo. Tal abordagem leva alguns autores a tratar a habitação social enquanto uma condição necessária à consolidação e à manutenção de um modo de produção capitalista. Alguns autores chegam, inclusive, a especular que, quando o governo se co-responsabiliza pela habitação e faz face às despesas que não poderiam ser arcadas pelo

²⁷ Como é o caso, recentemente (2011), do veto ao financiamento de apartamentos em edifícios do tipo caixão construídos com a metodologia de “alvenaria auto-portante” (parede sobre parede) pela Caixa Econômica Federal na Região Metropolitana do Recife tendo em vista análises de risco suscitadas após alguns imóveis terem ruído e outros terem sido “condenados” pela Defesa Civil.

²⁸ Como é o caso de Abramo, 2007 e em palestra realizada em 2009 no Recife, por ocasião do Colóquio Internacional Ano da França no Brasil: Novos Padrões de Acumulação Urbana na Produção do Habitat: Olhares Cruzados Brasil-França

²⁹ e não da falta de opção como concluem muitos indivíduos calcados no senso comum.

³⁰ Como é o caso do Brasil, como relata Bonduki em *Origens da Habitação Social*.

operário-médio devido aos baixos salários, instaura-se uma situação em que os detentores dos meios de produção podem ter, à sua disposição, uma mão-de-obra por eles sub-remunerada³¹. Daí decorrem algumas explicações que indicam que as políticas habitacionais, embora convenientemente revestidas por um caráter assistencialista ou social de promover o acesso a moradia para as populações de mais baixa renda são, de fato, em algumas ocasiões, estratégias para a manutenção de um *status quo* de submissão da classe trabalhadora - ao patrão e ao governo.

Seja pelo discurso do atendimento a um direito básico e constitucional ou pelo potencial de geração de emprego e renda da indústria da construção civil, as políticas públicas de estímulo à produção de novas unidades habitacionais tem, por vezes, figurado de maneira importante nas estratégias governamentais e nas políticas macroeconômicas³². Sobre o potencial de geração de empregos, já que a indústria da construção civil leve, produtora de espaços edificadas de uso residencial, sobretudo no caso de países periféricos, não prioriza a assimilação de novas tecnologias no canteiro de obras, essa acaba por se configurar como um setor que emprega um grande contingente de pessoas, muitas das quais são pouco qualificadas do ponto de vista da formação profissional.

Face ao baixo teor tecnológico, não sem razão, na indústria da construção civil leve, os recursos empregados para comprar a força de trabalho tem grande participação na composição dos custos de produção³³. Jaramillo (1977) ressalta que alguns fatores dificultariam a destinação de recursos para o aperfeiçoamento tecnológico³⁴ da indústria da construção civil ao tratar da “dissipação dos recursos” nessa indústria, o que impediria um investimento mais vultoso de recursos, por parte dos produtores, em estratégias de desenvolvimento tecnológico. Por razões diversas, o fato é que não é desprezível o papel econômico que exerce essa indústria no âmbito econômico e social.

³¹ Sendo reconhecida como direito dos cidadãos na estrutura jurídica de alguns países, caberá ao Estado prover a habitação para aqueles que não tiverem condições de acessar tal mercadoria. A responsabilização do Estado no que se refere à provisão habitacional, segundo alguns autores, permitirá que os capitalistas empreguem um força de trabalho mal-remunerada, já que o Estado arcará com a despesa habitacional, o que potencializa as suas possibilidades de lucro do capitalista. Sobre isso, ver Nabil Bonduki.

³² O Programa “Habitacional” Minha Casa Minha Vida, por exemplo, face à crise internacional desencadeada pela crise do subprime americana, foi formulado no âmbito do Ministério da Fazenda brasileiro, em negociação direta com a Casa Civil, mesmo diante da existência de outras propostas de enfrentamento ao problema habitacional em vias de formulação no Ministério das Cidades. Sobre isso, ver Mariana Fix.

³³ As indústrias com alto teor tecnológico, como a automobilística, tendem a empregar cada vez menos pessoas na medida em que investem em novas tecnologias e maquinário que podem “substituir” a força de trabalho do homem. Nesse caso, o capital constante, aquele empregado na matéria prima e auxiliares, adquire crescente importância na equação do custo final da produção.

³⁴ Ribeiro e Jaramillo, em ocasiões e por motivações diferentes, refletem sobre a “dissipação dos recursos” na indústria da construção civil, o que impediria o investimento de recursos, por parte dos produtores, em estratégias de desenvolvimento tecnológico.

Por outro lado, cabe destacar que, durante o processo produtivo da habitação, quando parte considerável dos recursos que se destinam à produção do edifício advém dos pagamentos das parcelas por parte dos consumidores dos apartamentos, faz-se necessário, por vezes, desacelerar o processo produtivo para que os consumidores possam atenuar o montante a ser pago em parcelas ao longo de um maior intervalo de tempo. Nesses casos, estender mais o processo produtivo, que poderia em outras situações ser visto como uma “ineficiência”, nada mais é do que a adequação entre o ritmo da construção e a baixa capacidade de pagamento da demanda. Uma nova tecnologia que acelere o processo produtivo, mesmo que tenha um custo relativamente baixo, não será a prioridade do investimento daqueles produtores-ofertantes que contam com os recursos dos pagamentos dos consumidores finais para efetivar o seu processo construtivo, sobretudo em momentos históricos e em contextos geográficos em que se fazem escassos os financiamentos aos produtores da indústria da construção civil. Até mesmo quando são disponibilizados grandes volumes de recursos para os promotores de um determinado edifício, é possível que tais recursos sejam alocados, momentaneamente, em outros segmentos da empresa, o que pode tornar necessário um período com obras mais lentas e a baixos custos durante a recapitalização.

Prolongar o período de produção das edificações significa, no entanto, uma imobilização do capital por longos períodos de tempo sem que, de fato, haja uma mercadoria com efetiva possibilidade de utilização. Embora as edificações possam adquirir um valor de troca e ser transacionadas antes mesmo de estarem disponíveis para o uso, o longo período de produção se configura como uma condição de risco e pode restringir o engajamento do construtor em múltiplos processos produtivos.

Ainda sobre a dissipação dos recursos, que impediriam grandes investimentos no desenvolvimento tecnológico nesse setor industrial, Jaramillo (op.cit) pondera que, ao se reconhecer o direito do proprietário daquele terreno onde se localizará a edificação de participar dos dividendos desse processo produtivo, sob a forma da renda fundiária, e considerando a remuneração, por meio dos juros, às instituições que financiam o processo produtivo, configura-se uma situação em que se esvaem parte dos recursos que seriam o lucro advindo do processo produtivo. Embora seja corrente a crença de que o setor da construção civil é extremamente privilegiado e lucrativo, do ponto de vista teórico, como apresenta Jaramillo (op.cit.), grandes volumes de recursos se voltam para outros fins que não os custos com matéria-prima e mão de obra, sendo destinados a remunerar proprietários fundiários e instituições bancárias e a pagar impostos mais ou menos custosos a depender do momento e do contexto histórico.

É importante ressaltar ainda, no caso da mercadoria habitação, que o terreno que deu

suporte ao seu processo produtivo estará indefinidamente impossibilitado de abrigar um novo ciclo produtivo enquanto durar a vida útil edificação. No caso, diferentemente do que acontece com as mercadorias produzidas pelo setor primário ou por outros ramos da indústria, quando se conclui o processo produtivo da edificação, essa será permanentemente vinculada ao terreno que outrora serviu de suporte para o seu processo produtivo, o que faz com que o proprietário do terreno tenha apenas uma chance de obter a renda fundiária. Parte desse terreno é “virtualmente” comercializado junto à mercadoria que nele se situa, como parte intrínseca dessa mercadoria e que a distingue sobremaneira de tantos outros bens de consumo.

A inserção urbana desse terreno, e as suas externalidades de vizinhança, serão atributos extremamente valorizados. A lógica complexa das localizações das moradias na cidade pode configurar uma cartografia de espacialidades residenciais bastante diferenciadas do ponto de vista social, econômico e simbólico, materializando um tecido urbano fragmentado e com marcantes disparidades socioespaciais. Por outro lado, a contínua produção de novas habitações, muitas vezes desconectadas das necessidades ou déficits existentes, pode gerar um estoque em excesso e configurar dinâmicas de obsolescência de imóveis que ainda seriam passíveis de uso e, por extensão, de obsolescência de algumas partes da cidade que contenham os imóveis representantes de ciclos produtivos anteriores.

Ante toda essa exposição, entende-se que muitos estudos sobre o mercado imobiliário e fundiário tem sido apresentados segundo uma didática de exposição dualista. A produção da moradia poderá ser capitalista ou não capitalista. Poderão ser estudadas as articulações primárias, referentes ao processo de produção do espaço construído, as quais são “apartadas” das articulações secundárias, referentes à circulação e consumo dos bens imobiliários (JARAMILLO, 1977). Diferencia-se o mercado de bens primários, referente à venda de produtos novos, do mercado de bens secundários, referente à venda de imóveis de “segunda-mão”. Os termos “mercado primário” e “mercado secundário” por vezes designam, respectivamente, aquele mercado de produtos direcionados a uma demanda de maior solvabilidade, maior poder aquisitivo e, portanto, alvo de maior interesse por parte das instituições que financiam a aquisição de imóveis, configurando a demanda *prime*, em oposição àquele mercado de bens destinados a uma demanda de menor solvabilidade e/ou menor capacidade de comprovação de renda, a demanda *subprime* (ROYER, 2012 e FIX, 2009). Ora são estudados os tributos exógenos, relacionados à construtibilidade de um lote e às relações de comercialização; ora os tributos endógenos, relacionados ao volume de capital suportado pelo terreno (LIPIETZ, 1974). Em outros estudos, diferencia-se o mercado de compra e venda do

mercado de aluguel, ou mesmo o mercado formal do informal, ou mesmo o mercado “normal” do mercado em áreas pobres.

Diante das numerosas pesquisas que orbitam em torno do tema do mercado imobiliário residencial em áreas urbanas, ainda será possível distinguir, ante o referencial teórico, os estudos que atribuirão à demanda – ao consumidor enquanto indivíduo, sujeito, membro de uma família, ser social ou integrante de um grupo ou classe social – um papel central nas suas pesquisas. Outros vertentes reconhecerão nos mecanismos de oferta e nos ofertantes – na figura dos produtores do espaço edificado – o elemento primordial para a compreensão do mercado imobiliário residencial. Mesmo que os ofertantes estejam submetidos a fatores conjunturais que fujam ao seu controle, segundo tais autores, é a análise da dinâmica de produção do espaço que permitirá compreender a lógica do funcionamento do mercado imobiliário residencial.

Dentre as abordagens analíticas em que o consumidor se coloca em uma posição soberana, sendo capaz de realizar as suas escolhas habitacionais a partir de uma lógica utilitarista e de racionalidade econômica, destacam-se os teóricos da localização residencial da economia clássica e neoclássica ortodoxa, tais como Alonso, Muth, Mills, baseados nas primeiras formulações de Von Thünen³⁵, cujo edifício teórico mais relevante se expressa na Teoria do Equilíbrio Geral. Os indivíduos, nesse caso, dotados de uma lógica utilitarista e racional, têm como única restrição à satisfação dos seus anseios de consumo a limitação orçamentária. As transações ocorrem de maneira fluida, respaldadas pela concorrência e baseadas no pleno conhecimento dos indivíduos sobre o mercado. O mundo econômico se reveste, no caso, de uma “transparência básica”, sendo cada um dos agentes oniscientes sobre o estado do mercado. A Teoria do Equilíbrio Geral do mercado, que subsidiou a formulação da Teoria da Localização Residencial, pode ser relacionada a uma forma de compreender e segmentar os submercados residenciais no contexto urbano, como se verá adiante.

Algumas vertentes teóricas, como é o caso dos teóricos da incerteza, por outro ângulo, reconhecem que cada um dos agentes terá apenas um limitado conhecimento sobre o estado do mercado, sendo incapaz de prever os comportamentos dos demais agentes, configurando um estado de incerteza e dúvida constante que remete a uma permanente necessidade de submeter as próprias ações à interpretação das ações e reações dos outros agentes do mercado.

Os teóricos da incerteza e do equilíbrio geral do mercado subsidiaram, no âmbito do mercado imobiliário residencial, a formulação de meta-teorias sobre a localização espacial, sobre a coordenação espacial e sobre as convenções urbanas, como bem abordam Abramo

³⁵ A síntese neoclássica da economia urbana pode ser reconhecida na tríade Alonso (1964), Muth (1969) e Mills (1967), baseada nos primeiros escritos de Von Thünen (1826), conforme expõe Nadalín (2011)

(2001) em *Mercado e ordem urbana: do caos à teoria da localização residencial*, e Nadalín (2011) em *Economia Urbana e mercados de habitação*, onde são feitas recuperações de modelos teóricos de escolha de localização residencial. Já em *A Cidade Caleidoscópica: coordenação espacial e convenção urbana: uma perspectiva heterodoxa para a economia urbana*, Abramo (2007) reconhece a incerteza urbana radical ante o conhecimento parcial e assimétrico sobre o funcionamento do mercado por parte dos seus diversos agentes.

Por outro lado, as abordagens que colocam o ofertante em uma posição de protagonista na definição da dinâmica do mercado, embora o seu comportamento enquanto promotor imobiliário esteja estreitamente relacionado a uma macro-estrutura política, econômica, histórica e social, estão notadamente embasados no materialismo histórico-dialético. A transposição do referencial teórico Marxista como subsidiário para a compreensão da dinâmica de funcionamento do mercado fundiário e imobiliário urbano é perceptível em autores também considerados relevantes no âmbito dessa pesquisa, tais como Alain Lipietz (1974), Samuel Jaramillo (1977) e David Harvey (2006).

Há ainda aqueles autores que, motivados por um objeto empírico, abordaram aspectos referentes às conjunturas que regem o comportamento dos ofertantes, como faz Mariana Fix (2011) em *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil* ou, ainda, aqueles que compreendem a conjuntura como um “pano de fundo” e se debruçam sobre a lógica que coordena as escolhas dos consumidores do espaço residencial no âmbito do mercado imobiliário, como é o caso da tese de doutoramento *La production sociale des intérêts fonciers et immobiliers: le cas de Recife (Brésil)*³⁶, de Norma Lacerda (1993).

Há também autores que, tendo se deparado com tais exposições dualistas, enxergam a necessidade de promover uma convergência teórica entre conceitos bem estabelecidos na economia – de que a racionalidade e individualismo regem as decisões no âmbito do mercado (*homo oeconomicus*) – e aqueles procedentes da sociologia – de que o homem aderiria, cegamente, a comportamentos que lhe são impostos coletivamente e socialmente (*homo sociologicus*). Abramovay (2004) é capaz de tecer reflexões sobre a relativamente recente reaproximação, e frutífera convergência, entre as ciências econômicas e sociais no que tange a compreensão dos mercados no campo teórico da sociologia econômica.

Diante do referencial teórico analisado, pode-se afirmar que os mercados são resultado de formas específicas e socialmente determinadas de interação social, e que a habitação é regida por lógicas de produção e consumo tão específicas que permitem que ela se diferencie de

³⁶ Ou *A produção social dos interesses fundiários e imobiliários: o caso do Recife, Brasil*

qualquer outra mercadoria. Diante dessa compreensão, entende-se que a habitação é um bem de consumo que reflete não apenas as opções e limitações de consumo individuais e familiares baseadas em um racionalismo econômico, mas, ainda, as escolhas dos indivíduos enquanto seres sociais e enquanto integrantes de uma classe social. Às lógicas do utilitarismo ou do valor de uso de uma edificação se justapõem às lógicas dos valores simbólicos e de signo, sendo o consumo habitacional enxergado também como um mecanismo de diferenciação social, o qual terá reflexos claros sobre os processos de diferenciação e fragmentação socioespacial nas cidades.

É, contudo, no processo de produção de novas espacialidades, seja por meio da produção de novos espaços construídos, seja por meio da re-significação e da re-apropriação de estruturas que estiveram obsoletas e pouco valorizadas por determinados estratos de consumidores, que se fundamentam os processos de produção da estrutura urbana das cidades e de reestruturação do espaço intraurbano.

Reconhecer, nas dinâmicas de produção e de re-significação do ambiente construído, os fundamentos do processo de estruturação urbana, no âmbito dessa pesquisa, implica também o reconhecimento de que, enquanto essa dinâmica de produção é determinada socialmente, em uma conjuntura temporal e espacial específica, ela determina uma *consciência* e condiciona o “processo de vida social, política e intelectual”. Para Marx, em *Contribuição à crítica da economia política*,

A totalidade dessas relações de produção constitui a estrutura econômica da sociedade, a base real sobre a qual se eleva uma superestrutura jurídica e política e à qual correspondem formas sociais **determinadas** de consciência. O modo de produção da vida material condiciona o processo de vida social, política e intelectual. Não é a consciência dos homens que determina o seu ser; ao contrário, é **o seu ser social que determina sua consciência** (MARX, 2008, p.48. Grifo nosso).

Reconhece-se, em cada consumidor dos espaços edificados de uso residencial, um ser social cujos comportamentos, mesmo enquanto indivíduo ou membro de uma família, correspondem a formas sociais determinadas de consciência.

Sob essa compreensão, a conjuntura que condiciona a produção dos espaços residenciais e o seu consumo é apresentada em termos teóricos, ressaltando que, diante da indissociabilidade entre a mercadoria habitação e o solo, o terreno que dá suporte ao processo produtivo se torna parte intrínseca do produto a ser comercializado, inserindo-se na lógica de valorização, tanto segundo critérios utilitários quanto de significação social. Nesse contexto, à localização

residencial é atribuída grande relevância na análise da dinâmica imobiliária, como se verá adiante.

2.1 Do equilíbrio das localizações residenciais à incerteza urbana radical

Abramovay (2004), quando reflete sobre “mercados e a interação humana nas ciências sociais”, pondera que, recentemente, “as abordagens econômica e sociológica da organização econômica alcançaram um estado de tensão salutar”. A reaproximação entre as duas ciências, segundo o autor, “em contraste com o estado de coisas anterior, em que as duas se ignoravam e até mesmo chegavam a descrever as agendas e as conquistas de pesquisa umas das outras com desprezo”, permite o crescente reconhecimento da subjetividade dos agentes econômicos em oposição clara à racionalidade e à individualidade que teria dado origem às reflexões anteriores sobre os mercados (ABRAMOVAY, 2004, p. 37).

A racionalidade individualista dos agentes do mercado, fundamentada em *A teoria dos sentimentos morais* de Adam Smith, teria construído um “aparato moral específico ao funcionamento da economia” capaz de transformar “o egoísmo num atributo eticamente aceitável – desde que confinado à estrita esfera da vida econômica” (Op. Cit, p. 40). Assim, segundo Abramovay, Smith teria conferido uma “legitimidade ética” para o individualismo como elemento fundacional da economia enquanto ciência autônoma. O interesse individual, a partir de então, respaldaria os teóricos da economia clássica e neoclássica, tendo sido o princípio de “preferência de maior a menor riqueza” suficiente para fundar a economia enquanto ciência autônoma, separada, baseada em um método dedutível e, via de regra, previsível. Embora John Neville Keynes³⁷ já tenha reconhecido que “outros motivos além do desejo de riqueza operam em várias ocasiões, determinando as atividades econômicas do homem”, o autor postula que esses motivos “devem, entretanto, ser negligenciados [...] uma vez que sua influência é irregular, incerta e caprichosa” ([1890] 1999, p. 14 apud ABRAMOVAY).”

Segundo Abramovoy, “o edifício conceitual apoiado no princípio de que cada agente atua apenas baseado no auto-interesse atinge seu maior grau de elegância e precisão na *Teoria do Equilíbrio Geral*, na qual o comportamento dos atores se torna inteiramente previsível e o objetivo básico de sua concepção econômica” (op cit, p.42). Na referida teoria, os indivíduos reconhecem com clareza as suas preferências ou necessidades individuais a partir de um

³⁷ O pai de John Maynard Keynes, o pai do Keynesianismo

comportamento auto-referente e baseado em uma racionalidade utilitarista. Diante de um conhecimento supostamente perfeito do mercado, os indivíduos, em vias de se tornarem consumidores, são confrontados, unicamente, com a escassez de seus recursos³⁸. As compras e as vendas ocorreriam de maneira absolutamente fluida, sem ruídos, graças à concorrência. No caso, o equilíbrio resultante das escolhas individuais no mercado não provém de um processo evolutivo e sequencial de aprendizagem. Os agentes que participam do mercado, diante da abstrata fluidez das transações, não precisam interpretar os sinais emitidos pelos outros agentes. Trata-se de uma percepção do mercado enquanto um fenômeno a-social, o que o leva a ser entendido a partir de uma lógica estática, de um “estado de equilíbrio”, e não como um “processo”.

Transpondo a Teoria do Equilíbrio do Mercado, caracterizada por ora como uma teoria relativamente estática e a-social, para a compreensão dos mercados de imóveis residenciais em áreas urbanas, deparar-se-á com os teóricos da localização residencial. A Teoria da Localização Residencial, que se situa no âmbito da Economia Urbana Neoclássica, tem como principais expoentes, como mencionado, os modelos de localização residencial desenvolvidos por Alonso, Muth e Mills, baseados em Von Thünen. Tais modelos, que posicionam o consumidor no centro do debate, são formulados a partir do pressuposto que todos os indivíduos desejariam ter a sua residência com a maior área possível, situada na melhor localização possível. No caso, a localização desejada é descrita como aquela que esteja mais próxima ao centro de negócios, onde se situariam todos os serviços e postos de trabalho, o que permitiria a diminuição dos gastos – de tempo e de dinheiro – com os deslocamentos rotineiros. Os modelos, no caso, postulam sobre uma condição hipotética de uma cidade monocêntrica, onde o centro de negócios (o CDB ou *Central Business District*) seria um ponto sem dimensões espaciais definidas, a partir do qual estariam distribuídas as residências. Segundo tais modelos, os indivíduos são dotados de uma racionalidade econômica que os levaria a fazer escolhas, auto-referentes no seu âmbito individual e/ou familiar, de modo a maximizar as vantagens da sua condição habitacional, sendo a restrição orçamentária familiar o único limite à satisfação das suas necessidades (ABRAMO, 2007).

A área da habitação e a distância ao centro de negócios são, pelos autores que compõem

³⁸ O raciocínio ora apresentado, que baseia a economia clássica e neoclássica ortodoxa, é por alguns autores transposta para o meio urbano em esforços teóricos de compreender as relações entre os mecanismos de mercado e a ordem espacial urbana no âmbito das teorias de localização residencial. O discurso da ciência ortodoxa identifica no mercado um mecanismo de coordenação das escolhas de localização dos indivíduos livre. O mercado seria o mecanismo que conciliaria a liberdade das escolhas individuais, a maximização das satisfações individuais e a configuração de uma ordem espacial eficiente. (ABRAMO, p.10)

tal vertente analítica, variáveis primordiais para a análise do nível de utilidade de uma residência. De modo simplificado, de acordo com esses primeiros modelos, quanto mais distante do centro de negócios, maior o incômodo em relação aos deslocamentos rotineiros e maior o custo com o transporte. Em contrapartida, quanto mais distantes desse centro, mais baratas as unidades habitacionais e maior a quantidade de área que o consumidor pode adquirir com os seus limitados recursos. No caso, a insatisfação em relação a uma maior distância ao centro seria prontamente compensada pela possibilidade de um maior consumo de área, o que levaria à construção de uma curva da indiferença espacial: no caso, não importa onde se situe a residência, já que a distância incômoda é compensada por um maior consumo de área (ABRAMO, op.cit.). A Teoria do Equilíbrio Geral dos mercados, quando transposta para a compreensão das lógicas das escolhas do mercado residencial em áreas urbanas, converte-se em uma compreensão de “neutralidade espacial”. As distintas localizações não possuem significados ou valores atribuídos que as diferenciem e os indivíduos seriam indiferentes em relação ao “ponto” ocupado, nesse espaço abstrato, pelas suas residências, desde que mantida a condição de “utilidade” da edificação, resultante, em suma, da relação entre a distância ao centro de negócios e a quantidade de área da unidade habitacional.

Os modelos de localização residencial elaborados por Alonso e Mills, segundo Bates (2006), subsidiaram a elaboração de estudos sobre a segmentação de submercados residenciais no espaço urbano que postulam que os preços das casas seguiriam um gradiente crescente com a distância do distrito central de negócios de uma cidade, na medida em que também cresceria a área de cada unidade habitacional. No caso, as famílias de renda mais elevadas poderiam consumir maiores quantidades de terra, arcando com os preços mais elevados praticados nas áreas mais distantes do centro de negócios e com os custos de transporte referentes a maiores distâncias de deslocamento. Nesse sentido, os submercados caracterizados pelas casas de maior área – de custos mais elevados, que estariam em um nível de qualidade superior e seriam consumidas por um estrato da população de renda mais elevada – estariam mais distantes do centro de negócios, deixando os imóveis ocupados pelas famílias de menores rendimentos mais próximos ao centro e em áreas mais densamente povoadas.

Essas concepções se refletem em modelos que esquematizam a distribuição demográfica da população, conforme a sua renda e a qualidade das habitações, em setores radio-concêntricos relativamente homogêneos. Segundo Bates (2006), a implicação da Teoria da Localização sobre os submercados no espaço urbano é perceptível na definição de submercados hierarquizados e setorizados, definidos primariamente pela sua localização a partir da distância do centro de negócios. Segundo a autora, “mover-se para mais longe do centro é equivalente a ascender na

escada dos submercados³⁹ (BATES, 2006, p.43)”. Tais modelos, contudo, compreendem o centro de negócios (ou CDB - *Central Business District*) enquanto um ponto que, além de não ter dimensões espaciais definidas, apresenta apenas as atividades de comércio e serviços. Estando o uso habitacional ausente do “centro” nesses postulados, inviabiliza-se a utilização dos modelos de localização residencial da síntese espacial neoclássica para a análise do mercado imobiliário residencial em áreas centrais tradicionais. Compreender a coexistência do uso habitacional e de outros usos – comércio, serviços, indústria – e a competitividade de usos do solo que se estabelece para a instalação e a manutenção de determinadas atividades nas edificações das áreas centrais tradicionais é condição *sine qua non* para se analisar a dinâmica habitacional contemporânea dessas áreas. Ademais, considerar as escolhas individuais como auto-referentes e apenas submetidas a uma ótica racional e utilitarista, sem incorporar as dimensões subjetivas e de diferenciação que podem reger as escolhas individuais e, ainda, sem reconhecer que tais escolhas podem estar submetidas a convenções construídas socialmente e a uma constante tentativa de interpretar as ações dos demais agentes do mercado, também nos parece inadequado aos objetivos desse trabalho.

De fato, a estrutura da organização das atividades e usos na cidade, assim como a espacialização dos diversos setores residenciais, vem sendo “demonstrada” por sucessivos modelos. A própria apresentação do estado da arte de tais modelos na literatura acadêmica corrente⁴⁰ os apresenta ora como uma sequência cronológica, ora como uma série de aprimoramentos, haja visto que muitos dos modelos mais recentes tomam como referência modelos anteriores, passando a incorporar algumas questões que não haviam sido tratadas. Nadalín⁴¹, em compêndio realizado em 2011, já apresenta modelos (i) que reconheceram o as cidades policêntricas, como é o caso do modelo de Fujita e Ogawa (1982 *apud* NADALIN 2011), que relacionaram a localização habitacional à localização das firmas, explicitando que as forças de aglomeração das firmas podem gerar múltiplas centralidades de atração de moradia; (ii) que relativizaram a quantidade do espaço consumida em relação à qualidade e ao estado de conservação da edificação, como no modelo de Arnot et al (1996 *apud* op.cit.), que considera a “durabilidade” na equação da localização residencial. A autora também apresentou modelos (iii) que ressaltaram a importância das amenidades urbanas, as quais não seriam valorizadas na mesma medida por todos os indivíduos, o que poderia dar origem a “submercados”, como é o

³⁹ Tradução livre do original *Moving further from the core is equivalent to moving up the submarket ladder*.

⁴⁰ Ver Pedro Abramo e Vanessa Nadalín

⁴¹ em uma apresentação do estado da arte publicado no capítulo Economia Urbana e Mercado de Habitação no livro Economia Regional e Urbana: teorias e métodos com ênfase no Brasil (IPEA, 2011),

caso do modelo de Brueckner (1999 *apud op.cit*), modelos (iv) que reconheceram que indivíduos de perfis diferentes poderão destinar proporções de recursos mais ou menos elevados para fazer face às despesas habitacionais (FUJITA, 1989 *apud op.cit*). É importante ressaltar, contudo, que mesmo com a incorporação de novas variáveis, todas essas abordagens ainda se fazem sob a forma de teoremas abstratos e estáticos, sem reconhecer as possíveis dinâmicas intraurbanas que podem decorrer dos ciclos sucessivos de produção de novas espacialidades residenciais e das sucessivas escolhas habitacionais por parte dos consumidores.

Como se verá a seguir, uma gama variada de trabalhos acadêmicos se ocupou ainda de elencar quais as variáveis e indicadores que seriam relevantes para a análise daquela que seria uma condição habitacional “adequada” ou “desejável”. Alguns autores atribuíram pesos a cada uma das variáveis e indicadores considerados de modo a aferir e/ou mensurar a habitabilidade⁴² e a adequação habitacional de imóveis isolados, conjuntos habitacionais ou bairros⁴³. Outros trabalhos procuram relacionar variáveis de qualidade habitacional com o objetivo de criar modelos que permitissem determinar os preços dos imóveis, como é o caso dos trabalhos que versam sobre os preços hedônicos⁴⁴. Ainda há trabalhos que reconhecem que indivíduos ou famílias em estágios de vida diferentes atribuem variados pesos a cada uma das características avaliadas no imóvel habitacional pretendido⁴⁵, ou mesmo aqueles que investigam o que seria o bem morar para um segmento de consumidores específicos⁴⁶.

Para efeitos dessa pesquisa, considera-se que as abordagens “modelizantes”, além de estáticas, colocam o consumidor em uma posição central na determinação da lógica de distribuição residencial na cidade e, de modo geral, não incorporam as características do estoque edificado ou o comportamento dos produtores e dos ofertantes do mercado residencial.

Ainda no âmbito dos modelos de localização residencial não se pode deixar de destacar o modelo de Sweeney, publicado em 1973. O trabalho intitulado *Modelo de hierarquização das mercadorias do mercado residencial de aluguel*⁴⁷ incorpora as características de durabilidade e heterogeneidade dos bens habitacionais, as quais se traduziriam em distintos “níveis de

⁴² Sobre isso ver Normando, 2006. Em tese de doutorado intitulada *As múltiplas escalas da diversidade intra-urbana: uma análise de padrões socioespaciais no Recife (Brasil)*, que busca criar um índice de habitabilidade com base nos dados de uma área pobre do Recife e estabelecer comparações entre o nível de habitabilidade e os preços praticados no mercado imobiliário dessa área.

⁴³ Sobre isso ver Harramoto, 1992 e em vários trabalhos sobre a qualidade residencial a partir da análise de múltiplos fatores elencados cuidadosamente, em três escalas – unidade, conjunto e bairro

⁴⁴ Dantas, 2003, em tese de doutorado intitulada *Modelos espaciais aplicados ao mercado habitacional: um estudo de caso para a cidade do Recife*.

⁴⁵ Silver, 2010

⁴⁶ Araújo, 2006 em tese de doutorado intitulada *Consumo e reconhecimento social: a valorização do morar bem entre novas elites do Recife*.

⁴⁷ A Commodity hierarchy model of the rental housing market

qualidade” habitacional. Segundo tal modelo, as classes de mais alto rendimento habitariam os imóveis com maior “nível de qualidade”, ao passo que as classes de rendimento mais baixo ocupariam, por camadas, os imóveis com nível de qualidade mais baixo, segundo uma lógica de filtragem⁴⁸.

O modelo considera os impactos da ação do tempo, que pode levar um imóvel a ter distintos níveis de qualidade ao longo da sua vida útil. O imóvel pode ainda estar destinado ao consumo por famílias de maior renda em um dado momento e, posteriormente, com a sua degradação, destinar-se a famílias com menor poder de consumo. O modelo estabelece ainda que existem preços de equilíbrio para cada um dos níveis de qualidade, determinados pela vida útil dos bens e pelos fluxos de produção de novas unidades.

Em um determinado setor residencial, portanto, poderiam existir imóveis em distintos “níveis de qualidade”, submetidos a distintos preços de equilíbrio, o que explicaria a existência de certa diversidade de comportamentos mercadológicos, bem como de estruturas de oferta e de demanda residencial. Seria um caso em que a composição do submercado residencial extrapolaria uma concepção “setorial” de submercados em condição de contiguidade espacial, para dar lugar à compreensão de diversos submercados pulverizados em um mesmo setor residencial, os quais estariam configurados a partir dos níveis de qualidade das edificações.

O reconhecimento, por parte de Sweeney, de que a edificação poderá ter distintos níveis de qualidade, sendo destinada ao consumo de famílias e indivíduos de distintos perfis de renda ao longo da sua vida útil, o que leva à configuração de múltiplos preços de equilíbrio relacionados às características das edificações e que independem da sua localização, corrobora para uma compreensão de que poderiam coexistir múltiplas lógicas de oferta e consumo de imóveis residenciais em uma mesma área da cidade. Considerando a grande heterogeneidade do estoque edificado que configura a oferta residencial nas áreas centrais tradicionais, reconhecer a multiplicidade dos preços de equilíbrio possíveis em uma mesma localização permite vislumbrar a possibilidade de existência de múltiplos submercados residenciais, até mesmo no interior de um bairro. Tal compreensão remete à necessidade de investigar quais os reais fatores que determinam a segmentação dos submercados residenciais em áreas urbanas cujo estoque edificado ofertado e cuja demanda residencial sejam extremamente plurais, complexas e heterogêneas, como é o caso das áreas centrais tradicionais.

⁴⁸ Abramo, a partir de um referencial teórico notadamente distinto, chega a resultados semelhantes aos de Sweeney quando reconhece que as inovações dos produtos imobiliários estarão destinados a uma população condição socioeconômica superior. A adesão desses indivíduos por uma inovação imobiliária destinaria, segundo esse autor, os imóveis até então habitados por uma população de mais alta renda, a uma população de um estrato de renda imediatamente inferior. Isso levaria a uma série de re-opções habitacionais “em cascata”.

Ademais, os fluxos de produção de novas unidades residenciais, que no modelo de Sweeney estão relacionados à adição de uma nova “camada” de mercadorias de maior qualidade, apontam para a necessidade de compreender os impactos da produção de novas unidades habitacionais sobre a dinâmica de circulação dos imóveis mais antigos e representativos de outros ciclos produtivos ou, em outros termos, denota que existiria uma relação entre o mercado imobiliário de imóveis novos e usados. Esta relação, embora anunciada em termos teóricos (ABRAMO, 2007, SWEENEY, 1973) e empíricos (ROYER, 2013), não tem sido objeto empírico de análise.

O modelo de Sweeney, contudo, ainda toma como referência as escolhas individuais relativamente auto-referentes. Assim, em última instância, ainda se reconhecem as limitações do modelo de Sweeney, já que os indivíduos – dada a sua condição de renda – teriam acesso a um único submercado, delimitado no âmbito de um único nível de qualidade. No que se refere à dinâmica do mercado imobiliário residencial contemporâneo em áreas centrais tradicionais, tal visão racional e utilitarista ainda padece, no que diz respeito às prerrogativas teórico-metodológicas que foram estabelecidas para essa pesquisa, pelo não reconhecimento da possível relação entre os comportamentos de consumo individuais e a dinâmica social, a qual poderia reger ou estimular outros comportamentos de consumo.

Percebe-se que os modelos apresentados até então estão calcados na compreensão de que existiria um indivíduo dotado de uma racionalidade econométrica, racionalidade essa que permitiria que as escolhas de localização residencial visassem a maximização do “nível de utilidade” a partir do consumo da edificação de um nível de qualidade específico e compatível com os rendimentos individuais, e ainda que correspondesse à relação mais favorável em um *trade-off* de distância a ser percorrida ao único centro de negócio e quantidade de área da unidade habitacional. O modelo de Sweeney, embora possa ser considerado mais complexo do que aqueles baseados na tríade Alonso-Muth-Mills, ainda pode ser considerado um modelo estático pois, em cada momento específico, os submercados estão estratificados a partir do nível de qualidade das edificações, cada qual com o seu respectivo preço de equilíbrio. Cada indivíduo, nos postulados de Sweeney, participa de apenas um estrato do submercado habitacional.

Nessas situações, entende-se ainda que um conhecimento abrangente a respeito de todas as edificações disponíveis no mercado subsidiaria o processo decisório dos indivíduos, os quais fariam as suas escolhas de modo auto-referente e sem contemplar uma possível diferenciação social, econômica e simbólica que possa existir no espaço urbano. Assim, é possível afirmar

que os modelos apresentados anteriormente se baseiam em um pleno conhecimento das condições do mercado por parte dos indivíduos. Entende-se, contudo, que em condições reais nenhum indivíduo será capaz de ter pleno conhecimento de toda a oferta habitacional no momento de realizar a sua escolha e que essa, dificilmente, será auto-referente. Cada indivíduo formulará o escopo das suas necessidades e expectativas habitacionais a partir da interpretação não só das suas motivações para a escolha habitacional naquele dado momento em que pretende realizar a transação, mas também a partir da interpretação das ações possíveis dos outros indivíduos. O morador-proprietário, por exemplo, além de usufruir da sua edificação, almejará que essa se mantenha valorizada enquanto um “capital investido”, já que a edificação poderá ser transacionado posteriormente, inserindo-se no mercado imobiliário de aluguel ou de venda de imóveis. Essa valorização está claramente vinculada não apenas à valorização do imóvel pelos próprios indivíduos que o habitam e lhe atribuem valor de uso, mas também à expectativa da sua valorização por parte de outros indivíduos, ou seja, ao desejo de que o imóvel tenha grande valor de troca.

Fica claro que os indivíduos não fazem escolhas auto-referentes. Eles buscam interpretar a ação de outros indivíduos e a possível atribuição, pelos “outros”, de valores a cada um dos bens. A tentativa de interpretação da valoração por outros indivíduos corrobora para uma condição de incerteza, pois é difícil compreender com clareza os atributos que serão mais ou menos valorizados por outros indivíduos.

Segundo Abramovay (2004), o pensamento econômico tem evoluído ao longo dos últimos vinte ou trinta anos no sentido exatamente de aceitar e incorporar a incerteza como elemento fundacional do mercado. A incerteza não é mais vista como fruto de uma imperfeição momentânea e reversível dos mercados, mas como ponto central da economia. Segundo o autor, os mercados “passam a ser encarados como formas de coordenação social caracterizadas por conflitos, dependências, estruturas e imprevisibilidades muito distantes da imagem canônica consagrada na Teoria do Equilíbrio Geral” (ABRAMOVAY, 2004, p. 36).

A denominada “síntese ortodoxa”, por outro lado, que agregará aos escritos dos autores calcados na representação do espaço thüneniano as construções teóricas baseadas na renda fundiária, indicará que a lógica das localizações residenciais não é apenas comandada pela concorrência da demanda como acontece na síntese espacial neoclássica. Embora nessa síntese os diversos agentes cheguem a ter os seus papéis reconhecidos no âmbito do funcionamento do mercado, entende-se que tal abordagem não chega ainda a contemplar a complexidade da conjuntura (política, econômica, histórica, social, geográfica) que determina o comportamento

dos diversos agentes, sobretudo daqueles produtores e ofertantes do espaço residencial, e tampouco aborda as necessidades, motivações e expectativas habitacionais que condicionam o consumo da habitação por parte da demanda. Já a “abordagem heterodoxa” para a compreensão da ordem espacial urbana, para usar os termos de Abramo (2007) em *A cidade caleidoscópica*, seria capaz de abarcar as expectativas cruzadas dos diversos agentes que compõem a dinâmica residencial – poder público, ofertantes (proprietários, incorporadores, produtores etc) e consumidores – resguardadas ainda as assimetrias entre as capacidades de interferência de cada um desses agentes sobre a lógica de funcionamento do mercado. Se, no discurso ortodoxo, as escolhas orbitariam no plano estrito da concorrência da demanda, sendo os produtores imobiliários ausentes na determinação das escolhas, na abordagem heterodoxa é reconhecido o papel crucial do ofertante do mercado imobiliário para a configuração da dinâmica residencial.

Segundo Neil Smith (2005), as reflexões teóricas sobre o mercado imobiliário residencial podem ser esquematicamente classificadas como aquelas que atribuem um papel preponderante aos consumidores enquanto definidores da dinâmica habitacional, e aquelas que atribuem um papel “soberano” e preponderante aos ofertantes do espaço construído enquanto definidores dessa dinâmica. No caso, enquanto as abordagens thunenianas da tríade Alonso-Muth-Mills e a abordagem de Sweeney atribuem um papel preponderante ao consumidor no seu corpo teórico, as abordagens heterodoxas tendem a posicionar os produtores e ofertantes do espaço edificado no centro do debate. Esses, que adquirem um caráter de “empresários urbanos”, em busca de lucros excepcionais, poderiam surpreender a concorrência com as suas decisões e promover profundas rupturas com as características mercadológicas precedentes. Diante disso, caracterizar-se-ia uma condição de incerteza radical, decorrente do fato de que nenhum dos agentes seria onisciente, podendo sempre ser surpreendido pelas decisões e estratégias empresariais dos demais agentes.

Os referidos empresários urbanos, cujo comportamento é condicionado por uma conjuntura econômica, histórica, política e social, submetidos à constante interpretação dos seus comportamentos pelos demais agentes produtores do espaço, também se depararão, incessantemente, com a necessidade de interpretar e reconhecer as mutáveis necessidades e expectativas habitacionais dos indivíduos que podem compor a demanda habitacional. Assim, a demanda cumpre também uma importante função na dinâmica espacial dos investimentos imobiliários. Entender as motivações, tanto dos ofertantes quanto dos consumidores residenciais é condição essencial para desvendar a configuração dos submercados residenciais.

2.2 As novas formas e morar e o gosto pelo antigo

A dinâmica de produção dos espaços residenciais tem como duas de suas principais características a descontinuidade temporal, já que é sujeita a ciclos econômicos que “aquecem” o “desaquecem” o mercado e a indústria da construção civil; e a descontinuidade espacial, já que os proprietários fundiários tendem a não disponibilizar os seus terrenos sob condições homogêneas na cidade, o que leva os promotores imobiliários a optar por terrenos em múltiplas localidades ao mesmo tempo.

Embora em alguns casos seja possível determinar a idade de um setor de um bairro, diante do fato de a maior parte das suas edificações terem sido produzidas em um mesmo período, de modo geral, quando ampliada a observação para a escala dos bairros, haverá uma pluralidade de edificações produzidas em tempos diversos. O estoque edificado residencial de um bairro será, via de regra⁴⁹, composto por imóveis de múltiplas tipologias edificadas, idades e estados de conservação. Também é possível que os imóveis estejam submetidos a lógicas de circulação distintas, decorrentes das várias espacialidades, externalidades de vizinhança ou amenidades que podem se fazer presentes no interior de um mesmo bairro. Os terrenos e imóveis podem estar, ainda, submetidos a legislações urbanísticas mais ou menos restritivas à transformação do padrão de ocupação. Diante disso, são reconhecidas a diversidade de fatores que podem condicionar a lógica de produção, circulação e consumo dos imóveis residenciais, assim como a heterogeneidade do estoque edificado, o que remete à necessidade de contemplar as relações que se estabelecem entre imóveis novos e imóveis usados no âmbito do mercado imobiliário residencial. Nesse sentido, há de se considerar que a habitação constitui um bem durável, que pode manter as suas condições de uso por várias décadas. No contexto brasileiro ainda é necessário considerar a baixa solvabilidade de grande parte da população comparativamente aos custos mercantis da habitação. No Brasil, estima-se que a habitação, no âmbito do mercado imobiliário formal, tenha estado acessível a apenas 30% da população de 1984 a 2009, período que intercalou a política habitacional do Banco Nacional de Habitação (BNH) e o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV). Segundo Abramo⁵⁰ (2009), à cerca de 70% da população restou como alternativa de acesso à moradia o mercado imobiliário informal

⁴⁹ Em áreas de urbanização progressiva a partir da extensão natural da malha urbana. No caso dos bairros planejados, será possível identificar setores mais homogêneos.

⁵⁰ Palestra realizada em 2009 no Recife, por ocasião do Colóquio Internacional Ano da França no Brasil: Novos Padrões de Acumulação Urbana na Produção do Habitat: Olhares Cruzados Brasil-França..

de habitações e solo urbano, revelando, em última instância, a deficitária provisão habitacional por parte do poder público.

Durante o referido período, dada à escassez de recursos públicos para financiar os produtores e consumidores, a produção de novas unidades habitacionais esteve voltada à produção de habitações para a parcela da população que representava o setor de maior solvabilidade. Abramo, em 2009, afirmou que “o mercado formal tende a concentrar a sua oferta em bens primários para os super-ricos, produzindo “produtos de luxo” que priorizam a faixa de renda de maiores rendimentos”. Essa situação, que viria a se alterar graças ao incremento do crédito habitacional advindo do Programa Minha Casa Minha Vida, ainda não se fazia tangível em 2009. Conforme ressalta Fix (2011), com o MCMV, as empresas que até então focavam a sua produção para a oferta de empreendimentos para as camadas de mais alto rendimento abriram empresas voltadas exclusivamente para o segmento econômico e alteraram, em muitos aspectos, a sua forma de atuação, como se verá mais adiante no capítulo 4. Essa conjuntura nacional favorável à ampliação da demanda de consumidores de imóveis residenciais e à produção de novas edificações, como se verá mais adiante, oferece importante subsídio à compreensão da dinâmica imobiliária recente nas cidades brasileiras e, por extensão, à compreensão das novas dinâmicas do mercado imobiliário residencial nas áreas centrais.

Contudo, por outro lado, a revelação da postura do mercado imobiliário brasileiro de, durante décadas, ter focado a sua produção para a oferta de habitações para uma camada da população caracterizada como “demanda solvável”, é de grande contribuição para compreender a dinâmica intraurbana das cidades de médio e grande porte no país. Para que a reduzida demanda solvável, que já tinha as suas necessidades habitacionais atendidas, voltasse ao mercado consumidor mais rapidamente, o mercado imobiliário lançou mão de estratégias para renovar a sua demanda por meio da criação de inovações do produto imobiliário e do estímulo às *novas formas de morar*.⁵¹ São criadas novas circunstâncias habitacionais, tanto pela localização diferenciada dos empreendimentos quanto pela incorporação de novos elementos aos imóveis e às estruturas condominiais.

Dessa forma, mesmo que o imóvel habitado até então ainda mantivesse as suas condições de conservação e de habitabilidade, outra circunstância habitacional – outro imóvel, muitas vezes em outra área da cidade – passa a atender melhor às expectativas de consumo de

⁵¹ Algumas mudanças de configuração dos imóveis atuais podem ser citadas como inovações do produto imobiliário brasileiro, tais como a criação de varandas nos apartamentos, a criação de suítes e o crescente número de banheiros, o aumento do número de vagas para estacionamento e o aumento de equipamentos condominiais.

um determinado indivíduo ou mesmo de um grupo de indivíduos de determinado perfil. Mesmo que as novas expectativas de consumo tenham sido, em certa medida, criadas pela própria ação do mercado, é fato que o apelo às novas formas de morar é um elemento renovador da demanda habitacional.

Esse processo contribui, segundo Abramo (*Ibid*), para a depreciação fictícia dos produtos imobiliários mais antigos. O autor aponta que, a partir da valorização de uma nova circunstância habitacional, o imóvel anterior, sem sofrer nenhuma intervenção específica ou degradação – daí ser a depreciação *fictícia* – fica aquém da expectativa de uma demanda solvável que passa a lhe atribuir menor valor de uso habitacional.

Embora a inovação, como estratégia de renovação da demanda, e a obsolescência programada e cada vez mais precoce dos bens de consumo não deva ser tratada como novidade, pelo fato de a edificação estar intrinsecamente ligada ao solo, a opção habitacional por uma inovação do produto imobiliário implica um deslocamento espacial. Assim, a promoção de inovações associada à depreciação dos imóveis, aliada à imobilidade construtiva, conduz, em muitos casos, à desvalorização da área urbana que os contém. Esse processo poderia levar à evasão da população de um determinado estrato de renda para outras partes da cidade e à substituição da população residente por um estrato de renda imediatamente inferior. Segundo Abramo,

Do ponto de vista da movimentação socioespacial, temos dois elementos críticos importantes. O primeiro desses elementos é que uma diferenciação do produto imobiliário envolve necessariamente um deslocamento espacial da oferta: oferecer um produto diferente em uma espacialidade diferente. Mas aqui temos o surgimento do segundo elemento crítico, pois quando os capitalistas imobiliários pretendem deslocar espacialmente a sua oferta devem deslocar espacialmente uma parte das famílias que desejam desfrutar da externalidade de vizinhança (estar entre os seus e ser/ter uma distinção sócio-espacial em relação aos outros) (ABRAMO, 2007, p. 46).

Conforme o autor, a depreciação fictícia do estoque imobiliário e a diferenciação da oferta em relação ao estoque precedente exigem o deslocamento de uma externalidade de vizinhança. Assim, a operação de depreciação fictícia de uma parte do estoque imobiliário, ao ter que recriar uma externalidade de vizinhança, culmina em uma inovação espacial que, ainda que procure deslocar somente uma pequena parcela da demanda, envolve uma série de efeitos em cascata de deslocamentos domiciliares (ABRAMO, 2009).

É necessário, diante disso, buscar compreender quais fatores fundamentariam um comportamento de consumo que tem como prerrogativa a necessidade de distinção e de consumo do “novo”. Segundo Baudrillard (1972), os bens produzidos e transacionados no

mercado são “bens de consumo” que teriam uma função social distintiva na “ideologia do consumo”, o que torna necessário compreender a função social do “objeto signo” superando a “visão espontânea” que tende a priorizar o valor de uso de tais objetos frente a outros valores que esse possa vir a ter, e concedendo especial atenção aos valores subjetivos que podem ser atribuídos aos objetos.

Segundo o autor, a hipótese de “prioridade do valor de uso”, que situa os objetos de consumo na categoria dos “utensílios” ligados à mediação das necessidades naturais dos indivíduos frente o seu ambiente circundante, seria empirista e falha. “No fundo, sob sua evidência concreta, as necessidades e funções [relativas aos objetos] descrevem apenas um nível abstrato, um discurso abstrato dos objetos, perante o qual o discurso social, largamente inconsciente, aparece como fundamental”.

Baudrillard (op.cit) afirma que “uma verdadeira teoria dos objetos e do consumo fundar-se-á, não numa teoria das necessidades e sua satisfação, mas numa teoria da prestação social e da significação”. Assim, para além do estatuto primário do objeto determinado pelo seu valor de uso e pela lógica das necessidades, seria precisamente o valor social de signo e, por extensão, o “valor de troca-signo” o elemento fundacional para a “única hipótese sociológica correta”.

Para o autor,

Por detrás de todas as superestruturas da compra, do mercado e da propriedade privada, é sempre o mecanismo de prestação social que se deve ler na nossa escolha, acumulação, manipulação e consumo de objetos – mecanismo de discriminação e de prestígio que está na própria base do sistema de valores e de integração na ordem hierárquica da sociedade (Op.cit, p. 10).

O que seria cada vez mais verdadeiro à medida que os objetos se multiplicam e se diferenciam é que “não é a relação com as necessidades, o valor de uso, mas o valor de troca simbólico, de prestação social, de concorrência e, no limite, de discriminantes de classe – esta a hipótese conceitual fundamental de uma análise sociológica do consumo”.

O mercado imobiliário residencial diz respeito, possivelmente, à circulação e ao consumo da mais cara e estimada de todas as mercadorias. Segundo Baudrillard, todas as mercadorias obedeceriam a normas de renovação acelerada, mas cada uma a seu ritmo e com variações de obsolescência relativas conforme as categorias sociais. “No entanto, é possível admitir que todos os outros setores se opõem conjuntamente ao “habitar”, o qual, “embora solidário ao processo geral, constitui no entanto um função específica que não pode ser brutal ou idealmente assimilada aos outros aspectos do consumo e da moda” (Op. Cit. p.18).

Embora o autor reconheça que não será possível equiparar os comportamentos de

consumo relativos ao “habitar” ou aos imóveis de uso residencial, para usar termos mais compatíveis com o presente trabalho, ao comportamento de consumo de outras mercadorias menos onerosas, o que vale considerar é que “os objetos são portadores de significações sociais indexadas, portadores de uma hierarquia cultural e social – e isto no mais pequeno⁵² dos seus pormenores: forma, material, cor, duração, disposição no espaço etc. – numa palavra, constituem um *código*” (Op.Cit. p.19). Para o autor, os objetos fariam um “dialeto de classe”, cuja gramática e semântica permitiriam a interpretação dos significados dos objetos na ideologia do consumo corrente.

É na sintaxe concreta dos conjuntos de objetos – equivalente de uma narrativa, e interpretável em termos de destino social como a narrativa de sonho em termos de conflitos inconscientes -, é nos lapsos, incoerências e contradições deste discurso, que nunca está reconciliado consigo próprio (nesse caso traduziria um estatuto social idealmente estável, inverossível nas nossas sociedades), mas, pelo contrário, exprime sempre, na sua própria sintaxe, uma neurose de mobilidade, de inércia, ou de regressão social. (op.cit. p.19)

O consumo dos objetos deve ser considerado enquanto parte de uma “lógica social”.

Através dos objetos, cada indivíduo e cada grupo procura o seu lugar numa ordem, procurando ao mesmo tempo forçar essa ordem conforme a sua própria trajetória pessoal. Através dos objetos, é uma sociedade estratificada que fala; e se os objetos, como aliás o *mass media*, parecem falar a todos (já não existem objetos de *casta*), é certamente para voltar a colocar cada um no seu lugar. Numa palavra, sob o signo dos objetos, sob o selo da propriedade privada, é sempre de um processo social contínuo do valor que se trata. E os objetos são, também eles, sempre e em toda a parte, além de utensílio, os termos e a **confissão deste processo social do valor**. (op.cit. p.20)

No que diz respeito aos objetos de consumo enquanto confissão do processo social de valor, o autor engendra uma discussão sobre “a ordem doméstica e o veredito público”. Os objetos privados que compõem a “ordem doméstica”, cujo consumo não se faz necessariamente divulgar socialmente, teriam uma “jurisdição especial” e estariam sujeitos a lógicas de consumo específicas, como se verá adiante.

Face a tal discussão, caberia questionar até que ponto o imóvel residencial poderia ser considerado no âmbito de uma “ordem doméstica de objetos privados”. Todos os objetos no interior da edificação residencial, por exemplo, poderiam ser considerados enquanto objetos privados. A natureza desses objetos só se torna pública a partir da opção deliberada de

⁵² A edição disponível é uma tradução para o português lusitano.

exposição por parte dos moradores⁵³. A localização do imóvel residencial habitado é, em contrapartida, muitas vezes, de conhecimento público, fazendo parte de uma lógica de posicionamento e de distinção social. De fato, a localização residencial, por diversos motivos, adquire um papel preponderante na opção habitacional.

A utilidade da moradia não é apenas definida pelas suas características internas, enquanto objeto construído. Seu valor de uso é também determinado pela sua articulação com o sistema espacial de objetos imobiliários que compõem o valor de uso complexo representado pelo espaço urbano. O que é vendido não são apenas “quatro muros”, mas também um “ticket” para o uso deste sistema de objetos (RIBEIRO, 1997, p. 81).

Além do *ticket* de acesso a um sistema de objetos, sabe-se que a localização habitacional propicia diferentes relações socioespaciais. A respeito da localização da vivenda, Abramo concluiu, a partir de discussões conceituais e empíricas, que o fator determinante das escolhas residenciais no mercado é “uma busca de distinção socioespacial, porque as famílias desejam estar próximas aos seus próximos”. Esse desejo se concretizaria em uma *externalidade de vizinhança*, conforme esclareceu o autor (ABRAMO, 2007).

Em relação ao *status* privado ou social dos imóveis residenciais, e considerando as peculiaridades que regem o seu consumo, cabe refletir em que medida a opção por um tipo de imóvel residencial – considerando a sua tipologia, o seu estilo arquitetônico e a sua idade – e a opção por uma localização na cidade refletiriam escolhas individuais utilitaristas e pragmáticas ou, por outro lado, em que medida as escolhas habitacionais refletiriam um desejo de se posicionar e de se distinguir socialmente.

Segundo Baudrillard, mesmo a relação com os objetos de consumo privados “esconde um reconhecimento e um assentimento profundos” em relação ao veredito público. “Cada um sabe, no fundo, se é que não se sente, julgado pelos seus objetos, julgado segundo os seus objetos, e cada um, no fundo, se submete a este juízo, mesmo que seja pela negação”.

O autor declara que, “mesmo que seja pela negação”, os sujeitos estarão se submetendo a um juízo coletivo. Daí se poderia concluir que, conforme o autor, todos, sem exceção, os artistas, os intelectuais, os menos escolarizados, os segmentos de maior ou de menor renda, aqueles que se declaram consumistas ou frugais, estariam submetidos à mesma lógica.

Baudrillard enumera alguns comportamentos de consumo que, segundo ele, mais do que o gosto pessoal e as opções estéticas, refletem uma busca por distinção social em um contexto em que os objetos se configuram como signos de distinção entre as classes sociais. O autor

⁵³ Os moradores que aleguem que “gostam de receber”, de “ter a casa cheia”, por exemplo.

então enumera uma série de “preferências de consumo”, as quais seriam explicadas por essa lógica, dentre as quais estaria o “gosto pelo antigo”. Segundo Baudrillard, “pode fazer-se do objeto antigo toda uma psicologia, ou mesmo uma psicanálise”, e os achados remeteriam a uma “obsessão de autenticidade, mística do passado, da origem”. Os objetos antigos remeteriam a uma “densidade simbólica” e a “outros aspectos vividos mais ou menos conscientes”. Segundo o autor, o que interessa “é a função social distintiva, indissociável a todos os níveis da substância psicológica vivida do ‘antigo’”.

Do objeto antigo “se apagaram os estigmas da produção industrial e as funções primárias”.

O gosto do antigo é característico do desejo de transcender a dimensão do êxito econômico, de consagrar por meio de um signo simbólico, culturalizado e redundante, um êxito social ou uma posição privilegiada. O antigo é, entre outras coisas, o êxito social a buscar uma legitimidade, uma hereditariedade, uma sanção nobre. Será, pois, um fenômeno das classes privilegiadas, das camadas assalariadas e dos “setores marginais” – intelectuais e artistas – onde o gosto do antigo traduzirá mais a recusa (ou a filiação envengonhada) do estatuto econômico e da dimensão social, de uma vontade de se situar fora das classes, alimentando-se, tal intento, na reserva dos signos emblemáticos do passado anterior à produção industrial, ou ainda na panóplia dos objetos desviantes na moda (BAUDRILLARD, 1977, p. 26-27).

Consumir objetos antigos pode ser uma atitude desviante do senso comum. Quando toda a produção capitalista se volta à inovação dos produtos para promover a obsolescência cada vez mais acelerada dos objetos como forma de renovação da demanda, o comportamento de apreço, consumo e valorização de objetos antigos, segundo Baudrillard, poderia ser explicado como uma vontade de se situar “fora das classes”.

Esse “gosto” por objetos antigos pode propiciar atitudes direcionadas ao consumo de imóveis antigos e em áreas urbanas relativamente desvalorizadas pela lógica corrente do mercado, desencadeando processos de gentrificação ou enobrecimento de algumas vizinhanças oriundos da “redescoberta” de setores urbanos desvalorizados por parte de indivíduos, grupos sociais ou investidores imobiliários “pioneiros”, como relata Smith (2005).

Não é incomum que as áreas residenciais compostas por imóveis relativamente antigos – aquelas que são “redescobertas”, ou mesmo aquelas que são tradicionalmente valorizadas – tenham uma alta concentração de capital criativo caracterizado pela presença de “espaços de arte” e pelo presença considerável de residentes engajados em atividades artísticas⁵⁴.

⁵⁴ Como relata Silver (2010) em estudo sobre as vizinhanças mais aprazíveis para se morar em Nova York

No contexto local, mesmo que não haja evidências científicas que comprovem essa percepção, os sítios históricos preservados dos bairros do Poço da Panela e Apipucos, no Recife, e a área tombada de Olinda tem ambas uma concentração relativamente alta de intelectuais e artistas que se configurariam como “setores marginais”, na ótica de Baudrillard (1972), e enquanto “capital criativo” na ótica de Silver (2010). Mesmo que os integrantes dos setores marginais não ocupem os imóveis ditos “históricos”, há referências⁵⁵ a suas preferências por uma tipologia residencial que não é alvo das estratégias de valorização midiáticas do *mass media*: a casa, sobretudo aquela “solta no lote”, em contextos de bairros mais tradicionais, rústicos ou bucólicos.

Em referência ao que coloca Baudrillard, parece que cada indivíduo, embora esteja convicto que faz as suas escolhas de consumo conforme o seu repertório de preferências, aspirações, expectativas e limitações, ele está, na verdade, emaranhado em uma lógica social em que cada bem de consumo se configura como “termo de confissão do processo social de valor” e como um atestado da posição social. Tal fato remete à citação de Bertrand Russel (Apud ABRAMOVAY, 2004, p. 37) que afirma que enquanto a “economia é a ciência que explica como os indivíduos fazem escolhas”, “a sociologia se dedica a mostrar que eles não têm nenhuma escolha a fazer”.

Ao fazer uma “análise estratégica da prática de objetos”, Baudrillard (1972) afirma que é possível “considerar os objetos em si próprios e a sua soma como índice de pertença social, mas é muito mais importante considerá-los, na sua escolha, organização e prática, como o suporte de uma estrutura global do ambiente circundante, que é simultaneamente uma estrutura ativa de comportamento” (op.cit.p.17)

Essa estrutura não está ligada diretamente a um estatuto mais ou menos assinalado e repertoriado previamente, mas analisada como elemento da tática social dos indivíduos e dos grupos, como elemento que vive das suas aspirações, que podem coincidir assim, numa estrutura mais larga, como outros aspectos daquela prática social (trajetória profissional, educação dos filhos, lugar e residência, rede de relações etc.) (op.cit.p.17)

Segundo Baudrillard, existiram duas normas básicas que regeriam as atitudes de consumo: a lógica da distinção e a lógica da conformidade. Enquanto atitude de consumo, os objetos conformes são aqueles consumidos segundo a mesma lógica do grupo social a que se pertence, enquanto os objetos de distinção fogem, de alguma maneira, ao padrão de bens de consumo do grupo social de pertença para alcançar o consumo – mesmo que de objetos

⁵⁵ Bernardino (2011), CECI (2003) e Lacerda (1993).

excepcionais – análogo ao do “grupo ideal de referência”. Haveria, como regra geral, um predomínio do consumo de objetos análogos ao grupo de pertença social sobre o consumo de objetos pertencentes ao grupo ideal de referência – aquele que se almeja alcançar.

Segundo o autor, nos objetos domésticos no interior de uma habitação seria possível distinguir aqueles que remetem à lógica conformista daqueles que remetem à lógica distintiva.

Não é verdade que alguns objetos conotam a pertença social, o estatuto de fato, e outros um estatuto presumido, um nível de aspirações? Haverá objetos “irrealistas”, quer dizer, que se inscrevem em falso contra o estatuto real e que testemunham desesperadamente um standing inacessível (análogos, guardadas as devidas proporções, aos comportamentos de “evasão” ou aos comportamentos utópicos característicos das fases críticas de aculturação?) Haverá, inversamente, objetos testemunha, que atestam, apesar de um estatuto móvel, a fidelidade à classe de origem e uma enculturação⁵⁶ tenaz?” (op.cit.p.18-19)

Embora se reconheça que a habitação é um bem peculiar, e que os comportamentos de consumo que regem a escolha habitacional não podem ser banalmente equiparados aos comportamentos de consumo de outros bens de custo notadamente inferior, é certo que a opção habitacional também é portadora de “significações sociais indexadas, portadores de uma hierarquia cultural e social”.

Segundo Abramo, “em uma sociedade estratificada, o padrão de comportamento de desejar estar próximo dos seus próximos produz uma cascata de movimentos de rejeição dos não-próximos do alto da pirâmide social para baixo”. Criam-se, assim, as convenções urbanas, “que são hierarquizadas e servem de mecanismo cognitivo que garante a estrutura segmentada e hierarquizada das externalidades de vizinhança, portanto, da estrutura socioespacial urbana segmentada (segregada) e desigual “(ABRAMO, 2007, p. 2).

No âmbito do presente trabalho caberia questionar se tal “estrutura segmentada e hierarquizada de externalidades de vizinhança” poderia corroborar para a delimitação de submercados residenciais. Seriam as convenções urbanas a que se refere Abramo visíveis e diferenciáveis enquanto fragmentos de submercados residenciais?

Em respeito a tais convenções, quando se analisam as estruturas de mercado de modo geral, e as estruturas do mercado imobiliário, especificamente, a Teoria das Convenções surge em oposição à Teoria das Instituições como reguladoras da lógica de funcionamento dos agentes. Abramovay recupera a citação de Sapir que, inspirado na tradição austríaca (Hayek,

⁵⁶ Enculturação é o processo através do qual uma pessoa aprende as exigências da cultura na qual ela está inserida, e adquire valores e comportamentos que são tidos como apropriados ou necessários naquela cultura.

Schumpeter , Von Mises), afirma que o mercado é um “processo que engendra convergências e regularidades a partir de uma subjetividade dos atores normatizada e enquadrada por regras”. Essas regras, formas de coordenação ou convenções que estabeleceriam o funcionamento dos mercados poderiam ser explicadas, em alguma medida, pela sociologia econômica contemporânea, que “tem justamente essa característica de conceber os mercados como resultados de formas específicas, enraizadas, socialmente determinadas de interação social” (2004, p. 44). Nesse âmbito, enquanto a Teoria das Instituições está baseada em um caráter impessoal, fundamentado nos critérios de formalidade e legalidade e apresentando formas explícitas de sanção – as quais se fazem mediante a atuação de uma autoridade local reconhecida (coordenação extrínseca do mercado) –, a Teoria das Convenções implicaria o funcionamento do mercado sem sanções explícitas, sem a necessidade de existência de uma autoridade reconhecida e com os mecanismos de coordenação intrínsecos estabelecidos pela interação interpessoal dos próprios agentes envolvidos no mercado.

Na Teoria das Convenções, a inexistência de ameaças explícitas de sanções ou de aparelhos de coerção que restrinjam os comportamentos dos indivíduos pode levar à compreensão de que as convenções sejam “acordos tácitos”, que ditam quais os comportamentos socialmente aceitáveis. Nesse contexto, desviar de uma convenção⁵⁷, ao mesmo tempo em que pode gerar uma desaprovação social, também pode ser um comportamento inovador, portador de outros significados e testemunho de um posicionamento ideológico. De fato, as convenções contemplariam apenas os comportamentos regidos pela lógica de “consumo conformista” explicitado por Baudrillard (1972), que revela a classe social original de pertença e a qual, apesar na nova condição social, não se pretende abandonar, sendo pouco eficientes para explicar a lógica do consumo distintivo – aquele revelador de uma intenção de pertença social a um grupo ideal de referência – ou quaisquer comportamentos inovadores de consumo.

Santos, em suas reflexões sobre o caráter da moda enquanto “manivela de consumo”, que propicia a “criação de novos objetos que se impõem ao indivíduo”, afirma que

Um segundo caráter da moda é a sua uniformidade: cada qual deve tornar-se semelhante aos outros. É preciso “fazer como todo mundo”, não devemos “nos fazer notar”. Pois fazer-se notar, não fazer como todo mundo, é excluir-se do meio social ao qual se pertence. Ser “um original” é ser uma pessoa isolada. O que a sociedade, em geral, e cada uma das sociedades restritas que a

⁵⁷ Aqui a Convenção é compreendida no seu sentido coloquial, como um conjunto de “acordos tácitos” que ditam aquilo que se admite ser um comportamento aceitável socialmente. Não faz referência à Teoria das Convenções.

compõem perdoam menos é todo ato pelo qual um dos seus membros dela se separa (SANTOS, 2007, p. 50).

“Tornar-se semelhante aos outros”, “fazer como todo mundo” e “não se fazer notar” podem ser expressões sintetizadoras de um comportamento convencional. Ainda segundo Santos,

A necessidade de mudar nem sempre aparece como a redescoberta da personalidade forte, mas como obediência a um novo preconceito, criado pelo mercado para buscar o lugar de um preconceito envelhecido ou desacreditado. A necessidade de mudar aparece aqui como uma outra forma de compromisso. Não é a mudança para atingir o futuro, mas para permanecer no passado. A moda é um desses artifícios com o qual as coisas ficam as mesmas, embora aparentando uma transformação. A moda é a manivela do consumo, pela criação de novos objetos que se impõem ao indivíduo (SANTOS, 2007, p. 49)..

Sobre a transitoriedade e a volatilidade dos comportamentos de consumo, Leal (2008, p. 138) afirma que “quem detém o poder do dinheiro dispõe de liberdade para escolher entre mercadorias suntuosas, localizadas em áreas de status e prestígio, adequadamente protegidas, cercadas por muros e portões, com todos os serviços desejados pelo gosto volátil das classes dominantes”. A criação de novos objetos que se impõem ao indivíduo, a adesão por parte das classes dominantes às tipologias residenciais suntuosas oferecidas pelo mercado e os comportamentos convencionais podem, no caso do mercado imobiliário residencial, submeter os indivíduos consumidores a uma contínua busca por distinção socioespacial e ao desejo de estar inserido em vizinhanças com residentes de características socioeconômicas e culturais semelhantes. Contudo, não se pode desprezar a capacidade dos consumidores de se reposicionarem diante das alternativas ofertadas e apresentarem, também, um comportamento inovador e surpreendente.

A noção de que os empresários urbanos poderão, e deverão, ter comportamentos inovadores capazes de surpreender a concorrência ao ofertar produtos notadamente distintos daqueles produzidos e ofertados anteriormente é relativamente bem estabelecida. Cabe aqui, apesar da assimetria do poder de interferência sobre a dinâmica de funcionamento do mercado imobiliário que tem os diversos agentes dele participantes, reconhecer também nos consumidores a capacidade de comportamentos inovadores e capazes de destoar com a lógica de consumo precedente, já bem teorizada e compreendida.

O que regeria o comportamento daqueles “pioneiros” urbanos que se arvoram a morar em contextos urbanos onde os residentes tem uma condição social e econômica notadamente distinta das suas? No caso, podem se tratar de visionários que enxergam uma possibilidade de valorização do seu imóvel residencial enquanto investimento, optando pela propriedade imobiliária e pela fixação da residência em lugares que acreditam que serão gentrificados. Podem, por outro lado, ser intelectuais ou artistas que desejem estar imersos em uma realidade totalmente diferente daquela da sua origem, em contextos que quase que se assemelham a uma observação participante para uma pesquisa ou estudo antropológico⁵⁸.

Caberia afirmar que as lógicas que regem o consumo dos imóveis residenciais podem extrapolar as teorizações que antecipem a sua explicação. Segundo Abramovay, existiria uma gama complexa de incentivos a comportamentos mercadológicos, os quais seriam assimilados de modo notadamente distinto pelas pessoas. O autor se remete à Smith sobre o tema:

Um achado bem estabelecido da economia experimental é que as instituições importam porque as regras importam, e as regras importam porque os incentivos importam. Mas os incentivos aos quais as pessoas respondem às vezes não são aqueles que se poderia esperar com base nos cânones da teoria econômica ou da teoria dos jogos. Acontece que as pessoas estão às vezes melhor, às vezes pior – ao alcançarem ganhos para si próprias e para outros – do que o previsto pelas formas padronizadas de análise racional (SMITH, 2003 Apud ABRAMOVAY, 2004).

Em consonância com a lógica dos incentivos, e refletindo sobre as diferentes maneiras como os indivíduos podem responder a eles, Abramovay recupera uma reflexão que contrapõe o egoísmo e o individualismo, que respaldam a Teoria do Equilíbrio, ao altruísmo nas determinações de comportamentos mercantis.

O altruísmo, segundo o autor, não seria um atributo a se ignorar na esfera econômica. “Não se trata de pasteurizar o argumento favorável ao altruísmo simplesmente dizendo que ele, em termos microeconômicos, pode fazer parte da curva de preferências do ator e que, portanto, nada mais é que uma forma de egoísmo”. Se, nas relações de mercado, há uma tentativa permanente de buscar o reconhecimento pelo outro, isso envolve, em certa medida, uma reciprocidade nesse reconhecimento. Ora, o reconhecimento pelo outro só importa na medida em que eu mesma o reconheço como importante. Segundo o autor,

⁵⁸ Nesses casos de “experimentação” de uma circunstância habitacional relativamente destoante do comportamento de consumo hegemônico, os indivíduos tendem a optar pelo aluguel de imóveis e não pela aquisição por meio de uma transação de compra e venda, sendo esta uma opção facilmente reversível e menos comprometedora.

O altruísmo – como reconhecimento do outro – está presente na vida cotidiana: uma sociedade em que os indivíduos têm a capacidade de levar em conta os interesses alheios consegue instituir formas de coordenação muito mais propícias aos processos de desenvolvimento (ABRAMOVAY, 2004, p. 46).

Abramovay pondera que os indivíduos buscariam, o tempo todo, algum tipo de reconhecimento nos círculos sociais em que vivem⁵⁹. Essa necessidade de reconhecimento, segundo o autor, só se justificaria por um profundo reconhecimento e valorização do outro, compatível com o altruísmo.

A construção teórica baseada nas convenções urbanas, as quais estariam determinadas pela convergência de opções residenciais por parte de indivíduos de um mesmo padrão cultural e socioeconômico, pode ser relacionada, como ressaltou Abramo (2007), a um desejo de se inserir em um contexto urbano – ou em uma externalidade de vizinhança – que tem uma posição determinada na hierarquia urbana e social da cidade. Nesse sentido, os indivíduos valorizariam a proximidade a determinados *tipos* de vizinhos exatamente porque os valorizam.

No que se refere às movimentações intraurbanas decorrentes das mudanças de domicílio, Abramo (op.cit.) resalta que deslocar espacialmente uma demanda termina por impor um deslocamento espacial de uma convenção urbana e a alteração da externalidade de vizinhança precedente. A reopção habitacional, a mudança das externalidades de vizinhança e a apropriação dos imóveis anteriormente ocupados por indivíduos de um estrato de renda imediatamente inferior poderia explicar a rehierarquização dos setores urbanos nas lógicas de valorização e de desvalorização e obsolescência dos espaços residenciais na cidade.

A hierarquização dos espaços urbanos baseada na percepção dos agentes do mercado imobiliário, tanto por parte dos produtores dos espaços residenciais quanto por parte dos consumidores, é objeto de estudo em trabalhos acadêmicos e em relatórios técnicos. Em Lacerda (1993), por exemplo, as diversas zonas urbanas do Recife são classificadas conforme a sua potencialidade de atuação imobiliária e de valorização por parte dos diversos segmentos econômicos. Já para citar um trabalho técnico, a unidade de pesquisas técnicas do setor da construção civil da FIEPE – Federação das Indústrias do Estado de Pernambuco⁶⁰ segmenta a Região Metropolitana do Recife em sete regiões⁶¹, agrupando em cada uma delas os bairros

⁵⁹ Para a construção do argumento do egoísmo versus altruísmo cabe ainda ressaltar que, na esfera do mercado, quaisquer que sejam as relações entre os indivíduos estariam “fetichizadas” na forma de coisas e de dinheiro

⁶⁰ com o apoio da ADEMI – Associação de Empresas do Mercado Imobiliário de Pernambuco

⁶¹ Dados do Relatório do Índice de Velocidades de Vendas de 2009

contíguos onde existam lançamentos imobiliários e comercialização de imóveis novos dignos de nota. Na percepção dos representantes da ADEMI⁶², cada uma dessas sete regiões configura um submercado residencial, sendo digno de nota que, em alguns casos, as regiões pela Associação delimitadas não coincidem com limites político-administrativos institucionalizados, como é o caso da sua Região VII, que abarca, concomitantemente, bairros dos municípios de Paulista e de Olinda, ou da Região V, composta por cinco bairros de três diferentes Regiões Político-Administrativas (RPA) do Recife: Boa Vista, Santo Amaro e São José (RPA1); Derby (RPA3) e Ilha do Retiro (RPA4).

O fato é que as jurisdições municipais e as poligonais de delimitação de bairros dificilmente serão capazes de corresponder à hierarquização dos espaços residenciais – e aos seus submercados – seja sob a ótica da valorização por parte dos consumidores, seja pela ótica da atuação dos promotores imobiliários. Tal fato deve-se, em parte, à estaticidade da definição de tais polígonos, e à dinâmica constante de rehierarquização dos espaços residenciais que pode se ocorrer em decorrência de um comportamento inovador por parte de empresários urbanos ou mesmo de um comportamento relativamente inesperado por parte dos consumidores habitacionais.

A título de exemplo, no relatório da Ademi de dezembro do ano de 2009, a Região III é composta pelos bairros de Boa Viagem e Pina. Já no relatório do ano de 2015, a Região Recife-Sul já incorpora, além de Boa Viagem e Pina, o bairro da Imbiribeira, já que não se pode deixar de considerar os novos e volumosos investimentos em imóveis residenciais nesse bairro⁶³. Já a Região Recife-Centro, que corresponderia à Região V do relatório de 2009, é composta em 2015 apenas pelos bairros da Boa Vista, Santo Amaro e São José, tendo os outros bairros sido reagrupados em outras regiões a partir da redefinição de vetores de investimentos imobiliários⁶⁴.

Ao se debruçar sobre a produção imobiliária de mercado, ou seja, no “interior do segmento capitalista”, Ribeiro afirma que existiriam três submercados – o submercado “normal” e o submercado “monopolista”, além do submercado de cooperativas e companhias estaduais de habitação. Segundo o autor, “os submercados normal e monopolista tem como base a divisão social e simbólica do espaço urbano, que diferencia qualitativamente as moradias segundo a localização e as condições diferenciadas que regulam a produção e circulação”.

⁶² Conforme entrevistas realizadas de agosto a dezembro de 2017.

⁶³ Le Parc e Vita, por exemplo.

⁶⁴ Muito mais voláteis do que as delimitações político-administrativas (RPAs e bairros), as regionalizações propostas conforme a dinâmica do mercado não permitem a composição de séries históricas para a análise, o que impediu o seu uso para a análise a que se propõe o Capítulo 4 do presente trabalho.

O submercado normal é delimitado por zonas da cidade onde a diferenciação de moradia pelo efeito da localização é menor. Em outras palavras, a produção correspondente ao submercado normal ocorre onde há uma grande substitutibilidade das localizações. Por outro lado, neste submercado a produção pode ocorrer em grande quantidade, já que ele se situa em partes da cidade onde a terra não é rara para a construção. (p.124)

Segundo o autor, é no submercado normal que se formará o preço regulador da moradia, definido fundamentalmente pelas condições de produção, as quais regulam a formação do preço de mercado. Nesse “submercado normal” são transacionados as mercadorias ordinárias situadas naquelas que se poderiam denominar “localizações banais”, para usar os termos de Topalov (1984) São reconhecidos, entretanto, preços especiais acima do preço regulador mesmo no âmbito do “submercado normal”. Essas diferenciações se devem ao fato de que “as zonas do submercado normal não são totalmente homogêneas do ponto de vista dos equipamentos coletivos e infraestrutura” e à existência de “situações de sítio que impõem diferenciações das condições habitacionais”, o que viabilizaria a “existência de micromercados no interior das zonas que correspondem ao submercado normal”. A diferenciação de preços, entretanto, seria limitada pela capacidade de pagamento das “camadas médias, que é mais homogênea e caracterizada pela menor disponibilidade de pagar pela diferença”.

O submercado monopolista, em contraposição, seria definido pelo fato de que “o preço de mercado não é regulado pelas condições de produção, mas de circulação”. Trata-se, portanto, de um “preço de monopólio” no sentido de que depende apenas

(a) das quantidades produzidas; (b) da capacidade de pagamento dos compradores e do (c) do grau de diferenciação real e/ou simbólica das moradias, seja pelo efeito da localização, seja pela ação do *marketing*, seja ainda pela influencia da diferenciação das qualidades construtivas (RIBEIRO, 1997, p. 124).

Segundo Ribeiro, “O que funda o preço de monopólio é a não-reprodutibilidade de uma das condições de produção, ou seja, a terra enquanto localização na divisão social e simbólica do espaço urbano”.

Em suma, no submercado normal, a diferenciação dos preços praticados no mercado está fundamentada nas condições de produção, podendo ser explicada a partir do reconhecimento do custo de produção e do lucro médio. No submercado monopolista, os custos de produção e o lucro médio não são, por si, capazes de elucidar as disparidades entre os preços praticados no mercado, sendo a capacidade de pagamento de uma demanda – solvável e, em

certa medida, privilegiada – a terceira variável da equação da determinação dos preços praticados.

Ao analisar o protagonismo da demanda no processo de definição dos preços dos bens transacionados no mercado monopolista, Lacerda (1993) reforça a necessidade de diferenciar dois níveis diferentes de demanda: a demanda final, aquele que consome a unidade habitacional produzida, da demanda intermediária, configurada pelo promotor imobiliário enquanto “operador capitalista de transformação do uso do solo”. Ambos integram o mercado imobiliário enquanto consumidores sendo, contudo, como ressalta a autora, “fundamental considerar que o *operador capitalista* ocupa, ao mesmo tempo, dois lugares: um como comprador do terreno para valorização do capital e outro como vendedor do terreno, suporte do bem imobiliário” (op.cit. p.34). Segundo Lacerda,

Esta distinção entre a demanda dos promotores imobiliários e a demanda final é raramente efetuada, o que constitui insuficiências analíticas não negligenciáveis. Não podemos esclarecer a dinâmica espacial e, em particular, a formação dos preços dos terrenos urbanos, sem fazer esta diferenciação entre os agentes da produção e os agentes utilizadores. Em outros termos, para compreender a valorização do capital imobiliário, é necessário de um lado, verificar a demanda final, que exprime uma necessidade e, de outro, a lógica, sobretudo comercial, de valorização do capital imobiliário (1993, p.35).

Quando se trata do mercado imobiliário, nesse ciclo exposto, distinguem-se dois momentos de comercialização, sendo o primeiro aquele de aquisição do terreno por parte daquele agente que promoverá a transformação do espaço⁶⁵, e o segundo aquele de aquisição da mercadoria habitação produzida. Jaramillo (1977) situa a primeira dessas transações imobiliárias no âmbito das “articulações primárias”, relacionadas às relações de produção, e a segunda no âmbito das “articulações secundárias”, relacionadas às relações de circulação e consumo da “mercadoria final” – a unidade residencial. É necessário reconhecer a distinção entre as supracitadas atividades, de incorporação, de construção e de comercialização imobiliária mesmo que, em termos gerais, todas essas etapas e responsabilidades possam estar concentradas no âmbito de uma única organização. Dito de outro modo, entende-se que o operador capitalista de transformação do uso do solo pode assumir feições diferenciadas a depender da conjuntura que condiciona a lógica de funcionamento do mercado. As atividades de pesquisa de mercado, prospecção de terrenos, negociação com proprietários fundiários para aquisição dos terrenos, construção dos espaços edificadas e comercialização das unidades

⁶⁵ O terreno é um meio de produção, intermediário, e a sua fração ideal compõem a mercadoria final.

produzidas podem se dar no âmbito de uma única empresa – que concentra as funções de incorporação, construção e comercialização imobiliária ou, ao contrário, podem se dispersar e ser de responsabilidade de diversos agentes.

É possível afirmar, no âmbito de um submercado monopolista, que tanto os preços praticados nas transações intermediárias (da aquisição dos terrenos no âmbito das articulações primárias) quanto aqueles praticados nas transações dessa mercadoria final (no âmbito das articulações secundárias) sigam uma lógica de “um mercado ao inverso, onde a lei da demanda regula os preços de transação, enquanto que estes regulam por sua vez os preços de oferta” (TOPALOV, 1984, p. 13-14).

Em outros termos, é a expectativa de viabilizar uma transação imobiliária da unidade habitacional por um preço máximo, no que se refere à capacidade de pagamento atual da demanda final e à comparação aos preços históricos praticados nesse segmento do mercado, que define quanto vale⁶⁶, no mercado, o terreno que poderá dar suporte ao processo produtivo das novas unidades habitacionais.

Embora os preços históricos praticados nas transações imobiliárias nesse contexto específico – tipologia da unidade, segmento de renda a que se destina, localização –, possam ser analisados sob critérios objetivos, a “capacidade” ou disponibilidade para o pagamento por parte da demanda são aspectos, necessariamente, alvo de uma análise com base em variáveis conjunturais e subjetivas bastante fugazes. A formatação da política habitacional, a conjuntura econômica, a disponibilidade ou a escassez de linhas de financiamento, as mutáveis legislações urbanísticas definidoras de coeficientes construtivos e a expectativa em relação à valorização dos imóveis através da viabilização de obras ou equipamentos “prometidos”, além de uma gama infinda de aspectos subjetivos que, no âmbito individual ou familiar, podem determinar um teto orçamentário do que se pretende depreender para o consumo habitacional, fazem com que o processo de definição do preço final previsto da unidade habitacional seja permeado de incertezas e riscos.

Além disso, diante do ciclo longo de produção da mercadoria habitação, em muitos casos, os promotores imobiliários do espaço edificado, diante da impossibilidade de imobilizar o seu capital durante todo o curso do ciclo produtivo, tem que recorrer a financiamentos bancários para viabilizar o processo produtivo ou que lançar mão de um “capital de circulação” que possa garantir um retorno financeiro antes mesmo da disponibilização da mercadoria sob a

⁶⁶ Valores monetários

sua forma final, concluída. Segundo Lacerda (1993), “o processo de produção e de comercialização do bem imobiliário, em geral, precisa de um capital de circulação que controle a produção e assegure sua realização no mercado”.

No processo de valorização do capital sobre o solo, a função de promoção ocupa um lugar central. Ela se constitui na atividade de gestão do capital de circulação necessário à rotação do capital industrial engajado na produção. Esse capital de circulação é chamado de capital promocional (LACERDA, 1993, p. 64).

Em cada passo das etapas de incorporação, produção e circulação da mercadoria habitação, os agentes estão impregnados da necessidade de analisar e interpretar o comportamento dos demais que compõem o mercado, sendo esse um fator essencial para a compreensão da condição de incerteza urbana radical a que está submetida a lógica de funcionamento do mercado imobiliário.

Os processos de inovação, de qualquer ordem, que por ventura possam ocorrer no âmbito do mercado imobiliário, vinculadas à atuação do “operador capitalista de transformação do uso do solo⁶⁷”, podem ser objeto de estudo pormenorizado a fim de identificar quais os fatores que fundamentam, motivam e condicionam tais processos. Entende-se, a partir da construção teórica exposta por Topalov (1984), Jaramillo (1977), Lacerda (1993) e Ribeiro (1997), que os operadores capitalistas de transformação de uso do solo tem a capacidade de “extrair” bairros, ou setores de bairros, do “submercado normal” e, valorizando-os, inseri-los no âmbito do submercado residencial monopolista. Essa ação dos ofertantes, quando reiterada pelos consumidores dos espaços residenciais, pode levar a uma rehierarquização da divisão social e simbólica do espaço urbano. Ressalte-se que cada tentativa de inovação de localização por parte dos produtores capitalistas dos espaços residenciais não será nada além do que uma “aposta” por parte dos “empresários urbanos inovadores”, a qual pode se viabilizar, ou não, apenas a partir da assimilação dessa nova divisão social e simbólica do espaço por parte dos consumidores que integram a demanda do mercado imobiliário na sua configuração monopolista.

Do mesmo modo que localizações banais podem ser ressemantizadas para passar a integrar um submercado residencial monopolista, o processo contrário, de desvalorização habitacional de uma determinada localidade por parte das demandas mais solváveis, também pode ocorrer, tanto de maneira relativamente “espontânea” – a partir de uma degradação o

⁶⁷ Termos de Topalov

obsolescência gradativa do estoque edificado, quanto de maneira “induzida”, a partir de processos consistentes de “desconstrução da habitabilidade” de uma determinada área da cidade.

Seria possível inferir que áreas que já se configuraram, em um dado momento, como uma localização privilegiada para o uso residencial poderiam passar a uma condição periférica nos interesses dos produtores imobiliários durante décadas para, anos depois, diante de outra conjuntura econômica, simbólica e social, serem novamente valorizadas enquanto localização residencial privilegiada e disputada. Assim, áreas que estiveram à margem dos interesses imobiliários – de promoção e de consumo por parte dos segmentos econômicos de maior poder de consumo – voltariam a se inserir no âmbito do submercado residencial monopolista.

Diante do recente crescimento da participação relativa da área central do Recife nas transações e nos lançamentos e imobiliários da cidade, caberia questionar se essa área estaria se reposicionando no âmbito da hierarquização dos espaços residenciais na divisão social e simbólica do espaço urbano contemporâneo. Questiona-se se tal área passa por uma “ressemantização”, que permitirá que ela seja incluída no âmbito do submercado residencial monopolista, e, além disso, quais seriam os seus setores que estariam passando por uma revalorização habitacional por parte dos consumidores e quais aqueles que estariam em vias de serem redescobertos como fronteira para a atuação imobiliária por parte dos agentes produtores dos espaços residenciais. A produção de novos edifícios, correspondentes às *novas formas de morar*, e uma suposta recriação da área central tradicional enquanto submercado monopolista, depois de décadas de produção imobiliária centrífuga, abre espaço para também a revalorização dos imóveis residenciais mais antigos presentes nessa área da cidade?

Quais seriam as diferenças na apropriação e consumo dos imóveis residenciais novos e antigos nessa área da cidade? Poderiam os novos terrenos, férteis para a produção de novos empreendimentos habitacionais na área central tradicional do Recife, estar inseridos naquele no submercado monopolista, enquanto as edificações mais antigas continuam sendo desvalorizadas pela “lógica do mercado”?

Seriam as lógicas distintas de apropriação, circulação e consumo de edificações novas e antigas, sejam elas reconhecidas como “históricas” ou não, capazes de segmentar submercados notadamente distintos no interior de uma mesma área da cidade, no caso a área central tradicional?

Ribeiro pondera que “as condições habitacionais são profundamente diferenciadas pelo efeito de localização, objetiva ou subjetivamente”, o que “faz com que cada habitação produzida seja singular, apresente-se no mercado como única”. Segundo o autor, configura-se uma situação de concorrência entre moradias cujos valores de uso são idênticos, diferenciadas apenas, e de sobremaneira, pela sua localização. Essa diferenciação é potencializada pela “raridade de terrenos no submercado monopolista”, embora não se trate de uma “raridade diretamente física, mas produzida pelas condições que regulam o uso do solo”.

O submercado monopolista tende a se localizar nas zonas da cidade onde o espaço construído é mais plenamente um espaço-capital, na medida em que nelas se concentram os elementos que conferem maior (e melhor) utilidade ao uso capitalista: infraestrutura e equipamentos coletivos. São conjuntos de moradias produzidas anteriormente, mas ainda em fase de circulação; são usos comerciais que implicam preços fundiários inacessíveis ao capital de promoção, etc. (RIBEIRO, 1997, p. 127).

A raridade de terrenos no âmbito do submercado monopolista, e o “interesse do capital de incorporação de realizar um permanente processo de diferenciação do espaço, do ponto de vista físico, social e simbólico” gera a necessidade de “recriar permanentemente as condições não reprodutíveis de produção, o que equivale dizer, recriar o submercado monopolista” (Op. Cit).

Nesse sentido, Ribeiro (1997, p. 125) adverte que “a produção imobiliária se caracteriza pelo permanente paradoxo: é sempre necessário destruir para construir, na medida em que são bastante limitadas as possibilidades de expansão das fronteiras da cidade”. Também são limitados os terrenos que podem se inserir no âmbito dos interesses de consumo da demanda mais solvável. Esse “destruir para construir” pode estar relacionado com a demolição de imóveis para a construção de novos empreendimentos na mesma localidade ou, ainda, a processos de “erosão da habitabilidade”, ou seja, de desconstrução simbólica de uma determinada área como lugar habitacional ou de desvirtuamento de uma determinada tipologia de imóvel residencial que se torna, supostamente, inadequado ao *morar contemporâneo*.

Ressalte-se que a necessidade de recriar e reinventar condições para a ampliação do submercado monopolista estaria estreitamente relacionada ao comportamento inovador dos empresários urbanos, referenciado pelo comportamento de destruição criativa dos empresários de modo geral, elaborado teoricamente por Schumpeter (2012).

Importa destacar que a desvalorização habitacional de uma área por parte de uma demanda específica, seja pela depreciação *fictícia* dos seus imóveis (ABRAMO, 2009), seja

pela alteração da sua externalidade de vizinhança, que pode resultar na desvalorização econômica dos imóveis, pode também ser relacionada a processos de valorização da área para outros usos, quando a instalação de uma outra atividade em um imóvel de tipologia e uso originalmente habitacional pode significar maior rentabilidade. Assim, a mudança de uso do solo, com a substituição das residências por outros estabelecimentos comerciais e de serviços, usos mais “rentáveis” do que aquele uso original, pode levar a um paulatino esvaziamento do “caráter habitacional” decorrente de uma dinâmica de competitividade de usos do solo.

Face aos aludidos processos, entende-se que, nas cidades brasileiras, a valorização de novas espacialidades em áreas distanciadas do centro e a erosão da habitabilidade em áreas onde se concentram os imóveis representativos de ciclos produtivos precedentes podem contribuir para a compreensão do processo de empobrecimento e desvalorização habitacional das áreas centrais tradicionais por parte das demandas de maior renda. Os sucessivos ciclos de evasão habitacional e a substituição de atividades instaladas nos imóveis que antes eram residenciais compõem uma conjuntura que leva o centro a se tornar, progressivamente, um lugar de trabalhadores, fregueses e alunos apressados, mais do que de moradores. Com o esvaziamento do centro histórico da sua função habitacional, esse pode se tornar um “lugar de passagem” e não de moradia.

Nos centros históricos, submetidos a legislações específicas e mais restritivas do que a de outras partes da cidade, a dinâmica habitacional está sujeita a condicionantes sensivelmente diferentes. Seus imóveis, quando reconhecidos institucionalmente por seus valores culturais e pela importância histórica do conjunto arquitetônico, têm suas possibilidades de reforma limitadas e submetidas à manutenção da integridade e da autenticidade do conjunto. Nesses casos, a destruição para a construção em novo formato iria de encontro à legislação preservacionista.

Assim, a valorização, por parte de demandas individuais, de novos atributos habitacionais, de novas localidades e de novas mercadorias-habitação pode suscitar maiores dificuldades para a inserção dos imóveis dos sítios históricos na lógica do mercado imobiliário formal de oferta de moradia para uma demanda solvável de rendimentos elevados, sobretudo naqueles sítios onde ainda é possível optar, com certa facilidade, por novos imóveis habitacionais⁶⁸.

⁶⁸ Nesse aspecto, um sítio histórico como é o da “Cidade Alta” em Olinda, que não permite a produção de imóveis residenciais novos no seu entorno, é notadamente diferente de um sítio histórico da Rua da Aurora no bairro de Santo Amaro, onde imóveis novos são construídos em justaposição imediata aos imóveis antigos.

Esses sítios históricos, que passam por processos de atribuição de valor por demandas coletivas, precisamente pela sua relativa antiguidade, são reconhecidos pelos seus valores histórico, cultural, de rememoração etc. Esses, contudo, são valores, em certa medida, opostos aos atributos que se busca enaltecer pelas estratégias de *marketing* de maior alcance utilizadas pelo mercado imobiliário. A inovação, seja ela locacional ou do produto imobiliário, parece ser o vetor do consumo dos novos produtos no mercado formal.

Abramo adverte que o efeito de valorização de novas espacialidades habitacionais

está encadeado para trás, pois quem compra sempre vende, a operação de diferenciar o produto imobiliário se transforma em uma cadeia urbana de desvalorizações-valorizações imobiliárias onde a atuação do capital imobiliário em um pequeno segmento do mercado pode promover uma modificação mais ampla na cartografia sócio-espacial (ABRAMO, 2007, p. 17).

A mudança de domicílio e a apropriação dos imóveis por novos moradores, elemento essencial na definição e redefinição de espacialidades habitacionais na cidade, configuram uma parte supostamente importante da dinâmica imobiliária, pois garantem liquidez à mercadoria habitação, sendo 80% do mercado formal centrado na mudança de domicílio (ABRAMO, 2009).

Apesar de o senso comum concluir que quem compra um novo imóvel residencial sempre disponibilizará o imóvel anterior no mercado, seja no mercado de compra e venda, seja no mercado de locação, é escassa, para não dizer inexistente, a produção acadêmica que interrelacione o mercado imobiliário de imóveis novos e o mercado de imóveis usados. As aproximações teóricas apresentadas no início do presente capítulo indicam que a idade, a tipologia e o nível de qualidade (ou estado de conservação) dos imóveis os situaria em submercados residenciais específicos e determinados por tais atributos. Cabe investigar se estariam os imóveis novos e os imóveis usados, necessariamente, inseridos em submercados distintos ou se, estando tais imóveis localizados em uma convenção urbana hierarquicamente bem posicionada, prevaleceriam as características sociais, econômicas e simbólicas, componentes da externalidade de vizinhança, na determinação da sua forma de inserção nos submercados residenciais?

Na abordagem heterodoxa da economia urbana entende-se que nenhum dos agentes privados promotores de espacialidades residenciais seria capaz de, por si, alterar substancialmente uma convenção urbana, sendo necessário, para tal, a participação do poder

público. Segundo Abramo (1995), a estrutura urbana está associada a um *regime urbano* constituído a partir de relações econômicas e de produção. Para o autor, as características de cada regime de acumulação inscrevem, na espacialidade urbana, a sua particularidade histórica e geográfica sob a forma de “regimes urbanos”, tendo as políticas do Estado um papel fundacional na sua implementação e na sua consolidação e, por extensão, na determinação da configuração espacial das cidades. A responsabilização do Estado e das políticas públicas pela estruturação urbana advém do reconhecimento de que a forma como ele atua (ou deixa de atuar) é determinante para a configuração dos processos de estruturação urbana. O poder público, enquanto viabilizador de grandes obras – viárias e de infraestrutura – e enquanto ordenador do espaço define as áreas prioritárias de expansão urbana e indica quais as áreas mais rentáveis à exploração capitalista, sendo capaz de direcionar ou determinar o modo de atuação dos produtores do espaço.

Cabe ainda ao poder público o planejamento e o controle urbano, além da promoção dos serviços públicos essenciais – manutenção, limpeza urbana, segurança e intermediação dos conflitos que podem advir da contraposição dos diversos interesses privados. Nesses termos, cabe frisar que o poder público pode expressar a sua presença de maneira mais “tangível” em áreas privilegiadas do ponto de vista social e econômico, enquanto se faz relativamente ausente nas áreas menos privilegiadas, contribuindo para a configuração de uma cartografia socioespacial nas cidades. Assim, não se pode desvincular a desvalorização da área central tradicional pela “lógica do mercado”, e a relativa erosão da sua habitabilidade, do processo de progressiva desqualificação desse espaço urbano promovida, senão pela leniência do poder público em prestar, com qualidade, os serviços que lhe competem, pelo constante investimento deste em ações que possibilitam a expansão das fronteiras urbanas, à despeito de um melhor aproveitamento da cidade consolidada.

A evasão da área central por parte de uma camada de maiores rendimentos pode ter acarretado na mudança de comportamento do poder público em relação à área, o que explicaria uma predominante má condição de manutenção e conservação de muitos dos espaços públicos e de uso coletivo, além da má qualidade na prestação dos serviços públicos quando comparados a outras áreas da cidade⁶⁹. Mesmo que se considere “privilegiada” a localização das áreas centrais pela concentração de bens e de equipamentos tradicionais, em 2011 a presente autora

⁶⁹ No caso do Recife, em particular, enquanto nos imóveis situados nos sítios históricos institucionalizados nas áreas centrais se instalam usos inquestionavelmente nocivos à edificação e à dinâmica urbana, ou mesmo usos descaracterizadores da edificação sem que haja nenhum controle de uso do solo, em outros sítios históricos, em áreas mais valorizadas, o controle se faz de maneira muito mais intensa.

verificou que a percepção em relação à condição urbana de um sítio histórico na área central do Recife era extremamente negativa, impedindo, inclusive, que esse fosse considerado enquanto uma opção para o uso residencial (Bernardino, 2011).

Segundo Abramo (1995), o poder público, enquanto prestador de serviços públicos e promotor das infraestruturas urbanas, revelaria o seu papel de “coordenador” das modificações na divisão econômico-social do espaço. O poder público, diante disso, não poderia deixar de ser responsabilizado pelo processo de degradação que pôde se instaurar nas áreas centrais tradicionais.

Embora muitos autores demonstrem a incapacidade do poder público de planejar e de se antecipar às ações do mercado, tendo de agir “a reboque” para corrigir as distorções decorrentes das novas espacialidades instituídas pela ação da promoção imobiliária, acredita-se que é o próprio poder público o agente viabilizador da promoção dessas novas espacialidades, em associação com os principais agentes capitalistas.

O processo de expansão da mancha urbana, por exemplo, promovido pelo mercado a partir da urbanização de zonas antes consideradas rurais para a construção de “condomínios”, voltados tradicionalmente para as classes de maior poder aquisitivo ou, mais recentemente, a partir do MCMV, também para as classes de rendimentos médios, em situações em que o incorporador encontra terrenos a preços inferiores aos fixados pela concorrência em outras localidades, só se faz possível a partir de um superdimensionamento das áreas de expansão urbana nas legislações urbanísticas de alguns municípios.

Para viabilizar esse processo de expansão urbana, os incorporadores deverão lançar mão de estratégias para tornar a área mais atraente. Segundo o autor Ribeiro,

Para tanto, eles deverão realizar importantes investimentos adicionais à construção e em campanhas publicitárias que associam ao empreendimento certos simbolismos que incentivem o comprador a abrir mão do conforto, comodidade e, sobretudo, dos valores relacionados com a idéia de morar “no centro”, “perto dos acontecimentos”, na “civilização”. Os incorporadores tentam, então, vender um “novo modo de vida”, convidando os compradores a “recriar o contato com a natureza, perdido na grande cidade”, e a “participar de um novo estilo de vida, protegido da violência da metrópole desumanizada” (RIBEIRO, 1997, p. 133).

Essa expansão, e também a verticalização por meio da destruição de estoques construídos, muitas vezes não fazem parte de um “modelo de cidade” democraticamente pensado e planejado. Caracteriza, ao contrário, uma situação em que “o Estado ratifica a nova

espacialidade proposta pelos capitais imobiliários por meio da melhoria das condições de infraestrutura em áreas valorizadas pelo mercado imobiliário formal” (ABRAMO, 2009).

Enquanto o mercado formal busca novas áreas onde possa construir as suas inovações de produto e ofertar novas habitações, as ocupações espontâneas recorrem às franjas urbanas para criar novos redutos habitacionais. Essas ocupações muitas vezes ocorrem em áreas de difícil construtibilidade, carentes de infraestrutura e pouco acessíveis por meio de transporte público, o que dificulta o acesso aos bens e serviços urbanos. Some-se a esse processo o mercado imobiliário informal, responsável em grande parte pelo recente processo de adensamento construtivo em áreas pobres consolidadas e também pela expansão das fronteiras periurbanas (LACERDA, 2011).

A contrapartida desse processo de expansão urbana se dá pela re-opção habitacional pela “cidade consolidada”, pela “redescoberta” de algumas áreas já consolidadas que podem ser revalorizadas para o uso habitacional, como é o caso das áreas centrais tradicionais.

3 ÁREA CENTRAL TRADICIONAL

Cada cidade tem a sua história e, em linhas gerais, é possível afirmar que os primeiros aglomerados urbanos apareceram e se fortaleceram pela necessidade de dar lugar ao encontro, de promover a interação de grupos com interesses distintos e complementares e para permitir as trocas, seja de mercadorias, seja de conhecimentos. Algumas cidades surgiram de forma planejada para atender a uma demanda específica; outras, a maioria delas, se estabeleceu de forma espontânea e circunstancial em resposta a condicionantes geográficos, econômicos, culturais e sociais diversos.

Vários são os fatores que propiciaram o estabelecimento dos primeiros aglomerados urbanos. Uma topografia privilegiada para a defesa, um rio ou um vale fértil que permitiu o desenvolvimento agrícola, um entroncamento de caminhos que favoreceu o aparecimento de um ponto para a comercialização de mercadorias, ou um porto natural que facilitou o escoamento da produção são fatores que propiciaram o surgimento de alguns núcleos urbanos que são, hoje, importantes cidades brasileiras. No entanto, tais condicionantes não são capazes, por si, de explicar o “nascimento” de uma cidade. Mesmo consolidadas as relações produtivas e comerciais, é a adequação de uma determinada circunstância espacial ao estabelecimento do uso habitacional o fator determinante para que aquele espaço venha a se tornar um povoado e, posteriormente, uma cidade. São as relações espaciais decorrente da fixação habitacional, tão diferente das relações espaciais que decorrem de interações comerciais e produtivas, o motivo da gênese da cidade.

As cidades brasileiras e latino-americanas que se estabeleceram durante o período colonial obedeceram a um princípio de estruturação espacial monocêntrico. O núcleo inicial de ocupação conciliava todas as funções urbanas então existentes: o uso habitacional e atividades relacionadas à produção e à circulação de bens de consumo, abrigando escravos e senhores, feirantes e aristocratas, migrantes e famílias tradicionais. Tal núcleo original de ocupação concentrou todas as atividades urbanas, podendo ser considerado como “a cidade”, em contraposição aos arrabaldes, arredores⁷⁰ e subúrbios - áreas periféricas, mais ou menos distantes da “cidade”, as quais foram sendo pouco a pouco ocupadas a partir de um modelo de crescimento de expansão do centro à periferia, característico de tais núcleos urbanos até a segunda metade do século XVIII⁷¹.

⁷⁰ Termo cunhado por Pereira da Costa em *Arredores do Recife*, republicado em 2001

⁷¹ Modelo de Desarrollo estructural de la ciudad latinoamericana de Borsdorf, Bahr e Janoschka (2002) in Borsdorf, 2003

Em diferentes cidades latino-americanas é possível verificar resquícios de uma estruturação espacial monocêntrica durante o período colonial⁷², com centros que desempenharam um papel de polo convergente de atividades e interesses da comunidade e responderam espacialmente às necessidades dos seus habitantes. Com o passar do tempo, em certas cidades, algumas das primeiras construções perecíveis foram gradativamente substituídas por construções mais perenes, mantendo-se o relato do que existia anteriormente, o que tornou possível a preservação do sítio original da ocupação como registro histórico. Em outros casos, a novidade se impôs e levou a profundas transformações no tecido urbano.

Segundo Fernando Carrión, toda a cidade, e cada uma de suas partes, é histórica. O autor se utiliza do termo centralidade tradicional para se referir à área da cidade com alta historicidade, cuja origem geralmente coincide com o momento fundacional da cidade. Segundo o autor, essa parte da cidade “*incorpora la historia que viene desde el momento de la fundación hasta ahora*” (CARRIÓN, 2007. p.34).

O autor diferencia ainda duas outras tipologias de centralidades urbanas: a centralidade funcional, “*donde se concentran un conjunto de funciones urbanas que tienen una masa gravitatoria que definen una relación centro-periferia que permite estructurar al conjunto de la ciudad*” (Op.cit) e a centralidade temática, área com altíssima centralidade de funções especializadas que podem, inclusive, ter um caráter supra-espacial, exercendo uma centralidade no âmbito de uma cidade global. Os três tipos de centralidades podem se sobrepor em uma mesma área da cidade ou, ao contrário, se dispersar na cidade contemporânea policêntrica.

A centralidade tradicional, segundo o autor, “tem uma noção de antiguidade superlativa, medida por um processo histórico de longa data, que condensa muito tempo passado no presente” (Op.cit). De modo geral, são espaços que têm uma alta historicidade concentrada, mas que também foram capazes de manter certas atividades e serviços correspondentes a uma condição de centralidade funcional.

Hoje, diversos verbetes são utilizados para adjetivar aquela que, para efeitos desse trabalho, denomina-se como “área central tradicional”, e diferenciá-la de outras áreas da cidade. Termos como centro histórico, *centre-ville*, centro da cidade, *historic district*, *inner city*, área central, *casco histórico*, *quartier ancien* etc. são utilizados com grande desenvoltura por autores latino-americanos, estadunidenses e europeus sem que haja uma delimitação conceitual ou a compatibilização dos seus significados. Para efeitos desse trabalho entende-se que, em cidades policêntricas contemporâneas, a “área central tradicional” fará referência a uma área que

⁷² como bem destaca Borsdorf

todavia se apresente como uma centralidade funcional, em termos absolutos ou relativos. São áreas conformadas pelo “centro histórico tradicional”, cuja ocupação remeta à gênese da urbe, e pelo seu entorno imediato, que condensa o mais largo espectro de tempos históricos da cidade. A delimitação desse objeto empírico será cuidadosamente apresentada no capítulo 3.

Entende-se que, cronologicamente, em muitos casos, a ascensão e a consolidação de novas centralidades nas grandes cidades brasileiras coincide com o crescimento da consciência histórico-cultural em relação aos antigos conjuntos edificados. Tais conjuntos, grande parte deles localizados nas áreas centrais tradicionais, que eram pouco reconhecidos pelas políticas conservacionistas precedentes⁷³, passaram a ser progressivamente delimitados como zonas especiais para a proteção do patrimônio construído. Até o final da década de 1970 tem-se, no Brasil, na maioria das grandes cidades, processos relativamente avançados de delimitação institucional de áreas passíveis de preservação do patrimônio histórico-cultural. Em um contexto em que a centralidade funcional do antigo centro tradicional era desafiada pela expansão da urbe⁷⁴, o reconhecimento ampliado do seu valor histórico-cultural cristalizava a sua condição de centralidade histórica. Tal condição levou à construção de um referencial normativo que prioriza, ainda hoje, a preservação da materialidade do conjunto arquitetônico e limita as possibilidades de intervenção individual nos imóveis, restringindo a adaptabilidade dos imóveis às necessidades de uso atuais. Configura-se um quadro em que a atribuição de valor por demandas coletivas – valor histórico, cultural e de rememoração – podem incidir sobre os valores de uso e econômico atribuídos às edificações por parte de demandas individuais⁷⁵, já que os indivíduos encontrarão mais restrições ao uso e à reforma de tais edificações.

Se, em certa medida, as tensões entre as demandas individuais – de uso do bem – e coletivas – de preservação do patrimônio – podem caracterizar a dinâmica de uso e de apropriação privada dos imóveis históricos em geral. Quando se trata de um imóvel histórico

⁷³ As correntes conservacionistas precedentes tendiam à valorização de edificações e conjuntos excepcionais, supervalorizando as edificações monumentais e a negligenciando, em seus tombamentos e inventários, os conjuntos edificados compostos predominantemente por edificações de uso civil e “não excepcionais”

⁷⁴ Proporcionado pelo crescimento urbano extensivo e intensivo viabilizado pela atuação do BNH, como se verá mais adiante.

⁷⁵ Para ilustrar tal afirmativa, tomemos como exemplo um terreno hipotético, localizado em uma zona da cidade cuja normativa urbanística geral permite um alto coeficiente de aproveitamento. O terreno, contudo, é majoritariamente ocupado por uma edificação térrea que, tendo reconhecido valor histórico-cultural, não podendo ser demolida. Tal fato impedirá que o proprietário fundiário possa iniciar um ciclo produtivo, a partir das tecnologias disponíveis à sua época, de uma edificação mais verticalizada que aproveitaria todo o potencial construtivo do terreno. O terreno passa a ter um potencial de rentabilidade menor, o que incide sobre o seu preço. Por outro lado, no caso do valor de uso, o proprietário que desejar reformar a sua edificação só poderá fazê-lo em respeito à legislação vigente, o que o impedirá de alterar alguns elementos que lhe são indesejáveis.

situado em uma área com caráter de centralidade urbana, outras questões podem interferir na sua condição de habitabilidade.

Em uma área urbana com características de centralidade funcional ter-se-á um fluxo de pessoas não residentes, formado por consumidores e por usuários dos serviços públicos e privados. O fluxo de pessoas, além do fluxo de automóveis, de veículos de carga e de transporte coletivo, são os componentes da muitas vezes ruidosa e poluída dinâmica urbana das centralidades funcionais. Assim, em uma análise sobre a área central tradicional enquanto localização habitacional é necessário contemplar as tensões a que podem estar submetidos os seus residentes, tensões essas que podem impactar negativamente a dinâmica de uso habitacional. Por outro lado, essa mesma condição de centralidade e efervescência pode atrair outros moradores. Sendo mais cuidadoso, há de se considerar ainda a diferenciação entre a condição de habitabilidade dos setores históricos de áreas em condição de centralidade urbana funcional daqueles situados em áreas mais pacatas. Residir nos sítios históricos de Apipucos ou do Poço da Panela, no Recife, que se configuram como bairros predominantemente residenciais, é substancialmente diferente de residir nos sítios históricos de São José ou da Boa Vista, incrustados no centro funcional da cidade.

O presente capítulo tem como objetivo caracterizar a área central tradicional enquanto localização residencial. Para tal, faz uma recuperação do papel da dinâmica habitacional nos processos de estruturação urbana. Reconhece, nas dinâmicas centrífugas de provisão habitacional pública e privada, os fundamentos da rehierarquização espacial da área central tradicional frente à cidade como um todo. Apresenta uma reflexão ainda sobre as condições de centralidade histórica e de centralidade funcional e sobre a contraposição entre os sítios históricos e as novas espacialidades residenciais que podem se fazer presentes nas áreas centrais tradicionais.

3.1 Dinâmica habitacional e rehierarquização espacial do centro

Ao longo do tempo, a cidade se expande a partir da progressiva urbanização de novas áreas e o núcleo inicial de ocupação, que outrora representou a totalidade da cidade, passa a se configurar como uma de suas partes: “o centro”. Segundo Borsdorf (2003), de meados do século XVIII até meados do século XIX, as cidades latino-americanas e, portanto, as cidades brasileiras, de modo geral, possuíam uma estrutura espacial caracterizada pela presença de um centro funcional consolidado, ladeado, no seu entorno imediato, por um setor caracterizado pela

co-presença de estabelecimentos de comércio/serviços e de residências mais populares⁷⁶. Um outro setor, mais “exclusivamente residencial”, também próximo ao centro, abrigava as famílias de mais alto rendimento, ao passo que as populações de rendimento mais baixo tinham as suas residências localizadas nas margens da área urbanizada.

É só a partir do século XX que as cidades brasileiras passam a conhecer novas formas de estruturação espacial a partir dos primeiros movimentos de expansão urbana que caracterizam a primeira fase da urbanização. Essa expansão urbana pode ser relacionada à busca, por motivações bastante diversificadas, por novas alternativas habitacionais em áreas cada vez mais distantes do centro.

Em um momento em que crescia a população urbana, e quando os antigos escravos, agora livres, não habitariam mais os sótãos e porões dos sobrados, os mocambos e uma diversidade de formas de moradia coletiva, a exemplo dos cortiços e vilas, tornaram-se alternativas para o estabelecimento da residência da população de mais baixos rendimentos. Enquanto tais novas formas de moradia passavam a compor a paisagem do centro tradicional e das suas imediações, iniciava-se também o desenvolvimento de “modernos” meios de transporte – maxabombas e bondes – os quais, paulatinamente, permitiriam que os trabalhadores pudessem escolher, como local de moradia, áreas fora do centro e distantes do seu local de trabalho.

Por muito tempo, a escolha da localização das residências mais populares esteve relacionada à necessidade, por parte dos trabalhadores, de realizar os deslocamentos rotineiros com o menor dispêndio de tempo e dinheiro possível. Como o núcleo original de ocupação se mantinha como uma centralidade funcional, pela concentração de instituições e de estabelecimentos de comércio e serviços, nele se situavam praticamente todos os postos de trabalho. Naquele momento, a inexistência ou a ineficiência dos meios de transporte contribuía para a conformação de um “monopólio da localização residencial” nos centros e no seu entorno imediato. Essa condição de localização privilegiada foi amplamente explorada pelos primeiros rentistas urbanos – proprietários de terrenos e de edificações bem situadas na cidade – que alugavam, a altos preços, as pequenas, e por vezes precárias, unidades habitacionais aos trabalhadores urbanos⁷⁷.

⁷⁶ A princípio, a co-presença de edificações de comércio e serviços e de edificações de uso residencial se dava para abrigar as populações de renda média/baixa.

⁷⁷ Há registros de um mercado imobiliário de locação habitacional, o qual viabilizava alternativas de moradia para a classe operária, tanto em edificações que eram subdivididas para dar origem a múltiplas unidades habitacionais quanto em imóveis especificamente construídos para o aluguel, como eram os casos dos cortiços e das vilas.

Há registros, desde o início do século XX⁷⁸, de um mercado imobiliário de locação habitacional, o qual viabilizava alternativas de moradia para a “classe operária”, tanto em edificações que eram subdivididas para dar origem a múltiplas unidades habitacionais quanto em imóveis especificamente construídos para o aluguel, como eram os casos dos cortiços e das vilas. Há também registros de associações de inquilinos que, organizados, buscavam combater os aumentos de preços abusivos e injustificados, assim como as violentas ações de despejo, por meio da organização de greves no pagamento dos aluguéis e de outras manifestações⁷⁹ (BONDUKI, 1994 e MELLO, 2007).

Durante a primeira gestão de Getúlio Vargas, contudo, sucessivas leis de inquilinato viriam a culminar no congelamento dos preços dos aluguéis e em uma maior proteção dos inquilinos contra os despejos forçados, tornando o investimento em moradias de aluguel cada vez mais “arriscado” para os rentistas urbanos. As políticas de proteção ao inquilinato não vieram, entretanto, acompanhadas de uma política eficiente de provisão habitacional para aqueles trabalhadores urbanos, fato que gerou, ainda na primeira fase da urbanização brasileira, um gargalo na oferta habitacional dos grandes centros urbanos que já haviam despontado no seu processo de industrialização. Quando houve um descompasso crítico entre a oferta e a demanda habitacional para as camadas de mais baixa renda, o que poderia, inclusive, colocar em risco a consolidação industrial desses centros urbanos, emergiram as políticas mais consistentes de provisão habitacional (BONDUKI, 1994).

A provisão de moradias por meio de tais políticas também pode ser tributada à expansão das fronteiras urbanas. Se, sob a ótica dos trabalhadores, guiados pela lógica da necessidade, o desenvolvimento dos transportes urbanos tem um papel crucial no estabelecimento de suas residências em áreas distantes do centro, quando se consideram as camadas de mais alto rendimento, além disso, as políticas higienistas tiveram um papel determinante para consolidação do processo de expansão urbana.

As políticas higienistas, ainda na primeira metade do século XX, passaram a taxar de insalubres as antigas moradias. As ruas estreitas e não saneadas, as edificações conjugadas e com ambientes de permanência prolongada sem ventilação ou iluminação naturais seriam,

⁷⁸ A existência de um embrionário mercado imobiliário de aluguel remonta ao século XVIII no Brasil, sendo as ordens religiosas os primeiros benfeitores e locadores urbanos. Trata-se aqui de um mercado imobiliário de aluguel mais disseminado, em um momento de urbanização mais consolidada.

⁷⁹ No período da primeira gestão de Getúlio Vargas, sucessivas leis de inquilinato viriam a culminar com o congelamento dos preços dos aluguéis e em uma maior proteção dos inquilinos contra os despejos forçados, tornando o investimento em moradias de aluguel para os rentistas

conforme o novo ideário que se estabelecia na época, incompatíveis com o modo de “morar saudável”. Às casas térreas e sobrados foi atribuída a culpa pela rápida propagação de doenças e epidemias. No caso dos cortiços, a demolição do emblemático cortiço *Cabeça de Porco*, onde residiam cerca de 4 mil pessoas no final do século XIX no Rio de Janeiro, já demonstrava uma percepção, por parte do poder público, que essa era uma forma habitacional que deveria ser “erradicada”. O romance de Aluísio Azevedo, por outro lado, revela, sob a ótica literária do determinismo geográfico, que além das epidemias, os cortiços seriam capazes de impregnar os seus moradores da mesma promiscuidade que caracterizava a sua organização espacial e da desonestidade que caracterizava as suas relações mercantis. No que se refere às casas térreas e aos sobrados, no Recife, Saturnino de Brito⁸⁰, a serviço da Comissão de Saneamento Municipal, propôs modelos de reforma para que os sobrados recifenses pudessem se tornar salubres. As indicações de reforma, ilustradas a seguir, deveriam eliminar as alcovas e dar origem a um bloco de “área molhada”. Vê-se que algumas das antigas tipologias residenciais características da área central tinham que ser “combatidas” ou remodeladas em prol do “morar saudável”.

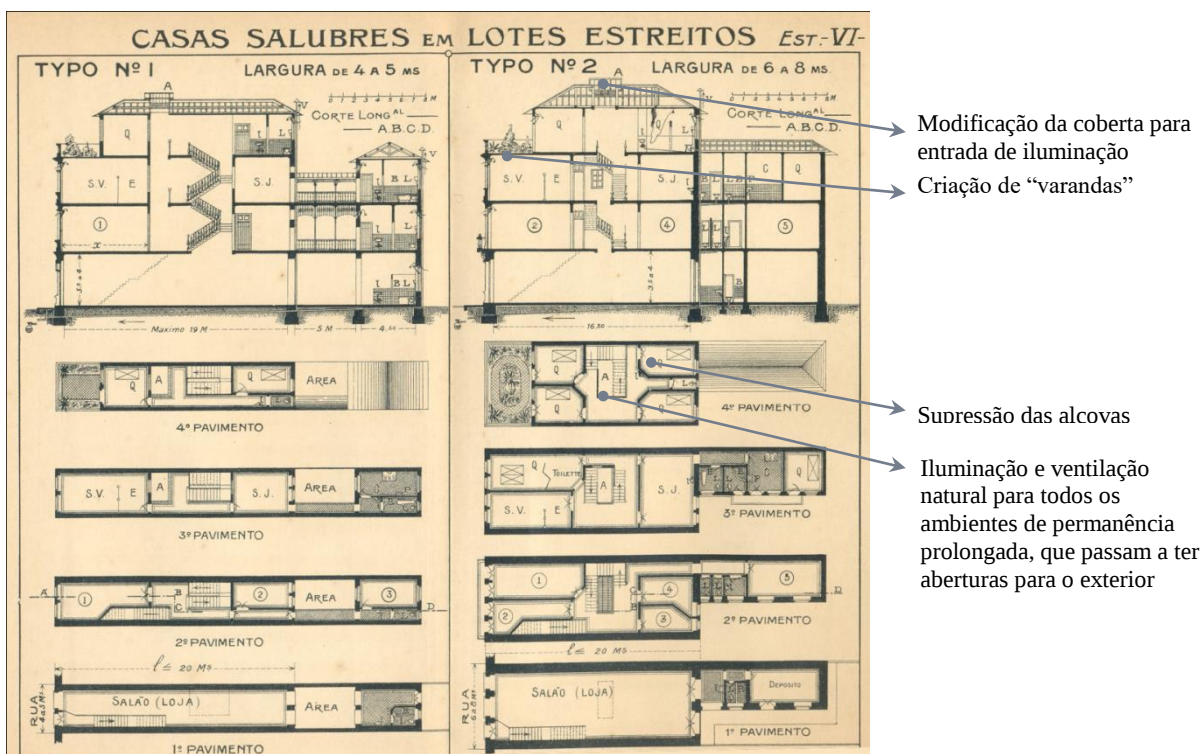


Figura 1 - Modelo para “Casas salubres em lotes estreitos” por Saturnino de Brito.
Fonte: Acervo IPHAN

⁸⁰ No início do século XX, Saturnino de Brito, a serviço da Comissão de Saneamento municipal, propõe modelos de reforma para os sobrados recifenses para que esses pudessem se tornar salubres. As reformas deveriam eliminar as alcovas e da criar um bloco de “área molhada”.

Para as camadas de mais alto rendimento, consolidava-se, pouco a pouco, um ideário da necessidade de buscar “novas formas de morar”, o que pressupunha a necessidade de optar por um novo tipo de domicílio e, possivelmente, por uma nova localização residencial. Naquele momento, morar nos subúrbios significava distanciar-se das epidemias e de todo o burburinho incômodo do centro da cidade. No contexto brasileiro, a busca por novas alternativas de moradia contribuiu para a conversão dos arrabaldes e subúrbios em áreas urbanas cada vez mais conectadas ao centro de negócios, transformando as áreas de ocupação sazonal das classes de mais alto rendimento em áreas de moradia permanente.

Diante dessa busca por novas localidades residenciais passou a existir uma demanda cada vez maior por espaço urbanizável no entorno imediato da cidade consolidada. Esse fato levou à subdivisão de antigas propriedades agrícolas – os sítios e xácaras mais bem situados – fazendo surgir terrenos disponíveis para a construção de novas moradias. Por motivos diferentes, também as populações de mais baixa renda buscavam novas alternativas habitacionais em áreas mais afastadas do centro.

Alguns trabalhadores urbanos, que haviam sofrido com altos preços de aluguel, com aumentos abusivos ou com ações de despejo violentas por parte dos proprietários dos imóveis bem localizados em relação aos postos de trabalho, optaram, de forma “espontânea”, por sair desses setores para formar assentamentos habitacionais em áreas “sem dono” ou em áreas que, até o momento, eram consideradas desinteressantes para a construção (margens de rio, áreas alagadiças e áreas de morro). Também à população expulsa dos setores urbanizados por ações higienistas, embelezadoras ou de erradicação de mocambos promovidas pelo poder público restava como alternativa habitacional os assentamentos informais. Essas populações, no caso, eram “direcionadas” a ocupar áreas mais remotas da cidade que, até então, não eram alvo do interesse das populações de mais alta renda.

Segundo a síntese de Borsdorf (2003), o primeiro movimento de expansão urbana iniciava um período de “estruturação urbana setorial”, que caracterizaria a cidade latino-americana no fim da primeira fase de urbanização. Funções urbanas e estratos sociais se distribuíam no território em setores urbanos específicos, levando a urbe a ser caracterizada pela presença do centro tradicional e de setores habitacionais diferenciados por renda. Segundo esse autor, o centro tradicional concentrava os meios de produção e de circulação de mercadorias e era margeado por uma área habitacional de população de baixa renda, estando os setores de habitação de classe média e alta localizados fora do núcleo urbano original. Assim, o núcleo

inicial de ocupação se convertia em uma das partes da cidade: o centro histórico.

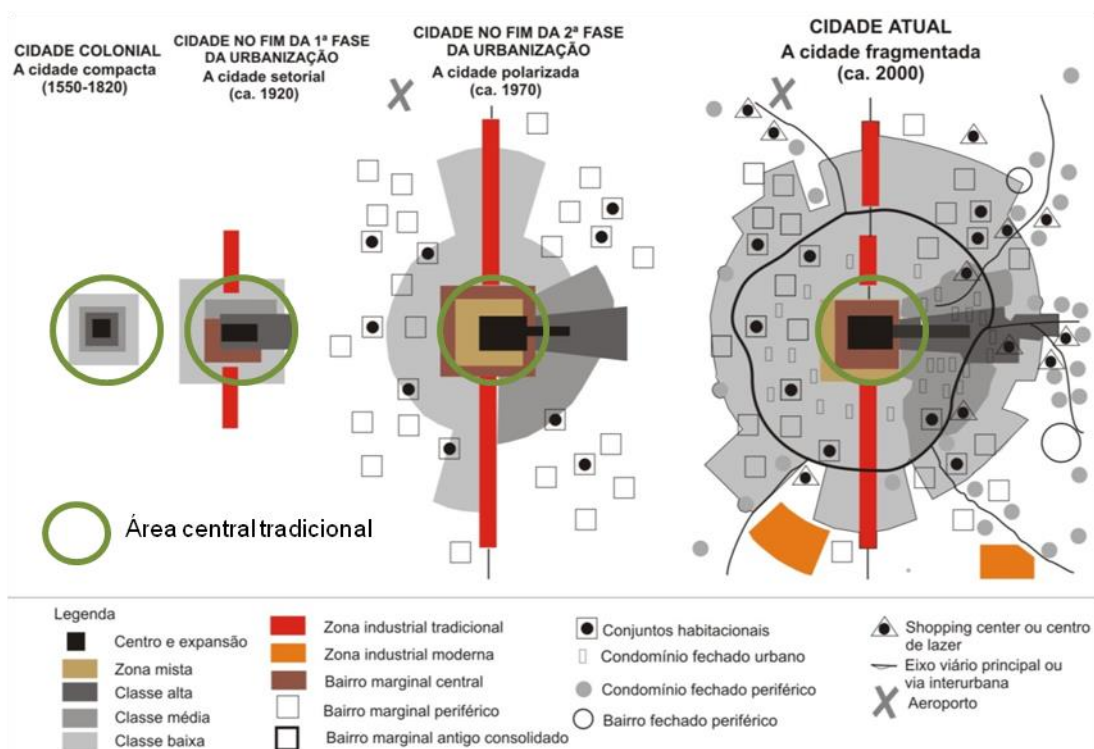


Figura 2 - Configuração espacial das cidades latino-americanas da cidade colonial à cidade atual.
Fonte: Borsdorf, 2003. Imagem editada pela autora

Nesse período, consolidou-se a urbanização dos novos setores habitacionais para as classes média e alta, com seus respectivos sub-centros comerciais que davam conta da oferta de mercadorias para a demanda local, assim como os assentamentos informais em áreas mais periféricas decorrentes das ocupações “espontâneas” ou “direcionadas” por parte de populações de mais baixa renda. Enquanto isso, o núcleo inicial de ocupação – agora o “centro histórico” – pela densidade da oferta de bens e serviços públicos, resguardava um papel de centralidade urbana superlativa do ponto de vista funcional.

Posteriormente, durante aquela que se poderia chamar de segunda fase de urbanização, que no caso brasileiro corresponderia ao período que vai da década de 1930 a 1980⁸¹, houve a efetiva consolidação de novos bairros habitacionais distanciados do centro, representativos do ideal do “morar moderno”, os quais tinham características notadamente distintas a depender do “estágio de urbanização” em que a cidade se encontrava⁸². Segundo compilação de Bonates

⁸¹ Borsdorf, que analisa com maior proximidade o caso das cidades americanas de colonização espanhola, define como intervalo da segunda fase de urbanização o período de 1920 a 1970. No entanto, as manifestações espaciais que são utilizadas pelo autor como exemplos parecem ser mais adequadas, no caso brasileiro, ao período 1930 a 1980. O mesmo intervalo é adotado por Bonates (2009), para apresentar as características da produção das políticas habitacionais brasileiras.

⁸² No Rio de Janeiro, sede da República, já na década de 1930, os novos bairros eram caracterizados pela verticalização dos modernos edifícios de apartamentos ao sul do centro urbano, notadamente no bairro de Copacabana (Vaz, 2000). Já no Recife,

(2009), o período de cinco décadas correspondente à segunda fase de urbanização pode ser compreendido segundo uma subdivisão político-cronológica: o período Getulista (1937 a 1964) e a Ditadura Militar (1964 a 1984). Cada um desses períodos se caracterizou por uma forma específica de planejamento urbano e de espacialização de políticas públicas, e por formas distintas de provisão habitacional.

Segundo a autora, durante o “período Getulista”, a atuação dos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAP) promoveu pequenas transformações na macroestrutura urbana, já que a implantação dos novos conjuntos habitacionais se deu, predominantemente, em terrenos vazios localizados nas franjas da malha urbana. Esses, contudo, teriam promovido grandes transformações na paisagem em decorrência da construção dos primeiros conjuntos habitacionais verticais. A atuação do BNH, a partir da década de 1960, em contrapartida, promoveu uma expressiva transformação da estrutura urbana à conta da construção de conjuntos habitacionais em localidades isoladas, distantes da malha urbana consolidada.

Pode-se afirmar que, durante o período da Ditadura Militar, a atuação do referido Banco foi responsável pela cristalização ideológica do *sonho da casa própria*. Durante o período, houve uma relevante alteração no regime de ocupação dos domicílios: os domicílios próprios se tornaram mais numerosos do que os domicílios alugados e cedidos. Aceder à casa própria, em muitos casos, significou renunciar à casa alugada, bem inserida na malha urbana, para acessar uma linha de financiamento para a compra da casa própria em localização mais periférica.

Em síntese, pode-se dizer que a política habitacional encabeçada pelo BNH propiciou, nas grandes cidades brasileiras, um crescimento urbano extensivo⁸³, que ampliou e redefiniu fronteiras urbanas, e um crescimento urbano intensivo⁸⁴, que adensou construtivamente áreas urbanas já consolidadas e “bem situadas” pela substituição de edificações de menor porte por edificações verticalizadas, estando tal dinâmica associada a processos de migração intraurbana e de mudança na divisão social, econômica e simbólica dos espaços residenciais urbanos e, ainda, ao relativo “abandono” das áreas centrais tradicionais pela “lógica do mercado”.

a verticalização dos edifícios em áreas periféricas tardou bem mais a aparecer. Nessa década, nas novas moradias recifenses, predominava a tipologia da casa solta no lote, com até dois ou mais pavimentos, com adornos de motivo eclético.

⁸³ no caso das unidades destinadas às populações de renda mais baixa.

⁸⁴ no caso das unidades destinadas às camadas de mais alta renda

Naquele momento, quando o modelo de financiamento à produção e à comercialização permitia a construção em massa de novos imóveis residenciais⁸⁵, as áreas centrais tradicionais, com estrutura consolidada, praticamente não foram objeto de financiamentos habitacionais. As supostas razões para o desinteresse, por parte dos agentes promotores de transformações de uso do solo, por tais áreas são a escassez, nessas áreas, de terrenos livres para a construção de novas unidades em escala semelhante àquela possível de ser produzida em outras partes da cidade, aliada ao interesse, por parte da nova demanda solvável, de aderir a novas espacialidades residenciais⁸⁶.

Dito de outro modo, seja pelo mosaico de legislações urbanísticas⁸⁷, que tornavam mais rarefeitos os terrenos “livres e desembaraçados” que permitissem remembramentos e demolições para a conformação de grandes lotes passíveis de abrigar novos ciclos de produção residencial, seja pela facilidade e maior lucratividade possível aos promotores imobiliários em outras partes da cidade, o fato é que as áreas centrais foram, por décadas⁸⁸, preteridas pelos promotores de novos espaços residenciais na lógica de produção capitalista do espaço.

Entende-se que o consistente estímulo à produção em massa de novas moradias, respaldada por uma política habitacional nacional, terá reflexos notáveis sobre a dinâmica urbana da “cidade consolidada” como um todo, e das áreas centrais tradicionais em especial, já que nessas áreas são diferenciadas as condições de produção de espaços edificados e de acumulação capitalista. Políticas públicas que facilitem a intensificação da produção de novas unidades habitacionais podem relegar, às áreas centrais tradicionais, um papel periférico na dinâmica imobiliária, sobretudo em contextos em que os mais vultosos investimentos na provisão infraestrutura e de construção de equipamentos, público e privados, também se voltam para outras partes da cidade⁸⁹.

⁸⁵ Voltadas ao consumo dos segmentos de mais baixa renda, mas também ao consumo aos segmentos de renda média.

⁸⁶ Buscou-se averiguar, durante as entrevistas, se as empresas que atuavam desde o período do BNH haviam promovido algum empreendimento na área central tradicional do Recife. Diante da negativa, inquiriu-se sobre esse comportamento de não empreender nessa área no referido período. A essas respostas adicionou-se uma série de reflexões que culminaram nessa percepção das supostas razões para o “abandono da área central tradicional pela lógica do mercado”.

⁸⁷ Com destaque para as recentes legislações de proteção ao patrimônio histórico-cultural

⁸⁸ Tanto no período da vigência da atuação do BNH, quando havia o estímulo à produção massiva de novas unidades habitacionais, quando nas décadas posteriores à extinção do Banco (décadas de 1990 e grande parte da década de 2000), quando os promotores imobiliários tiveram que redirecionar a sua atuação ante a escassez de recursos disponíveis e à diminuição da demanda solvável, as áreas centrais tradicionais não foram alvo de grandes investimentos para a produção habitacional.

⁸⁹ Existem, contudo, exemplos de alguns processos consistentes de re-significação e re-produção do espaço a partir de lógicas de produção capitalista em áreas centrais tradicionais

Para além da citada dinâmica de espraiamento residencial, o adensamento construtivo e demográfico de bairros de classe média e média alta viria a justificar a fixação, nesses bairros, de novos estabelecimentos de comércio e serviços voltados a atender aos seus novos moradores, os quais, somados aos estabelecimentos já existentes, podem configurar novas centralidades com oferta de serviços e de bens adequada à demanda do bairro ou da vizinhança imediata⁹⁰. A crescente importância e o progressivo grau de especialização de algumas dessas novas áreas comerciais, em alguns casos, levou-as a compartilhar com o centro tradicional o papel de centralidade urbana. Durante a segunda fase de urbanização, contudo, o surgimento dessas novas centralidades não alterou a condição hierárquica superlativa de centralidade funcional da área central tradicional.

É só a partir das últimas três décadas do século XX que podem ser identificados alguns processos de re-hierarquização do papel funcional da área central tradicional na estrutura urbana de grandes cidades. Na década de 1980, por exemplo, consolida-se uma nova forma de ir às compras e contratar serviços a partir da inauguração dos *shopping malls* e *shopping centers*. Ademais, na medida em que algumas das “novas centralidades”, há tempos consolidadas, haviam crescido ao ponto de aglutinar “funções centrais” de grande relevância e atrativas para uma gama de usuários de várias partes da cidade, essas se colocavam em uma condição de centralidade funcional na escala da cidade, e não mais na escala apenas do bairro, como acontecia anteriormente⁹¹. Hoje, quando se analisa a estrutura urbana contemporânea de algumas cidades, é comum encontrar referências à cidade policêntrica – o que revela a importância hierárquica que outras centralidades podem adquirir na estrutura urbana das cidades ao longo do tempo.

Se, desde o início do Século XX, havia sido “decretada”, pelas políticas higienistas, a inadequação do estoque edificado no centro histórico da cidade para o uso habitacional “nobre”, a década de 1980 é um marco no processo de obsolescência simbólica do centro como lugar de escritórios e comércio de alto padrão. A área central tradicional passa, assim, a uma condição de “antigo centro”, enxergado como um “lugar popular”.

⁹⁰ A oferta comercial e de serviços, em todo o processo de urbanização brasileiro, acompanhou a fixação das novas habitações, sejam elas situadas nos novos setores residenciais ou naqueles bairros tradicionais, recentemente adensados

⁹¹ Essa centralidade pode se dar em uma escala da cidade ou até mesmo em escala mais ampliada, como as escalas regional, nacional ou global. Carrión relativiza centralidade tradicional, centralidade funcional e centralidade temática. O autor alerta ainda para a característica supra-espacial das centralidades atuais em contextos globalizados.

Na dinâmica exposta, mesmo que o centro tradicional concentre uma imensa carga simbólica, por um lado representativa de toda uma sociedade urbana e de um modo de produção e, por outro lado, representativa da cristalização físicoespacial resultante da evolução das práticas sociais e culturais específicas de uma cidade, esse pode passar por um processo de diminuição relativa da sua preponderância funcional frente a outras partes da cidade. Segundo Carrión,

A funcionalidade do núcleo inicial de ocupação de uma cidade pode se modificar desde uma condição inicial em que o centro tradicional é toda a cidade a outra, em que este se converte em uma parte que cumpre uma função de centralidade urbana, a uma outra fase em que este define sua condição de centro histórico (CARRIÓN, 2001, p. 27).

A dispersão do papel funcional de *centralidade urbana* daquele que foi o núcleo inicial de ocupação e povoamento o coloca em uma condição de centralidade histórica, parcialmente destituída da sua antiga condição de centralidade funcional. Em outros casos, a centralidade histórica e a centralidade funcional se sobrepõem e mantêm tal núcleo inicial em uma condição de centralidade superlativa na escala urbana.

De fato, a dispersão ou o compartilhamento da função de centralidade funcional do antigo núcleo a partir da formação e da consolidação de novas centralidades, e a busca por novas alternativas de moradia, tem, historicamente, caracterizado o processo de transformação da dinâmica urbana das áreas centrais tradicionais de algumas cidades brasileiras. Nestes, a diminuição do número de residentes, a evasão habitacional por parte de uma população de mais alta renda, a apropriação dos espaços por usos e usuários de outras faixas de renda e, em muitos casos, a degradação, tanto do estoque edificado quanto dos espaços públicos, apontam para um processo controverso de desvalorização da área.

Segundo Rolnik, a evasão habitacional das “classes abastadas” e, paralelamente, a chegada ou a permanência de pessoas de renda mais baixa, são importantes indicadores do papel que o centro histórico pode ter na dinâmica urbana brasileira. Em citação de 2006, a autora pondera que

Os antigos centros das classes abastadas, que em algum momento já foram o centro da cidade, são hoje territórios populares numa condição física precária. Estas áreas se encontram **desvalorizados pela lógica do mercado** e abrigam

o que sobrou de sua centralidade anterior – quem não teve renda para acompanhar os novos lugares “em voga” (ROLNIK, 2006, p. 1⁹²).

Já segundo Simões Júnior,

a deterioração dessas áreas centrais – deterioração econômica, física, social e ambiental – corresponde à decadência advinda pelo fato da estrutura existente no local não estar mais satisfazendo ao papel funcional que lhe é exigido pela cidade e, conseqüentemente, **às expectativas definidas pelo mercado fundiário** (SIMÕES JÚNIOR, 1994, p. 12).

Rolnik e Simões Júnior apresentam percepções convergentes em relação à desvalorização da área central tradicional pela lógica do mercado e à suposta incapacidade de tais áreas de, do ponto de vista funcional, atender às “expectativas do mercado”. As citações, das décadas de 2000 e 1990, parecem não refletir mais a dinâmica urbana contemporânea das áreas centrais tradicionais brasileiras, as quais tem se tornado objeto de grandes projetos urbanos com participação marcante da iniciativa privada. Esse fato que poderia indicar a revalorização de tais áreas pela lógica do mercado e a sua capacidade de atender às expectativas definidas pelo mercado fundiário, em contraposição à situação comentada por Rolnik e Simões Júnior e características de momentos anteriores.

Em se tratando da nova forma de inserção das áreas centrais tradicionais nas dinâmicas de produção capitalista do espaço e de ressemantização urbana, referindo-se ao Rio de Janeiro, Rolnik (2017), aborda alguns aspectos polêmicos da Operação Urbana do Porto Maravilha. A autora critica o posicionamento recente do Poder Público Municipal⁹³ que, por decreto, veta o tombamento de novos imóveis na área da Operação Urbana Porto Maravilha.

Os pedidos de tombamento de imóveis, em reconhecimento aos seus valores histórico-culturais, a partir do novo decreto, estarão submetidos à avaliação do Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha. Colocada em xeque a autonomia dos órgãos responsáveis pela salvaguarda do patrimônio coletivo diante do reconhecimento da prevalência dos interesses imobiliários, o decreto revela ainda outras distorções nessa emblemática Operação Urbana, conforme relata a autora,

⁹² Disponível em http://www.cultura.gov.br/noticias-destaques/-/asset_publisher/OiKX3xlR9iTn/content/um-novo-lugar-para-o-velho-centro-63934/10883. Acesso em 03/03/2018

⁹³ Na figura do prefeito Marcelo Crivella, publicou-se no Diário Oficial, no Art. 2º que “Novas demandas de tombamento na região do Porto do Rio de Janeiro, nas áreas não definidas na Lei Complementar Municipal n.º 101/2009 em seus anexos V e VI, serão avaliadas previamente pelo Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha – FIIPM, administrado pela Caixa Econômica Federal – CEF e pela Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro – CDURP”.

Para além da ilegalidade desta resolução, já que a salvaguarda do patrimônio cultural, inserida na Constituição Federal, tem seu próprio sistema, com seus órgãos e procedimentos, e que um prefeito não pode simplesmente alterá-lo por decreto, quero aqui chamar a atenção para outras questões levantadas por este ato que se aplicam a diversas situações em curso neste momento em várias cidades do Brasil: as novas formas de implementação de projetos e PPPs, que submetem todas as decisões sobre o destino de um lugar – inclusive a preservação da memória e da história – a uma só lógica: a salvaguarda da rentabilidade dos capitais ali investidos. Este é o único valor a ser preservado. O projeto do Porto Maravilha (que incluiu a derrubada da perimetral e sua substituição por um túnel, a implantação de um VLT, entre outros investimentos nos espaços públicos) foi armado para ser financiado através da emissão de CEPACs, que, aliada à disponibilização de terrenos públicos, viabiliza a construção de empreendimentos como torres, shoppings e hotéis. (ROLNIK, 2017 em <https://raquelrolnik.wordpress.com/tag/porto-maravilha/>, grifo nosso)

A Caixa Econômica Federal⁹⁴, suposta herdeira, enquanto “banco público”, da responsabilidade social de promoção habitacional do extinto BNH, é a administradora do Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha por ter adquirido, com os recursos do FGTS, em uma operação de “caráter financeiro, todos os Certificados de Potencial de Adicional de Construção (CEPAC) para a viabilização da supracitada Operação Urbana”.

As Operações Urbanas Consorciadas, formalmente, pressupõem a participação da iniciativa privada, como agentes co-financiadores, diante da incapacidade do poder público de arcar com todo o ônus necessário à qualificação de uma área urbana que seja objeto da operação. A venda do potencial adicional de construção sob a forma de CEPACs⁹⁵, presumivelmente à iniciativa privada, dar-se-ia, portanto, como a forma de custear a variada gama de intervenções necessárias à área. No caso, o posicionamento da Caixa Econômica Federal, de destinar recursos do FGTS por ela administrados para custear a supracitada operação urbana, é, no mínimo, questionável. Sendo a Operação Urbana Consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal que conta “com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental (§ 1º do Art.32 da Lei do Estatuto da Cidade, 2001)” e, sendo a Caixa Econômica

⁹⁴ Empresa pública do governo federal brasileiro, com patrimônio próprio e autonomia administrativa. É uma pessoa jurídica autônoma, vinculada ao Ministério da Fazenda.

⁹⁵ Segundo a Lei do Estatuto da Cidade (BRASIL, 10.257, de 10 de julho de 2001) no artigo 34, “A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação. § 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação

uma “empresa 100% pública”⁹⁶, em que medida é legítimo que essa instituição, com recursos do FGTS, porte-se como o investidor privado como versa o artigo do Estatuto da Cidade que dispões sobre a Operação Urbana?

No que se refere ao patrimônio edificado e à paisagem cultural, as quais estiveram, em certa medida, institucionalmente reconhecidas e resguardadas durante as últimas décadas – quando era inexpressivo o interesse imobiliário pela área central tradicional –, seria o recente decreto do Rio de Janeiro um indicativo de que, sendo o patrimônio edificado objeto de interesse imobiliário, estaria a sua conservação ameaçada e condicionada ao seu modo de inserção na dinâmica contemporânea de produção capitalista do espaço?

Zancheti⁹⁷, em se tratando das zonas de preservação do patrimônio da área central do Recife, declara que essas só puderam ser instituídas como áreas restritas à alteração do padrão morfo-tipológico sem grande resistência dos grandes promotores imobiliários, na década de 1970, porque na época não havia por parte desses nenhum interesse de atuação sobre a área. No caso dessa cidade, ante o recente interesse do setor imobiliário pelos terrenos com grande potencial de transformação situados no entorno das zonas de preservação na área central tradicional, também a paisagem cultural do Recife poderia estar em risco, como declara Veras (2014), em *O horizonte vertical ob-scenus: A ameaça de destruição de uma Paisagem-postal no coração do Recife*, em trabalho sobre o bairro de São José⁹⁸. Nessa cidade há casos de áreas zoneadas atualmente como ZEPH–Ambiental (zonas “de entorno” de proteção ao patrimônio histórico-cultural)⁹⁹, que são alvo de simulações em projetos que promoveriam grandes transformações de uso do solo e dos padrões de ocupação hoje existentes. É o caso, por exemplo, do Plano Santo Amaro Norte desenvolvido no âmbito da Prefeitura do Recife (2017 e em andamento), que visa estabelecer novos parâmetros de uso e ocupação do solo para a ZEPH-A da Vila Naval. A Vila, hoje com equipamentos e residências da Marinha de até 2 pavimentos, pela configuração do plano que está sendo desenvolvido, poderia vir a abrigar edificações notadamente distintas, como demonstram as imagens a seguir.

⁹⁶ Apresentação da Caixa no site institucional <http://www.caixa.gov.br/sobre-a-caixa/apresentacao/Paginas/default.aspx>. Acesso em 15/11/2017

⁹⁷ Declaração verbal em banca de qualificação do Projeto de Pesquisa, Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano, UFPE, 2015.

⁹⁸ Disponível em <https://direitosurbanos.wordpress.com/2014/06/01/o-horizonte-vertical-ob-scenus-a-ameaca-de-destruicao-de-uma-paisagem-postal-no-coracao-do-recife/>. Acessado em 15/11/2017

⁹⁹ Justapõem-se aos setores de ZEPH–Rigorosa, devendo a sua morfologia e gabarito mantidos como forma de preservar a ambiência do conjunto edificado considerado de preservação rigorosa



Figura 3 - Configuração atual da Vila Naval no bairro de Santo Amaro, Recife

Fonte: Captura de tela do Google Earth, 2017



Figura 4 - Simulação volumétrica para a Vila Naval no bairro de Santo Amaro, Recife.

Fonte: Plano Santo Amaro Norte, proposta para discussão. Prefeitura do Recife

Na frente d'água do bairro de São José, que já abrigou a construção “pioneira” de duas torres de apartamentos no final da década de 2000, um consórcio imobiliário pretende construir o projeto *Novo Recife* com torres comerciais e residenciais de dezenas de pavimentos que alterariam, irreversivelmente, a paisagem do bairro e da área central recifense.

Apesar da grande celeuma e da mobilização popular contra tal projeto, esse parece galgar cada um dos passos legais requeridos à sua viabilização. Em novembro de 2017, por exemplo, a justiça¹⁰⁰ declarou a legalidade do leilão em que o consórcio havia arrematado o terreno da RFESA do Pátio Ferroviário das Cinco Pontas para a construção do projeto, revertendo a sentença anterior que declarava a nulidade do leilão¹⁰¹.

O recurso [...] foi uma apelação do Consórcio Novo Recife, do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) e da União Federal contra a decisão [de nulidade do leilão] do SJPE. O relator da apelação¹⁰² entendeu que o judiciário “não pode ingressar no mérito de atos administrativos, como o ato de tombamento, pois no processo em questão o IPHAN se posicionou pelo não tombamento da área, uma vez que não vislumbra a sua relevância histórica, salvo na parte do imóvel que contém a fachada do ‘armazém casario’, remanescente da primeira estação de trens daquela e que ficará preservado no Projeto Novo Recife” [...]. Com a decisão, o consórcio poderá prosseguir com o licenciamento da obra pela Prefeitura do Recife. “O município está livre para analisar, sob os princípios da administração pública, a legalidade acerca dos atos de licenciamento que competem a si. Em relação ao leilão, nenhum dos elementos apontados nos autos pôde comprovar a sua nulidade”, informou o TRF5 (http://www.diariodepernambuco.com.br/app/noticia/vida-urbana/2017/11/14/interna_vidaurbana,730858/apos-apelacao-leilao-do-

¹⁰⁰ Quarta Turma do Tribunal Regional Federal da 5ª Região (TRF5)

¹⁰¹ Sentença da 12ª Vara Federal da Seção Judiciária de Pernambuco (SJPE), dada em novembro de 2015 e reafirmada em junho de 2016

¹⁰² O juiz federal auxiliar da Quarta Turma do TRF5, Ivan Lira

patio-das-cinco-pontas-e-considerado-legal-pe.shtml consultado em 15/11/2017).

A difícil operacionalização e instrumentalização do conceito de paisagem cultural e a dificuldade de delimitação das áreas de entorno ou de influência dos bens e sítios tombados tem sido alvo de discussões acadêmicas tendo como objeto de estudo o bairro de São José no Recife¹⁰³. O fato é que hoje, legalmente, o órgão de preservação do patrimônio nacional e o poder público local não se opõem a grande parte dos projetos e inovações imobiliárias que se planejam para esse bairro e para a área central da cidade como um todo.

Entende-se que a produção de *novas espacialidades* nas áreas centrais tradicionais poderia colocar os imóveis usados ali presentes em outra perspectiva. Villaça, desde 1998, pondera que

não foi pelas deficiências internas nem pelo ‘envelhecimento’ dos centros tradicionais que os mesmos teriam sido abandonados pelas camadas de alta renda e, conseqüentemente, teriam se ‘deteriorado’. Se a essas camadas conviesse, elas os teriam renovado e aprimorado, como já o fizeram no passado [...] (VILLAÇA, 1998).

A ideia de rejeição aos sítios históricos em decorrência do anacronismo das suas edificações se contraporia, na opinião deste autor, às possibilidades de renovação e aprimoramento dos imóveis para a sua adaptação às novas necessidades e para a sua apropriação por novos usos.

Nas áreas históricas, a adaptabilidade das edificações privadas às necessidades contemporâneas, sejam daquelas de uso habitacional ou daquelas destinadas ao comércio e aos serviços, tem importante papel na conservação do seu valor de uso e conseqüente valor econômico. Diferentemente das edificações excepcionais, tais como igrejas, conventos, escolas etc., a conservação das edificações civis que compõem o sítio histórico, em muitos casos, é de exclusiva responsabilidade do seu proprietário ou usuário, sendo o reconhecimento do valor histórico e cultural das edificações por parte destes de fundamental importância no processo de salvaguarda das edificações. Contudo, no que se refere aos imóveis residenciais, no processo de urbanização brasileiro, desde o início do século XX, as edificações usadas – sendo elas reconhecidamente “históricas” ou não – parecem passar por um processo sistemático de

¹⁰³ O entorno de monumentos e a conservação urbana: uma contribuição para a integridade de Thalianne Leal (2011) e Paisagem-postal: a imagem e a palavra na compreensão de um Recife urbano de Lúcia Veras (2014), por exemplo.

obsolescência programada, já que as tipologias representativas de ciclos produtivos passados são por vezes taxadas de inadequadas, de insalubres ou, simplesmente, de desatualizadas ou anacrônicas. A percepção e valorização, por parte dos indivíduos, dos atributos habitacionais de uma determinada circunstância habitacional, conforme as suas necessidades, expectativas e motivações, pode ser suscetível aos processos de “destruição criativa” que podem erodir a habitabilidade de imóveis mais antigos para que seja sempre possível, e desejável, construir o novo.

Na conjuntura atual – de possível reconhecimento da área central tradicional enquanto localização “privilegiada” e passível de abrigar novos ciclos produtivos de imóveis residenciais –, os imóveis usados, mais ou menos antigos, estejam eles presentes em sítios históricos reconhecidos institucionalmente como patrimônio ou em outros setores da área central que não sejam alvo de legislação preservacionista, interpor-se-ão perante um dilema entre valorização e a obsolescência imobiliária face à produção de novas espacialidades na sua vizinhança.

3.2 Centralidade histórica e centralidade funcional, sítios históricos e novas espacialidades: demandas conflitantes

A cidade, resultado de um processo contínuo de construção e de adaptação do espaço para atender às necessidades humanas, tem a sua dinâmica de produção, de circulação e de consumo dos espaços residenciais coordenada pela participação de diversos agentes, relacionados entre si e com interesses ora convergentes, ora conflitantes. Na dinamicidade dessas relações, e na diversidade de interesses que as moldam, estão fundamentados processos contínuos de transformação das cidades – de expansão da mancha urbana e de resignificação dos seus espaços.

Nas áreas centrais tradicionais, onde se sobrepõem as condições de centralidade histórica e de centralidade funcional, coexistem os fluxos e a dinamicidade decorrentes da presença de uma população flutuante que se utiliza dos estabelecimentos de comércio e dos serviços ali disponíveis e uma população residente local, que demanda comércio e serviços de vizinhança, assim como espaços públicos e de uso coletivo para atender às suas necessidades cotidianas. Nem sempre as demandas da população residente local são facilmente compatibilizadas com o aparelhamento dessas áreas para que elas cumpram a sua função de centralidade funcional contemporânea. Por outro lado, nessas áreas também coexistem valores

histórico-culturais, atribuídos por demandas coletivas e reconhecidos institucionalmente pelo poder público, e valores econômicos, atribuídos por demandas individuais e apropriados por meio de uma dinâmica de produção capitalista dos espaços urbanos.

Nas áreas centrais tradicionais, ademais, estão presentes os sítios históricos de valor histórico-cultural reconhecidos, as grandes estruturas edificadas relativamente obsoletas, os imóveis típicos¹⁰⁴ e os imóveis facilmente substituíveis, além dos lotes livres de edificações. Sobre cada uma dessas edificações podem incidir lógicas de uso distintas, protagonizadas por agentes públicos e privados diversos, a partir de múltiplos condicionantes legais e submetidas a variadas vertentes de planejamento urbanístico.

Se, ao longo de um período de aproximadamente quatro décadas as áreas centrais tradicionais estiveram relativamente à margem dos interesses dos grandes agentes transformadores de uso do solo e produtores de espaços residenciais, atualmente, notadamente a partir da década de 1990, tais áreas tem se constituído como um terreno cada vez mais fértil à atuação imobiliária, seja por meio da produção de novas espacialidades, seja por meio da ressemantização e ressignificação de antigas estruturas.

Entendendo que as relações entre o novo e o antigo se fazem presentes em várias partes da urbe, é possível afirmar que os processos de transformação e de contraposição novo *versus* antigo são definidores da condição de cidade. Segundo Vieira (2008, p. 63), “não podemos negar à cidade a necessidade de transformações. Indo mais longe, é exatamente esta capacidade de transformação que dá vida à cidade”. Tais processos de transformação, como se sabe, dão-se de forma mais acelerada em algumas partes do tecido urbano do que em outras. Quando os padrões de ocupação são relativamente preservados ao longo do tempo, consolidam-se os “sítios históricos”, localidades que, segundo Lacerda (2001, p. 2), “têm uma conformação morfológica e tipológica estável onde os usos do solo mudam de forma mais lenta do que em outras partes do território”. Quando preservadas, tais áreas se configuram como importantes peças da identidade de um povo, tornando-se capazes de transmitir, por meio do seu traçado urbano, dos seus imóveis, espaços públicos e monumentos, as opções arquitetônicas e urbanísticas, o contexto histórico, social e econômico que motivou a sua formação. Na hierarquia entre as construções civis e religiosas, na relação entre os cheios e vazios, e entre o espaço público e o espaço privado, está o registro de um período histórico que não é passível de reprodução.

¹⁰⁴ Imóveis que não são alvo de nenhuma política preservacionista específica, sem nenhum caráter de excepcionalidade.

Os conjuntos edificados que compõem os sítios históricos nas áreas centrais tradicionais revelam, pois, características de tempos idos e adquirem *status* de patrimônio, no sentido de herança. Tais sítios transmitem às novas gerações valiosas informações sobre a formação e o desenvolvimento da cidade, sendo peças essenciais para a preservação da memória social. Pela importância de tais áreas para o conjunto de cidadãos, uma demanda – neste caso, coletiva – lhe atribui valores históricos e culturais. Segundo Lacerda (2001), o valor histórico de um bem importa enquanto revelador de uma época e de seus modos de vida.

O valor histórico, por si só, está impregnado de valor cultural na medida em que reforça a identidade social. Ora, é a consciência do passado que permite criar uma identidade comum entre este, o presente e o futuro. Não existe valor cultural sem valor histórico (LACERDA, 2001, p. 3).

Além de revelar as práticas do passado e fazer parte da identidade coletiva de uma população, as edificações em um sítio histórico, inclusive as edificações privadas, estão (ou deveriam estar) inseridas na dinâmica urbana contemporânea. Quando o edifício no sítio histórico é potencialmente utilizável, ele preserva o seu valor de uso e, conseqüentemente, o seu valor econômico.

O valor econômico de qualquer bem patrimonial reside na sua utilidade, o que significa identificar uma demanda em termos de utilização. Em outras palavras, o valor de um bem patrimonial está sempre associado a um valor de uso (ou do usuário), podendo ser utilizado para abrigar atividades habitacionais, administrativas, comerciais, culturais, dentre outras (LACERDA, Op. cit.).

O valor econômico de um bem lhe é atribuído por uma demanda individual e pode ser objetivamente aferido pelo método econômico. No entanto, o método econômico

se mostra insuficiente quando se trata de uma demanda em termos de coletividade, cujos fundamentos de valor são de caráter intangível, muito mais subjetivos do que materiais, transitando entre a emoção histórica e artística e a necessidade de preservação da memória e, por extensão, da identidade (LACERDA, Op. cit.).

Os valores históricos e culturais de conjuntos edificados “antigos”¹⁰⁵ são, muitas vezes, reconhecidos também por parte do poder público, o que leva à delimitação de zonas de interesse histórico, tanto no âmbito municipal, estadual e federal, quanto em nível internacional. Cada

¹⁰⁵ Aqui o conceito de antigo é relativo ao contexto do “novo mundo” já que, superlativamente, uma edificação ou conjunto edificado de um século de idade não poderiam ser considerados exatamente como antigos.

uma dessas instâncias tem critérios distintos para o reconhecimento da relevância de um tecido urbano para a memória coletiva. Conforma-se uma condição de atribuição de valores por demandas individuais e coletivas a um bem: a edificação.

No contexto brasileiro, embora os “centros históricos” de algumas cidades tenham tido os seus valores histórico-culturais reconhecidos e institucionalizados desde a década de 1930¹⁰⁶, só a partir da década de 1970 passou a existir um movimento de descentralização da política preservacionista brasileira¹⁰⁷ que culminou na criação do Programa Integrado de Reconstrução das Cidades Históricas (PCH) e do Programa de suporte para a estruturação da exploração turística das cidades históricas e de seus monumentos¹⁰⁸. Tais programas resultaram, em muitos estados, na delimitação legal de polígonos com áreas de interesse histórico e cultural para além dos monumentos históricos já mapeados e catalogados.

Dentro desses perímetros urbanos reconhecidos como patrimônio histórico, de modo geral, criaram-se normativas para preservar os valores do conjunto edificado. Assim, os imóveis “comuns”, como as edificações civis de uso habitacional, que não apresentam necessariamente um caráter de “excepcionalidade”, estando inseridos nesses perímetros, passaram a ser submetidos a novas restrições da legislação preservacionista.

Entende-se que alguns desses imóveis, localizados em sítios de reconhecido valor histórico e cultural, pelas limitações à adaptabilidade e à convertibilidade da edificação, podem passar por uma desvalorização no que se refere ao seu valor de uso e econômico, podendo não ser percebidos como facilmente ou potencialmente utilizáveis segundo as “necessidades contemporâneas”.

Caracteriza-se, assim, uma situação em que os valores atribuídos por demandas coletivas – de preservação do bem patrimonial – se sobrepõem aos interesses individuais, restringindo o direito de intervenção no imóvel e, em decorrência, podendo alterar o seu valor econômico.

A incompatibilidade entre as demandas individuais e as coletivas, observada em diversas circunstâncias na vida urbana, pode contribuir, nos sítios históricos, para que se

¹⁰⁶ Como é o caso do centro de Ouro Preto, elevado à categoria de monumento nacional em 1933. Em 1936 foi instituído, em caráter provisório, o Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN)

¹⁰⁷ Que se deu a partir dos encontros dos Governadores de Estados em Brasília, por iniciativa e a partir de convite do Governo Federal da Ditadura Militar

¹⁰⁸ A descentralização da política preservacionista brasileira parte de uma iniciativa extremamente tecnocrática e descentralizada, durante a Ditadura Militar.

instaure uma dinâmica de progressiva desvalorização dos seus imóveis por parte de alguns indivíduos, o que pode corroborar para a instauração de uma dinâmica de sucessivas substituições e empobrecimento da população residente¹⁰⁹ e, também, acarretar a degradação do estoque edificado e culminar em perdas irreparáveis para o patrimônio edificado.

A partir dos anos 1990, em uma conjuntura instituída de degradação do estoque edificado e de subutilização das áreas centrais tradicionais e de acentuada contraposição entre valores atribuídos por demandas individuais e coletivas aos imóveis nessas áreas, o “novo paradigma” de planejamento passou a incorporar os “centros históricos” aos processos planejamento urbano em algumas cidades brasileiras. Nesse período, face à crise fiscal¹¹⁰ e à crescente mobilidade do capital decorrente da globalização da economia, o empreendedorismo urbano¹¹¹ calhou como alternativa atrair investimentos privados e desonerar o poder público na sua atuação referente ao desenvolvimento urbanístico. Eficiência, eficácia econômica e possibilidade de retorno de investimentos passaram a ser essenciais ao planejamento urbano e a guiar as escolhas locacionais e a definição dos objetivos das intervenções urbanas por parte do poder público. Como expõe Leal (2008, p. 140) “todas as grandes e médias cidades brasileiras foram afetadas por esse verdadeiro surto empreendedor”, sendo a “venda das cidades como territórios de oportunidades, os negócios urbanos, o city marketing alguns dos slogans que marcam o novo discurso”. Nesse contexto, “busca-se a efetivação de projetos estruturadores, sobretudo por meio de grandes operações de requalificação e revitalização de áreas urbanas” cujos recursos não são mais “provenientes da dotação pública estatal, mas de novos arranjos em que a diminuição dos riscos e os atrativos fiscais e tributários passam a aglutinar interesses do capital nacional e estrangeiro”.

Nesse contexto, nas áreas centrais tradicionais, muitos dos programas de “revitalização”, como foi o caso do programa Monumenta/BID¹¹² por exemplo, tentaram tornar

¹⁰⁹ Como bem trata Smith, 2005

¹¹⁰ Esgotamento do modelo de produção do “fordismo periférico”, depois da “década perdida” de crise de 1980.

¹¹¹ ou empresariamento urbano, em que os governos locais podem atuar e desenvolver comportamentos que se assemelham ao de gestores de empresas privadas. Sobre isso ver Vainer e Harvey

¹¹² O Programa se inicia no ano 2000, após a assinatura do Contrato de Empréstimo do BID para o Governo Brasileiro. Objetiva a revitalização de centros históricos urbanos, a partir da recuperação de seu patrimônio histórico e cultural. Seu escopo é a preservação de sítios históricos prioritários e o estímulo à população no que diz respeito ao conhecimento e à valorização do patrimônio histórico brasileiro, ampliando o uso econômico, cultural e social dos sítios restaurados. Inicialmente foram eleitos vinte Municípios para participar do Programa, deste total, sete municípios foram selecionados, a saber: Olinda/PE, Ouro Preto/MG, Recife/PE, Rio de Janeiro/RJ, Salvador/BA, São Luís/MA e São Paulo/SP. “O Monumenta, que conta com financiamento do Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID e o apoio da Unesco, procura garantir condições de sustentabilidade do Patrimônio. Objetivo a ser alcançado com a **geração de recursos para o equilíbrio financeiro** das atividades desenvolvidas e que mantenham conservados os imóveis da área do projeto. Com isto, facilita a manutenção das características originais dos bens, **sem que sejam necessários futuros aportes de recursos públicos**. Uma das

a cidade atraente para empresas e iniciativas privadas mediante incentivos financeiros e, assim, recuperar a “história, tradição e memória coletiva higienizada”, cultivando a nostalgia ao promover o restauro de edificações, sobretudo aquelas com algum caráter monumental e de excepcionalidade, para o turismo (HARVEY, 2006, p. 181). Grande parte dos programas focou no equilíbrio financeiro e na sustentabilidade econômica das áreas alvo de intervenções de modo que o poder público não se visse indefinidamente responsável a arcar com os custos da manutenção daquela dinâmica desencadeada pelos programas de revitalização.

Diante do novo paradigma de planejamento, até mesmo as políticas e programas que se voltaram para a conservação ou reabilitação de imóveis civis privados e de menor porte passaram a privilegiar áreas que se caracterizavam pela interseção dos valores econômicos, atribuídos pelos indivíduos, e dos valores históricos e culturais, atribuídos por demandas essencialmente coletivas: os sítios históricos.

Tal fato é especialmente notável quando se trata de programas que objetivaram incentivar o uso habitacional nas áreas centrais tradicionais, tais como aqueles inseridos no âmbito do Programa Nacional de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais (2003). Nesse contexto, o incentivo à valorização dos imóveis por aquela que poderia se configurar como uma “demanda solvável”, capaz de arcar com os custos da manutenção preventiva dos imóveis, passa a fazer parte da pauta de alguns desses programas, que tem o objetivo – velado ou explícito – de desonerar o poder público em relação aos custos para a conservação dos imóveis ditos “históricos” e repassar aos proprietários e usuários dos imóveis o ônus para a sua conservação.

Em se tratando de imóveis privados “típicos”, levar os proprietários a arcarem com a sua conservação não teria nada de peculiar. No entanto, sendo tais imóveis “históricos”, submetidos a regras mais rigorosas que limitam a sua adaptabilidade às necessidades contemporâneas, diante do reconhecimento do seu valor histórico-cultural, institui-se um condicionante extra para os seus proprietários e usuários, os quais têm que arcar com a conservação morfológica do imóvel mesmo que isso implique em custos mais elevados de manutenção¹¹³ e na preservação de uma edificação cada vez mais anacrônica. São casos em que o proprietário ou usuário privado do imóvel é co-responsável e co-financiador da manutenção

estratégias para atingir essa meta é estabelecer **novos usos para os imóveis e monumentos recuperados**. Disponível em http://www1.caixa.gov.br/gov/gov_social/estadual/programas_desenvolvimento_urbano/infra-estrutura_setor_publico/monumenta_bid/index.asp. Acesso em 21/11/2017. Grifo nosso.)

¹¹³ Para manter a integridade do imóveis histórico é necessário utilizar materiais e métodos construtivos algumas vezes mais caros do que aqueles já disponíveis atualmente.

do patrimônio coletivo. A respeito da criação de um aparato institucional e burocrático para salvaguardar o patrimônio coletivo materializado na forma de imóveis privados de uso residencial, é importante refletir se não estaria sendo o proprietário penalizado por possuir um bem de valor histórico.

Segundo Zancheti (1995, p. 101), no caso brasileiro, “cria-se um aparato legal e instrumental para a conservação do sítio histórico e, paradoxalmente, instaura-se um processo acelerado de degradação física” que pode ser, em certa medida, também relacionado ao conflito entre as demandas individuais e as coletivas sobre o bem.

No contexto recifense, apesar da regulamentação das zonas especiais de interesse histórico-cultural, os sítios históricos institucionalmente reconhecidos passaram e continuam a passar por um processo gradativo de degradação do ambiente construído. Atualmente, na área central dessa cidade, os imóveis residenciais mais antigos, de idades, níveis de qualidade e estados de conservação notadamente díspares, sejam eles de valor histórico-cultural institucionalmente reconhecidos ou não, coexistem com as novas espacialidades habitacionais recentemente produzidas e com a expectativa de viabilização dos projetos anunciados e planejados para a área. Inquirir-se como se relacionam e se articulam os imóveis novos e usados na dinâmica de circulação dos bens no mercado imobiliário residencial significa, de partida, reconhecer a complexidade da relação que pode se estabelecer entre tais imóveis e a sua submissão a regras marcadamente distintas no que se refere às possibilidades de intervenção e uso.

Ademais, quando se trata de uma área central tradicional, que preserva um elevado grau de centralidade funcional, além da já abordada contraposição de valores atribuídos por demandas individuais e coletivas aos bens, outros fatores podem interferir nas condições de uso das edificações e, conseqüentemente, impactar no seu valor de uso e no seu valor econômico.

Nos casos em que se sobrepõem, na mesma área da cidade, a centralidade tradicional e a centralidade funcional, o “centro” se mantém como uma referência funcional para os cidadãos ou, a depender do raio de influência da cidade, como uma referência em uma escala que extrapola os limites municipais¹¹⁴. No campo teórico, embora se discutam as características supraespaciais que podem assumir algumas centralidades diante do avançado estado de globalização, viabilizadas pelo desenvolvimento das tecnologias da informação (CARRIÓN,

¹¹⁴ No caso do Recife, por exemplo, a sua condição de centralidade é metropolitana, estadual e regional. O estudo de Rede de Cidades (IBGE, 2007) indica que o Recife seja sede de uma rede de cidade que configura uma região de influência que abarca 29 cidades dos estados de Pernambuco, Paraíba, Rio Grande do Norte e Alagoas.

2001), o fato é que ainda permanecem, em grande parte das cidades, os “espaços centrais” onde estão concentradas as atividades econômicas e produtivas, a oferta de bens e equipamentos públicos e as edificações e instituições de interesse coletivo.

Quando a área central tradicional se configura como um desses “espaços centrais” com condição de centralidade funcional, instaura-se uma situação em que áreas com padrão de ocupação “antigo” entram em contato com os fluxos e a dinamicidade contemporâneos. Nesse caso, pode existir um “embate” entre as intenções e objetivos dos diversos usuários das áreas centrais tradicionais – especialmente no que se refere às necessidades e intenções dos transeuntes – população flutuante – e dos residentes, o que pode condicionar as dinâmicas de uso dos espaços públicos e das edificações.

Planejadas para abrigar atividades econômicas e relações comerciais múltiplas, as áreas centrais tradicionais são, por vezes, aparelhadas para atender às demandas da cidade em detrimento da qualidade dos espaços públicos para usufruto dos moradores. Nessas áreas são comuns as inversões de tráfego, a pedestrianização de ruas¹¹⁵, a instalação de vias exclusivas para ônibus, as restrições ao estacionamento, a delimitação de porções proibidas à circulação de transporte particular etc. Demandas funcionais da centralidade urbana por vezes se impõem na área central tradicional sem que sejam respeitadas as dinâmicas de uso estabelecidas, a escala dos seus elementos morfológicos ou as fragilidades dos sítios históricos ali presentes. Apesar de todo esse aparelhamento, não é incomum encontrar referências ao anacronismo dessas áreas centrais tradicionais que justificariam, ao menos parcialmente ou no discurso, o abandono do centro pelas camadas de mais alta renda e a consolidação de outras centralidades (VILLAÇA, 1998) e os processos de apropriação da área por usos, usuários e residentes de menor faixa de renda, caracterizando um processo de “anti gentrificação” (SOUZA, 2004).

Diante desse quadro, ainda na década de 1990, alguns projetos e programas, mesmo que timidamente, começaram a ser pensados para as áreas centrais. É o caso, por exemplo, da Operação Urbana Vale do Anhangabaú (1990) e da Operação Urbana Centro (1997) em São

¹¹⁵ A Rua da Imperatriz na Noa Vista no Recife, com tipologia predominante de sobrados, que historicamente abrigava o uso residencial nos pavimentos superiores das edificações, segundo o censo de 2010 (CNEFE, IBGE) não tem nenhuma residência. Tal fato pode estar relacionado às incomodidades referentes à presença dominante do comércio nos pavimentos térreos mas, segundo entrevistas (BERNARDINO, 2011), também ao fato de que, sendo a rua exclusiva de pedestres, “ali não pode chegar um carro, nem um taxi com as compras de supermercado. Ali não dá para morar”.

Paulo, do Programa de Recuperação do Centro Histórico de Salvador, focado no Peulourinho (1992)¹¹⁶ e do Programa de Revitalização do Bairro do Recife (1992).

No ano de 2003, o Ministério das Cidades lançou o Programa Nacional de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais, que tinha como foco a “recuperação do acervo imobiliário existente nas áreas centrais” considerando, dentre outros aspectos, o seu potencial de uso habitacional. Segundo Galiza,

O déficit habitacional de mais de 6 milhões de unidades habitacionais e a existência de quase 5 milhões de domicílios urbanos vagos reforçavam a importância de o governo federal incentivar Estados e Municípios a adotarem a reabilitação como estratégia de desenvolvimento urbano, de redução do déficit habitacional e de inclusão social, integrando políticas urbanas e culturais para conter a expansão das cidades e recuperar o patrimônio cultural (GALIZA, 2015¹¹⁷).

O Programa, que reconhecia nos domicílios vagos das áreas centrais uma potencialidade de aproveitamento e reabilitação de imóveis, viabilizou o surgimento ou potencializou a atuação de programas municipais de estímulo à moradia no centro. Os programas, operacionalizados pelos poderes públicos municipais, contavam com o apoio técnico e financeiro do Ministério e, em alguns casos, com recursos de bancos de desenvolvimento e com consultorias internacionais. Todavia, como ressalta Galiza,

Os recursos financeiros disponibilizados foram insuficientes para reverter o processo de esvaziamento dos centros urbanos e, novamente, inviabilizou-se a concretização de uma política nacional de reabilitação das áreas centrais (GALIZA, 2015).

A insuficiência dos recursos disponibilizados apontava, contudo, para a necessidade de arregimentação de parceiros privados para a reabilitação dos imóveis nas áreas centrais. No caso dos imóveis residenciais considerados como patrimônio histórico, era considerado cada vez mais evidente que existia a necessidade de promover a “diversidade social” que, no caso, significava promover o interesse de indivíduos de classe média – que teriam as condições financeiras de arcar com os custos de manutenção das edificações –, pela moradia nas áreas centrais, ocupando também os seus imóveis históricos.

¹¹⁶ Esse, diferentemente dos outros programas citados, conta com o protagonismo do Governo do Estado. Todos os demais foram programas no âmbito dos governos municipais.

¹¹⁷ Disponível em <https://raquelrolnik.wordpress.com/2015/07/16/o-porto-maravilha-e-a-politica-de-reabilitacao-de-areas-centrais/>. Acesso em 03/03/2018.

O desejado estímulo à diversidade social, que quase sempre se trata, como pondera Smith (2006), de colocar os segmentos de maior renda onde moram os pobres, e nunca de colocar pobres nos redutos habitacionais de ricos¹¹⁸, é um dos fundamentos dos processos de gentrificação. Smith, quando analisa o Manifesto de Regeneração Urbana britânico, de 1999, que define que 60% dos financiamentos para as “novas moradias” dos 25 anos seguintes irão para as “casas de tijolo”, ou seja, para a reabilitação de imóveis relativamente antigos, que já passaram por um ou por vários ciclos de desenvolvimento, afirma que essa se trataria de uma retomada da gentrificação como uma necessária e positiva estratégia de planejamento. O autor pondera que “a questão do equilíbrio sociológico está associada à necessidade de trazer moradores para o centro de nossas cidades – como destaca o documento britânico”.

O equilíbrio sociológico parece ser uma coisa boa – quem poderia ser contra? – até que se examinem quais são os bairros escolhidos para a regeneração, e se torne claro que o projeto implica em uma acentuada colonização desses locais pelas classes médias e altas. Para os políticos, urbanistas e economistas, o equilíbrio sociológico de Brixton, em Londres, significa fazer regressar ao bairro as classes médias brancas. (SMITH, 2006, p. 82-83).

Segundo o autor, “este chamado de retorno às áreas centrais é sempre um chamado “interessado” para que as classes médias e médias altas brancas recuperem o controle das políticas econômicas e culturais, assim como do espaço das grandes cidades”.

O polêmico termo gentrificação dá lugar, nessas abordagens, ao termo *regeneração*. O eufemismo, com o uso de um termo biomédico, indicaria que o processo urbano que se engendra a partir das iniciativas de estímulo ao retorno ao centro é um processo “natural”. Segundo Smith, apagam-se as figuras dos “perdedores” e dos “ganhadores”. As represálias muito mais violentas aos sem-teto, as migrações em massa de inquilinos tradicionais que não podem acompanhar os novos preços dos aluguéis praticados e a chegada de moradores mais desejados são partes de um processo “natural” pelo qual pode passar uma área da cidade que tenha se tornado alvo dos interesses imobiliários.

O autor afirma que existe hoje uma tendência à generalização de processos de gentrificação em vários contextos geográficos, levando o que ele entende como uma “anomalia local” a um conjunto de processos de regeneração urbana global nos termos do novo liberalismo econômico.

¹¹⁸ Segundo o autor, “os arautos do equilíbrio sociológico, raramente são a favor de um reequilíbrio nos bairros brancos pela chegada de africanos, caribenhos ou asiáticos” (SMITH, 2006, p. 83)

Segundo Smith (2006), o processo teria se engendrado porque “os regimes políticos das municipalidades mudaram em uníssono de perfil econômico e o desmantelamento das políticas urbanas progressistas ofereceu uma oportunidade política e econômica para um novo tipo de poder urbano. A emergência do que se chamou de a cidade revanchista” (2006, p.77).

Se, há vinte anos, a municipalidade investia em modestos projetos de parceria que pareciam favorecer o desenvolvimento econômico local, hoje os investimentos do governo local derivam mais explicitamente das regras do mercado. Em lugar de a razão política acompanhar a economia, ela agora se curva inteiramente diante dela. As políticas urbanas já não aspiram guiar ou regular o sentido do crescimento econômico, elas se encaixam nos trilhos já instalados pelo mercado, à espera de contrapartidas mais elevadas, seja diretamente, ou na forma e arrecadação de impostos (SMITH, 2006, p.76).

Os tímidos projetos e programas para as áreas centrais brasileiras da década de 1990, ou mesmo o Programa Nacional de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais (2003), seguindo a lógica de generalização global de mudança de comportamento institucional dos poderes públicos em relação às áreas centrais tradicionais, teriam que se revestir de novos componentes e priorizar a arregimentação de novos agentes participantes do processo.

A generalização da gentrificação posterior aos anos noventa aparece, por um lado, como associada ao abandono das políticas urbanas progressistas do século XX (ou *Estado Providência*), e, por outro, ainda que os sintomas tenham aparecido mais cedo, como a expressão urbana acabada de um neoliberalismo emergente. O que começou como decorrência de acontecimentos no mercado habitacional evoluiu para uma expressão sistemática da mudança social e econômica global. Mas isso não era inevitável ou acidental (SMITH, 2006, p.79-80).

Segundo Smith, no contexto global,

O que marcou a ultima fase da gentrificação em numerosas cidades foi uma nova combinação de poderes e de práticas implementadas com uma ambição muito mais explícita de gentrificar a cidade. Para as classes médias, reconquistar a cidade implica muito mais do que somente obter um apartamento gentrificado. Uma nova “gentrificação complexa” e institucional inaugura agora uma renovação urbana de dimensão classista. Essa gentrificação classista conecta o mercado financeiro mundial com os promotores imobiliários (grandes e médios), com o comércio local, com agentes imobiliários e com lojas de marcas, todos estimulados pelos poderes locais, para os quais os impactos sociais serão doravante mais assegurados pelo mercado do que por sua própria regulamentação; **a lógica do mercado, e não mais os financiamentos dos serviços sociais, é o novo *modus operandi* das políticas públicas** (Op. Cit. p.79).

No contexto global “generalizado”, segundo o autor,

Os projetos imobiliários se tornam a peça central da economia produtiva da cidade, um fim em si, justificado pela criação de empregos, pela geração de impostos, pelo desenvolvimento do turismo e pela construção de grandes complexo culturais, além dos enormes conjuntos multisetoriais e templos do consumo nos novos centros urbanos (Op. Cit., p79).

No contexto local, a configuração das novas parcerias público privadas e das Operações Urbanas Consorciadas a partir da década de 2000 e 2010, como é o caso de operações como o Porto Maravilha no Rio de Janeiro, ou do Projeto Nova Luz, em São Paulo; assim como o formato e os agentes envolvidos nos novos empreendimentos imobiliários propostos para algumas das áreas centrais brasileiras, como é o caso do Novo Recife, no Recife, parecem sintonizadas com a mudança de paradigma de planejamento exposta por Smith. Resta saber se tais processos, que no contexto recifense e brasileiro ainda podem ser considerados relativamente embrionários, serão capazes de ressemantizar as áreas centrais tradicionais e reposicioná-las na divisão social, econômica e simbólica dos espaços urbanos hoje instaurada. As dinâmicas recentes de produção capitalista do espaço e de valorização imobiliária, que por décadas relegaram às áreas centrais um papel pouco importante, podem nelas encontrar, hoje, novas alternativas de valorização do capital.

O capítulo a seguir procura, portanto, situar a área central tradicional recifense ante a produção do ambiente construído nessa cidade.

4 DINÂMICA HABITACIONAL, MERCADO IMOBILIÁRIO E PRODUÇÃO DO AMBIENTE CONSTRUÍDO NO RECIFE

Desde os primórdios da colonização brasileira até a década de 1960 é possível afirmar que não existia, no Brasil, um mercado fundiário e imobiliário tal como conhecemos hoje. A propriedade da terra, durante o período colonial, estava vinculada a “favores”, seja da coroa em relação aos colonos ou às ordens religiosas, seja das administrações locais ou dos poucos proprietários em relação aos “indivíduos comuns”. Foi, sobretudo, a partir do início do processo de industrialização que se configurou, nos núcleos mais urbanizados, uma demanda importante por moradia urbana, o que contribuiu para o fortalecimento de um mercado imobiliário de locação residencial. Sem que houvesse uma política habitacional eficaz no âmbito governamental, coube à produção privada um papel importante na oferta habitacional até meados da década de 1960, oferta essa viabilizada por meio da construção de imóveis para uso residencial próprio ou para o aluguel. É só a partir da década de 1960, durante a ditadura militar, a partir da criação do BNH, que se institui um circuito imobiliário com vieses capitalistas, tendo sido a produção habitacional no período de vigência desse Banco determinante para a configuração espacial de muitas cidades brasileiras. Após a sua extinção, as décadas de 1990 e princípios da década de 2000 se caracterizaram pela inexistência de uma política habitacional nacional de referência e pela necessidade de reorganização do setor imobiliário em torno de uma demanda habitacional muito mais escassa. A partir de meados da década de 2000, diante de um contexto geopolítico e macroeconômico favorável, grandes volumes de recursos federais foram novamente direcionadas ao setor da construção civil. Foram disponibilizadas novas linhas de financiamento aos produtores capitalistas de imóveis residenciais e aos potenciais consumidores habitacionais, o que representou uma possibilidade de oxigenação para o setor imobiliário.

É face a essa conjuntura favorável à produção de novas espacialidades residenciais no contexto nacional que se objetiva compreender a dinâmica imobiliária residencial na área central tradicional do Recife.

A configuração espacial de importantes cidades brasileiras demonstra que o período de atuação do BNH determinou a consolidação de um modelo de urbanização, extensivo e intensivo pautado no sonho da casa própria, que pode ser relacionado ao abandono das áreas centrais tradicionais pela lógica do mercado e pelo deterioro de muitas edificações da “cidade preexistente”. Optar pela casa nova financiada muitas vezes significava deixar para trás uma

edificação habitacional mais antiga, alugada, em plenas condições de uso e, muitas vezes, mais bem localizada em relação aos equipamentos e serviços públicos do que a nova alternativa habitacional.

Já na década de 1980, em decorrência da consolidação desse modelo pautado na produção de novas unidades habitacionais, seja por meio da ampliação das fronteiras urbanas (crescimento extensivo), seja por meio do adensamento construtivo de áreas com valorização residencial relativamente consolidadas (crescimento intensivo), os processos de degradação do ambiente construído nas áreas centrais tradicionais, e nos seus setores reconhecidos como patrimônio histórico, já se faziam sentir em algumas grandes cidades brasileiras. Tal quadro – de degradação, de subutilização do estoque edificado e da infraestrutura urbana instalada – passou a ser motivo de preocupação e mote para a formulação, por diversas instâncias do poder público, de projetos de revitalização, reabilitação e requalificação de imóveis e de áreas urbanas centrais. A área central tradicional havia adquirido um novo *status* – periférico na ótica dos investimentos imobiliários - frente à cidade como um todo. Tal condição se manteve, em linhas gerais, durante as décadas de 1990 e princípios da década de 2000, diante da baixíssima eficácia de tais projetos no que se refere à reversão do quadro de degradação instituído – seja pela baixa capacidade de investimento por parte do poder público, seja pelo desinteresse de agentes privados de investirem em tais áreas.

É só a partir da segunda metade da década de 2000, e mais notadamente a partir da década de 2010, que aqueles projetos de reabilitação urbana que haviam sido gestados no âmbito do poder público passaram a ser capazes de arregimentar o interesse de agentes e investidores privados. Em um novo formato operacional, pautado na parceria entre o setor público e agentes privados, alguns imóveis e terrenos icônicos das áreas centrais tradicionais passaram a ser alvejados enquanto áreas potenciais para o direcionamento de investimentos imobiliários.

Diante do pressuposto que as áreas centrais têm, recentemente, sido capazes de se reinserir na dinâmica do mercado imobiliário e da produção de novas espacialidades, esse capítulo busca, ao fazer uma breve contextualização da relação entre a dinâmica habitacional e a produção do ambiente construído nas cidades brasileiras e, sobretudo, no Recife, trazer elementos empíricos que demonstrem a posição das áreas centrais tradicionais frente aos contextos de produção do ambiente construído.

Para tal contextualização, são levados em consideração alguns marcos cronológicos considerados relevantes para a produção de unidades habitacionais e para a consolidação do

mercado imobiliário no contexto nacional e no contexto recifense, tais como a instituição de programas habitacionais no âmbito governamental, as legislações ordenadoras dos regimes de inquilinato e da securitização dos mutuários dos financiamentos habitacionais e as legislações urbanísticas, as quais tem demonstrado serem capazes de restringir, estimular ou redirecionar espacialmente a atuação imobiliária habitacional.

Na história urbana recente do Recife, consideram-se como marcos cronológicos relevantes para a compreensão da sua configuração espacial e do papel da sua área central tradicional na dinâmica urbana, no contexto nacional, o estabelecimento do Sistema Financeiro Imobiliário e a criação do Banco Nacional de Habitação - BNH (1964) e a sua extinção (1986), que se dão, *pari passu*, respectivamente, à instauração da ditadura militar e à retomada da democracia; e a criação do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida (2009). A tais marcos cronológicos se associam alguns fatos marcantes do contexto local recifense para construir uma cronologia contextualizada do papel desempenhado pela área central tradicional na dinâmica urbana dessa cidade ao longo do tempo.

No caso do Recife, como se verá ao longo desse capítulo, algumas obras viárias e infraestruturais (como a inauguração de algumas avenidas radiais e perimetrais na cidade e a inauguração das primeiras estações de metrô), a construção de equipamentos, públicos e privados descentralizados e a “desativação”, completa ou parcial, das suas versões mais obsoletas que estavam em operação na área central são responsáveis por estabelecer novos vetores de crescimento urbano. Entende-se ainda que a consolidação do novo Campus da Universidade Federal de Pernambuco (UFPE), nas décadas de 1960-1970¹¹⁹ na região Oeste da cidade, a partir de planos que remontam à década de 1950, e a inauguração, no ano de 1981, do *Shopping Center Recife*¹²⁰, o primeiro centro comercial no formato dos *malls* americanos, no bairro de Boa Viagem no sul do município, remetem a um contexto de planejamento que pretendia viabilizar as condições para o crescimento expansivo da cidade, transferindo paulatinamente grande parte das dinâmicas acadêmicas, comerciais e de serviços para fora da área central. O *Shopping Center Recife*, em especial, contribui para a consolidação de uma centralidade que hoje é definida como uma Zona Especial de Centro Principal, a ZEPC – Boa Viagem (RECIFE, 2008), que abarca porções dos bairros de Boa Viagem e da Imbiribeira,

¹¹⁹ O edifício da Faculdade de Medicina e o Hospital das Clínicas foram inaugurados ainda em 1956. No entanto, a construção de novos centros acadêmicos e a desativação das suas instalações no centro da cidade se deu gradativamente nas décadas posteriores. Alguns cursos foram transferidos anos depois, como é o caso do curso de Arquitetura e Urbanismo, que permaneceu na Avenida Conde da Boa Vista no centro da cidade mesmo depois da inauguração do Campus na Região Oeste da cidade.

¹²⁰ O *Shopping* consolidou-se como um grande centro de compras e atraiu uma grande diversidade de serviços para o seu entorno, dando origem a uma nova maneira de ir às compras para a classe média e média-alta do Recife.

levando a afirmar que a cidade do Recife tem dois centros principais¹²¹.

Também merecem destaque o início da operação do Porto de Suape, que secundarizou o papel do histórico Porto do Recife e possibilitou o início da sua desativação (1986) e a inauguração do Terminal Integrado de Passageiros (1986), no extremo oeste da cidade, que contribuiu para a extinção da antiga Rodoviária na área central.

A cronologia que objetiva a compreensão da configuração espacial do Recife hoje abarca ainda as principais legislações urbanísticas dessa cidade, as quais contribuem para a compreensão da sua dinâmica espacial. Os marcos legais por ora considerados são a Lei n.º 7427 de 1961, que delimita no Recife as zonas urbanas, suburbanas e rurais; a Lei n.º 14511 de 1983, que converte algumas das áreas suburbanas em áreas urbanas, viabilizando legalmente a promoção de novas unidades residenciais em algumas partes da cidade, especialmente naquela que se denominava a ZR-3: um setor privilegiado e “nobre” na zona noroeste ¹²² da cidade; a Lei n.º 16176 de 1996 que atribui altos coeficientes de utilização para praticamente toda a cidade do Recife, que já era considerada totalmente urbana.

O Plano Diretor Municipal, especificamente a sua versão da Lei n.º 17489 de 2008, é de grande relevância por incorporar a possibilidade de utilização de alguns instrumentos previstos pelo Estatuto da Cidade e por instituir Zonas Especiais de Centro e Zonas de Dinamização Econômica, além de reconhecer algumas partes da cidade que merecem projetos e planos específicos.

Para além dessa cronologia, ressalta-se ainda que a maioria dos sítios de preservação histórica já estavam institucionalmente delimitados e regulamentados desde o final da década de 1970, tendo sido objeto da Lei n.º 13957 de 1979. Também são consideradas a Lei n.º 16.719 de 2001¹²³, que cria uma Área de Reestruturação Urbana e restringe fortemente o adensamento construtivo em 12 bairros nobres de grande interesse para os produtores imobiliários na zona noroeste da cidade, e a Lei n.º 28.841 de 2015¹²⁴, que suspende a análise e aprovação de projetos

¹²¹ Embora a construção desse e de outros *shopping centers* na cidade possam ter tido reflexos sobre a dinâmica de usos da área central tradicional, sobretudo pela forte atração que as novas centralidades exercem sobre as camadas de mais alto rendimento, o processo contínuo de “popularização” do comércio na área central do Recife não significou, contudo, uma perda de intensidade. Segundo a CDL (Câmara de Dirigentes Lojistas), estima-se que circulem diariamente pelo centro do Recife 500 mil pessoas, podendo chegar a 1,2 milhão de pessoas no período natalino

¹²² Que hoje contempla uma porção da RPA3-Noroeste, no entorno do Rio Capibaribe

¹²³ 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, estabelece as condições de uso e ocupação do solo nessa área.

¹²⁴ Suspende, no setor de requalificação do centro 1 - src1 e no setor de preservação da morfologia - definidos na lei municipal n.º 17.489/2008, no bairro de Santo Amaro, as análises de projetos iniciais de edificações com área de construção igual ou maior que 1.000,00m² (mil metros quadrados), projetos de reformas com acréscimo de área de construção igual ou maior que 500,00m² (quinhentos metros quadrados), projetos de alteração durante a obra

de edificações com área superior a mil metros quadrados em uma porção da área central do Recife, na frente d'água do Bairro de Santo Amaro, área que até então apresentava coeficiente de aproveitamento do terreno notadamente superior às áreas do entorno.

No caso do Recife¹²⁵, torna-se possível traçar um paralelo entre tais marcos legais e cronológicos, – que remetem às legislações urbanísticas e às obras viárias e infraestruturais que marcaram o contexto local – e entre a conjuntura política e econômica no contexto nacional, o que se reflete na dinâmica espacial de produção do ambiente construído nas diversas regiões da cidade. Diante desse reconhecimento, o primeiro item desse capítulo faz uma contextualização do processo histórico de conformação do circuito imobiliário tal como entendemos hoje para, em seguida, apresentar a estrutura urbana atual do Recife, resultante de um processo histórico contextualizado geograficamente, caracterizando a sua área central tradicional frente à dinâmica dessa cidade.

4.1 Conformação da dinâmica imobiliária

No princípio da colonização, o território brasileiro foi parcelado na forma de capitânias hereditárias cedidas aos donatários, os quais possuíam o monopólio das plantações e o direito de ofertar as terras àqueles escolhidos dentre os colonos portugueses. No meio rural, como ressalta Martins (1990), os colonos foram os primeiros a obter a terra mediante concessão, no regime de *sesmarias*¹²⁶, enquanto os pequenos lavradores ocupavam terras presumidamente devolutas, caracterizando uma situação em que apenas alguns privilegiados tinham o direito à terra. Como expressa Lacerda,

A terra como dom - recebida sem nenhuma contrapartida monetária pelos colonos - traduzia o prestígio dos colonos face aos donatários e, também, a urgência da conquista de novas terras. A terra encobria e ordenava um feixe de relações para cima e para baixo. Para cima, ela era o símbolo da submissão aos donatários e, por extensão, à coroa portuguesa. Para baixo, ela forjava uma série de relações cuja evolução determinaria seu inevitável poder (LACERDA, 1993, p.44).

Lacerda (op.cit.) ressalta que logo no início da colonização “não existia troca econômica. Se ela era um dom, não havia um preço calculável em termos monetários, mas um

com acréscimo de área de construção igual ou maior que 500,00m² (quinhentos metros quadrados) e remembramentos de terrenos, e dá outras providências.

¹²⁵ Assim como em outras cidades, como ressalta Villaça (1996)

¹²⁶ O regime de *sesmarias* só seria extinto no ano de 1822 sem que houvesse a criação de um sistema específico que viesse a substituí-lo.

caráter subjetivo que, na sua essência, traduzia uma troca de ordem simbólica”. Ademais, não existia a transferência da titularidade.

A concessão de porções de terreno¹²⁷ era realizada tanto por um ato da Coroa, o poder da Metrópole, quanto pela Câmara, a instância de poder local. Em ambos os casos, a concessão poderia ser para fins de moradia ou para outras finalidades, mediante uma cobrança de foro ou de forma gratuita. A ocupação do *chão de terra* ou da *data de terra* não era necessariamente vinculada a uma mudança na titularidade da propriedade do terreno ou da edificação, podendo essa ser uma condição de ocupação comparável, hoje, a uma concessão do direito de uso.

Durante o referido período foram sobretudo as ordens religiosas as primeiras a se apropriarem da terra e da renda que esta poderia proporcionar, iniciando no Brasil um regime de concessões e arrendamentos. Em cidades como Rio de Janeiro, São Paulo e Recife, as ordens religiosas dominavam o embrionário mercado de terras e de habitações “não nobres”, sendo essa uma atividade relativamente bem remunerada, tanto por meio da obtenção de uma renda fundiária quanto pelo pagamento pelos aluguéis. No caso, as casas de aluguel eram o único meio de obtenção de um lugar para morar por parte da população “comum”, sendo a ocupação viabilizada de modo a deixar intacto o patrimônio territorial.

No Recife, cidade cujo desenvolvimento durante o período colonial esteve estreitamente ligado à monocultura da cana-de-açúcar, segundo ressalta Lacerda (op.cit), havia claros limites de ordem social e político decorrentes da projeção, no espaço urbano, de uma estrutura agrícola profundamente hierarquizada socialmente. Segundo essa autora, no contexto recifense, a produção rentista de habitações não respondia às necessidades das camadas de mais baixa renda, formadas por homens livres. Nessa cidade, “para que a produção imobiliária rentista aparecesse, foi necessário que surgisse uma classe remunerada, vivendo de pequenos negócios” (LACERDA, 1993, p.47). Enquanto isso, “no Recife colonial e holandês, os mocambos já penetravam as áreas alagáveis”.

O surgimento de uma demanda solvável para justificar uma produção rentista de habitações, nessa cidade, deu-se apenas a partir da emergência de uma camada de funcionários ligados ao controle fiscal. “A cidade tornou-se o lugar do capital comercial mas também dos aparelhos de Estado, conjunto burocrático de troca das mercadorias. As camadas assalariadas ou aquelas que viviam de pequenos negócios tornaram-se os primeiros locatários das habitações”. Segundo Lacerda (op.cit, p.47), no contexto do Recife colonial, a composição das

¹²⁷ o *chão de terra* ou *data de terra*

fortunas era baseada não somente sobre a propriedade de terras para fins agrícolas ou de criação de animais, mas também sobre os “investimentos na construção de habitações, de entrepostos e de imóveis para fins administrativos. Estes investimentos criavam a oportunidade de ganhos fundiários e imobiliários que se realizavam a partir do aluguel”, enquanto a escravidão e as baixas remunerações ainda se impusessem como obstáculos ao desenvolvimento da produção imobiliária rentista.

Durante o período colonial recifense, a cidade obedecia a um princípio de estruturação espacial monocêntrico, com crescimento expansivo gradativo do “centro” – núcleo fundacional da cidade – em direção à periferia. O Recife, que dada a sua condição litorânea e à implantação do seu núcleo original de ocupação em uma frente d’água teve a sua ocupação consolidada em um ângulo de 180 graus¹²⁸, experimentou a sua primeira fase de urbanização se mantendo em uma condição de cidade compacta, para recuperar os termos de Borsdorf (2003). O núcleo original de ocupação da cidade, marcado pela co-presença de edificações dos mais variados usos, era ladeado por zonas habitacionais, estando as classes de mais alta renda situadas no entorno imediato do centro e as classes de menores rendimentos progressivamente afastadas. A condição de “monopólio de localização residencial” do entorno do núcleo original de ocupação, definida pela inexistência de meios de transporte que permitissem a consolidação habitacional dos “arrabaldes”, corroboraram para essa conformação espacial durante a primeira fase da urbanização.

A configuração espacial da cidade colonial, o regime de concessão de terras urbanas e rurais e o embrionário mercado de aluguel por parte das ordens religiosas e dos proprietários fundiários permaneceram relativamente estáveis até a promulgação da Lei de Terras, em 1850, que surgiu como um marco do mercado fundiário e imobiliário no Brasil.

Os regimes de concessão de dons, datas de terra e aforamentos de terras públicas, até então predominantes, segundo Lacerda (1993, p.47) tinham exigido a “instauração de uma burocracia para a regulamentação de numerosos processos correspondentes ao parcelamento de todas as terras livres”. No entanto, a insuficiência técnica das administrações locais havia permitido um processo de ocupação sem nenhuma legalidade. O Império, face a essa desordem, com a promulgação da referida Lei de Terras, regularizou a situação das ocupações existentes, ordenando o reconhecimento do pleno direito aos antigos donos e a regularização das terras ocupadas pacificamente, ao passo que impediu as novas concessões de terra.

¹²⁸ Conforme Villaça (1998), e não de 360 graus como esboça o modelo de Borsdorf(2003) apresentado em capítulo anterior.

A regulamentação, com plenos direitos, das ocupações então existentes reiterou a concentração da propriedade nas mãos de poucos privilegiados. Como demonstra a Declaração do Estado de 1842, a Lei de Terras, enquanto marco legal para instituir a mercantilização formal de terras no Brasil, foi uma maneira de atender às necessidades dos grandes proprietários que, naquele momento, encontravam dificuldades de angariar trabalhadores livres. Na declaração, a elevação dos preços e a imposição de dificuldades aos imigrantes e trabalhadores médios de acessar, enquanto proprietários, o solo urbano ou rural, apresentava-se como um meio de disponibilizar trabalhadores livres que serviriam aos interesses dos produtores.

Com a profusão de datas de terras tem, mais que outras causas, contribuído para a dificuldade que hoje se sente de obter trabalhadores livres, é seu parecer que d'ora em diante sejam as terras vendidas sem exceção alguma. Aumentando-se, assim, o valor das terras e dificultando-se, conseqüentemente, a sua aquisição, é de esperar que o imigrante pobre alugue o seu trabalho efetivamente por algum tempo, antes de obter meios de se fazer proprietário (Declaração do Estado, 1842 apud MARTINS, 1990, p.124).

Diante desse quadro, as dificuldades enfrentadas pelo trabalhador médio para o acesso a propriedade consolidaram a moradia de aluguel como a primeira forma de acesso dos indivíduos médios e trabalhadores em geral à moradia no meio urbano no Brasil. Após a abolição da escravidão, também parte dos homens e das mulheres livres se tornaram inquilinos em potencial. De fato, da promulgação da Lei de Terras de 1850 até a década de 1920, não houve nenhuma política pública que buscasse assegurar aos trabalhadores o acesso à moradia ou à terra, urbana ou rural. Diante dessa conjuntura, houve uma considerável produção, durante as décadas de 1920 e 1930, de casas de aluguel por parte da iniciativa privada, as quais surgiram como um investimento seguro para aplicar os excedentes do capital industrial e mercantil nas grandes cidades, sobretudo nos mais avançados núcleos urbanos: Rio de Janeiro e São Paulo. Até o início da década de 1930 foi mantida a prerrogativa governamental de não produzir moradias para as camadas de mais baixa renda sob a pena de interferir negativamente sobre o interesse da iniciativa privada de produzir tais habitações de aluguel.

No caso do Recife, o processo de industrialização, que se efetuava sob a influência da indústria do açúcar, levou à formação de um mercado de consumo restrito com uma exígua demanda solvável por habitações de aluguel. Segundo Lacerda (1993), apenas uma pequena fração da população participava da economia de mercado e o poder de compra dos habitantes era relativamente baixo, tendo o limite imposto pela restrição da demanda marcado os processos de expansão urbana recifense nesse período. Essa mesma autora afirma que nessa cidade, ainda

nas primeiras décadas do século XX, “uma fração de capital de origem agrícola e comercial realizava operações imobiliárias graças aos loteamentos de antigos domínios produtores de cana de açúcar”. Assim, alguns engenhos nas margens do Rio Capibaribe deram lugar a novos loteamentos – como é o caso dos engenhos Madalena, Torre, Monteiro, Casa Forte e Apipucos – os quais se transformaram em “subúrbios” habitados pela demanda solvável de rendimentos médios que então existia no Recife. Assim, ao final da década de 1930, a configuração espacial do Recife corresponde a um núcleo original de ocupação, consolidado em um ângulo de 180 graus, e deixa clara a presença daquele que foi o primeiro vetor de expansão urbana da cidade: o Rio Capibaribe, conforme se pode verificar pela sequência de imagens a seguir.



Figura 5 - Esquema de Borsdorf para a primeira fase de urbanização das cidades latino-americanas. Fonte: Borsdorf (2003)

Figura 6 - Mapa do Recife com lotes edificadas até 1939 e demarcação do núcleo original de ocupação e primeiro vetor de expansão. Fonte: Dados do shape (PCR, 2014). Edição da autora.

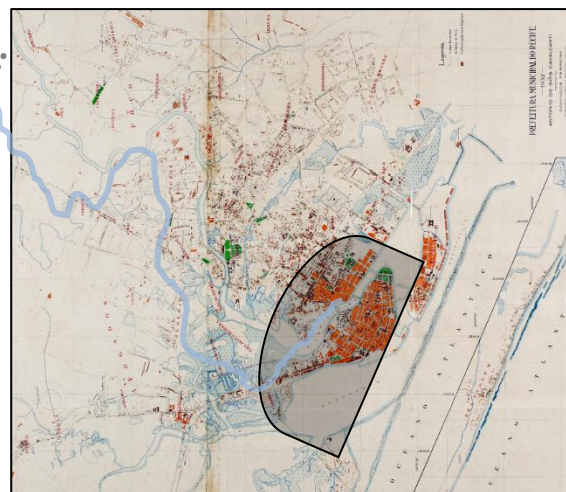


Figura 7 - Mapa do Recife e seus arredores em 1932. Demarcação do núcleo original de ocupação consolidado e do Rio Capibaribe.

Fonte: Acervo Pessoal Amélia Reynaldo (apud Lacerda, 2018). Imagem tratada pela autora.

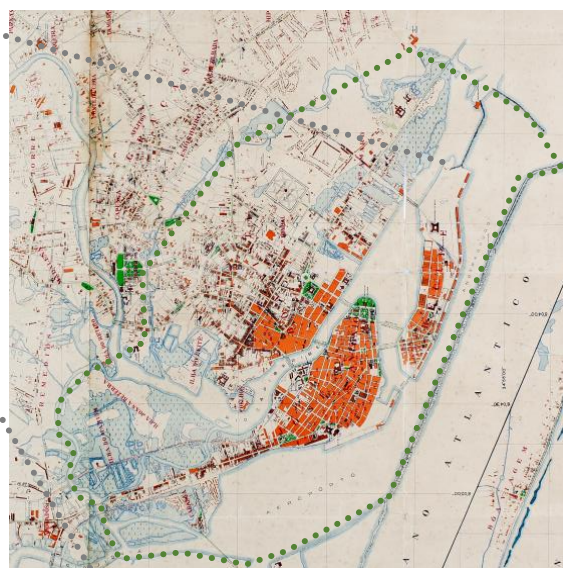


Figura 8 - Mapa do Recife e seus arredores em 1932. Demarcação do centro expandido (atual RPA1)

Fonte: Acervo Pessoal Amélia Reynaldo (apud Lacerda, 2018). Imagem tratada pela autora.

Durante a primeira metade do século XX, no contexto nacional, as poucas iniciativas públicas de incentivo à produção habitacional estiveram voltadas para setores sociais e profissionais muito específicos, como foi o caso durante a atuação do IAP (Instituto de Aposentadoria e Pensões) na década de 1930. Paralelamente, as poucas legislações que regulamentavam o regime de inquilinato tinham um cunho extremamente patrimonialista,

defendendo, via de regra, os interesses dos proprietários enquanto os locatários continuavam vulneráveis, submetidos a aumentos abusivos nos preços dos aluguéis e a despejos violentos. É só a partir da década de 1940 que começam a ser percebidas as primeiras iniciativas de promoção habitacional e defesa do “direito à moradia” de mais largo espectro. É em 1942, por exemplo, durante o Estado Novo, a partir do Decreto-Lei nº 4.598, que se inicia uma “nova fase da Legislação do Inquilinato”. Segundo Mello (2007), essa fase é marcada por uma sequência de leis aprovadas que objetivava uma aparente defesa dos inquilinos e que culminou, no mesmo ano, no congelamento provisório dos preços dos aluguéis. Segundo a autora, o congelamento por tempo indefinido dos preços dos aluguéis, como era de se esperar, tornou a atividade pouco rentável e redirecionou os investimentos dos antigos rentistas urbanos.

Pode-se afirmar que uma legislação que venha a interferir na rentabilidade do mercado imobiliário de aluguel e, conseqüentemente, nos mecanismos de oferta desse mercado, poderá desencadear outros efeitos em cascata em outros segmentos do mercado imobiliário residencial. É presumível, portanto, que o congelamento de preços do aluguel podem interferir sobre a dinâmica de funcionamento do mercado imobiliário residencial em áreas centrais tradicionais, onde tal regime de ocupação, historicamente, faz-se tão presente.

Segundo Bates (2006), dentre as justificativas empíricas para o aprofundamento dos estudos sobre os submercados residenciais está o fato de que todos esses submercados estariam interconectados e inter-relacionados, tanto do ponto de vista da oferta quanto do ponto de vista da demanda. Diante da interpretação dos escritos de Bates, entende-se que qualquer legislação, política pública ou iniciativa privada que venha a interferir sobre a qualidade ou a quantidade da oferta de um segmento do mercado específico poderá desencadear reações em todos os outros segmentos. Em igual medida, uma política de crédito que venha a interferir na capacidade de pagamento de indivíduos de um determinado estrato de renda, na medida em que altera o poder de compra da demanda, poderá também definir o modo como a oferta é recebida pelos consumidores de espaços residenciais, tanto por aquele estrato de renda específico a que se destina a política de crédito, quanto por outros estratos de renda que compõem a demanda habitacional como um todo.

Para expor a interconectividade entre os submercados residenciais¹²⁹, assim como os efeitos em cadeia quando se interfere em cada um deles, a autora apresenta um exemplo a partir das reflexões sobre o que poderia acontecer no caso da erradicação de casas em estado próximo

¹²⁹ nesse ponto delimitados apenas segundo a substitutibilidade de unidades habitacionais com características semelhantes

à ruína¹³⁰. No caso, segundo Bates, as políticas públicas de erradicação ou de melhoramentos das moradias muito precárias, destinadas às classes de baixíssimo rendimento, levam à erradicação momentânea desse segmento de oferta de moradias. Em reação a essa intervenção, as edificações de um nível de qualidade imediatamente superior àquelas que acabaram de ser “suprimidas do mercado” podem ser, deliberadamente, “pioradas” – subdivididas ou ter a sua manutenção negligenciada – por parte dos seus proprietários, para atender essa demanda com limitada capacidade de pagamento¹³¹.

Esse exemplo que, com certa contextualização, pode ser “transposto” para a realidade brasileira, leva a inferir que congelar os preços dos aluguéis das habitações de baixa qualidade, levando os rentistas urbanos a redirecionarem a sua atuação, ou diminuir a oferta de habitações de baixa qualidade (com a demolição de imóveis em ruína ou com a erradicação de assentamentos informais, por exemplo) enquanto a demanda por essas permanece constante, excluiria uma “camada” da oferta habitacional: aquela do mais baixo “nível de qualidade” ocupada pelos trabalhadores urbanos¹³².

A exclusão dessa camada mais baixa poderá criar novas “pressões” sobre os imóveis que antes se configuravam como a camada do nível de qualidade imediatamente superior àquela que foi suprimida. Diante dessa supressão, esses imóveis passam a compor a camada de oferta residencial de mais baixa qualidade – aquela voltada para os segmentos de mais baixa renda – e os seus proprietários, que tenderiam a buscar minimizar os custos de manutenção, podem passar a negligenciar a manutenção daqueles imóveis destinados a aluguel ou, ainda, percebendo a alta na demanda por unidades baratas, subdividir uma unidade maior em múltiplas unidades.

Dessa maneira, imóveis de qualidade moderada, destinados a consumidores de renda um pouco mais elevada, poderão ter uma diminuição de qualidade proposital desencadeada pela interferência na oferta – no estoque de imóveis destinados a um outro segmento do mercado –, transitando para a destinação de consumo por outras faixas de renda. Por outro lado, entretanto, pode ainda haver um encarecimento nos preços praticados nesse mercado remanescente de

¹³⁰ Dilapidated houses, do original em inglês.

¹³¹ O exemplo a seguir não se trata de uma tradução. Embora baseado essencialmente no exemplo de Bates, foi necessário fazer algumas adaptações para que o exemplo fornecido tivesse alguma adesão à realidade conhecida brasileira. O texto original da autora é “*Decreasing the supply of low quality housing while demand for it stays constant creates pressures on prices at the low end of the market; these higher prices induce downward conversions of properties by owners seeking to minimize maintenance costs while capturing the now relatively higher prices for low quality housing. Some areas of moderate quality housing will decline in quality, an effect likely not sought by planners*”.

¹³² O termo “nível de qualidade” cunhado por (1973) pode encontrar equivalências, nesse caso, na “camada da oferta habitacional”.

habitações de baixa qualidade, dada a maior escassez na oferta.

Essa dinâmica pode contribuir para elucidar as bases dos processos de encortiçamento¹³³ das edificações que, hoje, tem reconhecido valor histórico nas áreas centrais. Esse encortiçamento é aqui entendido como a subdivisão de uma antiga unidade habitacional, geralmente ocupada por uma família de renda média, em múltiplas unidades – sejam elas voltadas para o aluguel sob a administração de um senhorio, sejam elas ocupadas de maneira mais desordenada. O encortiçamento e o surgimento de pensões naquelas edificações construídas, originalmente, para abrigar o uso residencial unifamiliar estão relacionados, presumivelmente, à localização privilegiada que representam as áreas centrais tradicionais para diversas modalidades de trabalhadores e à “pressão” exercida sobre esses imóveis, os quais antes se configuravam como uma camada de oferta nível de qualidade imediatamente superior àquela camada de imóveis que foi, por uma política pública ou por uma dinâmica de mercado específica, suprimida.

A escassez de alternativas habitacionais para as camadas de baixa e baixíssima renda nas áreas centrais¹³⁴ poderia estar relacionada a legislações de veto às moradias coletivas nas áreas centrais ou mesmo à supracitada Lei do Inquilinato, que culminou com o congelamento de preços e com o redirecionamento dos interesses dos rentistas urbanos. Também às políticas de erradicação de mocambos e de moradias precárias nessas áreas, como aquelas que existiram no Recife, sem políticas habitacionais consistentes que pudessem prover a habitação para as populações deslocadas, poderia estar relacionada ao encortiçamento de edificações históricas.

No contexto brasileiro e, mais especificamente, no Recife, as políticas de erradicação das habitações precárias, embora possam ter sido apresentadas como políticas de atendimento a demandas sociais, raramente foram acompanhadas de uma política de provisão habitacional que viesse a compensar o número de moradias demolidas. A exemplo disso, a primeira iniciativa para a erradicação dos mocambos no Recife, a Liga Social Contra o Mocambo, que posteriormente assumiu a denominação de Serviço Social Contra o Mocambo, foi responsável pela demolição de 14.597 mocambos, entre 1939 e 1945, e pela construção de apenas 6.173 novas unidades habitacionais. Grande parte desses mocambos estavam situados na área central, próximos aos postos de trabalho.

Estima-se que ¼ da população total da cidade do Recife fora deslocada durante as ações do programa. Não é difícil perceber a enorme disparidade entre os despejos e as construções: para cada três mocambos demolidos, construía-se

¹³³ aqui entendido como a subdivisão de uma antiga unidade habitacional em múltiplas unidades voltadas para o aluguel.

¹³⁴ como os cortiços, vilas e correrres de quarto

apenas uma casa. Assim, restaram cerca de 42.120 pessoas sem casa depois destas ações de cunho "social". De qualquer forma, a Liga representou uma iniciativa inédita de política habitacional e contribuiu decisivamente para a transformação da paisagem da Cidade do Recife (Revista SSCM.Arquivo Público Estadual Jordão Emereciano -Pernambuco. Disponível em <http://www.urbanismobr.org/bd/documentos.php?id=156>)

Às mais de 40 mil pessoas que se viram desalojadas ante a demolição de suas antigas residências restou como alternativa habitacional, como já foi mencionado anteriormente, os assentamentos informais em áreas até então “sem dono”. No entanto, a desvantajosa localização dessas áreas pode ter levado alguns indivíduos e famílias a buscarem alternativas habitacionais nas mesmas áreas de onde haviam sido expulsos para manterem a proximidade aos seus locais de trabalho.

A lógica da difusão e da compactação habitacional, que segundo Abramo (2009) caracterizam a cidade *com-fusa*¹³⁵ brasileira, podem fazer parte da realidade recifense desde a década de 1940. A compactação habitacional, nas áreas centrais tradicionais, poderia se dar pela subdivisão de edificações mais antigas – já desvalorizadas por determinados consumidores a partir da composição de um novo ideário do “morar saudável” – em múltiplas unidades habitacionais, dando origem e multiplicando os cortiços e pensões tão peculiares das áreas históricas do centro do Recife¹³⁶.

Nesse período, com a Fundação da Casa Popular (1946), algumas poucas iniciativas de promoção habitacional por parte do poder público começaram a se delinear nas grandes cidades, porém com uma produção pouco relevante em termos quantitativos.

No Recife, são inexpressivas, do ponto de vista da estruturação urbana, a produção habitacional de promoção pública ao longo das décadas de 1940 e 1950. São os loteamentos dos antigos engenhos, ao longo do Rio Capibaribe e do eixo da Avenida Caxangá, via radial que parte do centro expandido do Recife, os responsáveis pela consolidação dos primeiros bairros residenciais de classe média e alta afastados do centro nessa cidade. Também já estavam estabelecidos os bairros habitacionais no entorno imediato do “centro”. Paralelamente, uma população de mais baixa renda, demovida das suas habitações originais, muitas delas nos mocambos em áreas alagadiças na área central, ocupou áreas de morro do Recife, sobretudo

¹³⁵ A lógica da necessidade, por um lado, leva as populações mais carentes a recorrerem a habitações em áreas distantes do centro, onde pode existir uma relação mais favorável entre os preços praticados e a área da residência e. Por outro lado, leva os indivíduos a retornarem ao centro onde, embora os preços por metro quadrado praticados sejam mais altos, existe uma proximidade favorável aos locais de interesse – sobretudo postos de trabalho e equipamentos públicos

¹³⁶ Como já se explicitou em Bernardino, 2008 e em Bernardino, 2011.

nas suas regiões norte-noroeste e sul¹³⁷.

A produção do ambiente construído no período de 1940 a 1963 é espacializada na primeira imagem a seguir. Esse intervalo tem marcos temporais que buscam contemplar, no início, a Lei do Inquilinato e a Fundação da Casa Popular, no âmbito nacional, e a atuação da Liga Social contra o Mocambo, no contexto local, e, por fim, o ano que antecede o início da atuação do Banco Nacional da Habitação. Ao final desse intervalo, demonstra-se a configuração espacial do Recife no momento que antecede a vertiginosa ampliação do crédito imobiliário residencial promovida durante a ditadura militar.

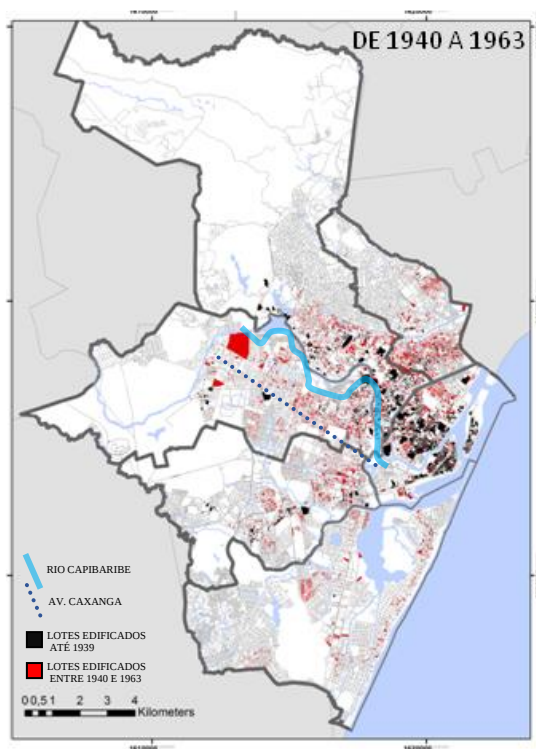


Figura 9 - Lotes com edificação com ano de construção de 1940 a 1963

Fonte: Shape (2014) Formatação Própria.

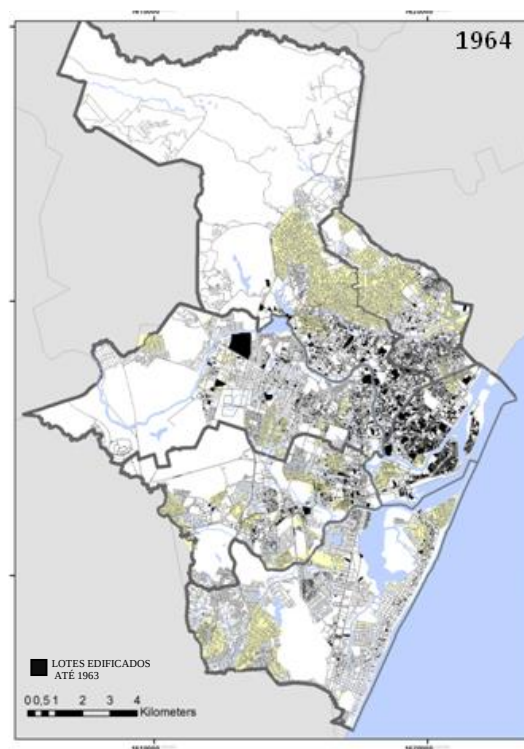


Figura 10 - Lotes com edificação com ano de construção até 1964

Fonte: Shape (2014) Formatação Própria

No contexto nacional, é apenas a partir da década de 1960, durante a Ditadura Militar, com a criação do Banco Nacional de Habitação, e a instituição dos seus dois maiores suportes financeiros – o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço e do Sistema Brasileiro de Pensões e Empréstimos – que se estrutura uma política nacional de provisão habitacional. O BNH inaugura um novo padrão de produção do espaço residencial e delineia um circuito de produção imobiliária calcado na garantia de estímulo governamental à produção de novas unidades

¹³⁷ ver a localização dessas áreas de morro ocupadas na Figura 19: densidade demográfica e na Figura 20: relevo do Recife, no item seguinte

habitacionais, assegurado por os fluxos contínuos de recursos e pela disponibilidade de crédito para os produtores do setor da construção civil e para os consumidores finais.

A produção imobiliária no âmbito do BNH foi capaz de reverter o quadro majoritário de regime de ocupação por aluguel dos domicílios brasileiros, tendo os domicílios “próprios” e domicílios “próprios em quitação” superado os domicílios alugados pela primeira vez na história do país (IBGE, 1980). Em 1960, no Recife, por exemplo, apenas 41,28% dos domicílios eram próprios e 58,72% eram alugados ou em outro regime de ocupação. Já em 1980, 54,39% dos domicílios eram próprios e 45,01% eram alugados ou em outro regime de ocupação (LACERDA, 1990).

No Recife, a produção dos espaços edificados durante o período de vigência do BNH é determinante para a configuração espacial da cidade que se tem hoje. Entre os anos de 1964 e 1986, por meio da atuação desse Banco e a partir de obras viárias e infraestruturais relevantes, novas áreas da cidade começaram a ser objeto da atuação imobiliária para produção, sobretudo, de novos imóveis residenciais. Embora não seja desprezível a produção de novos espaços edificados no centro expandido entre os anos de 1964 e 1986¹³⁸, no ano de 1964, marco do início da supracitada política habitacional, a conformação dessa região do Recife em muito se assemelha à sua configuração atual.

A primeira imagem a seguir permite visualizar espacialização da massiva produção de novas edificações no Recife no período de 1964 a 1986. Já a segunda imagem permite visualizar a configuração espacial do Recife ao final desse período, quando da extinção do BNH.

¹³⁸ A produção no centro expandido durante esse período foi predominantemente de edificações de outros usos que não o uso residencial. Os dados referentes a isso serão apresentados mais adiante.

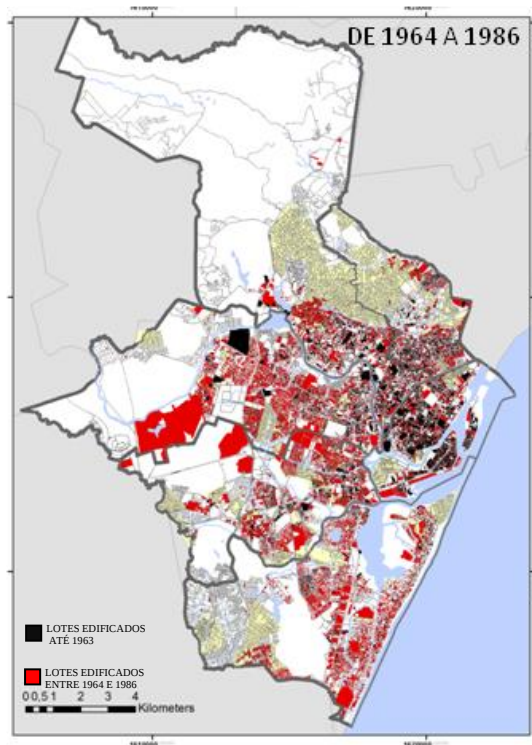


Figura 11 - Lotes com edificação com ano de construção de 1964 a 1986
Fonte: Shape (2014) Formatação Própria

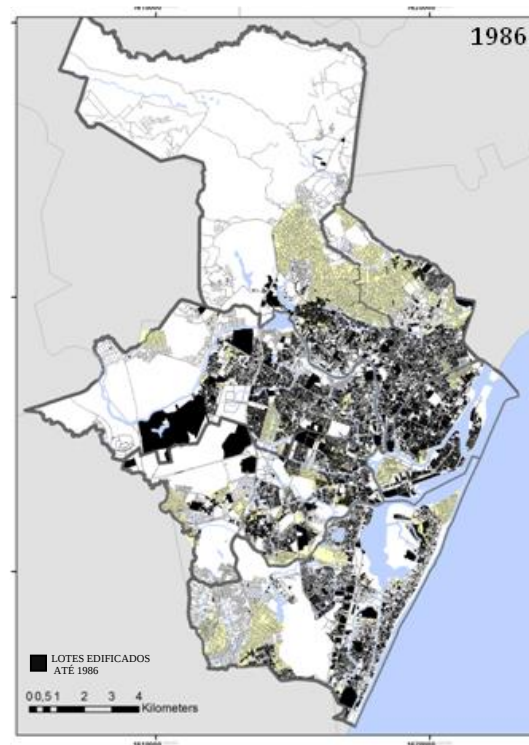


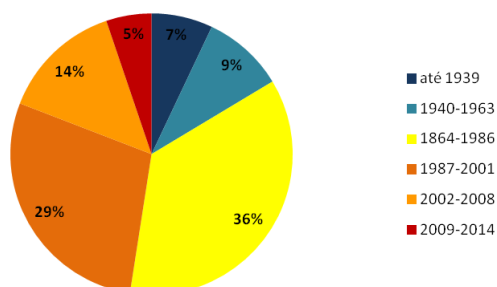
Figura 12 - Lotes com edificação com ano de construção até 1986
Fonte: Shape (2014) Formatação Própria

Um rápido comparativo entre a espacialização dos lotes com edificação até 1964 e a espacialização dos lotes com edificação até o ano de 1986 permite visualizar a ampliação da mancha urbana do Recife e o incremento das novas construções em áreas já urbanizadas ao longo das duas décadas de atuação do BNH. No que se refere à produção habitacional na Região Metropolitana do Recife nesse período, conforme apresenta Lacerda, o Programa SBPE concentrou 77,8% do total de sua produção no município sede, da RMR, “notadamente nos bairros caracterizados como local de moradia da burguesia urbana”, corroborando para adensamento construtivo dessas áreas. Já o Programa Cooperativa, que tende “a se localizar em áreas intermediárias quanto à acessibilidade aos serviços e equipamentos”, concentrou 57,1% da sua atuação no município do Recife, corroborando para a expansão urbana. Por outro lado, o Programa Companhias de Habitação teve 87,9% da sua produção fora do Recife (LACERDA, 1990, p.271-272). Aos programas do SBPE e Cooperativa podem ser tributados, respectivamente, importante papel para o adensamento construtivo de bairros já consolidados (crescimento intensivo) e para a expansão da malha urbana (crescimento extensivo).

Em termos quantitativos, em relação à produção espacial ao longo da histórica urbana do Recife, 36% de toda a área edificada da cidade remonta ao período de 22 anos de atuação do

BNH¹³⁹, conforme demonstram o gráfico e a tabela a seguir.

Gráfico 1 – Proporção da área construída no Recife por período de referência



Fonte: Shape (2014) Formatação Própria

Tabela 1 - Área construída no Recife por período de referência

Período de referência	Área construída (m²)
Até 1939	2.419.037
1940-1963	3.224.149
1864-1986	12.436.768
1987-2001	9.794.735
2002-2008	4.801.452
2009-2014	1.790.931
TOTAL	34.467.472

Fonte: Dados do Shape (PCR, 2014) Formatação Própria

É necessário explicitar que, desse ponto em diante, para espacializar e quantificar a produção imobiliária para efeitos de acompanhamento da evolução da configuração dos espaços residenciais do Recife, utilizar-se-á como referência espacial a regionalização Político-Administrativa do Recife, a qual subdivide o território municipal em seis Regiões Político-Administrativas, as chamadas RPAs. A área central tradicional do Recife, objeto de estudo dessa tese, corresponde à RPA1 - Centro expandido; a Região Norte corresponde à RPA2, a Região Noroeste à RPA3, a Região Oeste à RPA4, a Região Sudoeste à RPA5 e a Região Sul à RPA6, conforme ilustra a figura 13 a seguir.

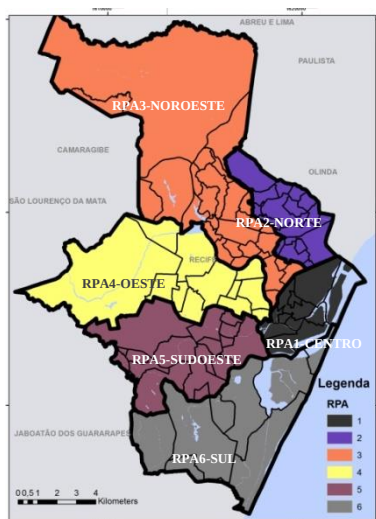


Figura 13 - Regiões Político Administrativas do Recife

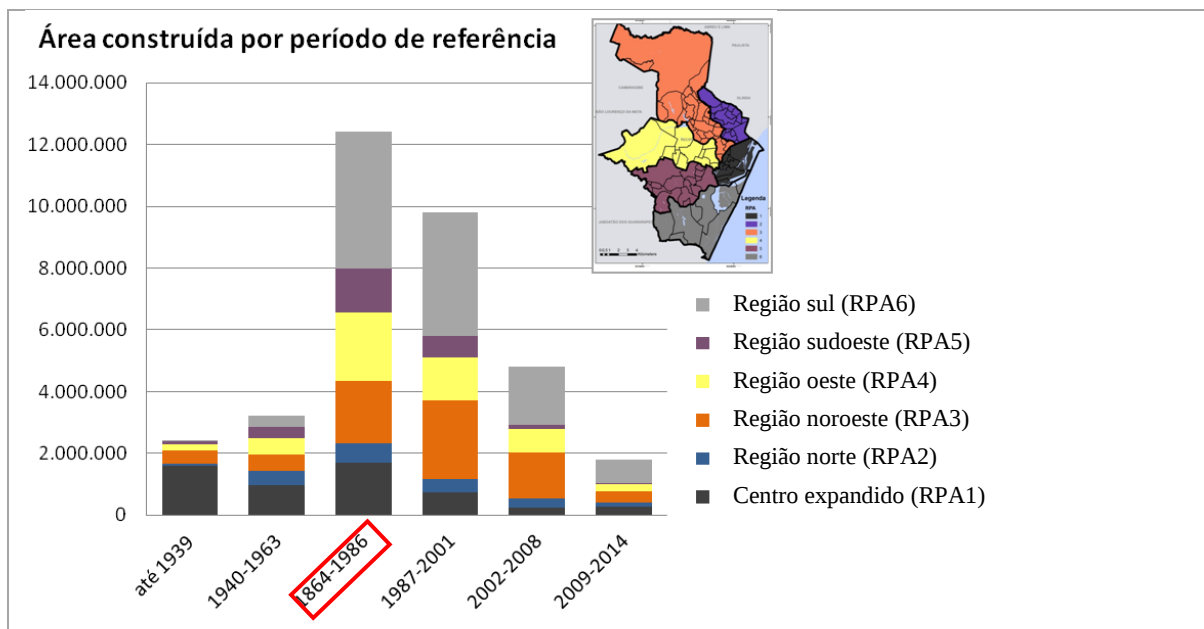
Fonte: Dados da Prefeitura do Recife. Mapa de elaboração própria.

¹³⁹ Nos 31 anos seguintes (1987-2008) foi edificada uma área correspondente a 33% do total da área edificada na cidade

Mesmo reconhecendo que tal regionalização pode pouco corresponder à dinâmica imobiliária no Recife, diante dos objetivos dessa tese, que se debruça sobre a análise de apenas uma dessas regiões – a RPA1-Centro Expandido – e da transitoriedade das regionalizações que objetivam contemplar a produção de novos imóveis residenciais, como é o caso das já citadas regionalizações propostas pela Ademi, e face ao intervalo de tempo cuja produção se deseja apresentar, não caberia delinear novos polígonos que viessem a substituir àqueles existentes das RPAs e bairros do Recife para a exposição dos dados em relação à evolução da produção do ambiente construído na cidade¹⁴⁰.

A partir dessa regionalização e dos dados disponíveis, constata-se, que durante o período de atuação do BNH (1964–1986), os produtores capitalistas de espaços residenciais foram capazes de direcionar o vetor de expansão imobiliária em direção à RPA6-sul, que despontou enquanto localização habitacional privilegiada, e em direção à RPA4-oeste, que passou por um processo de consolidação habitacional sua porção limítrofe com o centro e com a RPA3-noroeste. O gráfico a seguir, com o período de 1964-1986 em destaque, apresenta a área construída de cada uma das regiões do Recife de 1939 a 2014.

Gráfico 2 - Área construída por regiões e por período de referência 1939-2014

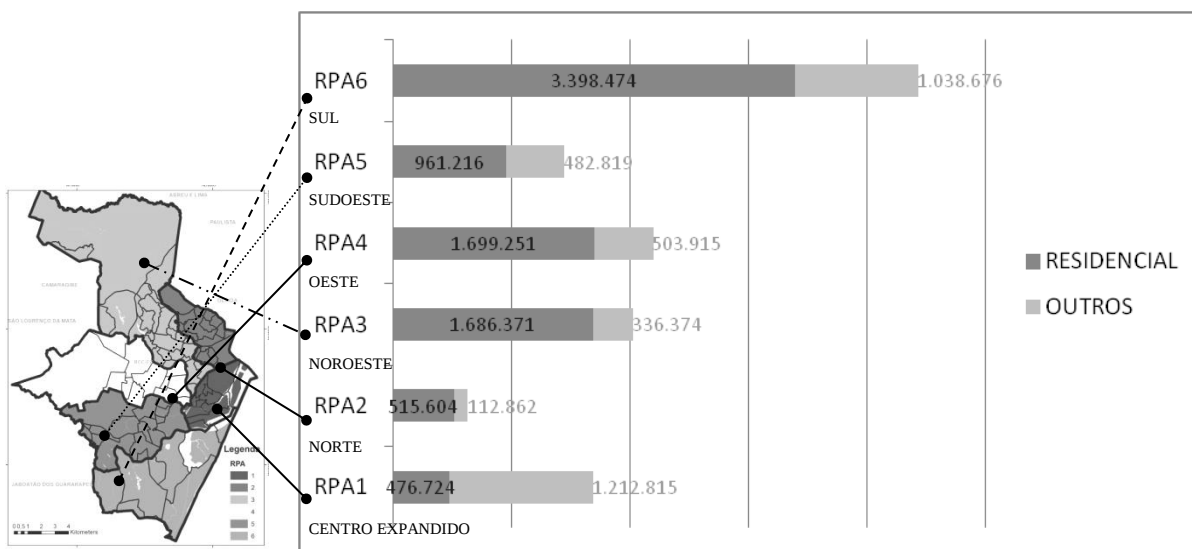


Fonte: Dados do Shape (PCR, 2014) Formatação Própria

¹⁴⁰ A delimitação de poligonais para a análise da dinâmica imobiliária no Recife, a partir da percepção dos consumidores ou da atuação dos produtores imobiliários, pode ser uma das muitas possibilidades de definição de submercados habitacionais. No entanto, definir uma espacialização para análise da dinâmica imobiliária, nesse momento, além de precoce, poderia ir contra a hipótese formulada para a elaboração desse trabalho

O histórico da configuração espacial do Recife deixa claro que o período de atuação do BNH é significativo para a compreensão do seu processo de estruturação urbana. O gráfico a seguir, que representa a área construída no período de 1964-1986 em cada uma das regiões do Recife, permite identificar, além do volume construído em cada região, a proporção entre as áreas edificadas para fins residenciais e para outros fins.

Gráfico 3 Área construída por Regiões e por uso do Recife - 1964 a 1986 em m²



Fonte: Dados do Shape (PCR, 2014) Formatação Própria

Tabela 2 - Área construída por Regiões e por uso do Recife - 1964 a 1986 em m²

REGIÃO \ USO	RESIDENCIAL		OUTROS		TOTAL	Participação relativa à área construída no Recife
	Absoluto	%		%	Absoluto	
RPA6 – Sul	3.398.474	76,59%	1.038.676	23,41%	4.437.150	35,71%
RPA5 – Sudoeste	961.216	66,56%	482.819	33,44%	1.444.035	11,62%
RPA4 – Oeste	1.699.251	77,13%	503.915	22,87%	2.203.166	17,73%
RPA3 – Noroeste	1.686.371	83,37%	336.374	16,63%	2.022.745	16,28%
RPA2 – Norte	515.604	82,04%	112.862	17,96%	628.466	5,06%
RPA1 - Centro expandido	476.724	28,22%	1.212.815	71,78%	1.689.539	13,60%
RECIFE	8.737.640	70,32%	3.687.461	29,68%	12.425.101	100,00%

Fonte: Dados do Shape (PCR, 2014) Formatação Própria

Embora seja expressiva a área construída no centro expandido do Recife nesse período (1.689.539m²), essa é a única região da cidade onde o volume da produção de edificações para fins residenciais (28,22%) é superado pelo volume de edificações de outros usos (71,78%), o que poderia vir a denotar a preservação da sua condição de centralidade funcional diante do processo de expansão da malha urbana e de consolidação de novos setores habitacionais.

Durante o referido período, é importante ressaltar o grande apelo à produção de espaços residenciais novos ao sul do município. Em um rápido comparativo entre a região sul e o centro expandido, percebe-se que, na região sul, 76,6% da área edificada durante o período de atuação do BNH esteve voltada a imóveis de uso residencial. Já no caso do centro expandido, apenas cerca de 28% da área edificada no referido período é de edificações para fins residenciais. A espacialização dos lotes edificados, por uso, de 1964 a 1986, nessas duas regiões (centro expandido e sul) é demonstrada na sequência de imagens a seguir.

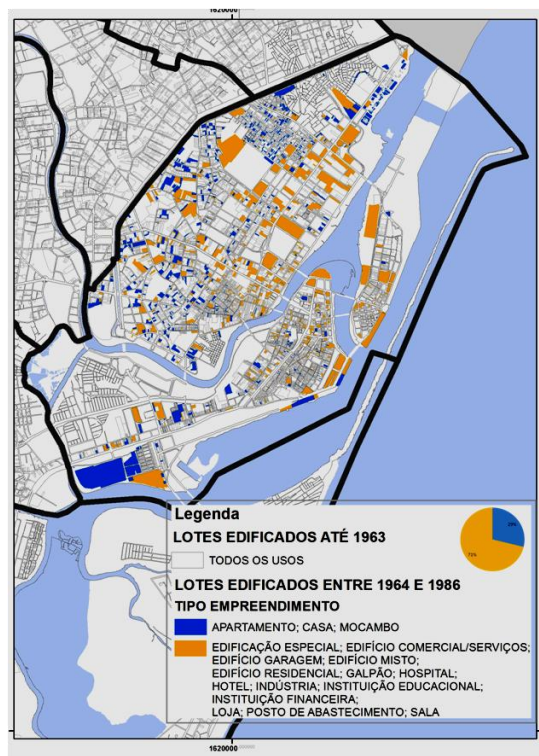


Figura 14 - Lotes edificados na RPA1 entre 1964 e 1986 conforme o uso
Fonte: Shape (2014). Formatação própria

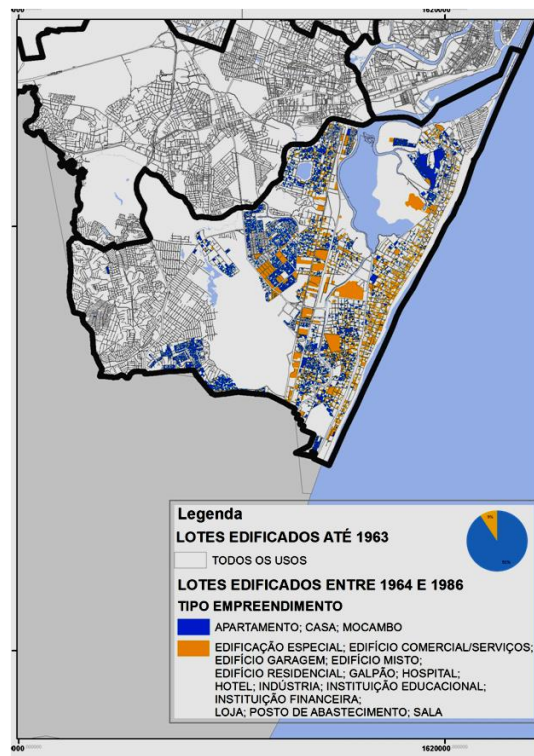


Figura 15 - Lotes edificados na RPA6 entre 1964 e 1986 conforme o uso
Fonte: Shape (2014). Formatação própria

Além da abundância de financiamento habitacional, algumas obras estruturadoras podem ser consideradas como elementos importantes no redirecionamento dos vetores de expansão urbana, crescimento e adensamento construtivo no Recife.

A inauguração da Avenida Agamenon Magalhães ao final da década de 1970, via radial que integra Olinda e a zona sul litorânea do Recife, representaria a definitiva consolidação de Boa Viagem, antiga área de veraneio e balneário no extremo sul do município, como um bairro residencial dos mais atrativos aos produtores de novas unidades residenciais e a alguns segmentos da demanda. Por outro lado, a sucessão de “cheias catastróficas”¹⁴¹ que atingiam,

¹⁴¹ Em julho de 1975, o Recife passou por uma cheia que atingiu 31 bairros da cidade e deixou 104 mortos (fonte: <http://jconline.ne10.uol.com.br/canal/cidades/geral/noticia/2015/07/21/internautas-relembra-boato-sobre-a->

sobretudo, as áreas baixas e às margens dos rios e deixavam as suas cicatrizes mais visíveis nos bairros tradicionalmente habitados, contribuíam para a desvalorização de algumas partes da cidade, como bem ressalta Alves (2009).

O circuito imobiliário inaugurado a partir do BNH só seria interrompido na década de 1980, quando o modo de produção dos espaços residenciais precisou se reconfigurar diante da crise econômica que se instaurava e da extinção do Banco, em 1986.

No âmbito do mercado imobiliário formal, durante o final da década de 1980 e durante as décadas de 1990 e 2000, o circuito imobiliário de produção de residências se reconfigurou e adotou novas medidas para fazer face à queda abrupta de financiamentos. Segundo Lacerda (1993, p, 93),

Os promotores imobiliários tentam sobreviver procurando soluções que eles mesmos podem controlar, sobretudo aquelas relativas aos custos de produção. [...] Eles procuram daí por diante uma saída. Vislumbram o condomínio. Mas a porta de entrada deste tipo de produção é estreita. Somente a classe média mais favorecida pode investir. Além do mais, este modelo de produção começa a fazer concorrência (no sub-mercado de uma camada social mais favorecida) ao modo -- até aqui -- largamente dominante de produção da habitação (LACERDA, 1993, p.93).

O condomínio, no caso, faz referência a um modo de incorporação e de produção de edifícios multifamiliares em que os compradores das unidades habitacionais a serem construídas são captados e mobilizam pagamentos antes mesmo do início do processo produtivo. Sem grande volume de capital próprio investido nesse canteiro de obras, e sem financiamentos governamentais, as construtoras dependem dos pagamentos desses clientes para dar continuidade ao processo produtivo, o qual tem um ritmo determinado pela capacidade de pagamento, rateada, dos adquirentes dos imóveis.

De fato, desde a extinção do BNH em 1986 até o lançamento do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida, em 2009, não houve, no Brasil, uma política habitacional de espectro nacional. Segundo Fix (2011, p. 54), “a extinção do BNH desarticulou e fragmentou a política habitacional, que permaneceu errática nos anos do ajuste estrutural e, posteriormente, nos primeiros movimentos da política neoliberal da década seguinte”,

Durante as décadas de 1990 e 2000, no contexto nacional, como já foi dito, os produtos residenciais novos produzidos no âmbito mercado imobiliário formal estavam disponíveis

barragem-de-tapacura-191216.php acessado em 15/11/2017). Dias depois, em 31 de julho do mesmo ano, um boato de que a barragem de Tapacurá havia rompido causou um grande pânico na população.

apenas a 30% da população brasileira. Foi um período em que a produção imobiliária focou a sua atuação na produção de produtos de luxo para as camadas de mais alta renda ou para a “classe média mais favorecida”, para usar os termos de Lacerda (1993).

No Recife, embora a legislação urbanística de 1983 tenha convertido algumas áreas consideradas, até então, suburbanas, em áreas urbanas¹⁴², fato que interferiu significativamente na atratividade de algumas partes da cidade à iniciativa imobiliária, a produção de novas moradias continuava a consolidar o seu processo de expansão para o sul da cidade (bairro de Boa Viagem) que à época já contava com o recém-inaugurado *Shopping Center* Recife, concluído em 1981. Pode-se dizer que esse novo equipamento se estabeleceu como uma nova forma de ir às compras, sobretudo para as camadas de mais alto rendimento do Recife. Essas, que desde o início do século XX já se evadiam da área central tradicional e buscavam novas alternativas habitacionais em diversas áreas da cidade, a partir da década de 1980 passam a ter outras localidades como referência na oferta de bens de consumo de qualidade, fato que leva à consolidação da área central como um “território popular” voltado à oferta de bens para as camadas de rendimento médio e baixo.

Em síntese, a produção formal dos novos espaços residenciais no Recife, de 1987 a 2008, período de “lacuna” entre a atuação do BNH e o lançamento do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida, concentrou-se nas áreas onde já residiam as populações de renda média e alta do Recife. Durante esse período, caracterizado pela escassez de recursos e crédito disponíveis aos produtores do espaço e à exiguidade de alternativas de financiamento habitacional aos consumidores, os produtores do mercado imobiliário focaram a sua atuação na produção de imóveis residenciais voltados ao consumo da população de melhor poder aquisitivo. Como ressalta Lacerda (1993, p.79), o “desmantelamento do Sistema Financeiro de Habitação traz consequências ao nível das condições operacionais, em particular, a partir de 1988”, e assinala um retorno ao modelo de produção viabilizado por meio de recursos privados ou na forma de condomínio, que funciona a partir de antecipações financeiras dos próprios condôminos. Segundo a autora, nesse cenário dá-se uma “segmentação ainda mais forte do mercado, pois somente as classes médias de um maior poder aquisitivo podem ter acesso”.

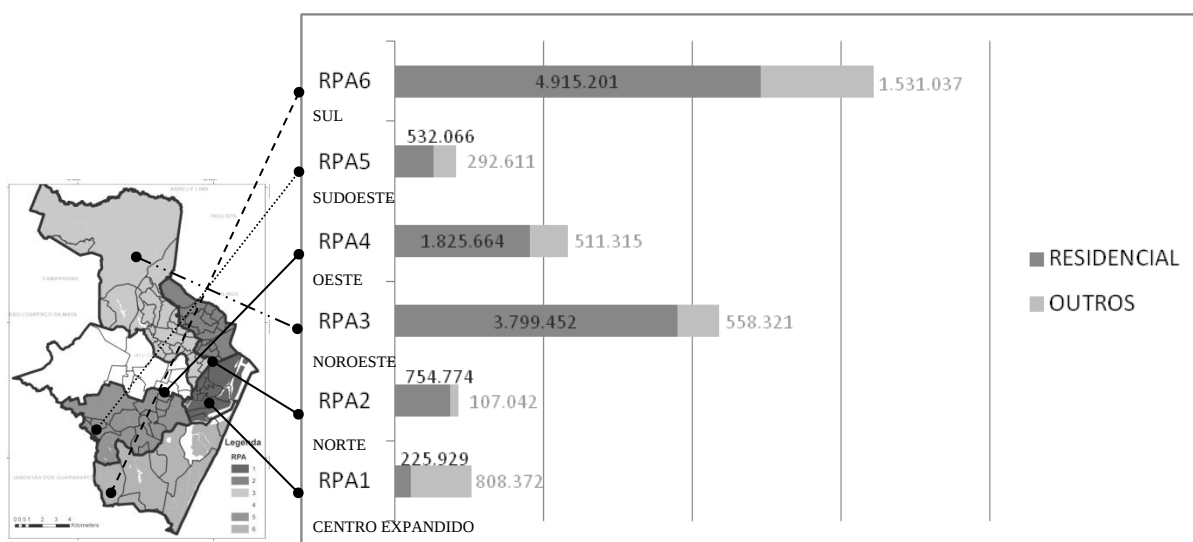
Em relação à produção espacial durante esse período, a Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo de 1996 reiterou a potencialidade do adensamento construtivo da região sul (RPA6), sobretudo na orla do bairro de Boa Viagem. Essa região, ainda hoje, apresenta

¹⁴² Como é o caso da porção mais a oeste da RPA3, que abrigou algumas novas construções a partir de 1983. Tal processo encontrou resistência por parte de alguns residentes que se organizaram e pleitearam que fossem implementadas restrições legais ao adensamento. Lacerda, 2017, em conversa informal.

coeficientes de utilização dos terrenos superiores ao de outras partes da cidade. Ademais, as porções na margem esquerda do Rio Capibaribe, assim como aquelas limítrofes ao centro expandido nas regiões noroeste (RPA3) e oeste (RPA4), também valorizadas pelas camadas de renda média e alta de consumidores de novos produtos residenciais, experienciaram um adensamento construtivo a partir da construção de imóveis residenciais verticalizados no período. Esses setores das regiões sul, oeste e noroeste, como se verá mais adiante, são hoje caracterizados por uma densidade construtiva relativamente alta, pela presença de edifícios residenciais verticalizados e pela concentração da população de mais alta renda da cidade.

O gráfico a seguir, que explicita a área construída em cada uma das regiões do Recife¹⁴³ no período, de 1987 a 2008, que corresponde à lacuna entre o BNH e o Programa Minha Casa Minha Vida. A sequência de imagens posterior demonstra a localização dos novos imóveis edificadas no período.

Gráfico 4 Área construída por RPAs do Recife e por uso - 1987 a 2008 em m²



Fonte: Dados do shape (PCR, 2014). Elaboração própria

Fica clara a importante participação da RPA6-sul na produção de imóveis residenciais no período, com a construção de 4,9 milhões de metros quadrados em edificações de uso residencial, assim como da RPA3-noroeste, com a construção de 3,8 milhões de metros quadrados para fins habitacionais. Na Figura 17 estão destacadas em vermelho as edificações com ano de construção de 1987 a 2008, enquanto a imagem seguinte apresenta os espaços edificadas do Recife ao final desse período, no ano de 2009, que caracteriza a mancha urbana

¹⁴³ A cidade se organiza em seis Regiões Político-Administrativas : RPA1-Centro expandido, que corresponde para efeitos dessa pesquisa à “área central tradicional”; RPA2-Norte; RPA3-Noroeste, RPA4-Oeste, RPA5-Sudoeste, RPA6-Sul

do Recife no ano de lançamento do Programa MCMV.

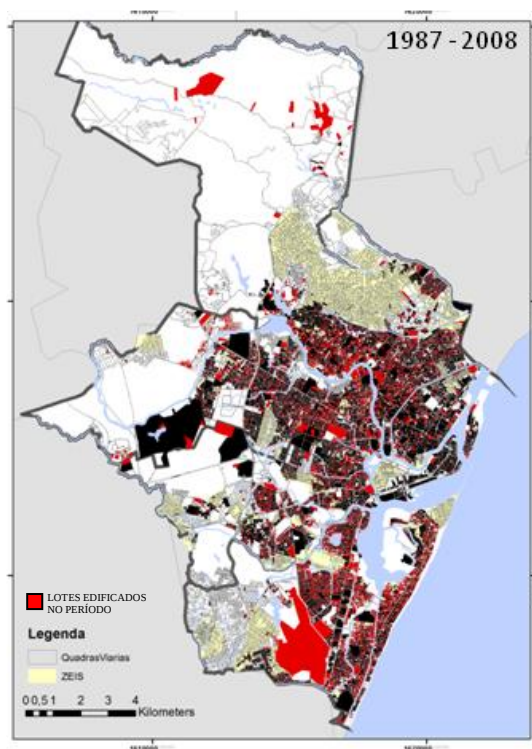


Figura 16 - Lotes com edificação com ano de construção de 1987 a 2008

Fonte: Shape (2014) Formatação Própria

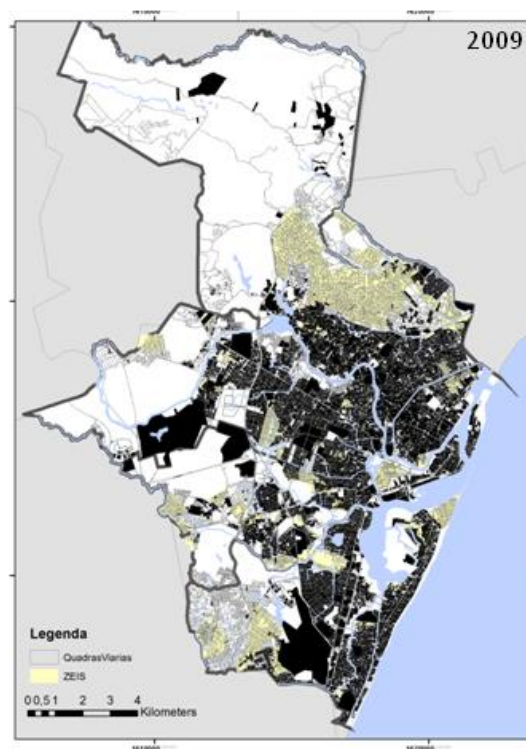


Figura 17 - Lotes com edificação com ano de construção até 2009

Fonte: Shape (2014) Formatação Própria

As figuras e gráficos anteriores versam sobre um período que contempla alguns marcos temporais relevantes para a compreensão da dinâmica de produção de novas unidades residenciais no Brasil. Em 2003, no início do Governo Lula, a complexidade do problema urbano levou à criação do Ministério das Cidades¹⁴⁴. No que diz respeito à atuação desse Ministério, no tocante à produção habitacional, algumas medidas adotadas abaixaram a linha de exclusão ao crédito habitacional e à moradia e, ao mesmo tempo, repercutiram sobre a estrutura e o modo de atuação das empresas do ramo da construção civil e da incorporação imobiliária, repercutindo, por sua vez, sobre as suas estratégias de mercado e sobre a sua atuação em diversas cidades do Brasil. A partir desse marco, em uma década, catorze empresas brasileiras do ramo da incorporação/construção abriram o seu capital na Bolsa de valores, permitindo o ingresso de capital estrangeiro. Algumas empresas, que haviam estado voltadas apenas para a oferta de produtos de luxo para os consumidores de mais alta renda que

¹⁴⁴ Havia a intenção de promover, no âmbito da política nacional, uma vertente de planejamento para as cidades inspirada em algumas experiências de relativo sucesso que haviam se dado no âmbito das gestões municipais. Estiveram em cargos de alto escalão no ministério Olívio Dutra, um dos protagonistas, como prefeito, da experiência de Orçamento Participativo em Porto Alegre; Ermínia Maricato, Secretária municipal da Habitação e Desenvolvimento Urbano durante o governo de Luiza Erundina durante a retomada democrática, Raquel Rolnik etc.

configuravam a “demanda solvável” do mercado imobiliário formal brasileiro, criaram marcas especializadas no “segmento econômico” ou se associaram às empresas que já trabalhavam com esse segmento de habitação popular¹⁴⁵. Ademais, algumas empresas expandiram a sua área geográfica de atuação, avançando sobre municípios de médio porte e de outros estados, e se associando a empresas de atuação local.

Pode-se dizer que, a partir de meados da década de 2000, passa a existir, no âmbito nacional, um contexto sócio-político e econômico favorável à produção de novas espacialidades residenciais, tendo o estado de Pernambuco experienciado um crescimento econômico com reflexos tangíveis sobre a sua produção imobiliária. Ao analisar os reflexos da produção de novas espacialidades sobre a dinâmica de definição dos submercados residenciais na área central recifense, é necessário reconhecer e situar a dinâmica habitacional deste objeto empírico frente a esse contexto ampliado de modo que os eventos constatados no Recife sejam reconhecidos enquanto manifestações locais de uma dinâmica que pode ser, em grande medida, tributada a uma conjuntura macroeconômica favorável.

No âmbito nacional, com as empresas mais capitalizadas pela abertura do capital e pela recente reoxigenação dos incentivos à produção habitacional proporcionado pelos novos recursos públicos que se faziam disponíveis, alguns agentes produtores do espaço residencial puderam passar de uma condição de agentes ativos, – daquele “que antecipa mudanças de uso do solo e especula sobre o futuro de determinados lugares, buscando a renda diferencial, prevendo o futuro e se colocando no caminho do desenvolvimento)” – a uma condição de “agentes estruturais”, ou seja, daquele agente que

não busca apenas prever o futuro, mas também intervém para alterá-lo, modificando as condições que estruturam o mercado; sua estratégia é criar rendas diferenciais, por meio da influência na arena de decisões que trazem vantagens a uma região em relação a outra, como a realização de obras públicas e as alterações de zoneamento; visa a apropriar-se também de renda monopolista, e não apenas diferencial (FIX, 2009. p. 16).

Os novos agentes estruturais agem, nesse novo contexto, pela construção de bancos de terrenos em municípios periféricos das regiões metropolitanas, vislumbrando um potencial de desenvolvimento imobiliário a partir de uma atuação governamental de incentivo à instalação

¹⁴⁵ Sobre a financeirização do circuito imobiliário brasileiro no período, e sobre os novos arranjos empresariais para a produção habitacional, ver FIX, 2009.

de atividades produtivas¹⁴⁶; e pela associação de empresas de alcance nacional a empresas locais do ramo da construção¹⁴⁷; pela associação das empresas construtoras e incorporadoras a grandes proprietários fundiários com terras rurais passíveis de serem convertidas em áreas urbanas ou urbanizáveis¹⁴⁸, configurando exemplos de inovações processuais que caracterizam a nova governança empresarial do setor nesse contexto propício à produção imobiliária. Novas modalidades de consórcios imobiliários, a associação de empresas locais àquelas de alcance nacional e a capitalização de empresas por meio da abertura de capital vem permitindo uma atuação diferenciada sobre o tecido urbano de grandes cidades, como é o caso do Recife, onde o Consórcio Imobiliário para o lançamento do projeto Novo Recife pode ser considerado uma inovação processual que exemplifica uma nova forma de atuação dos agentes capitalistas de produção do espaço.

Tais mudanças processuais, que se dão no âmbito empresarial, tem se convertido, na Região Metropolitana do Recife, no seu município sede como um todo e na sua área central tradicional, em inovações de localização dos empreendimentos residenciais e em inovações do próprio produto residencial ofertado. Em suma, nesse estado, passaram a ser ofertadas unidades habitacionais em bairros ou cidades planejadas em terrenos enormes situados em municípios metropolitanos cada vez mais distantes do Recife ou, em outros casos, unidades habitacionais para os segmentos de renda média e média-alta em grandes empreendimentos habitacionais incrustados em áreas urbanas que, embora consolidadas, eram pouco valorizadas enquanto localização residencial.

É importante frisar ainda que o processo relativamente tardio de intensificação da financeirização do circuito imobiliário brasileiro, a partir da década de 2000, foi também acompanhado por medidas de dessecuritização do mutuário do imóvel residencial. No ano de 2004 foi regulamentada a Alienação Fiduciária (Lei Federal 10.391), que mantém o credor (via de regra, a instituição bancária) na condição de proprietário até que o mutuário quite toda a dívida relativa à aquisição do imóvel. Esse modelo, que permite uma maior segurança jurídica

¹⁴⁶ Na Região Metropolitana do Recife, nos municípios do Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca, sob a influência do Complexo Industrial e Portuário de Suape e dos grandes empreendimentos com vultuosos investimentos governamentais, empresas subsidiárias da Odebrechet, Moura Dubeux e Queiroz Galvão adquiriram praticamente todos os terrenos disponíveis para instalação de novas unidades habitacionais e empreendimentos empresariais e/ou de logística.

¹⁴⁷ A Construtora MRV (nacional), no Recife, associa-se à Moura Dubeux (local com capital aberto) para a produção de empreendimentos habitacionais do segmento econômico.

¹⁴⁸ Nos municípios historicamente caracterizados pela produção da cana-de-açúcar, antigos donos de engenho participam da incorporação imobiliária entrando com o terreno dos seus engenhos para dar origem a condomínios sob a forma de bairros planejados. Um exemplo dessa situação se dá em Ipojuca, no empreendimento Engenho Trapiche, planejado no terreno do engenho homônimo.

e econômica do agente financiador, é respaldado pelo histórico de grande inadimplência no setor durante o período de atuação do BNH e tem a sua forma de atuação inspirada no modelo estadunidense. Segundo Maricato, a iniciativa que resultou na regulamentação da Alienação Fiduciária é fruto da articulação entre o Ministério das Cidades, o Ministério da Fazenda e os empresários ligados ao financiamento, construção e comercialização da moradia de mercado.

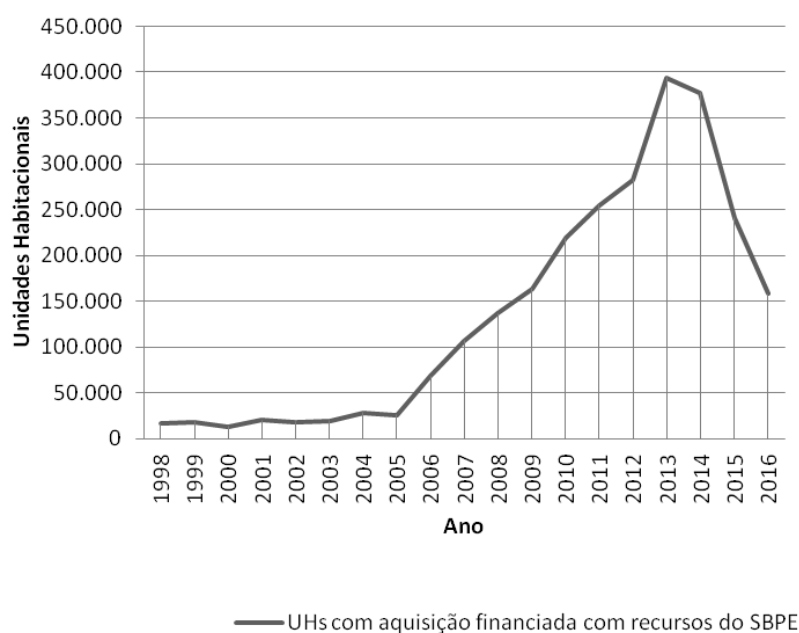
Ainda em 2004, uma resolução do Banco Central (n.º 3.259) obrigou os bancos a aplicarem uma porcentagem do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e do Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS) em empréstimos imobiliários, o que elevou, entre 2002 e 2007 os investimentos e aplicações com recursos do SBPE de menos de R\$ 2 bilhões em 2002 para cerca de R\$ 18 bilhões em 2007 (MARICATO, 2005; FIX, 2011).

Diante da ampliada segurança das instituições e dos empresários ligados ao financiamento, à construção e à comercialização de moradias “de mercado”, segundo Maricato, em texto escrito em 2005, a esperança seria que as entidades de mercado criassem estratégias “de simplificação do produto que está sendo oferecido para que ele cumpra um papel mais eficaz no atendimento às faixas de renda situadas entre 5 e 10 s.m” (MARICATO, 2005)

No que se refere à faixa que se enquadra como “habitação de interesse social”, no ano de 2005, o governo ampliou o orçamento para financiamento habitacional para essa faixa de renda e, por meio da criação do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), garantiu um acréscimo de recursos destinados à habitação social (FIX, 2011).

O conjunto de esforços resultaria em um crescimento considerável no montante de recursos investidos e no número de unidades habitacionais financiadas já entre 2003 e 2008, como demonstra o gráfico a seguir.

Gráfico 5 - Evolução do número de unidades habitacionais com aquisição financiada com recursos do SBPE 1988-2016



Ano	UHs c/ aquisição financiada com recursos do SBPE
1998	16.538
1999	18.206
2000	13.328
2001	20.546
2002	18.518
2003	19.616
2004	28.807
2005	26.275
2006	68.345
2007	106.744
2008	136.697
2009	163.648
2010	218.949
2011	254.895
2012	282.470
2013	394.043
2014	377.661
2015	240.976
2016	157.817

Fonte: estatísticas CBIC Banco Central

Vale ressaltar, contudo, que já em meados da década de 2000, segundo Fix (2011), alguns aspectos da nova governança empresarial do setor da construção civil já começavam a se mostrar insustentáveis. Como as empresas que haviam aberto ou pretendiam abrir o capital tendiam a construir um significativo estoque de terras para que essas compusessem a equação da promessa do Valor Geral de Vendas (prometido nas ofertas das ações), houve um aumento do preço do solo que levou à busca por terrenos cada vez mais distantes dos principais centros urbanos¹⁴⁹. Segundo essa autora, antes mesmo da crise que assolaria o mundo em 2008, essa via de captação de recursos na bolsa de valores já demonstrava limites e muitas empresas enfrentavam dificuldades. Segundo Fix, “o número excessivo de empresas, entre outros aspectos, indicava que as ofertas primárias de ações apresentavam forte viés especulativo, sem que as metas prometidas pelas empresas pudessem ser cumpridas”. Na queda da Bovespa, um dos marcos do início da crise financeira de 2008, “as empresas do setor da construção foram as que apresentaram os piores resultados”, esses resultados, entretanto, explicam-se parcialmente pelos problemas já apresentados por tais empresas, que teriam desdobramentos de qualquer modo (FIX, 2011, p.138).

¹⁴⁹ Ressalte-se, contudo, que o aumento desenfreado dos preços do solo dos terrenos bem localizados não pode deixar de ser tributado à ausência uma regulação fundiária consistente e capaz de deter processos especulativos que tendem a se potencializar quando há o “aquecimento do mercado” pela maior disponibilidade de recursos com um a política habitacional

No ano de 2009, uma das principais respostas do Governo Federal à crise se fez pelo lançamento do pacote habitacional Minha Casa Minha Vida (MCMV). De fato, desde o ano de 2003¹⁵⁰, o Ministério das Cidades (MC), no âmbito da Secretaria Nacional de Habitação (SNH), vinha elaborando uma série de estudos técnicos e diagnósticos sobre a condição habitacional no Brasil, que deram origem, também no ano de 2009, ao Plano Nacional de Habitação (Planhab, 2009). Segundo D’Amico (2011), “talvez o grande trunfo do Planhab seja o caráter técnico conferido ao estudo, desligando-o de decisões políticas e conjunturais que marcaram os programas habitacionais de governos anteriores”

Nesse dado momento, no âmbito do Planhab, foi identificado um déficit habitacional no país, com base em dados de 2000, de 7,2 milhões de moradias, sendo esse déficit de 5,5 milhões nas áreas urbanas e de 1,7 milhões nas áreas rurais. Desse total, 39,5% das necessidades de imóveis residenciais estavam localizadas nas regiões Sudeste, e 32,4% no Nordeste.

Com base na Pesquisa Nacional de Amostra de Domicílios (Pnad, IGBE, 1997-1999), verificou-se que o déficit habitacional estava concentrado nas regiões metropolitanas das principais cidades e nas faixas de renda mais baixas da população, sendo 88,2% do déficit tributado às famílias com renda de até cinco salários mínimos.

Na ocasião, o diagnóstico do Plano Nacional de Habitação destacou ainda que havia:

- cerca de 2,2 milhões de domicílios que apresentavam algum tipo de problema fundiário;
- 4,6 milhões de imóveis vagos nas principais regiões metropolitanas (2000), sendo que na maioria dessas regiões a oferta de imóveis vagos era superior ao déficit habitacional identificado na mesma cidade;
- 21 milhões de pessoas morando de aluguel no país, sendo o ônus excessivo com o aluguel (mais de 1/3 dos rendimentos familiares) um dos indicadores mais presentes entre o déficit habitacional qualitativo.

Segundo D’Amico,

O PNH¹⁵¹ também identificou uma série de problemas no modelo institucional e financeiro que regulamenta as políticas de estímulo aos financiamentos habitacionais, tanto por parte do setor público quanto do setor privado. Estes vão desde a não existência de um programa nacional de incentivo à habitação – sendo delegada aos estados e municípios a responsabilidade pelas políticas públicas, cuja gestão é ineficaz em razão da habitual separação entre as secretarias responsáveis pelo planejamento habitacional e as responsáveis pelo

¹⁵⁰ Mesmo ano do lançamento do Programa Nacional de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais.

¹⁵¹ Sigla pelo autor utilizada para se referir ao Plano Nacional de Habitação, aqui abreviado como Planhab.

planejamento territorial – até falhas no mercado imobiliário que resultam na incapacidade de ampliar a oferta de moradias (D’AMICO, 2011 p. 33).

Convenientemente revestido de um caráter social, por ter em seu escopo original a meta de produzir e requalificar moradias, urbanas e rurais, e ampliar o acesso à habitação para algumas faixas de renda que por muitos anos haviam encontrado grandes dificuldades de acessar o mercado formal dada a “elitização” que caracterizou os financiamentos imobiliários, o Programa MCMV “foi elaborado sob a liderança da Casa Civil e do Ministério da Fazenda, em diálogo direto com representantes da construção, e sem participação popular”, deixando de lado o Plano Nacional de Habitação (Planhab) que, encomendado pelo próprio Governo Federal ainda em 2007, no âmbito do Ministério das Cidades, estava praticamente pronto e havia contado com ampla participação popular no seu processo de formulação.

Segundo Fix,

A estrutura operacional do Ministério das Cidades, que articula as políticas de habitação, saneamento, transportes e desenvolvimento urbano, não foi mobilizada na concepção do pacote. O Conselho das Cidades, órgão deliberativo do Ministério, não foi consultado. O Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, que deveria concentrar todos os recursos da política habitacional de modo a uniformizar os critérios de acesso, ficou também fora do MCMV, exceto na modalidade Entidades, restrita a 1,5% do subsídio público (FIX, 2011 p. 140).

O Programa Minha Casa Minha Vida, viabilizado enquanto medida anticíclica para contornar um momento de crise econômica, com prerrogativas estabelecidas no âmbito do Ministério da Fazenda e não no Ministério das Cidades, deixou de priorizar algumas das importantes questões estratégicas que haviam sido levantadas no âmbito da formulação do Plano Nacional de Habitação, fazendo com que essa tenha uma reduzida efetividade no que diz respeito ao combate às injustiças socioespaciais e à qualificação do desenvolvimento urbano.

Cabe destacar que o programa não foi antecedido por uma política fundiária nacional que viesse a combater processos especulativos e os sobreganhos dos proprietários fundiários dos terrenos passíveis de abrigar as novas unidades habitacionais. Tampouco houve qualquer tipo de orientação de forma a evitar a ampliação desmedida das áreas urbanizáveis nos municípios. Configurou-se uma situação em que a inserção de novos consumidores no mercado, que anteriormente estavam excluídos das possibilidades de financiamento bancário, gerou um aumento na demanda por unidades habitacionais e, por extensão, um aumento na demanda por terrenos edificáveis. A intenção de construir em larga escala para baratear os custos da

construção levou à busca, por parte dos produtores, por enormes terrenos, muitos dos quais estavam localizados em áreas metropolitanas periféricas, relativamente pouco infraestruturadas e distantes dos principais equipamentos públicos e privados. Algumas municipalidades chegaram, inclusive, a alterar o seu zoneamento urbanístico¹⁵² de forma a incluir nas áreas preferenciais de urbanização e de adensamento áreas que, anteriormente, eram consideradas suburbanas, rurais ou de interesse ambiental.

Os proprietários fundiários dos terrenos, até então considerados mal localizados e suburbanos, viram-se em condições de elevar vertiginosamente os preços pedidos nas transações imobiliárias. A elevação nos preços desses terrenos, como componente do custo final de produção da unidade habitacional, eleva o preço final da unidade para o consumidor final. Em certa medida, os subsídios¹⁵³ disponibilizados pelo Governo Federal, por meio do programa, para a compra da unidade habitacional podem ser enxergados como um “repassse” de recursos federais que, em última instância, remuneram a renda fundiária potencializada por um programa precocemente implementado e desvinculado de uma política fundiária.

Ademais, nesses casos, são os imóveis mais distantes das áreas urbanas mais privilegiadas aqueles destinados precisamente aos segmentos de mais baixa renda. Esses novos moradores se veem com dificuldades de acessar equipamentos públicos e privados quando aderem ao novo endereço além de, em muitos casos, passarem a ser excessivamente onerados com o transporte para os locais de deslocamento rotineiro agora mais distantes da residência.

Por outro lado, no tocante às áreas urbanas centrais, relativamente bem situadas enquanto localização residencial em relação a equipamentos e serviços públicos e privados e postos de trabalho, são desconhecidas quaisquer programas e/ou obras de requalificação ou reabilitação de imóveis subutilizados ou com domicílios vagos para o uso habitacional com recursos do Programa MCMV. Os domicílios vagos, que em algumas regiões metropolitanas poderiam suprir o déficit habitacional, foram preteridos por tal Programa em favor da contínua produção do novo¹⁵⁴. Não sem razão, alguns dos entusiastas da “nova política nacional da habitação¹⁵⁵” tecem hoje críticas à perpetuação e à acentuação de algumas distorções

¹⁵² Muitas vezes por decreto e sem a devida participação popular e controle social requerido pelo Estatuto da Cidade.

¹⁵³ De 17 a 25 mil a depender da cidade.

¹⁵⁴ O projeto Moradia é central: inclusão, acesso e direito à cidade, aponta 3.501 domicílios vagos só na RPA1 do Recife, 2000

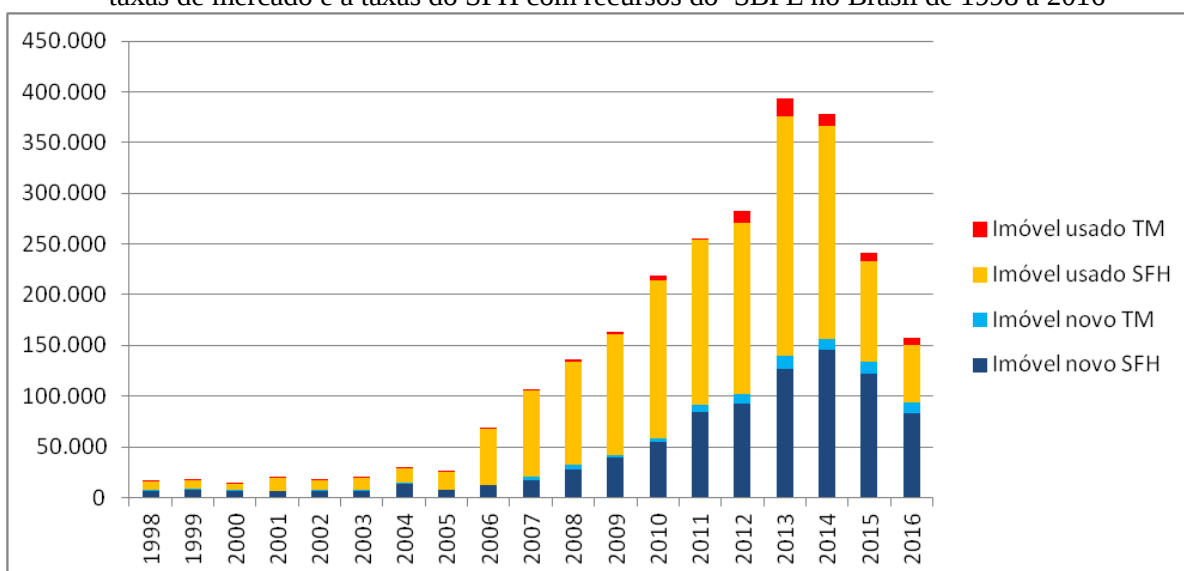
¹⁵⁵ Título de artigo de Maricato de 2005 que fala que “uma das conquistas mais importantes do governo Lula foi a formulação de um novo paradigma para estruturar a Política Nacional de Habitação com a ajuda do Conselho das Cidades e do Conselho Curador do FGTS”. P.01

socioespaciais que poderiam ter sido combatidas por uma política habitacional nacional – tal como a implementada pelo MCMV – já que se dispunha de um preciso e atualizado diagnóstico sobre a condição habitacional no Brasil, elaborado no âmbito da formulação do Planhab.

A mobilização de um grande volume de recursos para o financiamento habitacional pode deixar as suas marcas impressas em diversas partes da cidade, onde as novas edificações podem se justapor ou substituir edificações mais antigas e alterar padrões de ocupação e dinâmicas socioespaciais. Entende-se ainda que o consumo habitacional, em muitos casos, está condicionado à venda do imóvel anteriormente ocupado para a composição dos recursos para o pagamento da nova unidade habitacional e que, na maioria das vezes, a movimentação no mercado de bens imobiliários novos só se faz possível a partir da movimentação no mercado de bens usados.

A respeito da interrelação do mercado de bens novos e usados, a série histórica de dados referentes ao número de unidades habitacionais com aquisição financiada com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE), no período de 1998 a 2016, permite registrar a evolução do número de unidades financiadas, com curva acentuadamente ascendente de 2006 a 2016, quando quase 400 mil novas unidades habitacionais foram financiadas, assim como a sempre marcante representatividade do mercado imobiliário de imóveis usados no âmbito do mercado residencial, que supera, ano a ano, o número de unidades novas com aquisição financiada pelo SBPE, conforme se verifica no gráfico a seguir.

Gráfico 6 - Evolução do número de unidades habitacionais novas e usadas com aquisição financiada a taxas de mercado e a taxas do SFH com recursos do SBPE no Brasil de 1998 a 2016



Fonte: estatísticas CBIC Banco Central

Tabela 3 - Número de unidades habitacionais novas e usadas com aquisição financiada a taxas de mercado e a taxas do SFH com recursos do SBPE no Brasil de 1998 a 2016

Ano	Imóvel novo SFH	Imóvel novo TM	Imóvel usado SFH	Imóvel usado TM	Total
1998	6.168	1.414	7.733	1.223	16.538
1999	7.724	1.127	8.639	716	18.206
2000	6.757	857	5.506	208	13.328
2001	6.210	363	13.377	596	20.546
2002	6.619	466	10.487	946	18.518
2003	6.173	850	11.947	646	19.616
2004	13.905	1.204	13.247	451	28.807
2005	7.252	841	17.700	482	26.275
2006	11.935	744	54.904	762	68.345
2007	17.455	3.693	84.009	1.587	106.744
2008	28.050	4.612	101.107	2.928	136.697
2009	39.087	2.577	119.400	2.584	163.648
2010	54.508	3.407	155.722	5.312	218.949
2011	84.418	7.028	162.567	882	254.895
2012	92.919	9.329	167.994	12.228	282.470
2013	127.137	12.270	236.807	17.829	394.043
2014	145.663	10.418	209.695	11.885	377.661
2015	121.506	11.948	99.398	8.124	240.976
2016	83.487	9.887	57.157	7.286	157.817

Fonte: estatísticas CBIC Banco Central

Entende-se que na relação entre o mercado imobiliário de imóveis novos e usados residem subsídios para a compreensão das lógicas de ressemantização dos espaços urbanos, da redefinição de fronteiras de valorização imobiliária e da dinâmica de espacialização da divisão econômica, social e simbólica dos espaços residenciais urbanos.

Desconhecem-se, contudo, trabalhos acadêmicos que se aprofundem sobre essa relação e sobre os rebatimentos da circulação e do consumo de produtos residenciais novos e usados sobre a estruturação urbana das cidades. São relevantes os trabalhos que abordam os impactos das novas edificações sobre a paisagem e o tecido urbano consolidado das áreas centrais, como é o caso de *Padradoxos entrelaçados: as torres para o futuro e a tradição nacional*, de Cêça Guimaraes (2002) ou de *Paisagem Postal: a paisagem e a palavra na compreensão de um Recife urbano*, de Lúcia Veras (2014), ou, por outro lado, aqueles que tratam das inovações do mercado imobiliário, da financeirização da política habitacional e das transformações recentes no circuito imobiliário brasileiro, como é o caso de Lacerda (1990), Royer (2013) e Fix (2011).

No âmbito do presente trabalho, emergiu o questionamento sobre as justificativas para a escassez de estudos, teóricos e empíricos, que relacionassem o mercado imobiliário de imóveis novos e usados. Por que não interessa conhecer quais os rebatimentos (e impactos

negativos) da produção de novas unidades habitacionais sobre o aproveitamento dos imóveis em áreas já consolidadas? Não refletir sobre isso permitirá afirmar que é indubitavelmente vantajoso construir novas unidades habitacionais? Seria o desconhecimento sobre os possíveis impactos negativos da produção de novas espacialidades sobre a lógica de apropriação e consumo e sobre a percepção de habitabilidade de imóveis oriundos de ciclos produtivos precedentes uma condição necessária para que se possa, sempre, revestir de um caráter social a produção mercadológica de novas unidades habitacionais?

O déficit habitacional qualitativo e quantitativo como principais referências para justificar a necessidade de ampliar a política habitacional por provisão (construção) de novas moradias não será uma forma de produzir, continuamente, mais do mesmo, ou seja, mais novas unidades habitacionais?

Se, por um lado, o lucro, as rendas e os juros, como formas de mais-valia estreitamente relacionadas à dinâmica de produção imobiliária favorecem a uma gama variada de agentes do mercado imobiliário residencial, por outro lado, “conquistar” a casa própria pode fazer parte dos objetivos de tantos outros agentes. Desse modo, grande parte dos setores da sociedade podem ser levados a aceitar a “necessária” e contínua produção de mais moradias, mesmo que essa se dê devido à inexistência de políticas habitacionais que efetivamente priorizem o aproveitamento habitacional subutilizado, como aquele composto por 4,6 milhões de domicílios vagos identificados na ocasião da elaboração do Planhab.

Esses questionamentos, embora não tenham podido ser respondidos no âmbito desse trabalho, não deixaram de permear o seu processo de elaboração. Identificou-se ainda, por exemplo, que não são encontrados trabalhos acadêmicos que realizem levantamentos com séries históricas comparativas entre os novos domicílios produzidos e os domicílios vagos. É de se supor que a produção em massa de novas moradias deixará as suas marcas sobre o estoque edificado pré-existente, podendo a intensificação da produção de novas unidades habitacionais relegar às áreas centrais tradicionais um papel periférico na dinâmica imobiliária já que a produção de novas moradias, em quantidades que superem o déficit habitacional substitutivo, poderia acarretar o esvaziamento de edificações inteiras ou de partes das edificações que outrora abrigaram o uso residencial. Mesmo diante desse quadro, são escassos¹⁵⁶ os trabalhos que relacionem, teórica e empiricamente, os ciclos de evasão habitacional, de desinvestimento, degradação e desvalorização relativa áreas centrais tradicionais de algumas cidades brasileiras

¹⁵⁶ Ou inexistentes?

(e latino-americanas) às políticas macroeconômicas e à formatação das políticas habitacionais¹⁵⁷.

Contudo, em se tratando do mercado imobiliário, seria ainda prudente afirmar que, estando o mercado primário – produção e consumo de novas mercadorias – e o mercado secundário – circulação e consumo de mercadorias provenientes de outros ciclos produtivos – inter-relacionados, os programas habitacionais que destinem grandes volumes de recurso para o financiamento à produção imobiliária e ao consumo de novas unidades habitacionais interferem na lógica de funcionamento do mercado secundário de toda a cidade. Diante disso emergem outros questionamentos.

E se existisse um estudo respaldado por dados quantitativos que permitisse afirmar que o número de domicílios vagos aumenta em proporção semelhante à produção de novas unidades habitacionais? Isso levaria a afirmar, por exemplo, que a produção está voltada, exatamente, para aqueles que já tem casa, que se configuram como demanda solvável, sendo pouco efetivas no real enfrentamento da falta de acesso à moradia. Estudos com esse escopo são, por esta autora, desconhecidos e levaram a refletir: -“A serviço de que (ou de quem) está essa ignorância?”

A partir do exposto, entendendo ser a área central tradicional das cidades composta por um estoque edificado heterogêneo, construído ao longo de diversos ciclos de produção imobiliária, entende-se que a lógica de circulação e consumo dos bens imobiliários que compõem o estoque edificado do centro histórico tradicional (mercado secundário) estaria suscetível, em alguma medida, às dinâmicas do mercado primário e a políticas habitacionais e macroeconômicas.

Embora não seja objetivo específico ou geral dessa tese estabelecer uma relação entre o mercado imobiliário de imóveis novos e usados no suposto processo atual de resignificação das áreas centrais tradicionais enquanto uma nova fronteira de atuação e valorização imobiliária, é essa inter-relação e os seus rebatimentos comparativos sob a lógica dos produtores imobiliários (que promovem inovações imobiliárias e a obsolescência simbólica) e dos consumidores residenciais (que tem uma percepção diferenciada dos atributos habitacionais de

¹⁵⁷ Os trabalhos sobre a área central tradicional não tratam do seu estoque edificado sob a ótica da produção capitalista do espaço. Os trabalhos sobre a “dinâmica habitacional” não tratam da área central tradicional sob a lógica da produção capitalista do espaço. Embora existam trabalhos que tratem do valor econômico nos centros históricos, o patrimônio é estudado como um “ativo”, capaz de manter as suas condições de uso para além de um ciclo produtivo (Vieira, 2009), ou trabalhos que tratem da habitabilidade nos centros históricos (BERNARDINO, 2011)

imóveis novos e antigos diante da sua “ideologia do consumo”) um dos principais norteadores ao desenvolvimento das reflexões aqui apresentadas.

Diante do exposto, pretende-se compreender como se definem e se articulam os submercados de imóveis residenciais em contextos urbanos caracterizados pela heterogeneidade do estoque edificado e pelo acúmulo de diversas lógicas de produção, circulação e consumo de imóveis residenciais: as áreas centrais tradicionais, de modo geral, e a área central tradicional recifense. Para tanto, o item a seguir trata de situar a área central tradicional do Recife frente a totalidade da cidade.

4.2 Configuração urbana atual

Desde sua formação como pequeno aglomerado urbano até a sua consolidação como capital do estado e sede de uma região metropolitana, a cidade do Recife esteve em constante transformação, tendo sido a produção de novas espacialidades residenciais – condicionada por contextos macroeconômicos e por projetos urbanos diversos – um elemento preponderante na definição da estrutura urbana dessa cidade ao longo de toda a sua história.

Atualmente, do ponto de vista legal, o território do Recife é composto por duas macrozonas (Figura 18) – a macrozona de ambiente natural (ZAN) e a macrozona de ambiente construído (ZAC) – e por um zoneamento que remete a diretrizes de uso e ocupação que se sobrepõem a esse. A população de mais alta renda se concentra notadamente em dois setores: um deles composto pelos bairros nobres da Região noroeste da cidade, que ladeiam a margem esquerda do Rio Capibaribe, e o outro situado na porção litorânea no extremo sul do município, como é possível verificar na figura 19.

A alta densidade populacional nessa cidade por vezes coincide com as áreas de alta renda, onde predominam os imóveis residenciais verticalizados (acima de 5 pavimentos), como demonstra a relação entre as figuras 19, 20 e 21; e, por vezes, coincide com as áreas de morro, habitadas predominantemente por populações de baixa renda¹⁵⁸, como ilustra a relação entre as figuras 21 e 22.

¹⁵⁸ O histórico da ocupação de tais áreas de morro remonta à expulsão da população que residia em áreas que, em um dado momento, estiveram à margem dos interesses imobiliários e que, posteriormente, tornaram-se interessantes e desejadas pelos produtores formais do espaço. Às populações de mais baixa renda, via de regra, não foi oferecida uma alternativa habitacional em locais de boa construtibilidade e de segurança geomorfológica dos terrenos, o que levou, em alguns casos, parte da população de baixa renda a ocupar áreas de morro, hoje com alta densidade populacional, e a arcar com os mais elevados custos de construção de suas residências (necessidade de construção de muros de arrimo, de realização de aterros, de construção em palafitas etc.).

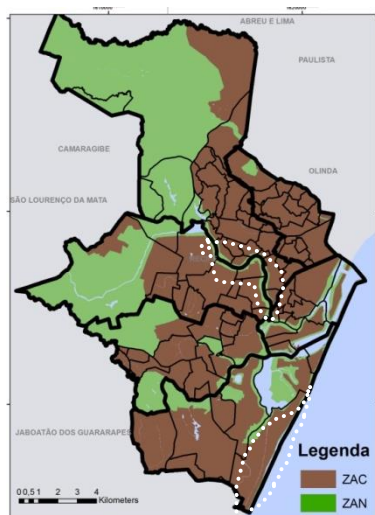


Figura 18 - Macrozonas de Ambiente Construído (ZAC) e de Ambiente Natural (ZAN)
Fonte: Dados da Prefeitura do Recife. Mapa de elaboração própria.

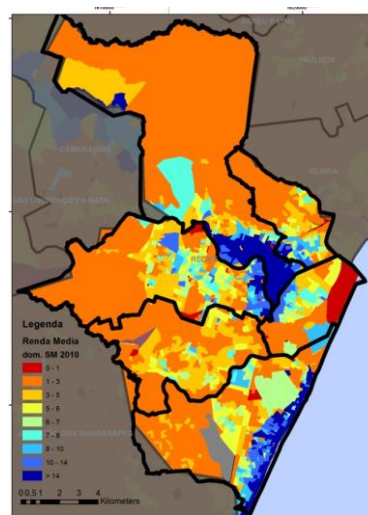


Figura 19 - Renda média Domiciliar por setor censitário.
Fonte: Dados do IBGE, 2010.
Mapa de elaboração própria.

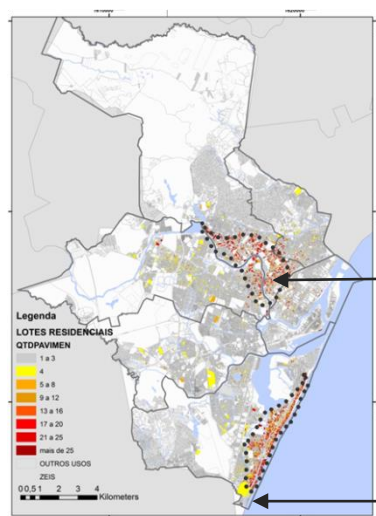


Figura 20 - Lotes edificadas por número de pavimentos - Destaque para as áreas verticalizadas.
Fonte: Dados da Prefeitura do Recife. Mapa de elaboração própria.

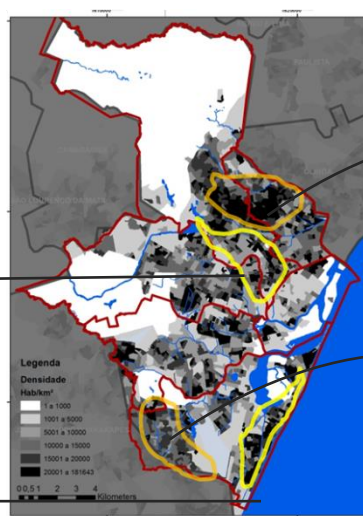


Figura 21 - Densidade média por setor censitário. Destaque para as áreas com alta densidade nos morros e nas áreas verticalizadas/alta renda.
Fonte: Dados do IBGE, 2010.
Mapa de elaboração própria.

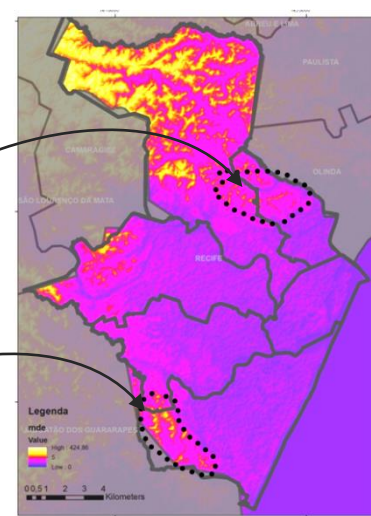


Figura 22 - Relevo do Recife, com destaque para as áreas de morro de alta densidade populacional.
Fonte: Dados do IBGE, 2010.
Mapa de elaboração própria.

A cidade é dividida em seis Regiões Político-Administrativas e 94 bairros, mas é possível afirmar que, ao longo da história urbana do Recife, a atuação dos produtores

imobiliários pouco coincide com tais limites institucionais. Como exposto anteriormente, as regionalizações analíticas propostas por documentos oficiais que apresentam dados da produção imobiliária no Recife e na sua região metropolitana, tais como os relatórios periódicos referentes ao Índice de Velocidade de Vendas (ADEMI-PE e FIEPE), agrupam e reagrupam os bairros de modo diferente de acordo com dinâmica imobiliária que se apresenta em cada um deles¹⁵⁹.

Também é possível afirmar que a percepção dos consumidores em relação aos atributos habitacionais dos imóveis e do contexto urbano pouco coincide com tais limites jurisdicionais já que são, em muitos casos, imperceptíveis as fronteiras entre os bairros e regiões e, por outro lado, diversos os padrões de ocupação que se fazem presentes no interior dos supracitados limites¹⁶⁰. Mesmo reconhecendo que tais limites – dos bairros e das Regiões Político-Administrativas – pouco corresponderão à dinâmica imobiliária no Recife, para efeitos da análise que doravante se apresenta, por motivos já explicitados, foram utilizados os polígonos jurisdicionais já existentes – Regiões Político-Administrativas, bairros, zonas e setores de legislações municipais.

Na tabela a seguir, apresentam-se os dados referentes à área total das regiões do Recife, bem como a representatividade percentual dessas na área total do município. Também constam a área continental (área de superfície “edificável” excluindo-se os corpos d’água) e a densidade construtiva (em m² de área construída por hectare de área continental). Os dados revelam a alta densidade edificada nas regiões do centro expandido (4.666,85m² de área construída por hectares) e na região sul do Recife¹⁶¹ (2,873,20m² de área construída por hectares), além de uma relativamente baixa densidade na região noroeste (454,81m² de área construída por hectares), explicada pela sua vasta extensão territorial ocupada por zonas de ambiente natural.

Tabela 4 - Área total, área continental, área relativa ao município, área construída e densidade construtiva em m² por hectare em relação à área continental

LOCALIZAÇÃO		Área total	Área	Área	Área	Densidade
		(ha)	continental	relativa	Construída	m ² /ha (com
			(ha)	ao	(m ²)	base na área
				município		continental)

¹⁵⁹ Para exemplificar o caso, em capítulo anterior, mencionou-se que a Região III do relatório da Ademi de dezembro do ano de 2009 era composta pelos bairros de Boa Viagem e Pina. Já no relatório divulgado em 2015, a Região Recife-Sul é composta por Boa Viagem, Pina e Imbiribeira. Já a Região Recife-Centro, que corresponderia à Região V do relatório de 2009, é composta em 2015 apenas pelos bairros da Boa Vista, Santo Amaro e São José, tendo os outros bairros sido reagrupados em outras regiões a partir da redefinição de vetores de investimentos imobiliários

¹⁶⁰ Habitabilidade segundo a percepção e a valorização dos atributos habitacionais na escala da edificação e na escala urbana por parte dos moradores do centro do Recife. Bernardino, 2011.

¹⁶¹ Em ambas as regiões, conforme o zoneamento do Plano Diretor atual, situam-se Zonas Especiais de Centro Principal

Centro Expandido (RPA1)	1.525,07	1.166,40	6,84%	5.443.404,45	4.666,85
Região Norte (RPA2)	1.480,69	1.471,86	6,64%	1.915.073,36	1.301,12
Região Noroeste (RPA3)	7.867,54	7.814,66	35,28%	3.554.223,55	454,81
Região Oeste (RPA4)	4.208,54	4.069,52	18,87%	5.233.807,52	1.286,10
Região Sudoeste (RPA5)	2.990,96	2.959,23	13,41%	2.743.279,63	927,02
Região Sul (RPA6)	4.219,90	3.731,51	18,93%	10.721.393,04	2.873,20
RECIFE	22.297,71	21.213,18	100,00%	29.611.181,55	1.395,88

Fonte: Dados do *shape* (PCR, 2014). Elaboração própria.

Como já mencionado, são dois os setores de grande valorização imobiliária. Segundo Lacerda et al (2018)¹⁶², o primeiro setor de grande valorização [(1)Noroeste]] é composto pelos conjuntos urbanos situados na margem esquerda do Rio Capibaribe, os quais correspondem ao já mencionado “conjunto dos 12 bairros”¹⁶³, que pode ser subdividido em “Conjunto urbano Casa Forte” e “Conjunto Urbano Espinheiro”, e o segundo setor [(2)Sul] é o Conjunto Urbano Boa Viagem-Pina. Esses setores, como se pode verificar nas ilustrações a seguir, correspondem às áreas de concentração residencial das camadas de mais alta renda da cidade.

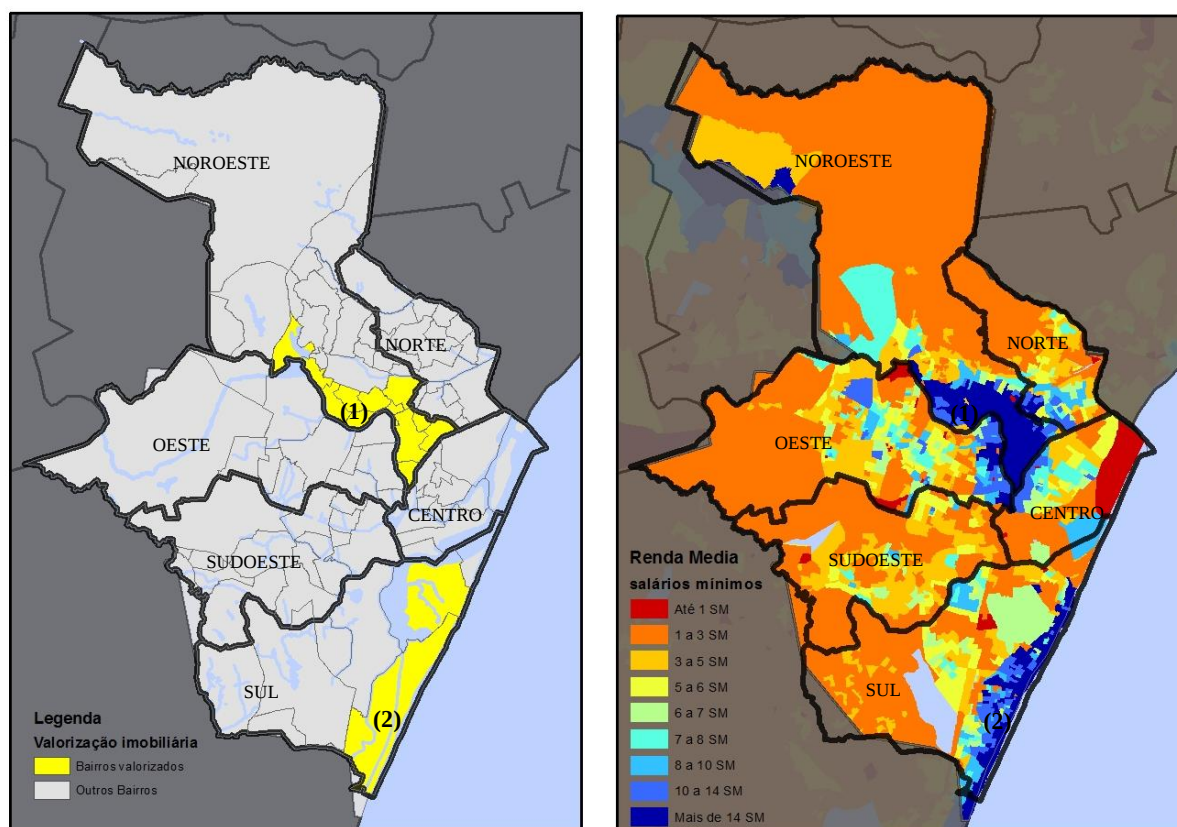


Figura 23 - Correspondência entre os bairros de consolidada valorização imobiliária e os setores de concentração de alta renda do Recife

Fonte: Dados do IBGE (2010). Elaboração própria

¹⁶² Livro no prelo.

¹⁶³ Bairros de Apipucos, Monteiro, Poço, Casa Forte, Santana, Parnamirim, Tamarineira, Jaqueira, Graças, Aflitos, Espinheiro, Derby

O processo histórico de evolução urbana do Recife faz com que seja possível encontrar, dispersos por todo o seu território, edificações representativas dos mais variados períodos. A construção de uma cartografia, pautada na espacialização dos lotes edificadas com base em alguns marcos cronológicos relevantes no contexto nacional e local, permitiu visualizar a dinâmica de produção espacial e de estruturação urbana do Recife ao longo do tempo. Alguns desses marcos, já citados, podem ser visualizados na sintética linha do tempo a seguir, que busca relacionar os ciclos iniciados pelas distintas legislações urbanísticas no Recife e alguns marcos da política habitacional nacional à espacialização da produção do ambiente construído por regiões no Recife.

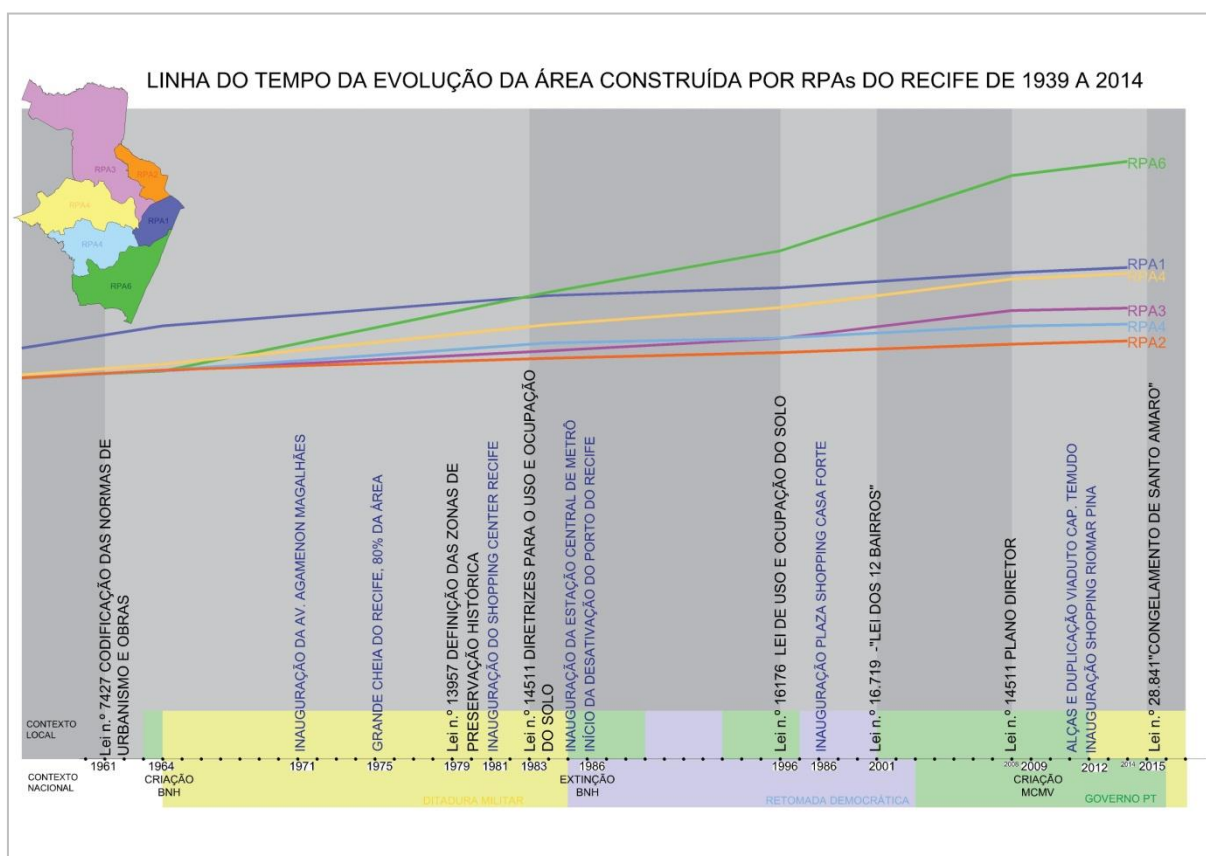


Figura 24 - Linha do tempo da evolução da área construída por RPAs do Recife de 1939 a 2014 e respectivos marcos temporais.

Fonte: Shape (2014) e Dados diversos. Formatação Própria

Para além da progressiva evolução da área e da densidade construída nas regiões do Recife, existe uma certa descontinuidade cronológica e espacial da produção do ambiente construído como um todo e dos imóveis de uso residencial em particular. Essa descontinuidade da produção, justificada pela descontinuidade das políticas habitacionais, pela disparidade entre os recursos disponíveis, sob a forma de crédito imobiliário aos produtores e consumidores dos

espaços construídos ao longo de tempo, e pela diversidade de comportamentos dos proprietários fundiários, que disponibilizam ou retêm os seus terrenos segundo lógicas distintas, materializa-se claramente no espaço urbano recifense: compõe-se um estoque edificado passível de uso residencial notadamente heterogêneo em muitos dos seus bairros.

Entende-se que a heterogeneidade das idades das edificações que compõem o estoque edificado em cada uma das vizinhanças ou bairros recifenses pode oferecer insumos para compreender uma segmentação dos submercados de imóveis residenciais que contemple a idade da construção, o seu estado de conservação e, possivelmente, a tipologia edificada e o número de pavimentos, já que cada período e cada ciclo de produção é caracterizado, de modo geral, por técnicas construtivas predominantes que podem condicionar a forma e a tipologia das edificações¹⁶⁴.

Com base nos marcos cronológicos e legais característicos da conjuntura da produção habitacional no Recife, é possível classificar os imóveis que compõem o oferta nesse mercado imobiliário como novos, semi-novos, usados, usados mais antigos, usados antigos, usados muitos antigos e usados extremamente antigos/históricos. Essa classificação é auto-referente¹⁶⁵ e leva em conta a linguagem coloquial utilizada por alguns dos agentes responsáveis pela oferta imobiliária nessa cidade.

Os dados oficiais disponíveis em relação ao ano de construção das edificações são de 2014, sendo esse é o marco para o cálculo das idades. Nesse contexto, considerou-se os imóveis edificados entre 2009 e 2014 como imóveis novos, com 0 a 5 anos de idade¹⁶⁶. Aqueles edificados entre 2002 e 2008, intervalo entre a Lei dos 12 bairros e o novo Plano Diretor, foram denominados imóveis seminovos, de 6 a 12 anos de idade. Aqueles edificados entre 1997 e 2001, no intervalo entre a Lei de Uso e Ocupação do Solo e a Lei dos 12 bairros, que têm hoje idade de 13 a 17 anos, foram considerados imóveis usados. Já os imóveis produzidos entre 1987 e 1996, posteriores à atuação do BNH, hoje com idade de 18 a 28, foram considerados, relativamente, como imóveis usados “mais antigos”, enquanto aqueles produzidos durante a vigência do BNH, de 1964 a 1986, hoje com idade de 29 a 50 anos, foram classificados como imóveis usados antigos.

Todos os imóveis datados de antes da atuação do BNH (anteriores a 1963) tem hoje, no

¹⁶⁴ Condiionadas, por sua vez, às legislações vigentes e ao estágio de desenvolvimento tecnológico da indústria da construção civil

¹⁶⁵ Para efeitos de financiamento habitacional no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, por exemplo, os imóveis novos são aqueles com habite-se expedido há menos de 90 dias ou aqueles que nunca foram habitados.

¹⁶⁶ Utiliza-se como referência para tal cálculo e para todos os dados apresentados o ano de 2014 como a “condição atual” ou “hoje”, haja visto que é a data dos dados disponibilizados.

mínimo, 50 anos de idade e, para efeitos dessa pesquisa, podem ser considerados como imóveis usados muito antigos. Já os imóveis cuja produção antecede 1940, primeiro marco de datas na classificação dos lotes do Recife, para efeitos dessa pesquisa, poderiam ser considerados como imóveis usados extremamente antigos.

No que se refere aos imóveis residenciais, o consumo de tais edificações – imóveis usados muito antigos e imóveis usados extremamente antigos, via de regra, pressupõe um comportamento distintivo, uma opção e um “gosto pelo antigo” e, para tal, e em muitos dos casos, a execução de reformas e de intervenções para atualização dos sistemas infraestruturais e para a adaptação dos cômodos antes mesmo do estabelecimento efetivo da residência.

O quadro resumo apresenta o período da construção, o marco temporal a que se refere o intervalo cronológico proposto, a idade das edificações e a denominação desses imóveis para efeitos da presente pesquisa.

Quadro 1- Marcos temporais correspondentes às idades dos imóveis

Período	Marcos temporais	Idade em 2014	Denominação
Até 1939	Início da referência cronológica dos dados disponíveis no <i>shape</i> .	75 anos ou mais	Imóveis extremamente antigos
De 1940 a 1963	Período que antecede à atuação do BNH.	51 a 74 anos	Imóveis usados muito antigos
De 1964 a 1986	Período de atuação do BNH.	29 a 50 anos	Imóveis usados antigos
De 1987 a 1996	Período após a extinção do BNH até a promulgação da LUOS.	18 a 28 anos	Imóveis usados mais antigos
De 1997 a 2001	Período de vigência da nova LUOS até a Lei dos 12 Bairros.	13 a 17 anos	Imóveis usados
De 2002 a 2008	Início de vigência da Lei dos 12 Bairros até o novo Plano Diretor	6 a 12 anos	Imóveis semi-novos
De 2009 a 2014	Do lançamento do Programa MCMV até o presente.	0 a 5 anos	Imóveis novos

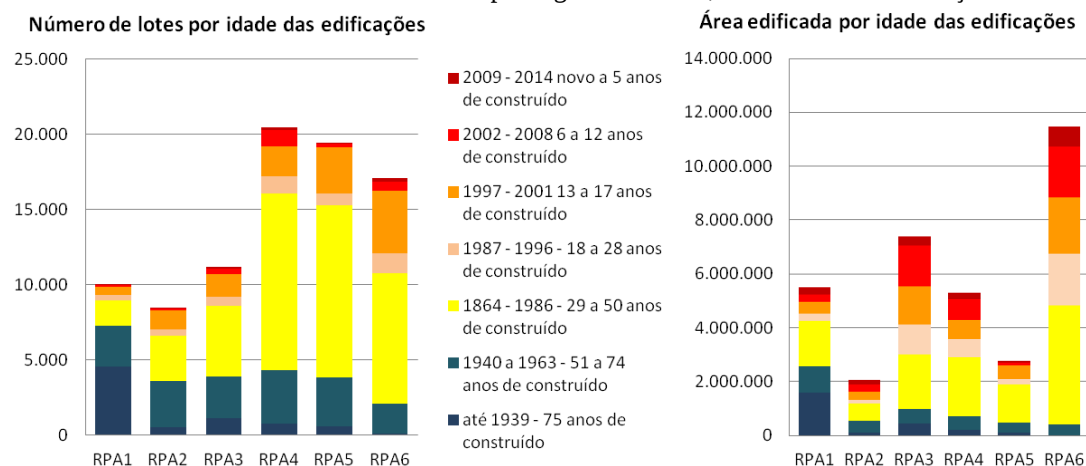
Fonte: Formatação Própria

Comparativamente, cada uma das RPAs apresenta quantitativos diferentes de imóveis e de área edificada em cada um dos mencionados períodos ou ciclos produtivos. Espacializados os dados referentes ao ano de construção, verifica-se que o centro expandido do Recife (RPA1) é marcado pela presença massiva de lotes com ano de construção anterior a 1940, o que o diferencia de todas as outras regiões do Recife. Nesse centro, mais de 70% dos lotes tem edificações anteriores a 1940, as quais, com mais de 70 anos de construídos, inserem-se de forma muito peculiar enquanto potencial oferta no mercado imobiliário residencial. No caso da Região Sul, por exemplo, apenas 12% dos lotes têm edificações com mais de 70 anos de construção. Já as edificações construídas a partir de 1997¹⁶⁷, que representam apenas 8% dos

¹⁶⁷ depois da nova Lei de Uso e Ocupação do Solo

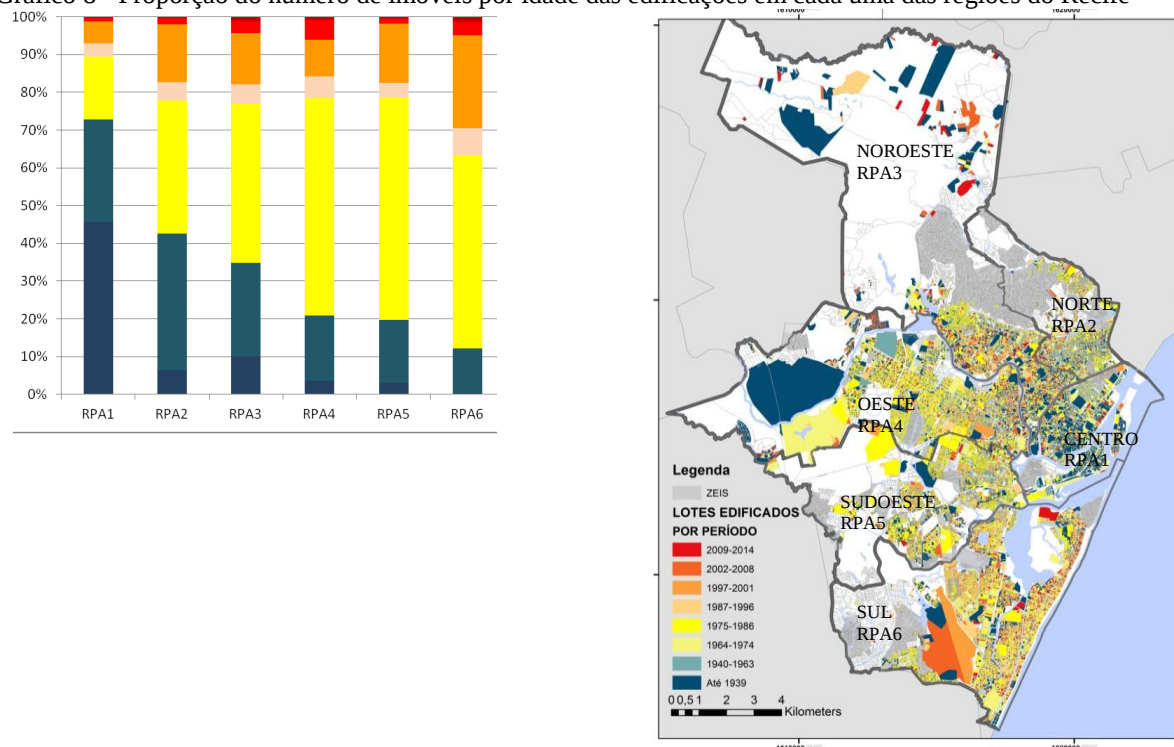
lotes edificados no mencionado centro, representam 30% dos lotes edificadas na Região Sul (RPA6). Os gráficos a seguir apresentam o número de lotes e a área edificada por RPA do Recife a partir da idade das edificações para, em seguida, ilustrar a proporção do número de imóveis por idade das edificações em cada uma das regiões e a sua espacialização no território recifense.

Gráfico 7 - Número de lotes e área edificada por região do Recife, com idade das edificações



Fonte: Shape (2014) Formatação Própria

Gráfico 8 - Proporção do número de imóveis por idade das edificações em cada uma das regiões do Recife

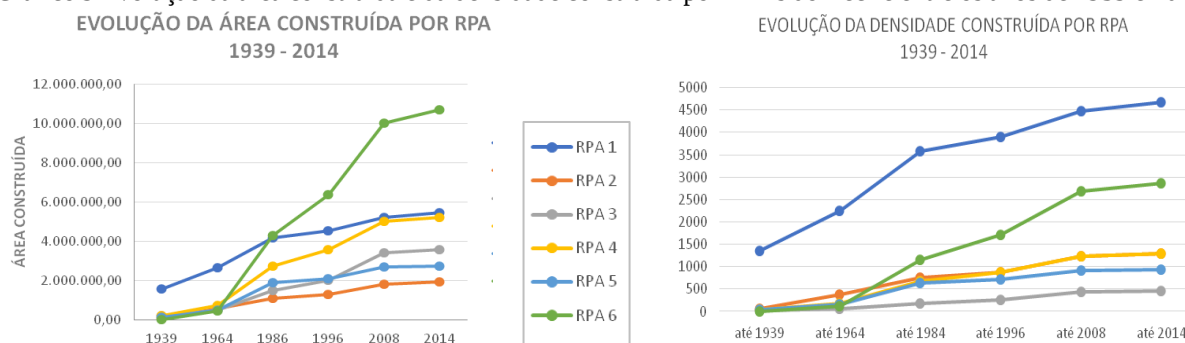


Fonte: Shape (2014) Formatação Própria

A evolução da área construída e da densidade construtiva em cada uma das regiões do

Recife¹⁶⁸ no período de 1939 a 2014 pode ser esquematicamente observada nos gráficos a seguir. Neles, percebe-se que, até o ano de 1964, as regiões do Recife tinham uma área construída em absoluto sem grandes destaques (variando de 428 mil m² a 726 mil m²), contrastando com a área construída do centro expandido, de mais de 2,6 milhões de m². Embora o ano de 1964 represente um marco do início da ampliação da área construída em todas as regiões do Recife, não se pode deixar de perceber a representativa ascensão da área construída da Região sul (verde) no período de 1964-1986 comparativamente às outras regiões. O estímulo ao adensamento dessa região perdura até hoje, em um processo reiterado por sucessivas legislações urbanísticas.

Gráfico 9 Evolução da área construída e da densidade construída por RPAs do Recife entre os anos de 1939 e 2014



Fonte: Dados do *shape* de lotes disponibilizado pela Prefeitura do Recife em 2017. Dados tratados pela autora. Formatação própria.

Tabela 5- Evolução da área construída e da densidade construída por RPAs do Recife entre os anos de 1939 e 2014

PERÍODO	RPA 1-Centro		RPA 2-Norte		RPA 3-Noroeste		RPA 4-Oeste		RPA 5-Sudoeste		RPA 6-Sul	
	Área Construída m ²	Densidade m ² /ha	Área Construída m ²	Densidade m ² /ha	Área Construída m ²	Densidade m ² /ha	Área Construída m ²	Densidade m ² /ha	Área Construída m ²	Densidade m ² /ha	Área Construída m ²	Densidade m ² /ha
até 1939	1.583.723,98	1.357,79	89.408,84	60,75	188.172,23	24,08	198.822,07	48,86	104.562,94	35,33	13.886,14	3,72
até 1964	2.632.712,87	2.257,13	546.191,72	371,09	487.637,13	62,40	726.419,00	178,50	471.041,08	159,18	428.570,10	114,85
até 1986	4.166.823,01	3.572,38	1.098.849,32	746,57	1.470.027,05	188,11	2.733.429,89	671,68	1.877.809,91	634,56	4.299.409,47	1.152,19
até 1996	4.539.410,17	3.891,82	1.280.269,11	869,83	2.021.393,73	258,67	3.552.830,34	873,03	2.096.024,34	708,30	6.363.024,26	1.705,21
até 2008	5.226.021,06	4.480,47	1.816.180,66	1.233,94	3.413.006,69	436,74	5.019.785,14	1.233,51	2.707.105,26	914,80	10.009.688,92	2.682,48
até 2014	5.443.404,45	4.666,85	1.915.073,36	1.301,12	3.554.223,55	454,81	5.233.807,52	1.286,10	2.743.279,63	927,02	10.721.393,04	2.873,20

Fonte: Dados do *shape* de lotes disponibilizado pela Prefeitura do Recife em 2017. Dados tratados pela autora. Formatação própria.

A partir da diferenciação dos espaços residenciais daqueles com outros usos é possível afirmar que as regiões norte, noroeste, oeste, sudoeste e sul do Recife apresentam um uso residencial predominante, variando de 72,8% dos lotes ocupados por edificações de uso residencial na região sul a 86,5% no caso da região norte. Já o centro expandido apresenta

¹⁶⁸ A Densidade foi calculada com base na área em metros quadrados construída em relação à área continental de cada região, ou seja, à área da RPA excluindo a área ocupada pelos corpos d'água.

apenas 56% dos seus lotes com edificações de uso residencial, perfazendo um percentual de 26,4% da sua área edificada. Tem-se, portanto, 73,6% da área construída desse centro expandido ocupada por edificações de outros usos¹⁶⁹, fato que reforça a sua condição de centralidade funcional se comparada à média da área edificada ocupada por tais usos em outras regiões do Recife.

Tabela 6 - Número de lotes e área construída dos lotes de uso residencial e de outros usos nas RPAs e no Recife

ÁREA	Lotes de uso residencial		Lotes com outros usos		Total	Lotes de uso residencial		Lotes com outros usos		Total
	Nº lotes	(%)	Nº lotes	(%)		Área edificada	(%)	Área edificada	(%)	
RPA1	5.884	56,2%	4.592	43,8%	10.476	1.439.524	26,4%	4.004.566	73,6%	5.444.090
RPA2	7.828	86,5%	1.226	13,5%	9.054	1.731.033	84,5%	318.739	15,5%	2.049.772
RPA3	9.886	82,9%	2.039	17,1%	11.925	6.124.945	82,8%	1.272.698	17,2%	7.397.643
RPA4	18.628	75,2%	6.135	24,8%	24.763	4.030.999	76,2%	1.259.937	23,8%	5.290.936
RPA5	18.234	83,5%	3.592	16,5%	21.826	1.842.592	66,9%	910.378	33,1%	2.752.970
RPA6	14.461	72,8%	5.415	27,2%	19.876	8.579.662	74,8%	2.897.210	25,2%	11.476.872
RECIFE	74.921	76,5%	22.999	23,5%	97.920	23.748.755	69,0%	10.663.528	31,0%	34.412.283

Fonte: Dados do *shape* de lotes disponibilizado pela Prefeitura do Recife em 2017. Dados tratados pela autora. Formatação própria.

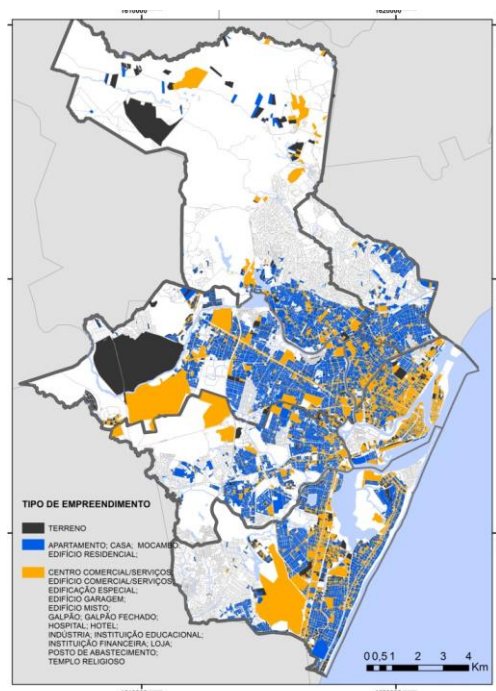


Figura 25 - Espacialização dos lotes de uso residencial e de outros usos no Recife

Fonte: *Shape* (2014) Formatação Própria

¹⁶⁹ centro comercial/serviços; edifício comercial/serviços; edificação especial; edifício garagem; edifício misto; galpão; galpão fechado; hospital; hotel; indústria; instituição educacional; instituição financeira; loja; posto de abastecimento; templo religioso

4.3 Caminhos para a produção de novas espacialidades

No Recife, a produção de espaços residenciais, que ora reitera uma espacialidade pré-estabelecida, ora redefine fronteiras urbanas e redireciona o crescimento da cidade, pode ser compreendida como uma das dinâmicas estruturantes do espaço urbano. A conjuntura que condiciona a produção e o consumo dos espaços residenciais inscrevem na cidade uma estrutura urbana que pode ser entendida enquanto um processo contínuo de estruturação e de ressemantização dos seus “lugares” ao longo do tempo, muito embora o processo de produção do ambiente construído possa ser descontínuo – no tempo e no espaço – e marcado por rupturas e recomeços.

Nessa cidade, durante as primeiras fases de urbanização, o entorno do núcleo original de ocupação da cidade, pela concentração de praticamente todos os postos de trabalho urbanos, detinha uma condição de “monopólio da localização residencial” determinada pela possibilidade de realização dos deslocamentos rotineiros a pé em um momento em que não haviam se desenvolvido os meios de transporte coletivo. A suburbanização e a expansão urbana em direção aos arredores – que começou a se viabilizar ainda na década de 1930 e que pode ser relacionada à criação de um ideário de “morar saudável” e ao desenvolvimento dos meios de transporte – rompeu a condição de monopólio de localização residencial do núcleo original de ocupação e do seu entorno imediato. Nesse período, como foi relatado, a formação de uma demanda por lotes edificáveis estimulou o loteamento de antigas propriedades agrícolas e levou à configuração de alguns aglomerados seguindo os primeiros vetores de expansão: o Rio Capibaribe e a Avenida Caxangá.

Durante as décadas de 1960, 1970 e princípios da década de 1980, a estruturação espacial esteve pautada no estímulo à produção de novas unidades residenciais – viabilizada pela abundância de financiamento imobiliário a produtores e consumidores disponibilizado pelo BNH – e foi marcada por um modelo de urbanização extensivo e intensivo. Se, por um lado, obras viárias e infraestruturais possibilitaram a criação e a consolidação de novos vetores de expansão urbana, como aquele que converteu a antiga área de balneário e veraneio na região sul do município – o bairro de Boa Viagem – em um dos bairros com maior densidade construtiva e com notável concentração de residentes de alta renda, por outro lado, o estímulo à produção de novas unidades levou a um adensamento construtivo de áreas tradicionalmente habitadas, sobretudo nos bairros nobres na margem esquerda do Rio Capibaribe na região Noroeste, e naqueles bairros da Região Oeste, fronteiros ao centro expandido.

O final da década de 1980, as décadas de 1990 e 2000, no que se refere à produção e ao

consumo de imóveis residenciais, estiveram marcados pelo redirecionamento da atuação das grandes empresas do setor de produção imobiliária, as quais, ante a escassez de recursos e financiamento disponíveis, direcionaram o foco da sua produção habitacional para um segmento de renda média e alta, consolidando a sua atuação naqueles bairros já valorizados pelos potenciais consumidores.

Consolidaram-se dois setores de alta renda na cidade – um na região noroeste e outro na região sul da cidade, ambos com alta densidade populacional e construtiva condicionada a uma presença significativa de edificações residenciais verticalizadas. Nos termos utilizados por Topalov (1984) e pelos autores que se apropriaram do seu referencial teórico, tais como Ribeiro (1997) e Lacerda (1993), seriam essas as duas localidades no Recife onde se configurariam os submercados monopolistas de imóveis residenciais. Tais submercados são monopolistas, nos termos aqui utilizados, não pela existência de apenas um produtor-ofertante, e sim pelo fato de ser a capacidade de pagamento do consumidor final o elemento definidor dos preços praticados no mercado. Nesse mercado imobiliário residencial monopolista, nos preços praticados, tanto nas transações “intermediárias” – de aquisição dos terrenos por parte dos produtores capitalistas dos espaços residenciais – quando nas transações “finais” – de aquisição de imóveis residenciais por parte dos consumidores finais – é “a lei da demanda regula os preços de transação, enquanto que estes regulam por sua vez os preços de oferta” (TOPALOV, 1984, p. 13-14). Assim, é a capacidade de pagamento dos privilegiados consumidores finais dos imóveis residenciais, situados nos dois setores nobres do Recife (ver figura 26), o elemento definidor dos preços praticados nas transações do mercado fundiário e imobiliário.

A configuração de um monopólio da localização privilegiada – ou de um submercado monopolista de imóveis residenciais – está pautado na construção progressiva, por parte de todos os agentes urbanos – sobretudo dos gestores, ofertantes e consumidores do ambiente construído – de uma diferenciação socioespacial que materializa uma condição de fragmentação urbana. Essa fragmentação – fundamentada em características socioespaciais – é convenientemente apropriada pelos principais produtores do espaço, que passam a se utilizar da percepção, difundida entre os privilegiados consumidores dos espaços residenciais, de uma divisão econômica, social e simbólica do espaço urbano.

Nesses termos, seriam os doze bairros da região noroeste, somados aos dois bairros da região sul, os componentes do mercado imobiliário residencial monopolista no Recife a princípios da década de 2000, sendo os outros bairros componentes da “localização banal”, segundo os termos colocados por Topalov, responsáveis pela definição dos preços de produção dos imóveis residenciais.

Se, até princípios da década de 2000, existiam apenas dois setores de alta valorização imobiliária consolidados no Recife, há indícios de que a criação da Área de Reestruturação Urbana – ARU – pela lei 16.719 de 2001, com fortes restrições à verticalização e ao adensamento construtivo nos doze bairros nobres da região noroeste tenha direcionado a atuação dos produtores imobiliários para os bairros imediatamente vizinhos àqueles já tradicionalmente valorizados¹⁷⁰. Segundo depoimento de dois dos entrevistados¹⁷¹, a promulgação da referida lei teria sido também um fator importante para a “redescoberta do centro”, capaz de levar os promotores imobiliários a enxergar “novas possibilidades” no centro expandido do Recife ante a limitada possibilidade de atuação nos “doze bairros”. Quatro bairros, dos onze que compõem esse centro, experienciaram um aumento no número de lançamentos imobiliários no entorno dos centros acadêmicos e dos estabelecimentos médicos, ao longo de eixos de relativa movimentação de veículos e nas frentes d’água no período, fato que pode estar relacionado à referida redescoberta do centro.

No que se refere ao setor de valorização imobiliária ao sul do município, a relativa saturação e os preços fundiários praticados nos bairros da orla – Pina e Boa Viagem – propiciou o início da atuação imobiliária em larga escala no bairro vizinho da Imbiribeira, onde havia grande disponibilidade de terrenos e lotes com edificações de fácil substituição. É possível afirmar que um grande empreendimento residencial nesse bairro¹⁷² apresenta indícios de atuação por “inovação na localização”, nos termos utilizados por Topalov (1984) e Ribeiro (1997), que permite ao empreendedor obter sobrelucros de localização na medida em que visa a transformação de uma localização banal em uma localização privilegiada por meio do lançamento de um empreendimento com forte apelo de *marketing*.

Os setores de alta valorização imobiliária – os quais poderiam ser considerados como os submercados monopolistas no Recife até princípios da década de 2000, são apresentados na imagem a seguir, que é seguida pela imagem que apresentada a localização dos bairros com incremento na sua dinâmica imobiliária a partir do início da década de 2000.

¹⁷⁰ Aumento da densidade construtiva e aumento no número de unidades habitacionais em lançamentos imobiliários nos anos posteriores à promulgação da lei. Aumento da densidade construtiva e aumento no número de unidades habitacionais em lançamentos imobiliários nos anos posteriores à promulgação da lei. Lacerda(2018) aponta que os Casa Amarela, Rosarinho, Encruzilhada, Torre e Madalena passaram por recente valorização. No âmbito desse trabalho, os bairros do Prado, Ilha do Retiro e Torreão também foram considerados alvo de maior interesse, denunciado pelo número de novas unidades habitacionais em lançamentos imobiliários.

¹⁷¹ Promotor e especialista representante da Ademi

¹⁷² Le Parc Boa Viagem, situado no bairro da Imbiribeira

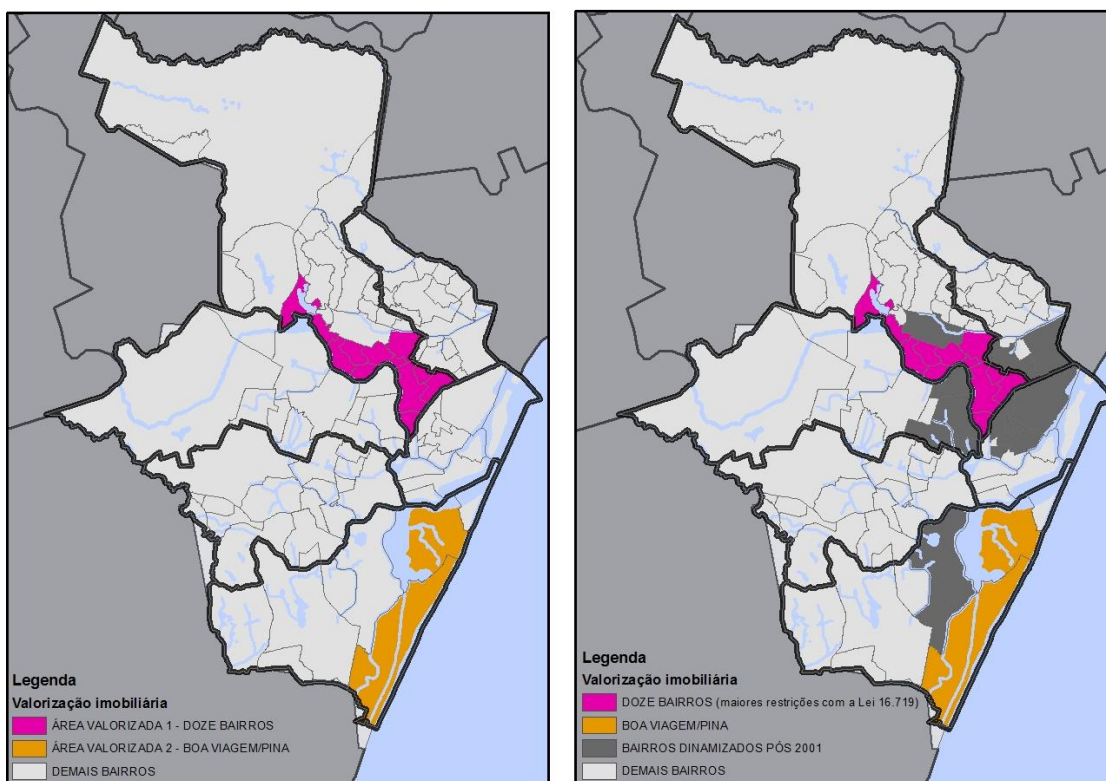


Figura 26 - Bairros de consolidada valorização imobiliária e bairros em processo de valorização.
 Fonte: Elaboração própria.

Villaça (1998), em estudo realizado ao final da década de 1990, sentenciou que o Recife caminhava para a consolidação de apenas uma área nobre na cidade, com expressiva concentração de moradias de alta renda. Segundo o autor, o eixo sul de valorização imobiliária se consolidaria enquanto o setor de alta renda situado na margem esquerda do Rio Capibaribe entraria em relativa decadência. Passados vinte anos desse estudo, a polarização anunciada por Villaça não se materializou. Ao contrário, existem hoje indícios da ampliação de algumas das ditas fronteiras de valorização imobiliária no Recife a partir dos “12 bairros”, o setor que o autor acreditava que entraria em decadência.

Ademais, no extremo oeste do município, na região oeste, possivelmente devido à proximidade ao campus da Universidade Federal de Pernambuco, e em alguns bairros da região sudoeste, existe um embrionário mercado imobiliário residencial voltado para as classes de rendimento médio. No caso da região sudoeste, que ainda hoje apresenta pouca dinamicidade e valorização imobiliária, a presença de áreas verdes preservadas tem viabilizado o lançamento de alguns empreendimentos que anunciam a possibilidade de contato com a natureza, a exemplo

do Ecoville¹⁷³ e do Ecocity¹⁷⁴, ambos lançados pelas novas ramificações das tradicionais empresas, as quais passaram a se encarregar da produção e da oferta para os “segmentos econômicos”.

A produção de novas espacialidades residenciais no Recife, que tanto acontece em meio a imóveis representativos de ciclos produtivos precedentes, em áreas relativamente valorizadas quanto em “novas áreas” progressivamente “descobertas” e “colonizadas” pelos promotores imobiliários, leva à composição de um tecido urbano notadamente heterogêneo. Se a promoção de novas moradias em bairros antes desvalorizados pode ser considerada como uma expansão das fronteiras de atuação imobiliária, busca-se desvendar se a promoção de novos imóveis residenciais no centro expandido do Recife se trataria de um movimento de redefinição de fronteiras de atuação, de “retorno” a uma região por décadas preterida e desvalorizada pela lógica do mercado.

Desafiar uma divisão econômica, social e simbólica pré-estabelecida do espaço para produzir novos empreendimentos residenciais em áreas anteriormente preteridas pode ser considerada uma atitude de inovação imobiliária capaz de redirecionar vetores de atuação imobiliária e de expansão urbana. Diante disso, o próximo capítulo tratará de se debruçar sobre a dinâmica imobiliária da área central tradicional do Recife.

4.4 Área central tradicional: nova fronteira para a promoção imobiliária?

Esse item tem como objetivo realizar uma sucinta caracterização da área central tradicional do Recife de modo a construir uma compreensão da sua dinâmica imobiliária residencial frente à cidade como um todo. Traz aspectos de caracterização territorial e demográfica – ao quantificar e espacializar a evasão e o crescimento populacional – caracteriza os seus fluxos, a concentração de empregos e a sua participação na dinâmica imobiliária, além de identificar e quantificar áreas com grande potencial de transformação do padrão de ocupação.

O núcleo inicial de ocupação da cidade do Recife, ao longo dos seus quase cinco séculos de história, passou por intensas transformações do seu papel funcional. A princípio, quando a cultura da cana-de-açúcar e o Porto do Recife colocaram a então Capitania de Pernambuco do século XVI em uma posição privilegiada no cenário econômico, político e cultural do Brasil Colônia, as relações comerciais e produtivas então existentes justificaram a fixação e a

¹⁷³ No bairro do Barro, pela Construtora Queiroz Galvão

¹⁷⁴ No bairro do Jiquiá

consolidação de um povoado que deu origem à cidade. Sucessivos aterros aumentaram paulatinamente a área edificável do núcleo inicial de ocupação, então composta pelo istmo (hoje ilha) do Bairro do Recife, pela Ilha de Antônio Vaz, hoje bairros de Santo Antônio e de São José, e pela Boa Vista, hoje desmembrada nos bairros da Boa Vista, Soledade e Coelhos. Esses bairros compuseram um núcleo urbano que, consolidado ainda na primeira metade do século XVIII, hoje é repleto de imóveis e monumentos históricos¹⁷⁵ e conforma o que se poderia chamar do “centro histórico” do Recife¹⁷⁶.

A sequência de imagens a seguir ilustra a localização do centro expandido (RPA1), que contém o centro histórico do Recife. Em seguida, apresenta o *zoom* desse centro expandido em um mapa de princípios da década de 1930, com o tecido urbano então consolidado, correspondente ao núcleo original de ocupação e, na sequência, apresenta a configuração das zonas de preservação do patrimônio histórico segundo a legislação vigente.

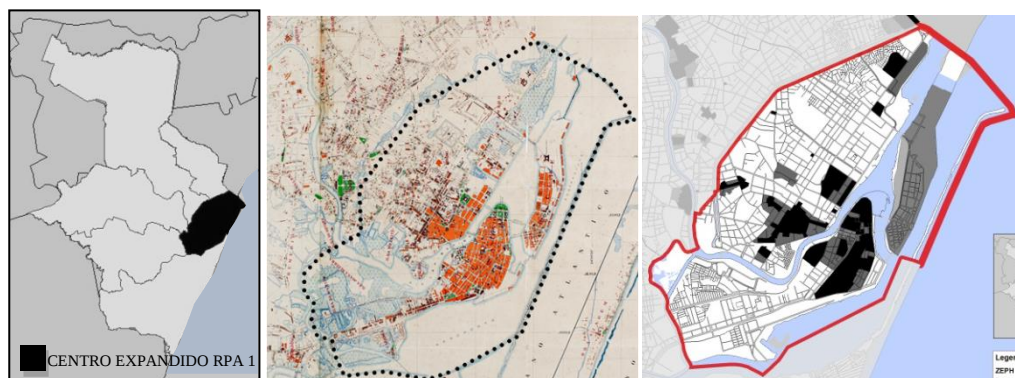


Figura 27 – Localização do centro expandido do Recife, zoom no mapa de 1932 e localização dos setores de preservação histórica pela legislação atual (2008)

Como já referenciado na introdução desse trabalho, a escolha e a delimitação do objeto empírico dessa tese - a área central tradicional - parte da noção de que a centralidade tradicional incorpora a história urbana desde o momento da fundação da cidade até o momento presente. A área central tradicional do Recife corresponde ao seu centro expandido e incorpora os resquícios e remanescentes espaciais que remontam à gênese da urbe, além de outras espacialidades que refletem o acúmulo histórico. Assim, contém a representatividade máxima da centralidade tradicional, funcional e histórica do Recife.

Apesar dessa condição de centralidade, a região passou por um processo de evasão populacional entre 1991 e 2000 e por um crescimento populacional significativamente inferior

¹⁷⁵ São 27 imóveis tombados em nível federal, 13 imóveis tombados em nível estadual e 28 Imóveis Especiais de Preservação (IEPs), tombados em nível municipal, além de sítios históricos tombados pelo valor do conjunto edificado.

¹⁷⁶ Embora não haja uma delimitação formal de “centro histórico”;

à media recifense entre 2000 e 2010. Os onze bairros que compõem a região, que em 1991 abrigavam uma população residente de 83.100 habitantes, no ano de 2000 tinham uma população de 78.098 habitantes. O decréscimo populacional de 5.002 habitantes representou uma evasão habitacional de 6% em menos de uma década¹⁷⁷. Já no censo de 2010, a região continha 78.114 habitantes, o que representa um crescimento quase nulo em relação ao número de residentes¹⁷⁸ nesse último intervalo de referência.

A diminuição relativa dessa população residente pode ter várias causas, mas indica, dentre outras coisas, que o uso habitacional, antes presente no centro da cidade, pode estar sendo substituído por outros usos, levando à substituição de domicílios por estabelecimentos comerciais ou de serviços ou, ainda, ao esvaziamento total ou parcial de imóveis. Essa dinâmica corrobora para a perda de vitalidade¹⁷⁹ da área central fora dos horários comerciais e para a subutilização da infraestrutura instalada no local. Por outro lado, a diminuição do caráter habitacional de algumas partes da área central pode ainda colocar em risco a integridade dos imóveis que, esvaziados, dão lugar a um processo mais acelerado de degradação ou, tendo o seu uso habitacional radicalmente substituído, podem passar por reformas descaracterizadoras para abrigar as novas funções.

Essa evasão habitacional, como era de se imaginar, não ocorre homogeneamente em toda a região. De fato, os setores censitários que correspondem à ZEIS Santo Amaro, à ZEIS João de Barros e à ZEIS Coque, além do setor censitário do Bairro do Recife, que tem, praticamente, como única população residente a Comunidade do Pilar, demarcam áreas de aumento da população residente entre 1991 e 2000. Também o Bairro de Santo Antônio, notadamente um bairro de usos institucionais e de serviços, assim como o extremo norte do bairro de São José, que além dessas características ainda tem marcante presença de estabelecimentos comerciais, são exemplos de áreas com relativamente pouco uso habitacional que tiveram elevação na sua população residente no referido período em contraste com praticamente todo o restante da RPA1, que testemunhou decréscimo populacional. Diante desses dados, é possível afirmar que apenas alguns setores caracterizados pela baixa presença de domicílios no total de endereços tiveram um leve aumento da população residente, assim como as áreas ocupadas pela população de mais baixa renda, enquanto a maior parte da região experienciou diminuição da população residente, como revela o primeiro mapa de evasão

¹⁷⁷ Durante o mesmo período (1991-2000), o Recife teve um incremento populacional na ordem de 9,6%, tendo passado de 1.298.229 habitantes (1991) a 1.422.905 habitantes (2000)

¹⁷⁸ Durante o mesmo período (2000-2010), o Recife teve um incremento populacional na ordem de 8,1%, tendo passado de 1.422.905 habitantes (2000) a 1.537.704 habitantes (2010).

¹⁷⁹ Essa perda de vitalidade é demonstrada adiante, tomando a Rua da Imperatriz como exemplo.

populacional a seguir (Figura 28).

Entre 2000 e 2010, os setores censitários que se caracterizaram pelo crescimento da população residente foram aqueles situados no entorno da Avenida Conde da Boa Vista, aqueles da ZEIS dos Coelhos e aqueles situados na frente d'água do Bairro de São José, possivelmente pelo incremento de residentes decorrente da ocupação das duas torres no Cais de Santa Rita¹⁸⁰,

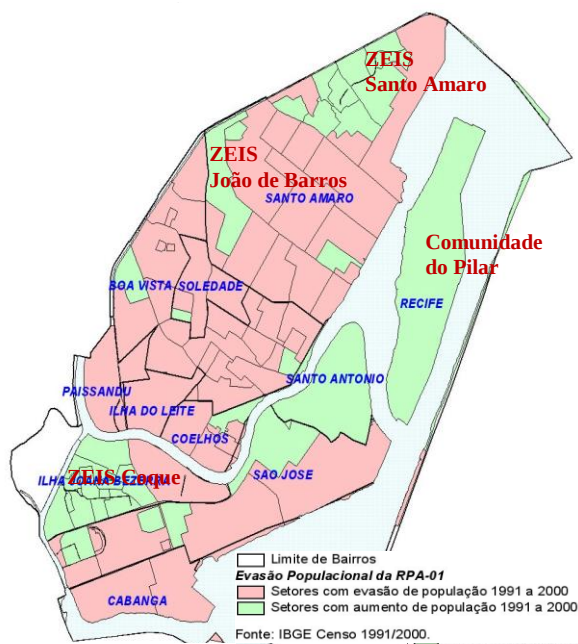


Figura 28- Mapa da Evasão Populacional da RPA-1 1991-2000

Fonte: Carta Consulta ao BID do Programa de Reabilitação de Áreas Centrais da Prefeitura do Recife, 2005. Imagem tratada pela autora.

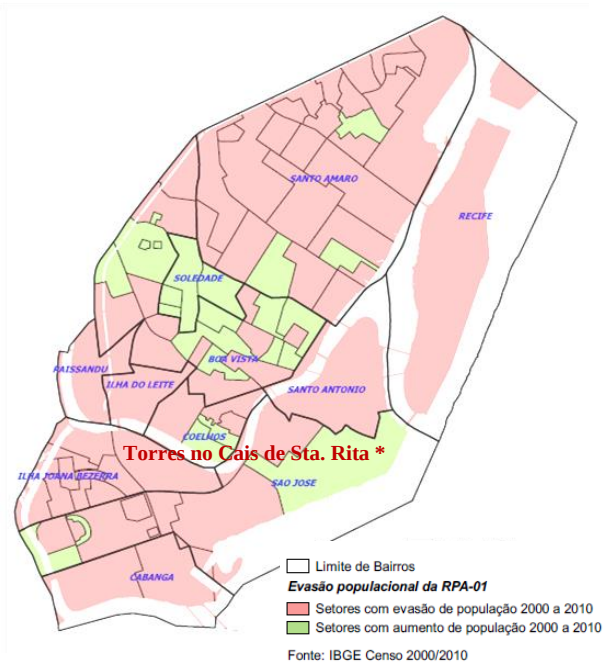


Figura 29 - Mapa da Evasão Populacional da RPA-1 2000-2010

Fonte dos dados: IBGE 2000 e 2010. Elaboração: Bárbara Ferragut.

Enquanto a dinâmica demográfica recente da região anunciava uma relativa diminuição do seu caráter habitacional, os fluxos – de pessoas e veículos – e a concentração de empregos nessa região indicavam a sua crescente importância funcional frente à cidade. A função nodal dessa região para o sistema viário do Recife, condição que remonta à geometria viária das primeiras estradas¹⁸¹ que guiaram a expansão urbana essencialmente “radial” da cidade, ainda imprimem as suas marcas sobre o sistema viário contemporâneo e sobre as dinâmicas de deslocamento cotidiano.

A partir de dados de 2011¹⁸², é possível visualizar a intensidade dos fluxos decorrente do transporte coletivo no centro da cidade (figuras a seguir). Das 360 linhas de ônibus que

¹⁸⁰ Os edifícios Pier Duarte Coelho e Maurício de Nassau, da Moura Dubeux.

¹⁸¹ que partiam do interior para litoral, especialmente para o porto

¹⁸² Desde a inauguração dos novos trechos do corredor Leste-Oeste, a Prefeitura do Recife e o Consórcio Grande Recife não disponibilizaram uma cartografia semelhante à apresentada, que permitisse ilustrar a intensidade de fluxos na área central a partir de dados mais atuais. Daí a utilização de dados com 6 anos de idade.

circulavam no Recife, 281 entravam no centro da cidade e 190 percorriam a Avenida Conde da Boa Vista, onde se encontrava a maior densidade geográfica de linhas de ônibus do Recife e da Região Metropolitana (BERNARDINO, 2011).

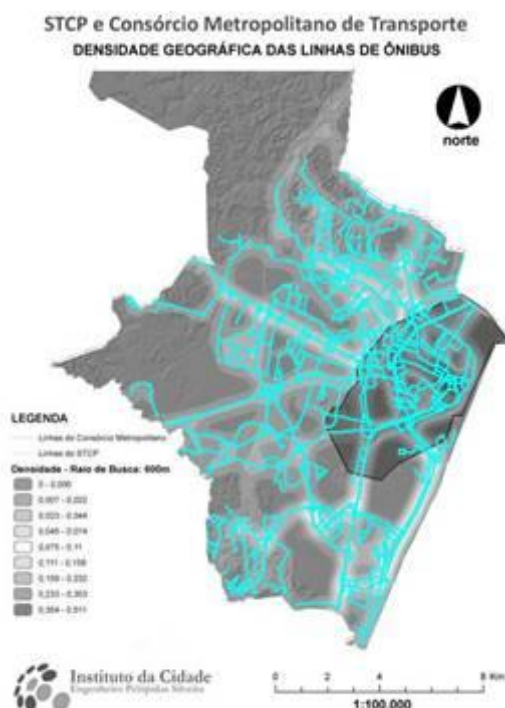


Figura 30 - Principais corredores de transporte do município.

Fonte: Prefeitura da Cidade do Recife, 2011

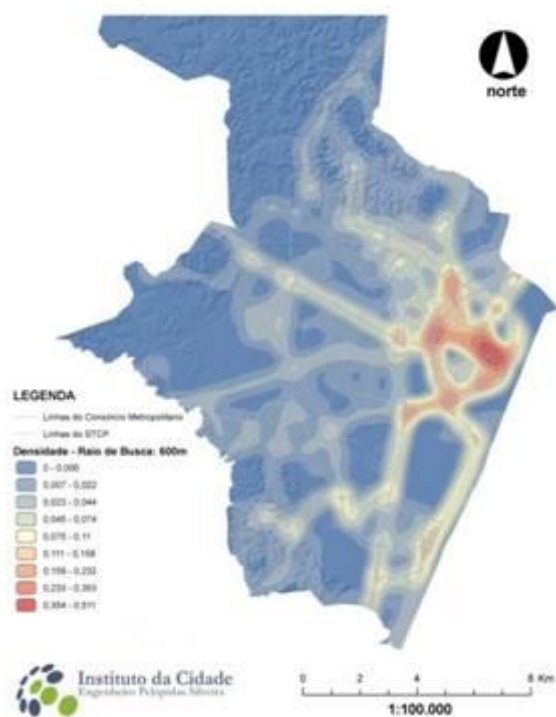


Figura 31 - Densidade Geográfica das linhas de ônibus no Recife.

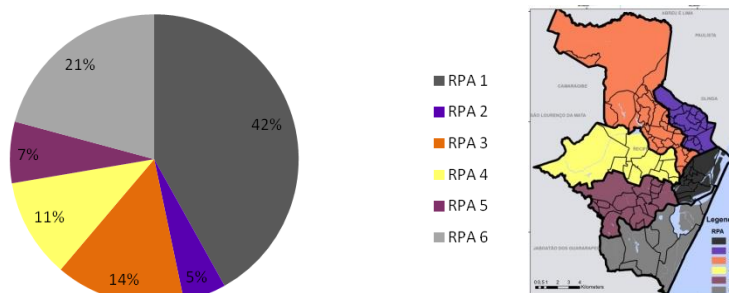
Fonte: Prefeitura da Cidade do Recife, 2011.

A grande intensidade de fluxos na região pode ser relacionada ao papel que essa cumpre enquanto ponto de baldeação no sistema de transportes do Recife mas, sobretudo, à grande concentração de postos de trabalho, de estabelecimentos comerciais e de equipamentos públicos e privados que a caracteriza. O centro expandido do Recife, em 2010, condensava 272.976 postos de empregos formais, o que representa 42% dos postos de trabalho ocupados em toda a cidade do Recife (RAIS,2010) e denota uma condição superlativa de centralidade urbana funcional dessa região em relação à cidade como um todo, dada a densidade de postos de trabalho ali presentes.

Gráfico 10- Número de empregos formais por RPAs no Recife em 2010

Localidade	Empregos
RPA 1	272.976
RPA 2	31.289
RPA 3	94.688
RPA 4	72.438
RPA 5	44.584
RPA 6	135.657
RECIFE	651.632

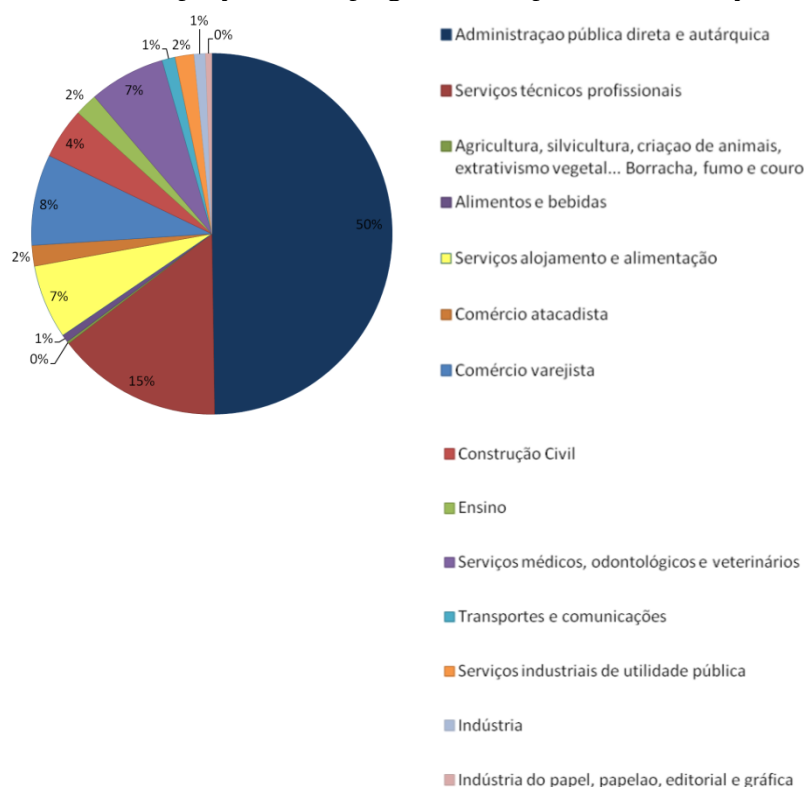
Fonte: MTE, Rais, IBGE, 2010



Merecem especial destaque, na RPA1, os empregos na área da Administração pública direta e autárquica (50% dos postos de trabalho), serviços técnicos e profissionais (15%); comércio varejista (8%); serviços médicos, odontológicos e veterinários (7%) e serviços, alojamento e alimentação (7%), que somam 87% dos postos de trabalho ocupados. Ressalte-se ainda que, segundo dados da Pesquisa Origem-Destino (Instituto Pelópidas da Silveira, PCR, 2016), mais de 50% dos trabalhadores da área central, com remuneração de até 3 salários mínimos, usuários do sistema de transporte coletivo, reside fora do Recife, em outro município da Região Metropolitana¹⁸³, o que torna a área central tradicional também um importante ponto de desembarque no âmbito do transporte coletivo metropolitano para trabalhadores que realizam migrações pendulares.

¹⁸³ 51% dos trabalhadores que recebem até 2 salários mínimos e 53% dos trabalhadores que recebem de 2 a 3 salários mínimos

Gráfico 11 - Proporção dos empregos formais por áreas de atuação na RPA1 no Recife em 2010.



Fonte: MTE, Rais, IBGE, 2010.

A condição de centralidade funcional e a dinâmica urbana dela decorrente, como já foi discutido teoricamente em capítulo anterior, podem gerar diversos incômodos ao uso residencial e interferir negativamente na percepção dos atributos habitacionais daquele contexto urbano. Os dados de evasão ou crescimento populacional inferiores à média recifense, que caracterizaram a dinâmica demográfica dessa área no período de 1991 a 2010, aliados aos dados de grande concentração de empregos e de linhas de transporte coletivo e à condição dessa área enquanto destino cotidiano de uma população flutuante de trabalhadores, de usuários dos serviços públicos e privados e de fregueses do comércio, corroboram para uma compreensão de que a dinamicidade e o burburinho, quiçá excessivos e incômodos, podem ser atributos percebidos negativamente quando da análise da área central tradicional do Recife enquanto alternativa habitacional¹⁸⁴.

A partir do início da década de 2010, entretanto, não se pode ignorar a crescente representatividade dessa área nos lançamentos imobiliários da cidade¹⁸⁵. Embora a RPA1 tenha

¹⁸⁴ Como revelou a pesquisa do CECI (2003), a população de renda média e alta que compôs a amostra dos entrevistados apresentava uma atitude negativa em relação à moradia no centro exatamente pelos fatores que remetiam à sua condição de centralidade funcional.

¹⁸⁵ Dados dos lançamentos imobiliários (ADEMI, FIEPE, 2004 – 2014)

tido pouca (ou nenhuma) representatividade na carteira de projetos dos grandes promotores imobiliários durante aproximadamente quatro décadas¹⁸⁶, alguns anúncios imobiliários recentes, com apelo às vantagens da “localização central”, oferecem indícios de que a área central tradicional do Recife pode estar passando a ser vista como uma localização habitacional passível de valorização. A seguir, o trecho transcrito de um vídeo promocional de um empreendimento no bairro de Santo Amaro parece compor uma narrativa publicitária de ressemantização dessa área enquanto localização residencial privilegiada.

Estar no centro dos acontecimentos é viver rodeado de possibilidades. E ser um pouco de tudo não diminui a sua personalidade. Pelo contrário. Por exemplo: - E se um dia você quiser ser um pouco turista? - E se achar que lazer tem que ser mais do que final de semana? Conheça o Aurora Trend. Onde cada possibilidade vira realidade. **O mais novo lançamento da Moura Dubeux oferece o melhor jeito de viver de toda a cidade: estar no centro dela.** Conheça o Aurora Trend. Você cercado por vários mundos (Transcrição de anúncio publicitário em vídeo disponível no canal MouraDubeuxTV em <https://www.youtube.com/watch?v=r2tlz54zL3U>. Publicado em 19 de fev de 2015. Acesso em Janeiro de 2018)

Segundo os anúncios desse empreendimento, lançado nas proximidades da frente d’água da Rua da Aurora, no bairro de Santo Amaro, a localização é privilegiada pela proximidade a shoppings, supermercados, instituições de ensino, centros culturais e pontos turísticos (figura da esquerda), sendo o empreendimento “ideal” para casais jovens em busca de um primeiro imóvel, para jovens profissionais que desejem morar sozinhos, para famílias com filhos e para idosos (figura da direita).

¹⁸⁶ Como foi visto em capítulo anterior, de 1964 a 1986 e de 1986 a 2001



Figura 32 - Indicação dos equipamentos no entorno do empreendimento



Figura 33 - Infográfico com perfis familiares adequados ao novo empreendimento



Figura 34 - Jovem profissional se deslocando para o trabalho no modal bicicleta



Figura 35 - Casal de idosos dançando no Parque treze de maio

Fonte: Capturas de tela dos vídeos de anúncios publicitários da construtora.

Embora relativamente pouco representativas no cômputo do total dos imóveis ou da área construída do centro expandido do Recife, as novas espacialidades residenciais podem ser consideradas manifestações sintomáticas de um novo paradigma de atuação sobre a área central tradicional por parte dos promotores imobiliários.

4.4.1 Condicionantes legais para a ocupação

No sentido de construir uma compreensão da conjuntura atual – que tem propiciado o lançamento de novos empreendimentos residenciais na área central – e diante da potencialidade de atuação imobiliária para a produção de novas espacialidades residenciais que se apresenta na conjuntura atual e da grande diversidade de tempos históricos representados no seu estoque edificado passível de uso residencial, é necessário caracterizar os aspectos físico-espaciais da área central recifense, bem como elencar as normativas urbanísticas e os processos que podem interferir na lógica de funcionamento do seu mercado imobiliário e condicionar o modo de atuação dos diversos agentes que nele operam.

Quando se trata do atual zoneamento urbanístico do Recife (RECIFE, 2008), sobrepõem-se às já mencionadas e ilustradas macrozonas de ambiente natural e de ambiente construído, todo o zoneamento indicativo das possibilidades de atuação construtiva na cidade. Situadas naquela que se denomina a macrozona de ambiente construído estão as Zonas de

Ocupação Restrita (áreas de morro e/ou com condições de ocupação relativamente adversas devido à instabilidade geomorfológica), Zonas de Ocupação Controlada (áreas já consideravelmente densas e/ou onde se pretende restringir um maior adensamento construtivo) e Zonas de Ocupação Moderada (áreas ainda com potencial de adensamento, onde existe maior “liberdade” para a atuação imobiliária) A todo esse zoneamento ainda se sobrepõem as zonas especiais, tais como a Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS); as Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH) – subdivididas em setor de preservação rigorosa e setor de preservação ambiental¹⁸⁷ (ZEPH–R e ZEPH–A, respectivamente), e as Zonas de Dinamização Econômica (ZEDE) de Centro¹⁸⁸ e de Eixo¹⁸⁹, dentre outras¹⁹⁰. São, portanto, três camadas em nível de detalhamento progressivo, sendo a primeira a camada composta pelas macrozonas; a segunda aquela que se refere às Zonas de Ocupação Restrita, Controlada e Moderada; e a terceira aquela que trata das Zonas Especiais.

Na área central tradicional do Recife, que na maior parte do seu território é considerada uma Zona de Ocupação Moderada no âmbito da Macrozona de Ambiente Construído, existem áreas delimitadas enquanto ZEDE de Centro Principal, ZEIS e ZEPH. Paralelamente, inexistem uma poligonal única de definição de “centro histórico”. Nesse caso, a multiplicidade de sítios históricos reconhecidos e delimitados como ZEPH¹⁹¹ remete a uma condição de espacialidades históricas fragmentadas e descontínuas do ponto de vista espacial, regidas por uma legislação que limita fortemente as possibilidades de intervenção e alteração dos imóveis. Esses fragmentos de “áreas históricas” permanecem incrustados em uma zona urbana onde são grandes possibilidades de atuação e de transformação do padrão de ocupação.

Nesse contexto, as áreas ocupadas por ZEPH e por ZEIS¹⁹² se configuram como zonas de restrição no que se refere à mudança do padrão morfotipológico das edificações e ao remembramento/desmembramento de terrenos. Assim, enquanto nessas áreas¹⁹³ são legalmente limitadas as possibilidades de atuação para a produção de novas espacialidades residenciais por meio da construção de novas edificações, grande parte da RPA1 não está sujeita a restrições

¹⁸⁷ Aqui a preservação ambiental diz respeito à preservação do entorno dos sítios histórico, à conservação das condições morfo-tipológicas das edificações do entorno imediato dos sítios histórico com o objetivo de garantir a manutenção de uma ambientação.

¹⁸⁸ De Centro Principal, Secundário ou Local

¹⁸⁹ De Eixo Principal, Secundário e Local

¹⁹⁰ Como a Zona Especial de Aeroporto (ZEA), que não incide sobre a área central do Recife.

¹⁹¹ O somatório dessas áreas de ZEPH corresponde a 327,00 hectares, equivalente a cerca de 21% da superfície da RPA1.

¹⁹² O somatório dessas áreas de ZEIS 137,17 hectares, equivalente a cerca de 9% da superfície da RPA1

¹⁹³ O somatório das áreas de ZEPH e ZEIS na área central do Recife corresponde a cerca de 30% da área continental

específicas à mudança do padrão de ocupação¹⁹⁴. A sequência gráfica a seguir ilustra a área central do Recife e a participação territorial relativa da sua porção hídrica e daquela porção territorial que corresponde aos zoneamentos de maior restrição à intervenção – as ZEPH e as ZEIS. Em branco estão as áreas sem zoneamento restritivo específico – que para efeitos dessa compreensão esquemática podem ser denominadas como “área continental normal”.

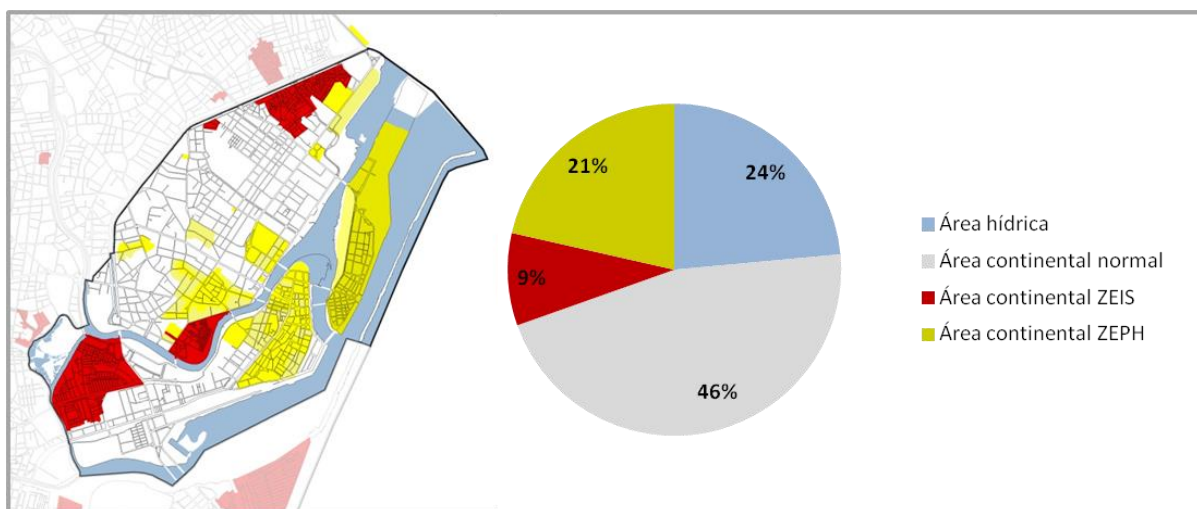


Figura 36 - Mapa das áreas com restrição à intervenção na área central tradicional do Recife

Tabela 7- Área total da RPA1, áreas e proporção da área continental, das áreas de ZEIS, de ZEPH e da área continental normal.

Área total RPA 1	Superfície hídrica	Superfície continental	Áreas de ZEIS	Áreas de ZEPH	Área continental normal
1525,07	358,65	1166,42	137,17	327,00	702,25
100,00%	23,52%	76,48%	8,99%	21,44%	46,05%

Fonte: Dados do *shape* (PRC, 2014)

A sequência de figuras a seguir pretende ilustrar a fragmentação dos sítios históricos reconhecidos do Recife como um todo e, no que se refere à área central, ressaltar a sobreposição das ZEIS, ZEPH e ZEDE à Macrozona de Ambiente Construído de Ocupação Moderada, assim como a sobreposição de setores de ZEPH à ZEDE. No caso, todas as áreas em tons de cinza (claro e escuro), compostas pela ZAC-Moderada e pela ZEDE, comportam grandes transformações do padrão construtivo. Aquelas em lilás (ZEIS), em vermelho e laranja (ZEPH), ao contrário, são submetidas a restrições de transformação de diversas ordens.

¹⁹⁴ Em algumas partes da “área continental normal”, recentemente (Plano Diretor de 2008), elevou-se o coeficiente de aproveitamento do terreno 3 para 5,5, o que significa que uma parte da RPA1 do Recife teve, de 2008 a 2015, o maior coeficiente de aproveitamento de todo o Recife.

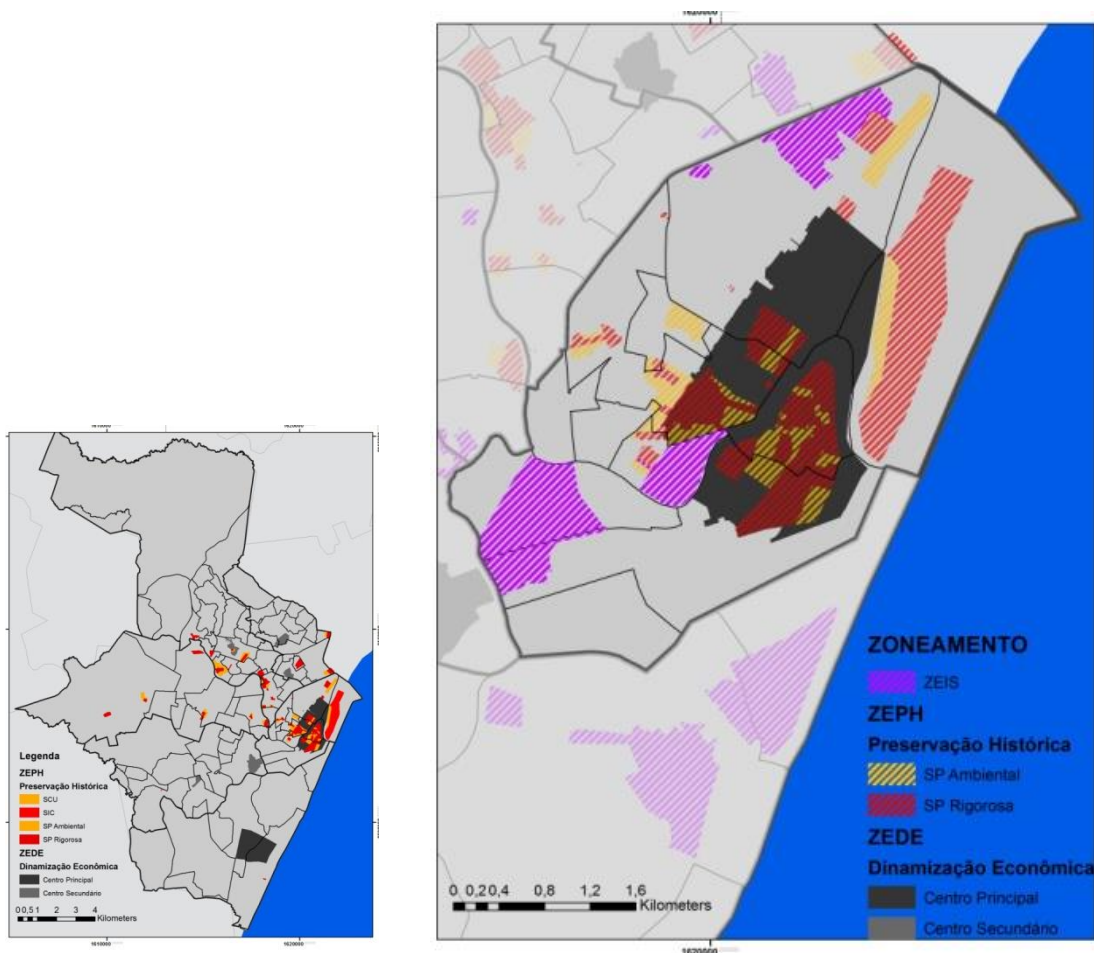


Figura 37 - Mapa do Recife e da sua área central com zonas de Proteção do Patrimônio, de Interesse social e de Dinamização Econômica

Fonte: *Shapes* (PCR,2014). Elaboração própria

A fragmentação das áreas históricas institucionalmente reconhecidas e a inexistência de um “centro histórico” regulamentado se apresentam como singularidades da área central tradicional do Recife¹⁹⁵ que permitem a produção de novas edificações, de padrão construtivo “atual”, imediatamente justapostas a edificações de reconhecido valor histórico-cultural. Alguns casos emblemáticos podem ilustrar como as novas formas de morar tem aportado nessa área central, não só no entorno dos sítios históricos, mas também incrustadas em zonas institucionalmente reconhecidas como áreas de preservação. No Bairro da Boa Vista, por exemplo, ainda reconhecido como o bairro de melhor desempenho habitacional¹⁹⁶, é possível identificar a presença de edificações residenciais produzidas em tempos notadamente diversos,

¹⁹⁵ Alguns municípios, seja pelo protagonismo do poder público local, seja pela atuação de organismos nacionais no reconhecimento do patrimônio edificado, apresentam delimitações formais do que seja o “centro histórico”, como é o caso dos municípios de Belém do Pará e de São Luis do Maranhão, objetos de estudo da já citada pesquisa sobre o Mercado Imobiliário em Centros Históricos.

¹⁹⁶ Segundo o programa Morar no Centro, 2003, e afirmações no âmbito do primeiro seminário do Patrimônio do Recife promovido pelo DPPC – Departamento de Preservação do Patrimônio Cultural do Recife, ambos órgãos da Prefeitura do Recife.

com tipologias edilícias distintas. Nesse bairro, o edifício Jardins da Boa Vista se situa a 170 metros do limite do Setor de Preservação Ambiental da ZEPH 8 –Boa Vista. Já o edifício Firmino Fernandes se situa incrustado no Setor de Preservação Ambiental dessa mesma ZEPH, que ainda mantém o seu caráter residencial predominante, apesar de dinâmicas diversas que parecem promover a desconstrução da sua habitabilidade.



Figura 38- Sequência gráfica ilustrativa das espacialidades residenciais na área central do Recife
 Fonte: Dados do zoneamento do Plano Diretor Recife, 2008, imagens de satélite em captura de tela do Google.
 Imagens tratadas pela autora.

Hoje, em uma mesma “vizinhança” e a poucos metros de distância, podem existir dois apartamentos com a mesma área construída, sendo que um será em um edifício de uso misto construído na década de 1970, sem vaga de estacionamento, e o outro será um apartamento da década de 2000-2010, em um *condomínio club* com ampla área de lazer e duas vagas na garagem. É necessário contemplar a possibilidade que, embora situados em relativa condição

de contiguidade espacial, tais apartamentos podem estar destinados a consumidores distintos, que as unidades podem ser comercializadas a preços bastante díspares e que, possivelmente, os imóveis podem estar submetidos a lógicas de circulação e consumo peculiares e diferentes entre si.

No que se refere à segmentação de submercados residenciais, em áreas com estoque edificado tão heterogêneo, cabem vários questionamentos. Seriam a tipologia edilícia, a idade e o nível de conservação das edificações fatores determinantes para a segmentação de submercados residenciais? Em suma, estariam os apartamentos novos, *do século XXI*, em equipados condomínios, submetidos às mesmas lógicas de circulação e consumo dos apartamentos em edifícios com mais de 30 anos de construção ou das casas históricas sem recuos frontais ou laterais? Como se dá a percepção e a valorização dos atributos habitacionais de cada uma dessas tipologias residenciais por parte da demanda?

Por outro lado, diante do mosaico de condicionantes legais que regem a produção do espaço construído nas áreas centrais, cabe questionar se seriam os coeficientes de aproveitamento dos terrenos e as possibilidades de intervenção nos imóveis, em setores mais ou menos restritivos no âmbito das legislações urbanísticas, os limitantes dos submercados residenciais na ótica dos promotores imobiliários. Esses agentes, que são consumidores no âmbito de um mercado fundiário – que adquirem terrenos para neles operacionalizar o processo produtivo e que se convertem, posteriormente, em ofertantes do mercado residencial – podem condicionar as suas escolhas enquanto consumidores a partir dos coeficientes de aproveitamento dos terrenos que compõem a oferta.

Do ponto de vista teórico, apenas um terreno que, legalmente, possa abrigar um novo ciclo produtivo para a construção de um edifício de maior densidade construtiva será objeto do interesse imediato dos produtores capitalistas do espaço. Em teoria, os terrenos edificáveis ocupados só podem abrigar um novo ciclo produtivo quando se esgote a vida útil da edificação nele construída (JARAMILLO, 1977). De modo geral, no caso das edificações de reconhecido valor histórico-cultural, a vida útil das edificações é inesgotável já que, enquanto patrimônio coletivo, elas deverão perdurar por tempo indefinido. O início de um novo ciclo produtivo que, via de regra, viabiliza a construção de edificações mais verticalizadas com técnicas construtivas atuais, o que remete a um uso mais intensivo do terreno, geralmente, viabiliza a captura de rendas e lucros por parte dos proprietários fundiários e dos promotores, diferentemente do que acontece no processo de circulação e consumo de imóveis usados muito antigos, quando o preço de produção já está dissipado e os lucros apreendidos dizem respeito apenas aos processos de circulação e consumo da mercadoria, e não mais ao processo produtivo.

Em uma abstração analítica, seria possível afirmar que, aos terrenos de imóveis preservados, é vedada a possibilidade de abrigar novos ciclos produtivos. Os proprietários desses terrenos não se encontrariam em condições, portanto, de participar da dinâmica de produção de novas espacialidades. A limitação imposta a esses terrenos pode levar à percepção, por parte dos seus proprietários, de que a manutenção de uma edificação histórica lhes impõe perdas financeiras¹⁹⁷, já que terrenos semelhantes situados em outras localidades poderão ter um maior coeficiente de aproveitamento.

O modo como os imóveis “consolidados” pouco verticalizados, mais ou menos antigos, participam na dinâmica contemporânea de produção capitalista do espaço pode colocá-los em situações peculiares ante a competitividade de usos do solo. De modo geral, na cidade como um todo, é possível inferir que o uso mais rentável prevalecerá no imóvel. O uso mais rentável, no caso, pode ser desde o uso comercial ou de serviços, em substituição ao uso residencial que estivera instalado ou, em casos extremos de áreas em processo intensivo de desvalorização, a desocupação dos imóveis ou o seu aluguel a preços irrisórios enquanto esses se deterioram, em uma lógica de retenção na expectativa que o cenário mude e que seja possível a sua revalorização futura (gentrificação).

Esse último cenário¹⁹⁸ se compõe, segundo Smith (1996), a partir de sucessivas substituições de ocupação dos imóveis, desde uma condição inicial de moradores-proprietários de renda média ou alta a uma condição de moradores-inquilinos de renda cada vez mais baixa, até que se amplie ao máximo a lacuna de renda e se torne viável a instauração de um processo, orquestrado pelo mercado, de gentrificação. O outro cenário, aquele da substituição do uso residencial por outros usos mais rentáveis¹⁹⁹, é componente da mudança da dinâmica urbana de áreas que tradicionalmente se caracterizaram pela heterogeneidade de usos e que tendem a se tornar cada vez mais monofuncionais.

No caso da área central do Recife, embora seja representativa a proporção de domicílios alugados quando se compara à média recifense, assim como a proporção de domicílios ocupados por apenas 1 ou 2 residentes, não é possível aprofundar a análise de modo a associar a tipologia e o nível de conservação do imóvel habitado ao regime de ocupação de aluguel a

¹⁹⁷ De fato, entende-se, ao contrário, que aqueles proprietários de terrenos com alto coeficiente é que se encontram em condição de obter rendas exacerbadas e sobrelucros diante da multiplicidade de condicionantes e coeficientes de ocupação e aproveitamento existentes hoje nas cidades de modo geral, e no Recife em particular. Nesse caso, a definição de um coeficiente único para toda a cidade, e a regulamentação de instrumentos urbanísticos previstos pelo Estatuto da Cidade, tais como a Transferência do Direito de Construir, poderia inserir os terrenos e imóveis históricos em uma lógica de produção capitalista do espaço diferenciada.

¹⁹⁸ De aluguel a preços baixos na expectativa de mudança de cenário e de revalorização.

¹⁹⁹ Aante a impossibilidade de aportar maiores volumes de capital em um terreno a partir do início de um novo ciclo produtivo.

fim de verificar se esse seria um dos componentes demográficos de um estágio pré-gentrificação. Tampouco foi possível construir uma série histórica de usos do solo que permitisse aferir a substituição do uso residencial por outros usos.

É possível inferir, entretanto, diante da forma como o objeto empírico se apresenta, que a competitividade de usos do solo tem levado (i) à instalação de atividades comerciais e de serviços – mais ou menos nobres – em imóveis que outrora tiveram o uso habitacional, com severas descaracterizações e perda de qualidade arquitetônica dos imóveis, (ii) à deterioração intensiva de imóveis ou à demolições parciais (com manutenção da fachada) ou totais para o seu aproveitamento como estacionamento e (iii) à desocupação parcial e/ou total de imóveis.

As tensões a que podem estar submetidas as edificações representativas de ciclos produtivos precedentes parece ser potencializada diante das grandes possibilidades de atuação imobiliária em algumas partes da área central²⁰⁰ que acirra a dinâmica de competitividade de usos do solo.

4.4.2 Potencialidade de atuação do setor imobiliário residencial

Na área central do Recife se faz marcante a presença de terrenos e de lotes com estruturas edificadas de fácil substituição, que poderiam ser considerados, em primeira instância, a partir de uma abstração analítica²⁰¹, como lotes com grande potencial de transformação de uso e de padrão construtivo. Tais lotes estariam relativamente aptos a dar suporte a novos ciclos de produção capitalista de espaços – inclusive de espaços residenciais. Quando considerados os terrenos e aqueles lotes ocupados por galpões, galpões desativados e postos de gasolina, somam-se 107,97 hectares de lotes com relativa potencialidade de atuação imobiliária na área central do Recife, espacializados conforme ilustra o mapa a seguir.

²⁰⁰ A não aplicabilidade de instrumentos urbanísticos que poderiam mitigar as “perdas econômicas” dos proprietário de imóveis mais antigos também é um fato relevante na composição dessas tensões.

²⁰¹ Trata-se de uma abstração analítica porque foram analisados os dados de lotes disponibilizados pela prefeitura do Recife com ano base de 2014, sem considerar a situação fundiária, a legalidade das propriedades e sem analisar a veracidade das informações.

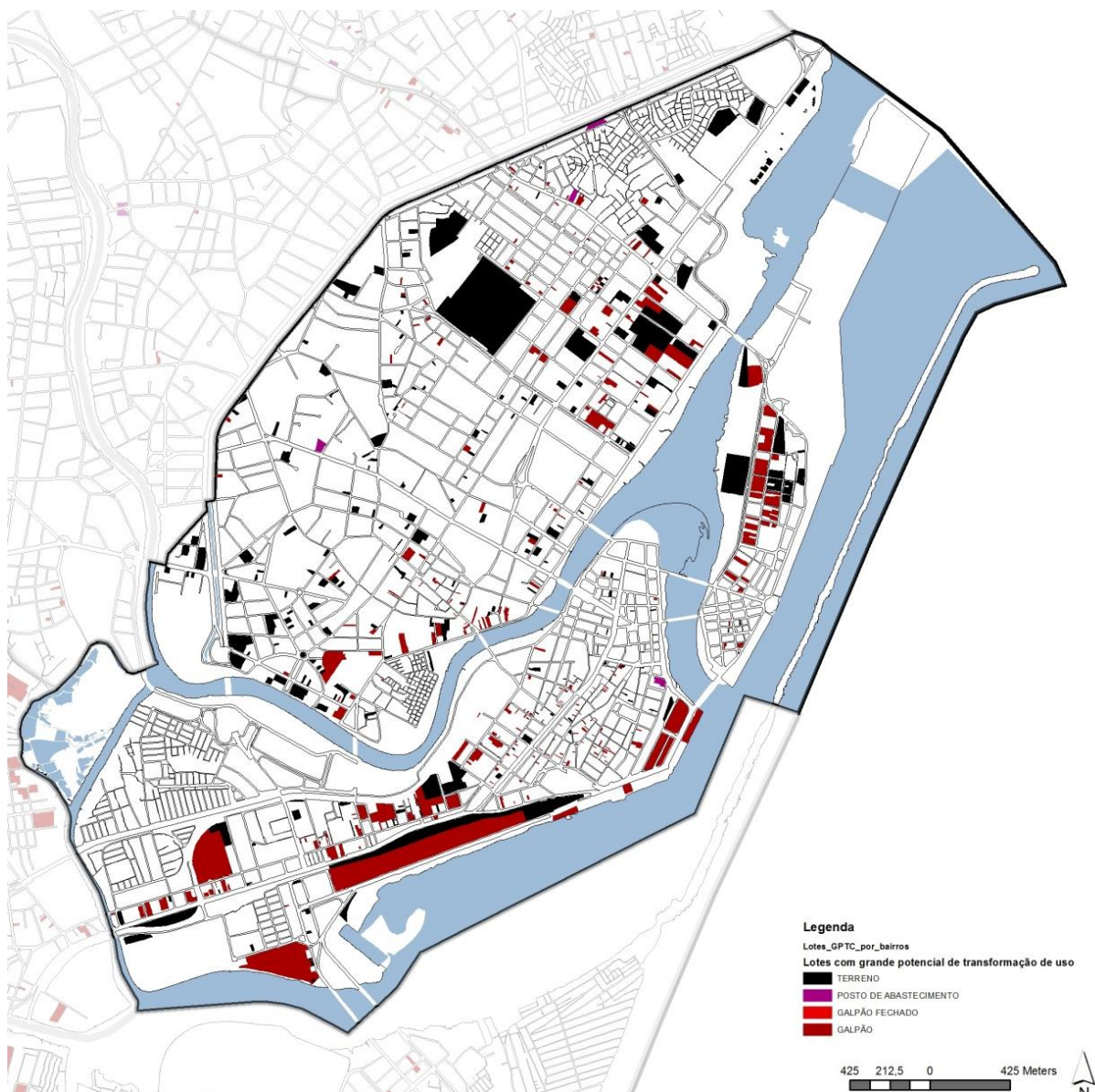


Figura 39 - Mapa da área central com lotes com potencial de transformação imobiliária: terrenos, galpões e postos de gasolina.

Fonte: Dados do *Shape* (PCR, 2014). Elaboração própria.

Comparativamente às demais regiões, é grande a proporção de áreas com grande potencial de transformação na RPA1, conforme demonstram o mapa e a tabela a seguir.

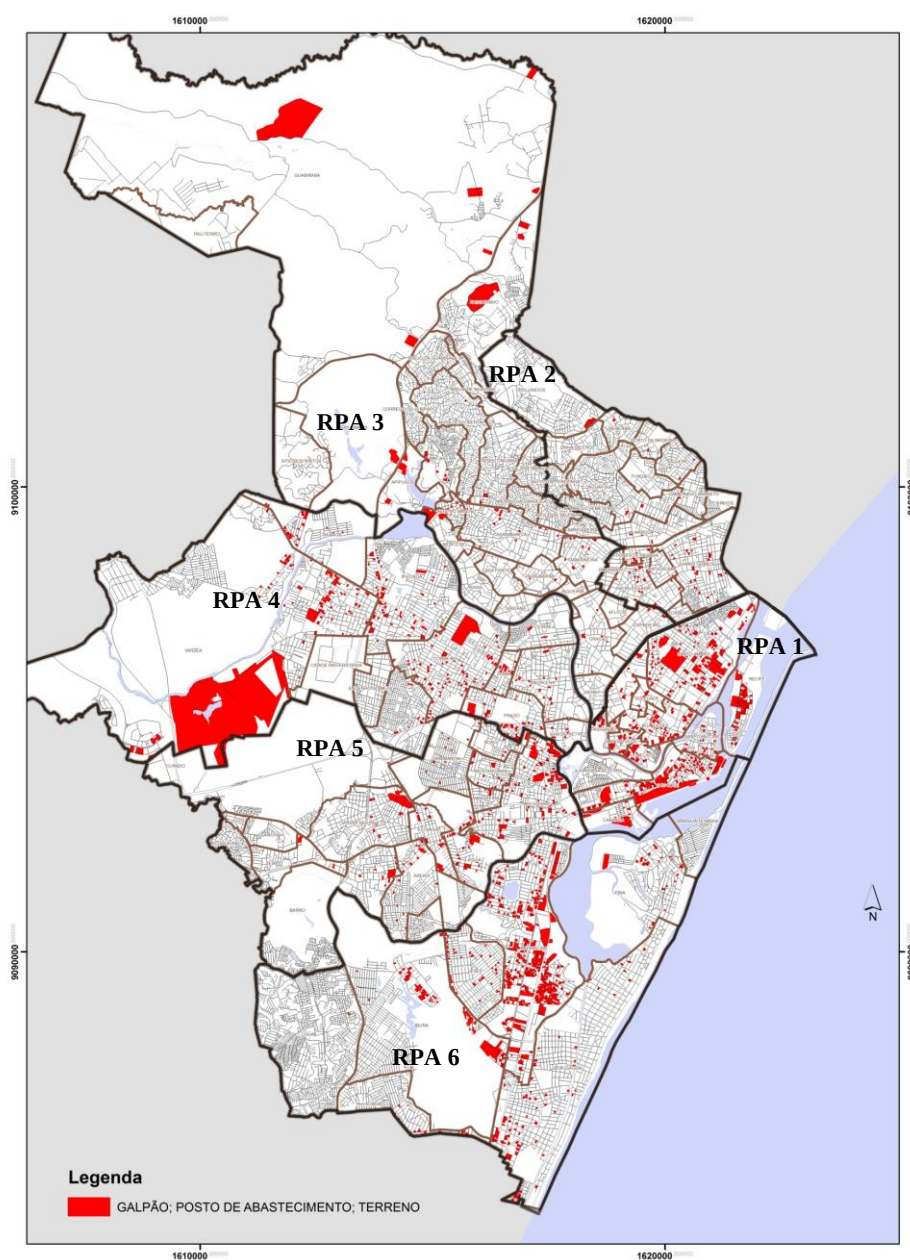


Figura 40 - Mapa do Recife com lotes com potencial de transformação imobiliária: terrenos, galpões e postos de gasolina.
Fonte: Dados do Shape (PCR, 2014). Elaboração própria.

Tabela 8 -Área total, área continental, área com lotes ocupados por galpões, postos de abastecimento e terrenos e percentual da área de lotes com potencial de transformação construtiva em relação à área continental de cada umas das RPAs e do Recife

Região	RPA 1	RPA 2	RPA 3	RPA 4	RPA 5	RPA 6	RECIFE
Área Total *	1.525,07	1.480,69	7.867,54	4.208,54	2.990,96	4.219,90	22.292,71
Área continental *	1.166,41	1.471,63	7.792,19	4.069,29	2.959,44	3.732,42	21.191,39
Área de lotes com uso de Galpão *	45,95	6,65	52,08	333,89	41,95	92,6	638,08
Área de lotes com uso de Postos de Abastecimento *	0,87	0,1	0,78	1,05	0,38	2,02	5,2
Área de Terrenos *	61,14	0	0	0	0	0	0
Área de lotes com potencial de transformação *	107,97	6,75	52,86	334,93	42,33	94,62	433,85
Percentual da área de lotes com potencial de transformação construtiva em relação à área continental da RPA	9,26%	0,46%	0,68%	8,23%	1,43%	2,54%	2,05%

Fonte: Dados do *shape* (PCR,2014). Classificação e tabulação própria.

Em se tratando do Recife como um todo, com base nessas aproximações, é possível afirmar que a RPA1 possui cerca de 17% dos lotes com grande potencial de reconversão de uso e transformação imobiliária da cidade, como demonstra a tabela abaixo.

Tabela 9 - Área de lotes de uso com grande potencial de transformação de cada uma das RPAs e Percentual de participação da RPA nos lotes com grande potencial de transformação do Recife

Localidade	RPA 1	RPA 2	RPA 3	RPA 4	RPA 5	RPA 6	RECIFE
Área de lotes de uso com grande potencial de transformação	107,97	6,75	52,86	334,93	42,33	94,62	639,45
Percentual de participação da RPA nos lotes com grande potencial de transformação do Recife	16,88%	1,06%	8,27%	52,38%	6,62%	14,80%	100,00%

Fonte: Dados do *shape* (PCR,2014). Classificação e tabulação própria.

Tais lotes com grande potencial de transformação imobiliária na RPA1 estão concentrados nos bairros de São José, Santo Amaro e Bairro do Recife. Sendo o Bairro do Recife alvo de maior rigor preservacionista, é possível afirmar que, hoje, os bairros de São José – excluídas as ZEPHs nele inseridas – e de Santo Amaro são aqueles que teriam o maior potencial de transformação, seja para produção de novos imóveis residenciais, seja para produção de espaços com outras finalidades. Não sem razão, são nesses dois bairros que estão localizados os empreendimentos de maior área contínua anunciados para o centro expandido do Recife – o Novo Recife (São José, frente d’água) e a Vila Naval (Santo Amaro, também frente d’água) – além de uma variada gama de novos empreendimentos residenciais (concluídos a partir de 2009 ou em construção) que se caracterizam pela tipologia edilícia contemporânea, verticalizada, semelhante àquela que se produz em outros bairros fora do centro do Recife.

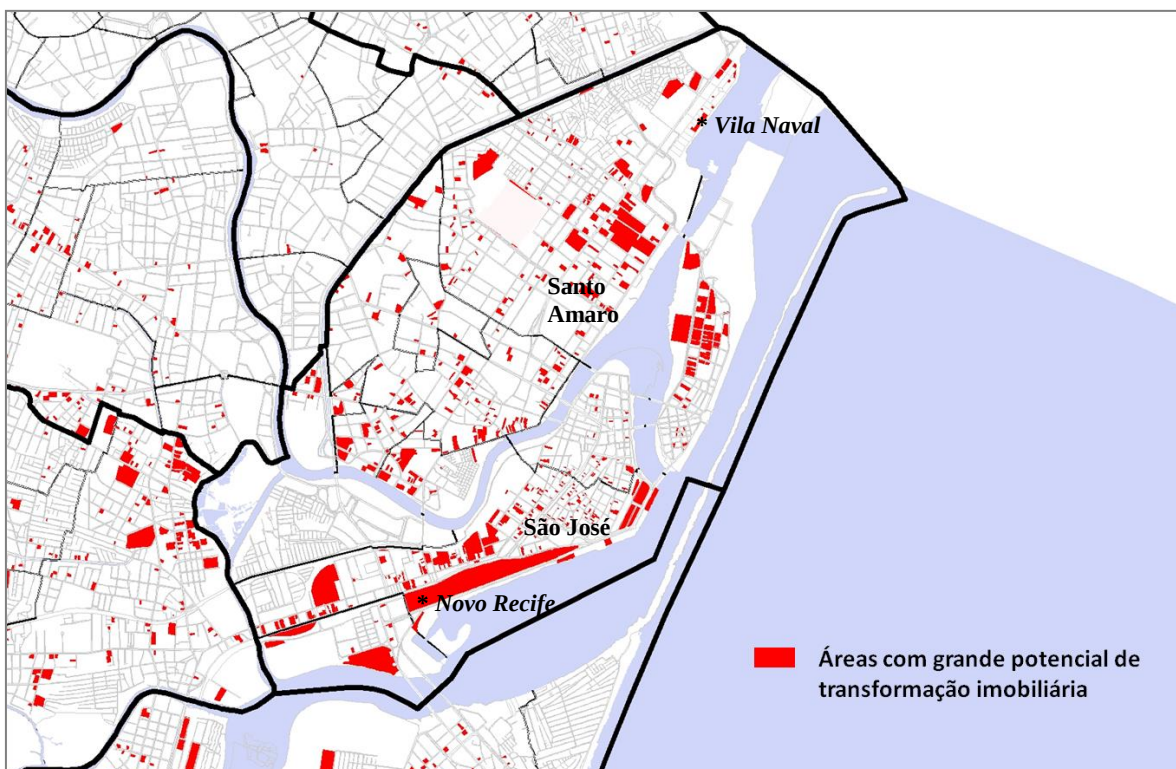


Figura 41 - Mapa da área central com as áreas com grande potencial de transformação imobiliária
 Fonte: Dados do *shape* de lotes da Prefeitura do Recife classificados a partir da identificação de lotes com terrenos, galpões, galpões desativados e postos de gasolina. 2014. Formatação própria.

Essa singular conjunção de fatores na escala local – fragmentação das áreas de preservação histórica, grande disponibilidade de terrenos e de lotes ocupados por edificações de fácil substituição e favorecimento da legislação urbanística para a produção de edifícios verticalizados (alto coeficiente de utilização, sobretudo nas áreas de ZEDE) – torna o centro do Recife uma área fértil para a implantação de novos empreendimentos imobiliários.

Quando analisados os dados referentes aos novos imóveis residenciais no Recife, é digna de nota a crescente participação relativa desse centro (RPA1) nas transações de compra e venda nos lançamentos imobiliários da cidade. Conforme demonstram os gráficos a seguir, até meados da década de 2000, era inexpressiva a participação da área central recifense no total das transações e dos lançamentos na cidade, situação que se alterou ao ponto de, em 2014, ser a RPA1 responsável por 24% dos imóveis transacionados na cidade.

Gráfico 12 - Unidades habitacionais vendidas por Região no Recife de 2000 a 2014

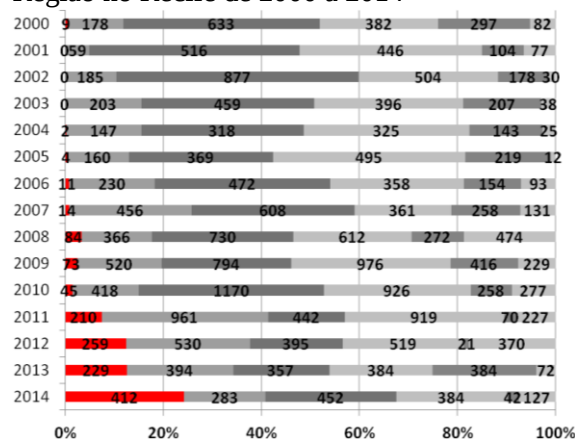
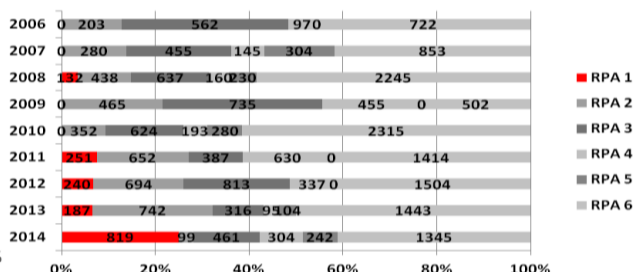


Gráfico 13 - Unidades habitacionais lançadas por Região no Recife de 2000 a 2014



Fonte: Dados dos relatórios mensais do Índice de Velocidade de Vendas 2000 – 2014. Ademi. Fiepe. Tabulação própria.

Como foi ilustrado em uma linha do tempo no capítulo anterior, o Recife promulgou uma lei restritiva ao adensamento construtivo na área nobre da Região Noroeste-RPA3 (Lei dos 12 bairros) no ano de 2001²⁰², e aprovou uma elevação do coeficiente construtivo em alguns setores do seu Centro Expandido no ano de 2008 (de 3 para 5,5 na frente d'água e quarteirões lindeiros do bairro de Santo Amaro²⁰³). Paralelamente, no contexto nacional, em 2009, o programa Minha Casa Minha Vida anunciou novas alternativas de crédito para os promotores imobiliários e para os que almejavam se tornar consumidores de habitações. Não se pode, portanto, deixar de relacionar o número crescente de lançamentos imobiliários na RPA1 e a crescente participação dessa região no quantitativo de imóveis transacionados no Recife a esses fatores conjunturais, que podem ter condicionado a produção dessas novas espacialidades residenciais.

Como mencionado, Lacerda, em estudo sobre o mercado imobiliário do Recife concluído em 1993, afirma que, no período de atuação do BNH, não havia uma produção relevante de novas unidades habitacionais naquela região que hoje se denomina de centro expandido da cidade. Diante do quadro que então se apresentava, a área chegou a ser caracterizada pela autora como um submercado, que não mereceu, à conta da sua falta de dinamicidade, uma análise mais pormenorizada. Como ressalta Lacerda ainda nesse estudo,

²⁰² fato que direcionou a atuação imobiliária para os bairros circunvizinhos onde permaneciam altos os coeficientes construtivos

²⁰³ Outra “vantagem” para o setor imobiliário residencial é que a área do estacionamento no pavimento semi-enterrado não é computada como área construída dentro desse coeficiente de aproveitamento. Ela pode ser construída como somatório ao já alto coeficiente de aproveitamento.

eram as habitações localizadas nos bairros das Graças, Espinheiro e Derby²⁰⁴, todos abarcados pelas novas restrições da Lei dos 12 bairros, aquelas que naquele momento mais se apropriavam de uma condição de “localização central”²⁰⁵ no âmbito da percepção e da valorização dos atributos habitacionais por parte de um segmento de consumidores residenciais. No caso, segundo a autora, embora os referidos bairros não estivessem localizados na área central institucionalizada, e sim no seu entorno, a sua valorização habitacional por parte de consumidores de renda média estava relacionada a sua localização estratégica em relação ao centro²⁰⁶. É possível pressupor, portanto, que a crescente restrição ao adensamento construtivo e à verticalização nos 12 bairros seja um fator de direcionamento da promoção imobiliária para outros bairros, antes preteridos pelos grandes promotores da cidade, incluindo aqueles da área central.

É possível afirmar ainda que a retomada do interesse pela a área central tradicional do Recife para a produção de novas espacialidades residenciais se delineava desde meados da década de 2000. Na época, já se expressava, por meio de alguns projetos de intervenção urbanística e de projetos arquitetônicos, uma intenção de transformação do ambiente construído e da paisagem dessa área central. A aprovação, na frente d’água do Cais José Estelita, do polêmico projeto das torres de apartamentos denominadas Pier Duarte Coelho e Pier Maurício de Nassau, que viriam a alterar de forma marcante a paisagem do bairro de São José, abriram um precedente de produção de novas espacialidades residenciais para uma demanda de rendimento notadamente mais alto do que aquele dos residentes do bairro. Posteriormente, ainda no ano de 2006, o Governo de Pernambuco lança o Projeto Complexo Turístico-cultural Recife-Olinda – um plano multitemático de “regeneração urbana” que pretendia “transformar completamente a frente atlântica entre os centros históricos das duas cidades pernambucanas”, atuando em um trecho de 8 Km da orla, desde a “Colina Histórica de Olinda até o Parque da

²⁰⁴ Distam, respectivamente, 1,8 km, 1,6 km 1,7km da Universidade Católica de Pernambuco, localizada na Rua do Príncipe no bairro da Boa Vista, no centro do Recife.

²⁰⁵ Devido à proximidade desses a área central em si

²⁰⁶ Outras áreas da cidade, como é o caso daquele que a autora denomina como Conjunto urbano Casa Forte, muito mais distante da área central, passam por uma valorização habitacional motivada pela atribuição de valores simbólicos. Segundo a autora, o caráter bucólico dos bairros de Casa Forte, Monteiro e Apipucos, os quais distam, respectivamente, 5 km, 6,5 km e 7,5 km da Universidade Católica de Pernambuco, associado à presença de áreas arborizadas, remeteria a uma ritmo de vida mais calmo e semelhante àquele das cidades do interior, permitindo aos seus moradores um distanciamento do ritmo frenético e agitado, do consumismo e dos “vícios da cidade grande”. Embora distantes do centro, o Conjunto urbano Casa Forte está precisamente bem localizado em relação ao Campus da Universidade Federal de Pernambuco e à alguns outros postos de trabalho fora do centro, como é o caso da Fundação Joaquim Nabuco. Alguns dos entrevistados pela autora ainda exercem a sua atividade da sua própria “casa-ateliê”, o que indica que a relação de proximidade casa-centro não deva ser prioritária no âmbito das necessidades habitacionais dos indivíduos entrevistados.

ex-Estação Rádio Pina, no Recife”²⁰⁷. Segundo Rolnik, à época Secretária Nacional de Programas Urbanos do Ministério das Cidades, “o plano é inovador por superar a forma setorial e burocrática de se fazer projetos urbanísticos”.

A área, diagnosticada como degradada ou ocupada de forma rarefeita, passará por uma requalificação urbana que prevê a articulação das frentes de água com pontos estratégicos e o fortalecimento da rede cultural e turística da região. A inclusão sócio-territorial das populações carentes também é contemplada pelo plano, que pretende requalificar assentamentos informais (Fonte: <http://au17.pini.com.br/arquitetura-urbanismo/149/projeto-urbanistico-recife-olinda-26571-1.aspx> acesso em 01/12/2017).

Outra grande inovação esboçada pelo projeto foi a prerrogativa de buscar parcerias privadas para a promoção dos novos empreendimentos. Naquele momento, apesar de inconclusas, as “torres gêmeas do cais de Santa Rita” já são incorporadas como parte da paisagem nas simulações volumétricas para as intervenções propostas para o Cais José Estelita. Tais simulações, diga-se de passagem, despertaram fortes críticas no meio acadêmico local e na sociedade civil, que enxergaram no projeto uma ameaça à paisagem histórica da área. Por diversos motivos que não cabe aqui investigar, o projeto que teria início de implantação em 2007, não foi viabilizado.

Ao final de 2008, a aprovação do Projeto Novo Recife, às vésperas da aprovação do novo Plano Diretor do Recife, deixa clara a intenção de alguns agentes produtores do espaço de promover a construção de novos imóveis residenciais na área central tradicional do Recife. Esse projeto, do Consórcio Novo Recife, composto pelas empresas Ara Empreendimentos, GL Empreendimentos, Moura Dubeux Engenharia e Queiroz Galvão, por ter sido submetido à aprovação antes da promulgação da revisão do Plano Diretor de 2008, está submetido aos coeficientes de utilização e às diretrizes de ocupação do solo da Lei de Uso e Ocupação do Solo de 1996. Diferentemente da proposta anterior – Complexo Turístico-Cultural Recife-Olinda – esse é um projeto privado de intervenção a partir da construção de torres de apartamento e comércio/serviços e qualificação de espaços públicos em uma área restrita, de aproximadamente 10,1 hectares, sem abrangência urbanística para além do bairro de São José.

²⁰⁷ As diretrizes urbanísticas e as estratégias de implementação do projeto foram elaboradas em conjunto pelos governos federal e estadual e pelas prefeituras de Recife e Olinda, além de contar com a participação e com a consultoria da Organização Social Núcleo de Gestão do Porto Digital e da empresa pública portuguesa Parque Expo



Figura 42 - Simulação para a frente d'água do Bairro de São José pelo Projeto Complexo Turístico-Cultural Recife-Olinda
Fonte: Encartes sobre o Projeto Recife-Olinda com destaque para a simulação das torres para o Cais José Estelita. 2006



Figura 43 - Simulação para a frente d'água do Bairro de São José pelo Projeto Novo Recife pelo Consórcio Novo Recife.
Fonte: Encarte publicitário do Consórcio Novo Recife com simulação das torres para o Cais José Estelita. 2008

Menos polêmicos mas, muitas vezes, não menos destoantes da tipologia edilícia do entorno imediato, outros empreendimentos de edifícios residenciais começam a surgir na área central tradicional recifense, no entorno imediato das zonas de preservação ou, como já foi ressaltado, incrustados nas zonas de preservação ambiental. Alguns dos muitos empreendimentos residenciais que surgiram e foram anunciados para a área central nos últimos dez anos estão ilustrados e especializados na imagem a seguir.



Figura 44 - Localização dos empreendimentos imobiliários residenciais construídos a partir de 2009 e anunciados na área central do Recife.

Fonte: encartes publicitários e acervo próprio. Formatação própria.

Os novos empreendimentos residenciais finalizados²⁰⁸, lançados e em obras representam um acréscimo de 2.845 novas unidades habitacionais. Considerando que a Região apresentava, em 2010 (IBGE, 2010), 29.256 domicílios, as novas unidades habitacionais representariam um crescimento relativo de 9,72% no número de domicílios no período de uma década. As novas unidades habitacionais poderiam abrigar, aproximadamente, 7.600 novos residentes²⁰⁹ nessa região que, entre 2000 e 2010, não teve praticamente nenhum crescimento na sua população residente²¹⁰.

²⁰⁸ Três dos empreendimentos finalizados tem Habite-se de 2009 e um tem Habite-se de 2017.

²⁰⁹ Considerando a densidade de habitantes por domicílio da RPA1 de 2,67 (IBGE, 2010), multiplicou-se o número de unidades habitacionais novas pela densidade de moradores por domicílio, chegando-se a 7.596,15 novos habitantes.

²¹⁰ A RPA1, como foi dito, apresentava 78.098 habitantes em 2000 e 78.114 habitantes em 2010, o que significa um crescimento populacional de 16 habitantes em 10 anos.

Diante desses dados, seria possível afirmar que a promoção habitacional de novas espacialidades residenciais na área central tradicional do Recife é, em certa medida, uma aposta que não está isenta de riscos. Resta analisar se poderá existir, a partir da nova dinâmica habitacional que se delineia para essa área, o seu reposicionamento na divisão social, econômica e simbólica dos espaços residenciais da cidade. E, caso a área central venha a se viabilizar enquanto “localização residencial privilegiada”, cabe ponderar como se dará a relação entre as dinâmicas de consumo dos imóveis novos e dos imóveis usados, estejam eles inseridos ou não nos setores de preservação.

Caberia questionar se existe, de fato, a demanda para mais de 2.500 novas unidades habitacionais nessa área central mantendo-se a ocupação de todos os imóveis que hoje tem uso residencial na área, o que significaria a chegada de novos residentes à área central provenientes de outras localidades, ou se parte desses imóveis seriam ocupados por indivíduos que já residem nessa área, os quais se sentem impelidos, diante das novas alternativas ofertadas, a consumir um novo imóvel. Nesse segundo caso, qual seria a lógica sucessória de moradores para o estoque edificado mais antigo já que, como bem ressalta Jacobs, “o tempo transforma os prédios de alto custo para uma geração em pechinchas na geração seguinte”? (JACOBS, 2000, p. 209).

Todos esses questionamentos subsidiam a compreensão dos mecanismos de definição dos submercados residenciais na área central tradicional, reconhecendo a heterogeneidade do seu estoque edificado e as múltiplas espacialidades habitacionais ali presentes, e apresentam as bases para a compreensão da lógica exposta pelos principais agentes que, efetivamente, participam da sua dinâmica imobiliária – os ofertantes e consumidores de imóveis residenciais. Esse é o tema do próximo capítulo.

5 SUBMERCADOS RESIDENCIAIS NA ÁREA CENTRAL TRADICIONAL

As áreas centrais que passam por processos de valorização imobiliária e testemunham a produção de novas espacialidades e a reabilitação de espacialidades mais antigas para usos “modernos” estão inseridas em um contexto ampliado de produção capitalista do espaço urbano. No caso desse trabalho, para contemplar a definição de submercados residenciais, lançou-se mão de um referencial teórico que toma a habitação como “mercadoria de referência”.

Entendeu-se ainda que, diante das recentes mudanças na dinâmica urbana das áreas centrais, potencializa-se uma condição de incerteza urbana, caracterizada pela não consolidação do novo posicionamento das referidas áreas em uma divisão econômica, social, e simbólica do espaço urbano, pela transitoriedade dos fatores que condicionam a dinâmica de produção, circulação e consumo dos seus espaços residenciais, e pela multiplicidade de intenções e expectativas que motivam as ações dos agentes que participam desse mercado, o que lhes impõe, constantemente, a necessidade de interpretar as ações dos demais agentes para reformular as suas próprias estratégias.

Em um contexto de produção capitalista do espaço urbano, a cada novo ciclo de produção de novas unidades habitacionais, as habitações já existentes podem passar por um processo de desvalorização por parte dos indivíduos de mais alto rendimento condicionado à dinâmica de produção de novos imóveis já que a produção das novas espacialidades não interfere apenas nos processos de valorização, de circulação e de consumo de imóveis novos, mas também nos processos que regem a circulação das antigas espacialidades, as quais são reposicionadas no âmbito da oferta imobiliária. Essa exposição condiz com a lógica de filtragem, exposta por Sweeney (1973); com a compreensão da DESE de Lipietz (1974) e com a dinâmica de “depreciação fictícia” e de migrações em bloco apresentada por Abramo (1995) ou, ainda, com a dinâmica de progressiva substituição de uma condição original predominante de proprietários-moradores a uma condição predominante de inquilinos-moradores mais empobrecidos, em uma área urbana em condição de “pré-gentrificação” de que trata Smith (1996).

Se, por um lado, pelo efeito de comparação, a produção de novas edificações residenciais, justapostas aos imóveis residenciais mais antigos, poderia impor às vizinhanças consolidadas e aos seus imóveis um processo de obsolescência imobiliária precoce conduzido pela atuação dos promotores imobiliários e reiterado pelas instâncias de planejamento urbano (que determinam alguns dos condicionantes para tal atuação), por outro lado, a recente “redescoberta” da área central tradicional do Recife enquanto “localização residencial

privilegiada²¹¹”, poderia, à primeira vista, ou sob uma ótica notadamente otimista ou tendenciosa²¹², ser entendida como elemento catalisador de um processo de valorização ou revalorização imobiliária da área. A suposta transformação da sua condição de “localização banal”, para usar os termos de Topalov (1984), ou de “submercado normal”, para usar os termos de Ribeiro (1996), a uma condição de localização privilegiada e “submercado monopolista” poderia significar que os imóveis residenciais mais antigos se beneficiariam da vizinhança a imóveis novos e mais valorizados, sendo passíveis de re-valorização ou gentrificação.

Nesse contexto cabe questionar qual a relação que se estabelecerá entre os imóveis residenciais novos, que se apresentam como adição de uma “nova camada” de produtos imobiliários ao estoque edificado existente, e os imóveis mais antigos, representativos das “antigas formas de morar”. Embora o referencial teórico apresentado aponte para uma suposta correlação entre o mercado imobiliário residencial de imóveis novos e o mercado de imóveis usados, não foram identificados, até então, trabalhos que apresentem uma discussão baseada na compreensão da articulação entre esses segmentos de mercado de modo a subsidiar a compreensão de como se definiriam os submercados em áreas urbanas com estoque edificado perceptivelmente heterogêneo, como é o caso das áreas centrais. Parte-se da compreensão de que, nessas áreas, mesmo que os espaços residenciais antigos e novos estejam situados em uma mesma vizinhança e em condição de contiguidade espacial, os mesmos podem estar submetidos a lógicas de circulação e de consumo distintas, sendo os seus atributos habitacionais avaliados por consumidores em potencial segundo critérios diversos.

Ressalte-se ainda que, nessas áreas, a sobreposição das condições de centralidade funcional e de centralidade histórica pode ser geradora de demandas conflitantes entre os diversos atores que participam da sua dinâmica urbana já que moradores, transeuntes, trabalhadores, fregueses e usuários dos serviços públicos e privados podem ter distintas expectativas, nem sempre convergentes, em relação ao desempenho das áreas centrais tradicionais.

Diante das singularidades que caracterizam as áreas centrais tradicionais, o presente capítulo se estrutura de modo a apresentar os critérios que respaldam a definição dos submercados residenciais na área central tradicional do Recife. Para tanto, apresenta os procedimentos de coleta e análise, que subsidiaram a composição de um arcabouço de dados e

²¹¹ atestada por alguns promotores imobiliários em entrevistas ou pelos anúncios publicitários de alguns de seus empreendimentos

²¹² Daqueles que queiram, a todo custo, justificar a atual forma de atuação do setor imobiliário na área central do Recife

informações para compreensão da dinâmica imobiliária residencial dessa área central. Posteriormente, apresenta uma leitura sobre a correlação entre a produção de novas espacialidades e a circulação e o consumo de unidades habitacionais novas e usadas na área central, trazendo uma reflexão sobre as possibilidades de gentrificação ou de erosão da habitabilidade dos imóveis mais antigos e das áreas consolidadas frente à produção de novas espacialidades residenciais. Em seguida, apresenta a análise sobre os aspectos definidores dos submercados residenciais na área central tradicional do Recife.

5.1 Procedimentos para essa etapa

A partir da construção do embasamento teórico desse trabalho, entendeu-se a necessidade de criar estratégias que permitissem compreender os mecanismos de definição, delimitação e segmentação dos submercados residenciais em contextos de produção capitalista do espaço e de incerteza urbana. Diante disso, os procedimentos para a análise dos mecanismos de definição desses submercados na área central tradicional do Recife contemplam a lógica que rege a atuação dos principais agentes que, explicitamente, atuam nesse mercado, e se ocupam de caracterizar os bens transacionados e as transações imobiliárias mais recorrentes.

Em uma rápida análise combinatória, considerando-se as duas transações mais recorrentes (de compra e venda ou de aluguel²¹³), a distinção esquemática de apenas duas idades de imóveis transacionados (imóveis recentemente construídos – bens primários ou novas espacialidades – e imóveis oriundos de ciclos precedentes – antigas espacialidades), os quatro usos predominantes (comercial/serviços, residencial, industrial, usos especiais), as três principais categorias de proprietários de bens imóveis e de consumidores de espaços que se apresentam na área (pessoas físicas, empresas²¹⁴ e instituições públicas), ter-se-á uma gama complexa e diferenciável de dinâmicas mercadológicas²¹⁵ que não devem ser generalizadas ou confundidas²¹⁶.

²¹³ Nas transações de aluguel podem ser inseridas os diversos tipos de arrendamento, para finalidades específicas, comuns no centro do Recife. Imóveis do Governo do Estado ou do Município arrendados para o Porto Digital, por exemplo.

²¹⁴ Dentre as quais seria possível inserir as ordens religiosas

²¹⁵ São, precisamente, 144 arranjos possíveis entre os fatores elencados. (Duas transações predominantes vezes duas idades esquemáticas vezes quatro usos predominantes vezes três categorias de ofertantes vezes três categorias de consumidores).

²¹⁶ A lógica que rege a compra, por parte de uma pessoa física, de um apartamento residencial novo ofertado por uma pessoa jurídica (o próprio empreendedor) ou a lógica que rege o aluguel de uma sala comercial antiga ofertada por uma pessoa jurídica (empresa proprietária) a uma pessoa física que deseje trabalhar como autônomo podem ser muito distintas, com mecanismos de coordenação diversos. Do mesmo modo, o aluguel de um galpão industrial antigo, por parte de um fundo que administra a propriedade da massa falida de uma empresa, para uma

No âmbito desse trabalho, para elencar os principais agentes explicitamente integrados ao funcionamento do mercado imobiliário residencial, são contempladas as transações de compra/venda e de aluguel, de imóveis novos e usados de uso residencial sem se distinguir, de antemão, a categoria jurídica do ofertante ou do consumidor na transação do bem. Nesse contexto, ter-se-á como agentes das transações imobiliárias, considerando a segmentação do mercado em antigas e novas espacialidades residenciais, as seguintes categorias:

Quadro 2- Agentes que integram o mercado imobiliário na área central do Recife

Novas espacialidades	Vendedores de imóveis residenciais novos; Locadores de imóveis residenciais novos; Compradores de imóveis residenciais novos; Inquilinos de imóveis residenciais novos.
Antigas espacialidades	Vendedores de imóveis residenciais usados; Locadores de imóveis residenciais usados; Compradores de imóveis residenciais usados; Inquilinos de imóveis residenciais usados.

Fonte: Elaboração própria.

Além desses agentes, participam desse mercado algumas figuras – indivíduos ou empresas – que se comportam como “atravessadores da mercadoria”, ou seja, como agentes que se situam apenas no âmbito das articulações secundárias de circulação e consumo dos imóveis residenciais, dentre os quais cabe citar os corretores imobiliários autônomos e as empresas de corretagem; os proprietários de múltiplos apartamentos que realizam os repasses antes da conclusão das obras; e alguns administradores, com contratos mais ou menos formais, que se encarregam de assessorar os multifundiários de imóveis na cobrança de aluguéis.

Existe uma notável assimetria entre o nível de informação que detém cada um desses agentes sobre a totalidade da dinâmica do mercado e entre a sua capacidade de interferir na dinâmica imobiliária da área central. Fix (2009)²¹⁷ afirma que alguns agentes “estruturais” ou “ativos”, como é o caso de alguns promotores imobiliários, poderão interferir sobre os mecanismos de funcionamento do mercado diante da sua capacidade de condicionar o comportamento de outros agentes e de influenciar no direcionamento dos investimentos públicos. Por outro lado, outros agentes não tem grande capacidade de interferência no mercado, como é o caso daqueles indivíduos que, tendo adquirido o imóvel com um

pessoa jurídica que venha a instalar uma atividade de comércio/serviço não pode ser confundida com a lógica que rege a gestão dos imóveis da União, os quais são alugados para órgãos públicos, por exemplo. Ou a lógica do proprietário de um imóvel do tipo sobrado que alugue para um uso comercial não pode ser confundida com a lógica de quem deseja vender um imóvel do mesmo tipo sobrado etc.

²¹⁷ com base em Logan e Molooch

determinado propósito “funcional”, disponibilizam o bem no mercado ao perceber que esse poderia ser rentável em uma transação de compra e venda ou aluguel. Tais agentes, assim como aqueles que compõem uma “categoria” de rentistas de classe média que, acreditando na segurança de “investir em imóveis”, destinam os seus excedentes monetários a aquisição de imóveis destinados ao aluguel, estão em uma condição relativamente “passiva” no mercado, em oposição à figura dos agentes ativos e estruturais dos promotores imobiliários.

Os proprietários que ofertam imóveis próprios para a venda ou aluguel, bem como aqueles agentes que se ocupam exclusivamente das atividades de corretagem imobiliária, possuem uma lógica de atuação que está circumspecta nas articulações secundárias – de circulação e consumo da mercadoria habitação. Esses agentes, embora largamente presentes, não são definidores da dinâmica de funcionamento do mercado. Não cabe a eles inovar os arranjos para a produção ou para a circulação e o consumo da mercadoria habitação, também não lhes cabe inovar as escolhas de localização²¹⁸ ou a formatação das tipologias dos produtos imobiliários ofertados, tampouco é baseado nas suas preferências que se desenham os produtos que serão produzidos pelo setor²¹⁹. Para a compreensão dos mecanismos de definição dos submercados residenciais no âmbito dessa pesquisa, portanto, o trabalho se ocupou de identificar e caracterizar os agentes considerados mais expressivos para a definição da dinâmica imobiliária da área central tradicional do Recife, sendo eles os promotores imobiliários e ofertantes (vendedores) de imóveis residenciais novos que se configuram como novas espacialidades residenciais; os consumidores de tais imóveis novos – compradores ou inquilinos, os consumidores (inquilinos ou compradores) de imóveis residenciais usados mais ou menos antigos oriundos de ciclos produtivos precedentes.

Os dados primários obtidos a partir da realização de entrevistas e da aplicação de questionários junto a tais agentes foram elementos essenciais à definição dos critérios que determinam a configuração dos submercados residenciais na área central do Recife. Os dados obtidos no âmbito da pesquisa sobre o Mercado Imobiliário em Centros Históricos²²⁰ pela realização de entrevistas com os agentes ofertantes de imóveis antigos (vendedores e locadores²²¹) – e com os agentes intermediadores das transações (agências e corretores

²¹⁸ Os novos arranjos, que geram inovações de produtos, segundo Schumpeter (2012), estão relacionados à lógica de atuação de destruição criativa dos grandes empresários, viabilizada diante da disponibilidade de crédito para que seja possível inovar e sair do ciclo de produção, oferta e re-capitalização para produção e oferta.

²¹⁹ Segundo os promotores entrevistados, são priorizadas as expectativas de consumo final de habitações os condicionantes para a “leitura do mercado” e para a definição do programa arquitetônico das novas unidades habitacionais que serão produzidas.

²²⁰ GEMFI – 2013-atual

²²¹ dentre eles as ordens religiosas

autônomos) evidenciaram que esses possuem um baixo nível de organização e um relativo baixo grau de informação em relação aos mecanismos de funcionamento do mercado na área central como um todo, sendo a sua atuação regida por um senso de oportunidade, balizado, predominantemente, por um conhecimento relativamente limitado sobre preços históricos praticados. Esses últimos agentes elencados, ofertantes de imóveis antigos e agentes intermediadores das transações, pelo seu baixo poder de interferência na definição das espacialidades residenciais, não foram priorizados no âmbito dessa pesquisa.

No intuito de averiguar os paradigmas da escolha locacional para a promoção de empreendimentos residenciais ante a atual conjuntura de produção, considerou-se apenas a atuação dos produtores, promotores imobiliários e ofertantes de imóveis ocorrida nos últimos dez anos. O mesmo recorte temporal foi utilizado para averiguar a percepção e a valorização dos atributos habitacionais dos novos consumidores de residências na área central tradicional do Recife. Assim, apenas os moradores que tenham realizado a sua opção de consumo por um imóvel nessa área nos últimos dez anos foram entrevistados. Entendeu-se que o morador que tenha, há décadas, realizado essa opção locacional, fê-lo diante de outros referenciais²²² e de uma dinâmica urbana notadamente diferente da atual.

O estoque edificado que compõe a oferta imobiliária residencial na área central tradicional do Recife, ou seja, aqueles imóveis passíveis de serem transacionados em um mercado imobiliário de aluguel e de compra e venda, foram caracterizados a partir de uma divisão esquemática entre imóveis novos – os bens primários produzidos na última década –, e imóveis usados – os bens secundários, procedentes de ciclos produtivos precedentes e que se configuram como antigas espacialidades. Os bens formalmente transacionados nessa área central nas últimas duas décadas tornaram-se conhecidos a partir do acesso aos dados do Imposto sobre a Transação de Bens Imóveis²²³ – o ITBI²²⁴.

A seguir, serão brevemente descritos os procedimentos que subsidiaram o levantamento e a caracterização dos promotores imobiliários e ofertantes de novas unidades habitacionais na área central do Recife, bem como a investigação das suas motivações para a produção nessa área. Também serão descritos os meios de investigação para averiguar qual seria uma “demanda

²²² Que não caberia aqui investigar ou comparar com as motivações daqueles que escolheram a moradia na área central tradicional do Recife mais recentemente.

²²³ De cobrança municipal

²²⁴ Infelizmente, não foram disponibilizados os dados sobre as transações para além do centro expandido, o que impediu a comparação entre os imóveis e os preços praticados nas transações do centro a outras partes da cidade. Entende-se que o acesso a esses dados para toda a cidade deve ser uma prioridade para o desenvolvimento de pesquisas futuras.

potencial” para a área, e para a caracterização dos seus consumidores de imóveis residenciais. Posteriormente, tratar-se-á de descrever os procedimentos de aproximação sucessiva ao objeto empírico para a construção de um conhecimento mais aprofundado e sistemático sobre a área de estudo, que culminou com redefinição de uma área de estudo mais compatível com os objetivos dessa pesquisa.

5.1.1 Promotores ofertantes e suas motivações

A identificação dos agentes responsáveis pela promoção/produção imobiliária de novas espacialidades e oferta de imóveis residenciais novos na área central do Recife se deu a partir do levantamento e mapeamento de todos os imóveis residenciais construídos na última década²²⁵, seguidos da quantificação das novas unidades habitacionais produzidas e em lançamentos imobiliários anunciados no referido período.

Foram, então, identificadas as empresas responsáveis pelos empreendimentos. São sete empresas com atuação na última década, além de um grupo e de um consórcio de empresas²²⁶ criado para a viabilização de empreendimentos específicos, totalizando nove figuras jurídicas. As sete empresas efetivamente consolidadas estão sediadas no Recife²²⁷ e tem de 30 a 65 anos de atuação.

Diante desse levantamento, foi possível identificar qual a representatividade da produção de cada uma das empresas no total das 3.921 novas unidades habitacionais construídas e propostas no referido período. O mapeamento dos agentes produtores das novas espacialidades residenciais serviu de base para a delimitação da amostra dos entrevistados, no que se refere à “oferta de produtos residenciais novos”, na etapa da coleta de dados primários por meio da realização de entrevistas.

²²⁵ Alvarás de Construção (variam de 2006 a 2015) e Habite-se (variam de 2009 a 2017) no <http://licenciamento.recife.pe.gov.br/sites/all/selurb-serv/licenciamentoFiscalizacao.php> Acesso Fevereiro/2018

²²⁶ O Consórcio Novo Recife e o Grupo JCPM são responsáveis, respectivamente, pelos projetos Novo Recife e Largo dos Casados (empreendimentos mistos – empresarial/comercial/serviços e habitacional), em distintas fases de licenciamento e discussão junto ao poder público municipal.

²²⁷ Três dessas empresas têm/tiveram atuação em outros estados do Nordeste.

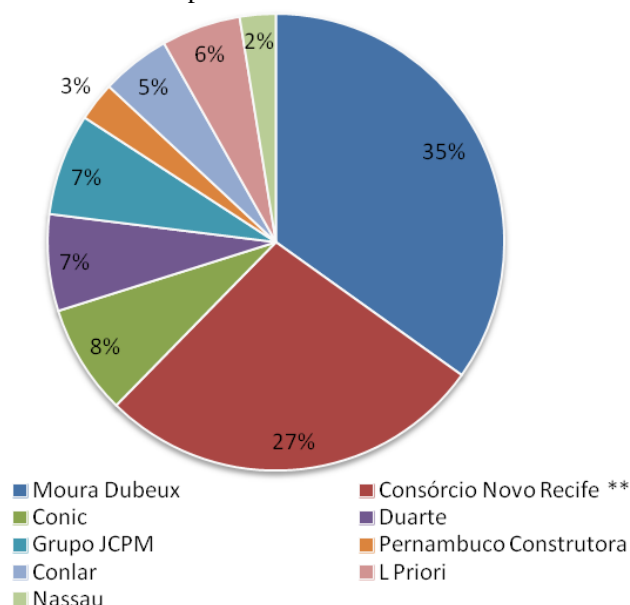
Tabela 10 - Número de unidades habitacionais lançadas e construídas na RPA1 do Recife no período de 2009 a 2017 por construtoras

Construtora Incorporadora	Número de UHs
“ Moura Dubeux	1.368
“ Conic	306
“ Duarte	268
“ Pernambuco Construtora	108
“ Conlar	192
“ L Priori	220
“ Nassau	100
* Grupo JCPM	283
* Consórcio Novo Recife	1.076
TOTAL	3.921

“ Empresas

* Consórcio/Grupo

Gráfico 14- Proporção das unidades habitacionais lançadas e construídas na RPA1 do Recife no período de 2009 a 2017 por construtoras



Fonte: Dados disponibilizados nos sites eletrônicos das construtoras e incorporadoras.

No caso dos produtores imobiliários, foram entrevistados presidentes de três empresas construtoras/incorporadoras²²⁸ que iniciaram, de forma relativamente pioneira, a produção de novas espacialidades residenciais na área central a partir de meados da década de 2000, com empreendimentos com data de construção de 2009²²⁹ até a presente data. O conjunto da produção e das unidades anunciadas por essas três empresas e consórcio cujos presidentes foram entrevistados é responsável por 2.850 das 3.921 unidades habitacionais construídas ou em lançamentos imobiliários anunciados na última década, o que corresponde a 72% das novas unidades no período de referência²³⁰.

No escopo da oferta dos imóveis novos, é possível afirmar que os promotores imobiliários possuem um relativo grau de organização, sendo associados e representados por organizações civis pertinentes²³¹, o que corrobora para que esses se façam representar em

²²⁸ No caso, os presidentes das empresas de construção Conic Souza Filho, Nassau e Moura Dubeux

²²⁹ A data de referência é a data oficial que consta no cadastro da Secretaria de Finanças, referente ao Habite-se do edifício, disponível no e-sig Recife. O ano de 2004, como se verá no capítulo 4, no seu item 4.2, é um marco temporal relevante para dinâmica habitacional no contexto estudado.

²³⁰ Considerando que a Moura Dubeux também compõe o Consórcio do Novo Recife, também se considerou o número de unidades desse Consórcio nesse cômputo porcentagem das unidades produzidas/ofertadas pelos entrevistados.

²³¹ Tais como a Ademi – Associação das Empresas do Mercado Imobiliário e Sinduscon – Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Pernambuco

discussões técnicas²³² e em câmaras deliberativas²³³. Tal fato também permitiu o acesso relativamente fácil aos empresários. A viabilização das entrevistas com os promotores se deu a partir de um contato preliminar com representantes técnicos da ADEMI²³⁴, quando houve o convite para participar de uma reunião dessa Associação. Naquela ocasião, já diante da identificação das principais empresas que atuavam na área central, foram estabelecidos os primeiros contatos em busca de pessoas que se disponibilizassem a conceder entrevistas²³⁵.

Ao todo, foram realizadas entrevistas com donos e responsáveis pelo setor de incorporação de quatro empresas do ramo da construção e incorporação do Recife e dois representantes técnicos²³⁶ de associações empresariais pertinentes²³⁷. Buscou-se averiguar, na opinião desses agentes²³⁸, quais seriam as potencialidades da área central do Recife para a construção de novas unidades habitacionais e o que havia motivado, e ainda motivava, o interesse ou o desinteresse pela área.

A definição dessa amostra se deu pela sua saturação nas respostas, pela representatividade da participação dos agentes entrevistados na produção de novas unidades na área de estudo e pela possibilidade de averiguar o posicionamento de dois promotores²³⁹ que tiveram uma atuação relativamente pioneira na área central tradicional do Recife e que, atualmente, tem empreendimentos em construção nessa área, de um promotor²⁴⁰ que teve uma atuação relativamente pioneira nessa área mas que não possui nenhum empreendimento ali no momento e optou pela suspensão momentânea da sua atuação nessa área e de um promotor que revelou não apresentar nenhum interesse de investimento nessa área²⁴¹.

Atentou-se para verificar se alguma mudança conjuntural, tais como mudança nas

²³² Representantes técnicos da Ademi-PE se fizeram presentes em etapas importantes das discussões do *Recife Centro Cidadão* – Plano contratado à Universidade Católica de Pernambuco para gerar diretrizes para subsidiar os novos parâmetros para o “Recife Continental” durante a revisão do Plano Diretor, que deverá acontecer em 2018. Também se fizeram presentes nas discussões sobre os Planos para a Vila Naval, além de terem assento no Conselho de Desenvolvimento Urbano, fórum com caráter deliberativo.

²³³ O mesmo nível de organização não é percebido entre os agentes ofertantes de imóveis usados, sejam esses mais ou menos antigos. Também não foi identificado nenhum nível de organização por meio da criação de associações ou grupos de inquilinos ou compradores, de imóveis novos ou usados, nessa área central.

²³⁴ Elka Porciúncula e Sandro Guedes, em junho de 2017 na ocasião da apresentação do Plano Recife Centro Cidadão na Universidade Católica de Pernambuco.

²³⁵ Foram identificados os principais intermediadores das transações imobiliárias – corretores autônomos e empresas imobiliárias – na área central por meio de observação *in loco* de placas com anúncios de oferta e de anúncios imobiliários em meios de comunicação (jornais e anúncios em sites eletrônicos). No âmbito da pesquisa desenvolvida pelo GEMFI, foram realizadas entrevistas junto a tais agentes, tendo esses dados sido disponibilizados na íntegra

²³⁶ Arquitetos e Urbanistas – Elka Porciúncula e Sandro Guedes

²³⁷ ADEMI-PE e Sinduscon

²³⁸ Três deles atuantes na área central e um que expressou não ter interesse em atuar

²³⁹ Conic e Moura Dubeux

²⁴⁰ Construtora e Incorporadora Nassau

²⁴¹ Por motivos que serão comentados mais adiante.

políticas de crédito ou de financiamento habitacional, mudança na legislação ou na gestão urbanística, criação ou viabilização de projetos e programas protagonizados pelo poder público, novas legislações urbanísticas com coeficientes de aproveitamento mais favoráveis à produção e mudanças referentes à tributação, teria estimulado ou desestimulado um especial interesse pela área central por parte desses produtores.

Para além da atuação para a produção de novas espacialidades, buscou-se averiguar se tais empresas enxergavam alguma potencialidade de atuação nos sítios históricos das áreas centrais, ou seja, se a empresa, no momento atual, considerava empreender/investir na reabilitação/requalificação/revitalização de imóveis para o uso residencial. Diante da não atuação de tais empresas em operações de *retrofit*, palavra mais utilizada para descrever tais processos por parte dos promotores imobiliários, buscou-se verificar quais os fatores que dificultam empreendimentos de requalificação de imóveis por parte do setor imobiliário e o que precisaria mudar para que houvesse um maior interesse, por parte desses, pela requalificação de imóveis residenciais.

Em um segundo momento, buscou-se construir, a partir da participação desses entrevistados, uma cartografia que espacializasse: (i) a localização dos setores com potencialidade para receber investimentos para a construção de novas moradias, (ii) os segmentos de renda seriam priorizados em cada um desses setores, (iii) a localização (ou existência) de setores que teriam potencialidade para a requalificação de imóveis residenciais para posterior revenda, além (iv) da localização dos terrenos que estariam, hoje, na mira dos interesses da sua empresa e dos seus pares. Para tanto, nessa etapa, os entrevistados tiveram acesso a um mapa de todo o centro expandido e demarcaram, com cores diferentes, em várias etapas, quais as áreas potenciais para o uso habitacional, quais as áreas seriam destinadas a um segmento de alta e média renda e quais as áreas históricas que apresentariam potencial para o *retrofit* habitacional. Com base na espacialização sobreposta desses dados, foi possível identificar a localização aproximada dos novos empreendimentos planejados, ainda não publicizados. Também foi possível mapear quais setores ou vizinhanças específicas no interior da área central tradicional recifense são consideradas potenciais para a produção de novas unidades para as diversas faixas de renda de consumidores segundo a percepção de tais agentes.

A principal intenção da etapa da coleta de dados junto aos agentes promotores e ofertantes foi averiguar se estaria se iniciando um processo que, embora relativamente embrionário, seria capaz de reposicionar a área central tradicional na divisão social, econômica e simbólica do espaço urbano recifense. A área, por décadas considerada desinteressante para

a promoção imobiliária residencial, uma “localização banal²⁴²” reguladora dos preços médios de produção²⁴³, poderia hoje se inserir de modo diferenciado na dinâmica de produção de novos espaços residenciais e na dinâmica de consumo de imóveis novos e usados, viabilizando a obtenção de rendas de monopólio e de sobrelucros de localização? Seria a área central tradicional, com todos os seus terrenos com grande potencial mudança de uso e de produção de novas espacialidades, uma nova fronteira para a promoção imobiliária residencial? A produção de moradias novas na área central tradicional, depois de décadas de uma produção predominante em outras áreas da cidade, pode ser considerada uma “inovação de localização”? E mais, como estão segmentados os submercados na lógica daqueles que tem produzido os novos imóveis residenciais na área? Como se espacializam tais submercados?

Também foram identificados os mecanismos utilizados pelos agentes produtores de espaços residenciais para investigar e conhecer a demanda por seus imóveis e se, na opinião destes, delineava-se algum interesse, mesmo que inicial, por atuações de *retrofit* ou consumo de tais imóveis.

É peculiar, no caso dos empreendimentos residenciais recentemente produzidos na área central do Recife, que embora essa localização possa ser considerada relativamente inovadora, praticamente inexistiram pesquisas de mercado sistematicamente elaboradas a fim de averiguar a receptividade dos empreendimentos. Segundo o levantamento realizado, apenas uma das empresas contratou uma pesquisa específica para averiguar a “condição do mercado” antes do lançamento de um empreendimento²⁴⁴.

Os empresários e representantes técnicos da Ademi revelaram que a principal fonte de informações sobre o possível comportamento de consumo dos potenciais adquirentes de imóveis residenciais novos advém da sistematização das respostas aos questionários preenchidos por frequentadores dos Salões Imobiliários e Semanas Imobiliárias. Nessas ocasiões, os frequentadores são convidados a responder um questionário especificando os bairros de preferência, o número de quartos, a área do imóvel pretendido e os equipamentos condominiais desejados. Esses questionários, segundo os relatos dos técnicos e empresários entrevistados, não revelaram uma mudança na preferência por localizações residenciais dentre

²⁴² Termos de Topalov, 1984

²⁴³ Achados de Lacerda, 1993

²⁴⁴ A empresa que relatou a contratação da pesquisa, em entrevista, foi a Construtora Conic, em respeito à viabilidade do empreendimento Residencial Boa Vista. Trata-se de um grande lote, com a presença de um imóvel com condições peculiares – um antigo Hospital Psiquiátrico – onde foram erigidas duas torres, uma de uso exclusivamente residencial (240 unidades habitacionais) e outra empresarial. O hospital, ainda preservado, continua sem uso. Infelizmente, o formato da pesquisa e os seus resultados, bem como a empresa contratada não foram revelados. Solicitou-se, sem sucesso, o acesso visual apenas ao sumário do relatório da pesquisa.

os potenciais consumidores. Continuam a preponderar, dentre as preferências de bairros habitacionais, o bairro de Boa Viagem (em primeiro lugar “desde sempre” segundo um entrevistado) e os bairros nobres da região noroeste (12 bairros), sendo os bairros da área central do Recife pouco mencionados, espontaneamente, dentre as preferências dos consumidores²⁴⁵. O questionário não contempla a diferenciação dos comportamentos de consumo para imóveis novos e usados, tratando-se, via de regra, de um evento para a oferta de imóveis novos, em lançamento. Os promotores revelaram não possuir pesquisas, de nenhum tipo, para aferir a demanda por imóveis residenciais rehabilitados e relataram desconhecer o interesse, por parte de qualquer empresa do ramo, sejam elas de promoção ou corretagem imobiliária, de atuar em um segmento de mercado de imóveis “antigos” ou “históricos”.

5.1.2 Demanda e consumo residencial na área central do Recife

A identificação da demanda de consumo residencial para a área central tradicional do Recife contou com duas etapas. A primeira se deu por meio da análise crítica de duas pesquisas previamente realizadas: a Pesquisa de demanda habitacional para a área central do Recife (CECI, 2003) e a dissertação de mestrado Para morar no centro histórico: condições de habitabilidade no sítio histórico da Boa Vista no Recife (BERNARDINO, 2011).

A segunda etapa se deu pela realização de entrevistas junto a consumidores recentes²⁴⁶ de imóveis residenciais novos e antigos nessa área a fim de verificar quais as suas motivações de consumo e os critérios que guiaram as suas escolhas residenciais, critérios esses capazes de indicar caminhos para a definição e delimitação de submercados residenciais.

A.Demanda habitacional potencial indicada por pesquisas precedentes

Pesquisas anteriores corroboraram com a compreensão daquela que seria uma demanda habitacional “potencial” para imóveis novos e usados na área central do Recife, tendo revelado ainda os possíveis comportamentos de consumo e a percepção e a valorização dos atributos habitacionais da circunstância urbana e do estoque edificado presente na área. No processo de rechaçar ou assimilar algumas das conclusões dessas pesquisas, diante dos achados do presente

²⁴⁵ Embora a autora tenha tido acesso ao questionário (por visita a um salão imobiliário), a mesma não teve acesso ao relatório da sistematização das respostas desses questionários, sendo as informações aqui apresentadas oriundas das entrevistas realizadas junto a empresários e representantes técnicos da Ademi.

²⁴⁶ Moradores, proprietários ou inquilinos, há menos de 10 anos

trabalho, foram construídos elementos essenciais à compreensão dos mecanismos de definição dos submercados residenciais.

Dentre os trabalhos consultados, a pesquisa de demanda habitacional para o centro da cidade do Recife, datada do ano de 2003, foi realizada pelo Centro de Conservação Integrada (CECI) por contratação da Caixa Econômica Federal no âmbito do Programa Nacional de Reabilitação de áreas urbanas centrais do Ministério das Cidades.

A pesquisa partiu da elaboração de uma sentença estruturadora: “Motivações de diversas populações quanto à moradia no centro”²⁴⁷. Foram apresentadas as hipóteses sobre as relações entre os elementos que estariam envolvidos na “atitude de morar no centro” e foram estabelecidas as relações entre diversos fatores que motivariam a opção habitacional do entrevistado.

Na ocasião, identificou-se que o nível de escolaridade era o fator que melhor diferenciava o perfil dos entrevistados e se concluiu que existia uma “clara correlação negativa entre indicadores de uma melhor condição socioeconômica com a atitude de morar no centro. Quanto maior o nível de escolaridade, menor atitude positiva de morar no centro”. Identificou-se ainda que “quanto maior a estrutura de gastos e propriedade de bens como televisão e computadores, menor atitude de vir morar nos bairros centrais (CECI, 2003, p. 09. Grifo nosso)”.

Tal fato indica que, naquele momento, os entrevistados de melhor condição socioeconômica, embora pudessem trabalhar e vivenciar o centro do Recife, não apresentavam uma atitude positiva em relação à moradia nessa área. Um dos condicionantes apontados mais frequentemente como importante para a escolha habitacional por esse grupo foi a “disponibilidade de um imóvel que agrade”. A pesquisa revelou, por outro lado, que esses

²⁴⁷ Na ocasião, a pesquisa se baseou em 462 questionários aplicados diretamente, dos quais 384 foram considerados, e em 162 questionários respondidos pela *Internet*. Para a aplicação dos referidos questionários, “decidiu-se por uma amostra randomizada da população usuária que frequenta os bairros centrais, com controle pós-entrevista da população entrevistada”. A amostra visou à representatividade do grupo “quanto a sexo, idade, ocupação e renda” e abordou “funcionários em locais e estabelecimentos de comércio; Funcionários de instituições governamentais; Integrantes de ONGs e grupos com sede nas áreas” e “Associação de artistas plásticos; Frequentadores de atividades de lazer, restaurantes, bares e Integrantes de empresas do Porto Digital” (CECI, 2003, p. 22). Segundo o relatório de pesquisa, tais entrevistados foram abordados no seu local de trabalho (quando se trata dos “frequentadores de atividades de lazer, restaurantes e bares”, dos “integrantes de ONGs com sede nas áreas” ou dos associados a associações de artistas plásticos, no entanto, não se faz menção dos locais de trabalho dos entrevistados). “Os dados foram coletados em campo por uma equipe treinada formada por estudantes universitários, durante vários períodos do dia e da noite, incluindo dias de semana e fins de semana” (op. cit). A pesquisa contou também com questionários aplicados em três centros comerciais da cidade do Recife. Os questionários foram aplicados no *Shopping Boa Vista*, localizado na área central, no *Shopping Tacaruna*, localizado mais ao norte, na fronteira com o município de Olinda, e no *Shopping Center Recife*, localizado no bairro de Boa Viagem, zona sul da cidade.

mesmos indivíduos²⁴⁸ reconhecem valor nas edificações históricas e as prefeririam no caso de voltarem a morar no centro.

Para população mais rica, a escolha por edifícios ecléticos representa a escolha pelo histórico e diferenciado, assim como reflete toda uma postura alternativa que acompanha a idéia de voltar a morar nos bairros centrais visando resgatar uma outra urbanidade da encontrada nos bairros de ocupação mais recente. Ou seja, a população de maior nível de escolaridade e maior renda é a que reconhece valor nas edificações históricas e as preferem no caso de voltar a morar no Centro (CECI, 2003, p 11. Grifo nosso)

Essa declarada preferência por imóveis históricos no caso de uma opção pela moradia no centro da cidade poderia levar a uma conclusão precipitada de que existe uma efetiva valorização dos atributos habitacionais dos imóveis antigos por parte de uma demanda solvável. Ante a contradição expressa nas declarações desse grupo de entrevistados, que rechaça a área central enquanto local de moradia mas valoriza os seus imóveis históricos para fins habitacionais, é impossível saber se essa declarada valorização das “edificações históricas” remete, de fato, a uma possível intenção de consumo residencial, ou seja, se haveria, por parte desses indivíduos, uma atitude positiva em relação à moradia em tais edificações ou se isso seria parte de um “discurso” de reconhecimento do valor das edificações históricas. O discurso, como se sabe, pode estar bastante distante das práticas de consumo cotidianas²⁴⁹.

A conclusão de que existiria um potencial de aproveitamento habitacional dos setores onde predominam as edificações históricas, e a possibilidade de redescoberta dessas áreas por parte das camadas mais escolarizadas, mesmo que “respaldada” por essa pesquisa, pode não ser condizente com a realidade.

A “redescoberta” das áreas históricas pelos “setores marginais” da sociedade, aqueles compostos por “artistas e intelectuais” para usar os termos de Baudrillard (1972), poderia estar relacionada a um comportamento de expressão de “êxito social”, manifestado na busca pela

²⁴⁸ de maior nível de renda e de escolaridade, que rejeitam a área central enquanto localização habitacional

²⁴⁹ A referida pesquisa não identificou e, portanto, não correlacionou, de nenhuma maneira, a tipologia edilícia habitada ou a localização da moradia dos entrevistados às suas opiniões declaradas em relação ao potencial de aproveitamento habitacional das diversas tipologias de imóveis residenciais presentes na área central do Recife. O real comportamento consumo residencial desses entrevistados, que se revelaria pela sua circunstância habitacional atual, não foi contemplado pela pesquisa enquanto mecanismo de balizamento da interpretação das declarações das intenções de consumo dos entrevistados. Como será comentado mais adiante, a presente tese (Bernardino, 2018), por meio de um dos instrumentos de coleta de dados desenvolvidos, identificou uma forte relação de semelhança entre a tipologia atualmente habitada e as tipologias preferidas no caso de uma escolha habitacional futura na área central do Recife, sobretudo no caso daqueles moradores-proprietários, que pareceram se comportar de maneira mais “realista” em relação às suas expectativas de consumo residencial quando comparados aos moradores-inquilinos

consagração por meio de um signo simbólico e culturalizado. Como afirma esse autor, para esses setores marginais, “o gosto pelo antigo traduzirá mais a recusa (ou a filiação envergonhada) do estatuto econômico e da dimensão social, de uma vontade de se situar fora das classes, alimentando-se, tal intento, na reserva dos signos emblemáticos do passado anterior à produção industrial, ou ainda na panóplia dos objetos desviantes na moda” (BAUDRILLARD, 1972, p.26). Também no caso do Recife, atestar um desejo de consumir um imóvel antigo, desviante da moda e das novas formas de morar, poderia ser um comportamento emblemático, parte da “retórica do objeto”, que é reveladora de uma mensagem de diferenciação e de prestação social.

A opção habitacional por parte de indivíduos ou grupos sociais de mais alto rendimento por imóveis “desviantes da moda” já desencadeou processos de gentrificação em outros contextos históricos e geográficos. Seria possível afirmar que a pesquisa do CECI (2003) identifica indícios de potencialidade de valorização habitacional dos imóveis antigos por parte de uma população de alta e média renda, mas o faz em uma época em que ainda não existia nenhuma dinâmica de produção de novos imóveis residenciais na área central do Recife. Os imóveis do tipo apartamento, em edifícios multifamiliares verticalizados semelhantes àqueles já conhecidos e bem aceitos em outras partes do Recife, não compunham a oferta imobiliária residencial na área central recifense no referido período. Optar pela área central pressupunha “aceitar” um imóvel oriundo de ciclos precedentes, já que as novas espacialidades não se faziam disponíveis. Esse fato só viria a mudar com o lançamento de alguns empreendimentos em edifícios verticalizados de apartamentos residenciais nos bairros de Santo Amaro, São José e Boa Vista a partir da segunda metade da década de 2000.

Hoje, transcorridos 15 anos da finalização da pesquisa, a gentrificação das edificações mais antigas e a valorização dos seus atributos habitacionais por parte das camadas de mais alta renda ainda não se fez palpável nos setores históricos do centro do Recife. As edificações novas e de alto padrão, por outro lado, estão plenamente ocupadas.

A pesquisa, que em sua metodologia contemplou a apresentação de fotografias de diferentes tipos de edificações residenciais para que os entrevistados pudessem escolher aquelas que seriam “atrativas” para o uso habitacional e, em oposição, aquelas que seriam rejeitadas, identificou uma atitude negativa por parte dos entrevistados em relação à moradia na tipologia que caracteriza as novas espacialidades residenciais. Conforme se verifica na imagem a seguir, a tipologia J obteve avaliação negativa (última, penúltima e antepenúltima opção) por parte de 50% dos entrevistados no caso de uma opção de moradia.

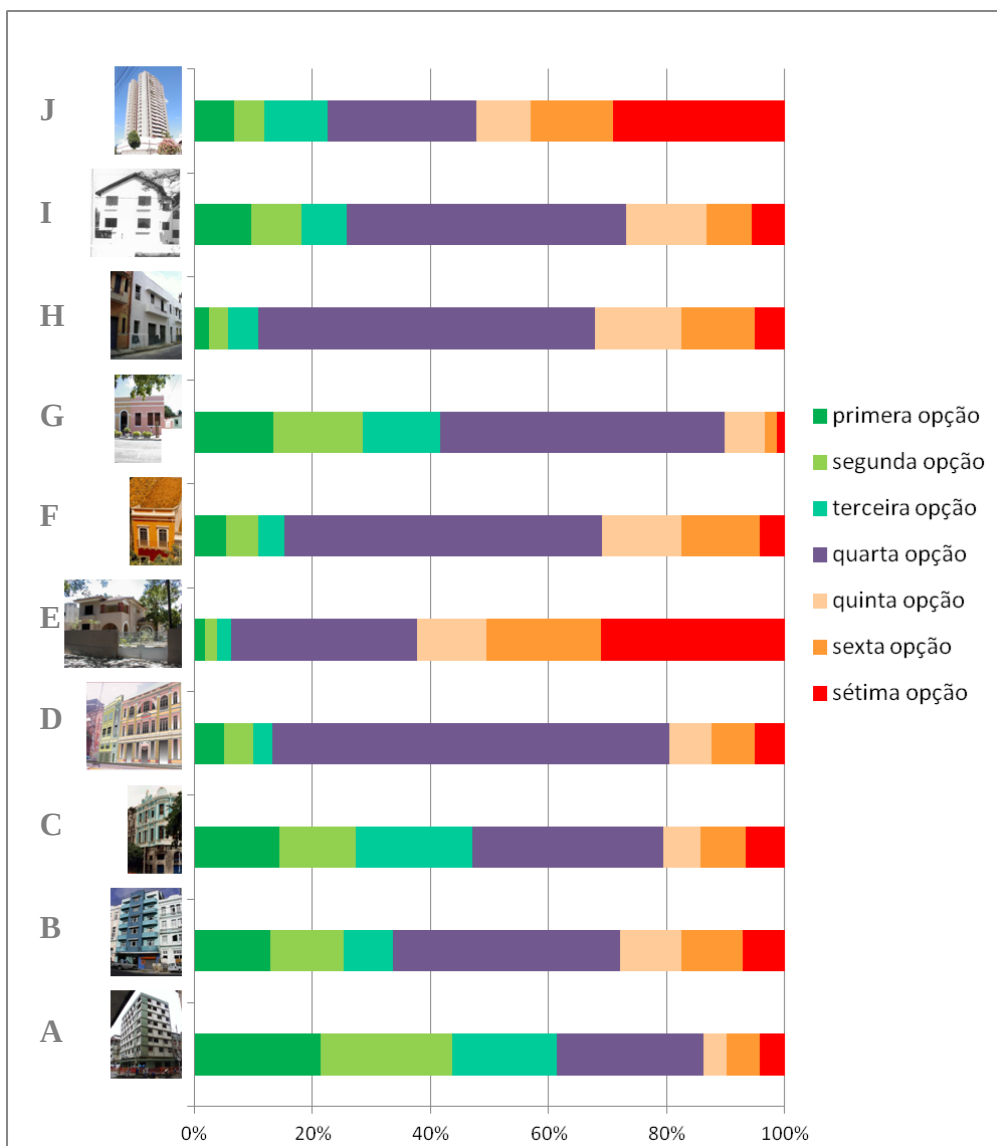


Figura 45 - Tipologias apresentadas pela pesquisa (CECI, 2003) e ordem de escolha enquanto opção habitacional.

Fonte: Dados da pesquisa (CECI, 2003). Formatação própria.

Já as tipologias C (sobrado histórico) e G (casa histórica) obtiveram uma avaliação positiva (consideradas como primeira, segunda ou terceira opções) por 47% e 41% dos entrevistados, respectivamente. Por outro lado, é bastante curioso observar a rejeição por parte dos entrevistados à tipologia do apartamento em edifício moderno (tipologia J) e a aceitação da tipologia em apartamento mais antigo (tipologia A)²⁵⁰.

²⁵⁰ Por outro lado, entende-se que as tipologias classificadas como C e D tem aspectos tão comuns entre si que poderiam levar à sua classificação como exemplares de uma mesma tipologia: unidades habitacionais do tipo apartamento em edifício eclético de três pavimentos

A pesquisa, que foi contratada²⁵¹ para gerar dados capazes de subsidiar a formulação de estratégias de incentivo ao uso habitacional no centro, poderia levar a crer que existia uma demanda habitacional composta por indivíduos de padrão de renda e escolaridade relativamente elevado para os imóveis mais antigos. Poderia, ainda, indicar que a tipologia de apartamento em edifício verticalizado contemporâneo em tipologia semelhante àquela comumente produzida em outros bairros da cidade não é bem avaliado ou aceita como alternativa habitacional para o centro.

Mais de uma década após a conclusão da pesquisa não se pode afirmar, com precisão, se as intenções e o comportamento dos consumidores foi completamente alterado a partir de uma nova conjuntura de produção de novos espaços residenciais na área central do Recife ou se, de fato, a pesquisa não conseguiu apreender algumas nuances que seriam essenciais para a compreensão das reais necessidades, expectativas e intenções habitacionais dos possíveis consumidores habitacionais da área central tradicional do Recife.

Hoje, o número de empreendimentos residenciais em edifícios verticalizados novos na área central, a velocidade das vendas de tais imóveis²⁵², os preços praticados por metro quadrado e as assertivas dos promotores imobiliárias permitem concluir que tal tipologia, aparentemente rejeitada na pesquisa de 2003, bem aceita dentre alguns consumidores habitacionais.

Nesse caso, poderia se investigar as causas prováveis para a divergência entre as conclusões da referida pesquisa e a dinâmica imobiliária atual a partir de duas vertentes. A primeira é que a mudança no comportamento dos promotores imobiliários, que passaram a enxergar a área central tradicional novamente como uma localização privilegiada para a produção de novos espaços residenciais, tenha sido capaz de redirecionar o comportamento dos consumidores. Esses, de fato, no início da década de 2000, rejeitavam a referida tipologia para a moradia no centro da cidade e hoje a enxergam com bons olhos²⁵³. Nesse caso, a ideia de que é o modo de produção da vida material o fator determinante dos comportamentos de consumo dos indivíduos, enquanto seres sociais, estaria bastante próxima à realidade da dinâmica habitacional na área central tradicional do Recife. A segunda vertente para a investigação da causa para as divergências entre os achados da pesquisa e a demanda habitacional real que veio a ser revelada anos depois poderia se basear na análise crítica da metodologia utilizada e do

²⁵¹ pela Caixa Econômica Federal no âmbito do Programa Nacional de Reabilitação de Áreas Centrais, formulado pelo Ministério das Cidades

²⁵² Revelado pelos relatórios do IVV – Índice de Velocidade de Vendas

²⁵³ Segundo relatos dos representantes técnicos da Ademi e Sinduscon entrevistados e segundo relatos dos promotores imobiliários com atuação na área nos últimos dez anos.

posicionamento ideológico dos pesquisadores. A pesquisa protagonizada e coordenada por indivíduos que compõem os “setores marginais” de artistas e intelectuais a que se refere Baudrillard (1972), pode ter estado impregnada pelo “gosto pelo antigo” dos próprios pesquisadores²⁵⁴, os quais estavam esperançosos, assim como o contratante da pesquisa – a Caixa Econômica Federal – que fosse possível promover a reabilitação habitacional de alguns imóveis de valor histórico no centro do Recife.

Sendo a Caixa uma instituição financeira, a reabilitação só seria possível diante da existência de uma demanda solvável que pudesse consumir tais imóveis, os quais poderiam ser reabilitados por meio do Programa de Arrendamento Residencial na modalidade reforma²⁵⁵ ou de outros programas semelhantes, em sua maioria voltados a populações com renda familiar acima de três salários mínimos.

As conclusões da referida pesquisa (CECI, 2003) foram utilizadas pela presente autora (Bernardino, 2011) para a compreensão daquela que seria uma “demanda habitacional potencial” para a moradia nos sítios históricos da área central do Recife no âmbito da sua pesquisa de mestrado²⁵⁶. Esse trabalho investigou a condição de habitabilidade de um sítio histórico na área central recifense²⁵⁷ segundo a percepção e a valorização dos seus atributos habitacionais por parte de indivíduos que poderiam compor uma demanda habitacional potencial. A amostra preliminar dessa pesquisa, que se configuraria como tal “demanda habitacional potencial” segundo conclusões extraídas a partir da pesquisa do CECI (2003), foi composta por indivíduos com alto nível de escolaridade²⁵⁸ e padrão de renda²⁵⁹ e de gastos com habitação elevados, que conheciam o sítio histórico em questão e reconheciam a importância da sua preservação, e que já eram moradores da área central do Recife²⁶⁰, ou seja, que já tinham rompido uma barreira inicial de rejeição à tal localização enquanto local de moradia.

Na ocasião, partiu-se do pressuposto que tais indivíduos, além de comporem uma “demanda potencial” para a habitação nos imóveis em sítios históricos situados na área central

²⁵⁴ A própria autora dessa tese, em ocasiões, buscou criar “estratégias de incentivo ao uso habitacional” (Bernardino, 2008) para esse mesmo centro histórico e investigar as condições de habitabilidade a partir da percepção e valorização dos atributos habitacionais por parte daqueles que seriam uma “demanda habitacional potencial” para a área (Bernardino, 2011). Também impregnada pelo gosto pelo antigo e pelo reconhecimento da necessidade de preservação dos imóveis residenciais enquanto patrimônio cultural, acredita-se que sejam os moradores os protagonistas da conservação urbana no caso desses imóveis civis vernaculares.

²⁵⁵ No âmbito do Programa Nacional de Reabilitação de Áreas Centrais do Ministério das Cidades.

²⁵⁶ Intitulada Para morar no centro: condições de habitabilidade no sítio histórico da Boa Vista no Recife.

²⁵⁷ o setor de preservação histórica rigorosa do bairro da Boa Vista

²⁵⁸ Nível superior completo

²⁵⁹ Rendimento acima de 3 salários mínimos

²⁶⁰ Não eram moradores das áreas históricas. Residiam em edificações mais novas nessa mesma área central.

do Recife, poderiam atuar como “agentes da reabilitação” já que, naquelas circunstâncias²⁶¹, os imóveis civis, sem grau de excepcionalidade, só se manteriam em bom estado de conservação caso uma demanda solvável lhes atribuisse valor de uso e se ocupasse da sua salvaguarda²⁶².

Ainda para a delimitação da amostra, Bernardino (2011) reconheceu²⁶³ que indivíduos, em diferentes estágios de vida, avaliam de maneira distinta os atributos habitacionais de um imóvel residencial e do seu entorno imediato segundo critérios notadamente distintos. Segundo Silver (apud BERNARDINO, 2011), podem ser reconhecidos “arquétipos” caracterizados pelos estágios do ciclo de vida, dentre os quais estão: os jovens, solteiros com limitações orçamentárias, os casais com dupla fonte de renda e sem filhos, as famílias com crianças e os idosos com o “ninho vazio”, sendo as escolhas de consumo habitacional pautadas necessidades e expectativas mais ou menos imediatistas.

Com base nos indicativos de demanda habitacional da pesquisa do CECI (2003), e considerando os diferentes arquétipos, optou-se, naquela ocasião, pela definição de uma amostra²⁶⁴ que permitisse o acesso a indivíduos de diferentes composições familiares, em distintos estágios do ciclo de vida. Buscou-se apreender a percepção e a valorização dos atributos habitacionais do sítio histórico em questão em uma escala urbana²⁶⁵, tendo sido unânime a avaliação negativa em relação aos aspectos de Infraestrutura e Serviços Públicos e Qualidade do Ambiente dentre os entrevistados. Diante da responsabilidade do poder público no que se refere a tais categorias, é possível atribuir a esse agente uma importante participação

²⁶¹ Na ocasião, analisou-se a percepção dos atributos habitacionais do sítio histórico do bairro da Boa Vista, reconhecido como patrimônio apenas no nível municipal. Seus imóveis civis não se inseriam em programas mais amplos de reabilitação e não tinham, na ocasião, acesso a muitas das linhas de financiamento, as quais priorizavam monumentos ou sítios tombados em nível federal.

²⁶² Cabe mencionar que a pesquisa do CECI (2003) se deu no âmbito do Programa Morar no Centro, desenvolvido pela Diretoria de Programas Especiais da URB–Prefeitura do Recife, entre os anos de 2000 e 2006, em parceria com o Programa de Requalificação de Áreas Centrais da Caixa Econômica Federal. A principal intenção principal do programa era incentivar a moradia como forma de promover um melhor aproveitamento da infraestrutura instalada no centro da cidade e, em extensão, estimular a diversidade de usos e a conservação do estoque edificado em áreas de valor histórico. No setor de preservação rigorosa do sítio histórico do bairro da Boa Vista foi delimitado o primeiro perímetro de reabilitação para a elaboração de estudos socioeconômicos e arquitetônicos. O objetivo era viabilizar a reabilitação de sobrados históricos e a sua subdivisão em múltiplas unidades habitacionais com recursos e financiamento do Programa de Arrendamento Residencial PAR, na modalidade reforma. As novas unidades habitacionais criadas estariam destinadas a uma população de rendimento familiar de 3 a 6 salários mínimos. A intenção inicial demonstrada nesse primeiro perímetro de reabilitação parece estar alinhada com algumas das conclusões da pesquisa – a de que existiria uma atitude positiva por parte da classe média em relação à moradia em imóveis históricos. Foi viabilizada a reabilitação de apenas uma edificação para fins residências com a tipologia “edifício de apartamentos” no bairro de São José, nas proximidades do Forte das 5 Pontas. Nenhuma edificação do tipo sobrado ou casa foi reabilitada

²⁶³ com base em pesquisa realizada por Silver (2010)

²⁶⁴ não probabilista por quotas

²⁶⁵ entrevistados levados a avaliar (i) a Infraestrutura e Serviços Públicos; (ii) a Qualidade do Ambiente; (iii) a Localização e inserção na trama da cidade e (iv) os Equipamentos, serviços e comércio de vizinhança

na erosão da habitabilidade dessa área histórica no centro do Recife já que a ineficiência na prestação de serviços e na manutenção do ambiente deixam marcas negativas que foram percebidas por todos os entrevistados. Em contrapartida, a avaliação positiva foi unânime em relação aos aspectos de Localização e inserção na trama da cidade e Equipamentos, serviços e comércio de vizinhança, o que indica que a melhoria da infraestrutura e a prestação de serviços públicos minimamente eficientes resultariam na melhoria da qualidade do ambiente, podendo ter um impacto positivo sobre a percepção da habitabilidade da área com possíveis reflexos sobre os comportamentos de consumo (BERNARDINO, 2011).

No que se refere à valorização dos atributos habitacionais do estoque edificado presente naquele sítio histórico, os entrevistados foram levados a expressar a sua percepção em dois momentos distintos. Primeiramente, os entrevistados avaliaram o potencial de uso residencial de algumas tipologias (ver figura 46)²⁶⁶ sem, contudo, tomar conhecimento sobre a sua localização, de modo que se pudesse aferir o grau de rejeição ou aceitação ao “imóvel antigo”²⁶⁷ independentemente da sua vizinhança. Alguns dos entrevistados apresentaram uma atitude positiva em relação a algumas das tipologias, sendo a casa geminada de porta e janela, térrea ou de dois pavimentos, aquela de melhor aceitação, conforme se verifica no Gráfico 15 a seguir.



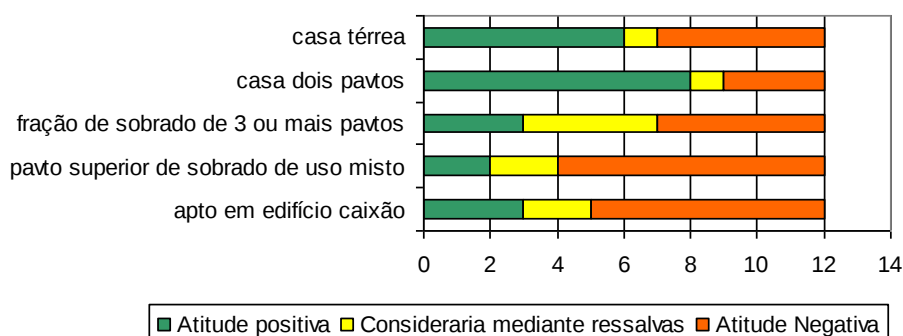
Figura 46 – Fotos de identificação das tipologias habitacionais presentes no Sítio Histórico da Boa Vista utilizadas durante a entrevista.

Fonte: Bernardino (2011). Formatação própria

²⁶⁶ dentre as quais (1) a casa térrea, (2) a casa de dois pavimentos, (3) o apartamento em sobrado com três ou mais pavimentos de uso exclusivamente habitacional, (4) o apartamento em sobrado de uso misto, com três ou mais pavimentos e (5) o apartamento em edifício caixão

²⁶⁷ Essa etapa se deu com o suporte de fotografias que subsidiaram a identificação dessas tipologias

Gráfico 15 - Síntese da percepção, por parte dos entrevistados, da condição habitacional das tipologias edilícias presentes no Sítio Histórico da Boa Vista



Fonte: Bernardino (2011). Formatação própria

Posteriormente, os entrevistados foram postos a par da localização dos imóveis e expressaram sua opinião sobre a moradia em tal tipologia caso o imóvel estivesse situado na área central do Recife, no sítio histórico em questão, ou em outra vizinhança, como no sítio histórico de Apipucos, da Várzea, do Poço da Panela. Todos os entrevistados, mesmo aqueles que haviam apresentado uma atitude positiva em relação à moradia em algumas das tipologias, afirmaram que não residiriam em tais imóveis diante das condições urbanas do sítio histórico em questão.

Importa destacar que alguns dos fatores que, a princípio, poderiam ser considerados empecilhos ao uso e à revalorização habitacional dos imóveis históricos em condição de centralidade urbana por parte de uma demanda de consumidores de rendimentos médios não fizeram parte do repertório de respostas sobre as razões que os “desqualificavam “ para o uso habitacional. As limitações impostas pelas leis conservacionistas, que poderiam reduzir a versatilidade e a capacidade das edificações de abrigarem novas tecnologias, dificultando a reforma dos imóveis para a sua adaptação às novas necessidades habitacionais, os problemas de titularidade, que dificultariam a transmissão da propriedade, as restrições para a obtenção de financiamento junto às instituições bancárias para a aquisição de imóveis antigos, e a ausência de garagem, por exemplo, não foram fatores mencionados espontaneamente por nenhum dos entrevistados. Tal fato não indica, contudo, que eles não devam ser considerados em um processo de análise da sua potencialidade de uso residencial. O fato é que os entrevistados não chegaram, sequer, a tecer considerações sobre as especificidades da edificação histórica porque, como foi ressaltado durante as entrevistas, uma análise pormenorizada da condição do imóvel só se justificava mediante a escolha da localização, ou seja, mediante uma prévia atitude positiva em relação à condição urbana do entorno do imóvel a ser habitado.

Foi possível apreender, portanto, que o principal fator que dificultava o uso habitacional nesse sítio histórico na área central do Recife, que o excluía da perspectiva habitacional de uma “demanda solvável”²⁶⁸, era a percepção de degradação e “abandono” da área, provocada. Mesmo que algumas das tipologias edificadas presentes no sítio tenham sido avaliadas positivamente, a má qualidade do ambiente urbano no entorno desses imóveis foi considerada impeditiva ao uso habitacional. Diante do exposto, concluiu-se que o estoque edificado daquele sítio histórico – que no âmbito do presente trabalho, como se verá mais adiante, será considerado um submercado residencial específico, o submercado A1 de “Antigas espacialidades em tipologia de edificação horizontal unifamiliar (até 3 pavimentos) em lote pequeno e mediano” – não apresentava as condições de habitabilidade segundo a percepção da amostra entrevistada, apesar dos indivíduos reconhecerem, no discurso, a importância da preservação dos sítios históricos e de seus imóveis²⁶⁹.

Mesmo quando apresentaram uma atitude positiva em relação à moradia na área central, os entrevistados, até mesmo aqueles afirmaram considerar possível e desejável habitar em uma tipologia diferente da “contemporânea” e que reconheceram as vantagens de morar em um imóvel antigo²⁷⁰, alegaram que não morariam naquela “vizinhança histórica” diante da conjuntura urbana que se apresentava. Os entrevistados não apresentaram nenhuma tendência de consumo residencial para tais imóveis históricos situados na área central tradicional do Recife e tampouco os considerariam para uma opção futura, o que levou à conclusão de que eles, de fato, não compunham uma “demanda residencial potencial”.

É importante destacar que os entrevistados demonstraram que a sua avaliação sobre a habitabilidade dos imóveis onde residiam naquela ocasião havia se dado sob uma ótica “imediatista”, ou seja, nenhum dos entrevistados havia realizado a sua escolha de consumo na condição de realizar reformas profundas para que o imóvel viesse a satisfazer as suas necessidades, ou pela sua versatilidade e capacidade de sofrer alterações para atender às respectivas demandas individuais ou familiares. Ao contrário, os imóveis foram avaliados pelas características da edificação no tocante ao dimensionamento e à distribuição dos ambientes, ao estado de conservação e às condições de segurança do imóvel no momento em que se processou a escolha.

²⁶⁸ da qual essa amostra era representante

²⁶⁹ Cabe ressaltar que o reconhecimento da importância da preservação do bem patrimonial foi um dos critérios para a seleção da amostra, que foi composta por entrevistados de escolaridade de terceiro grau completo e intervalo de renda individual de três a mais de quinze salários-mínimos

²⁷⁰ Quando levados a avaliar os imóveis desvinculados da sua localização

Diante disso, foi possível inferir que a versatilidade do imóvel histórico de, mediante obras, atender às expectativas habitacionais contemporâneas, não é, por si, suficiente para motivar uma opção habitacional e atrair uma demanda solvável. A degradação do conjunto edificado, ao contrário, pode dificultar processos de revalorização semelhantes àqueles que, em outros contextos, culminaram em processos de gentrificação de algumas vizinhanças por meio de ações de individuais²⁷¹.

Embora a pesquisa do CECI tenha aprontado que, para aqueles entrevistados que se declararam satisfeitos com a sua condição habitacional atual, “somente a possibilidade de ganhos econômicos os levaria a uma mudança de domicílio para áreas centrais”, a perspectiva de valorização econômica do imóvel não foi apontada como determinante para a escolha habitacional por parte de nenhum dos entrevistados no âmbito da pesquisa de Bernardino realizada em 2011. Um dos entrevistados chegou, inclusive, a afirmar que “para ter lucro não precisa ir morar, né? Basta comprar para investir”. Enquanto a possibilidade de lucrar com o imóvel histórico não foi verificada dentre as motivações dos entrevistados, o medo “de ficar no prejuízo” foi demonstrado, em entrevista, por uma moradora da Rua de São Gonçalo²⁷². Esta relatou que um dos seus vizinhos recebeu uma multa de R\$20.000,00 por remover os “azulejos históricos” da fachada de sua edificação e que ela, por zelo ao patrimônio ou por medo da multa, ao optar pela realização de uma reforma que preservou as características do imóvel, tentou, sem sucesso, obter esclarecimentos para a reforma de sua fachada segundo as exigências preservacionistas²⁷³ e teve dificuldade para conseguir mão de obra que aceitasse “a empreitada” de reformar a sua casa²⁷⁴.

As reflexões a partir da pesquisa do CECI (2003,) face à dinâmica habitacional que se detectou no sítio histórico da Boa Vista no Recife em 2011, levavam a crer que não existia um potencial iminente de revalorização habitacional de imóveis antigos por parte de indivíduos de mais alto rendimento e escolaridade. Ainda hoje não se faz tangível, nessa mesma área da cidade, uma dinâmica de gentrificação ou de revalorização de imóveis antigos por parte dos consumidores de renda média, embora possam existir alguns casos esporádicos em que isso tenha acontecido.

²⁷¹ Processo de gentrificação não “orquestrados” pelo mercado.

²⁷² Situada no interior do setor de preservação rigorosa

²⁷³ na 1ª. Regional da Prefeitura, no bairro da Boa Vista, tendo sido encaminhada para a sede da Prefeitura do Recife no Bairro do Recife.

²⁷⁴ A entrevistada, que adquiriu um imóvel usado anteriormente como depósito, conta que a edificação estava em péssimo estado de conservação, sem instalações elétricas ou hidráulicas que funcionassem. Calcula ter gastado mais de R\$ 70.000,00 (valores estimados em 2011) durante os cinco anos de reforma, período no qual a casa foi invadida quatro vezes para o roubo de material de construção

A conjuntura atual aponta, ao contrário, que os imóveis residenciais mais antigos estão submetidos a uma crescente tensão, desencadeada pelo efeito de comparação entre as suas características e aquelas das novas formas de morar viabilizadas pelos novos empreendimentos residenciais que têm se instalado nas suas proximidades. Tornam-se explícitos os riscos de obsolescência acelerada e de desvalorização habitacional do estoque edificado antigo, assim como a possibilidade de perda do caráter habitacional dos sítios históricos da área central frente a uma dinâmica de competitividade de usos do solo, que tende a colocar tal uso residencial como uma atividade menos lucrativa na lógica capitalista.

B.Demanda real

No sentido de averiguar a percepção dos consumidores residenciais em relação à área central tradicional do Recife, em uma conjuntura de relativo retorno do interesse do capital imobiliário, foram formulados procedimentos analíticos que tiveram como referência as pesquisas anteriores supracitadas.

Buscando de entender, diferenciar e relativizar as lógicas de consumo de imóveis novos e antigos na ideologia do consumo residencial atual, os consumidores foram entrevistados para que fosse possível verificar as motivações para a sua última escolha habitacional; a sua percepção em relação à tipologia do imóvel e à localização da moradia atual e sobre as outras tipologias residenciais que compõem o estoque edificado na área central tradicional.

Em uma primeira subdivisão esquemática, os residentes entrevistados foram classificados como consumidores de “novas espacialidades”, ou seja, moradores de apartamentos em edificações residenciais novas²⁷⁵, e consumidores de “antigas espacialidades”, que faz referência a edificações que remetem a ciclos produtivos anteriores. No que se refere às antigas espacialidades, a diversidade das tipologias existentes se rebate nas entrevistas, que priorizaram a representatividade de consumidores de múltiplas tipologias na definição da amostra.

Como já foi dito anteriormente, o recorte temporal para a definição dessa amostra foi de residentes que tenham efetuado o seu ato de consumo imobiliário recentemente, há menos de uma década, de modo que as motivações para a escolha pela área central tradicional e pela tipologia habitada reflitam as expectativas habitacionais e a percepção sobre a área em sua

²⁷⁵ Habite-se a partir de 2009

conjuntura atual²⁷⁶.

A busca por voluntários para as entrevistas se deu, predominantemente, a partir de contatos pessoais e indicações²⁷⁷ e visitas *in loco* para abordar moradores²⁷⁸ objetivando a composição de uma amostra não probabilista por quotas, que contemplasse indivíduos moradores de diversas tipologias edificadas, em diferentes estágios de vida e com diferentes estruturas familiares. Em um primeiro momento, tratou-se de caracterizar o perfil²⁷⁹ do consumidor do espaço residencial a fim de situá-lo em um momento do “ciclo de vida”, tratou-se também de identificar qual era o horizonte temporal de permanência no imóvel quando a escolha de consumo foi realizada. Acredita-se que esses dois aspectos condicionem, de variadas maneiras, a escolha habitacional.

Os consumidores, posteriormente, foram levados a elencar e ordenar quais aspectos haviam sido prioritários no momento da decisão habitacional, seja a escolha da área da cidade que desejavam morar; do teto que pretendiam gastar e da possibilidade de acesso a linhas de financiamento bancários; da tipologia e da área do imóvel que se desejava ocupar, além do estado de conservação do imóvel, que remete à possibilidade de entrada imediata ou à necessidade de reformá-lo.

Também se buscou identificar quais os aspectos levados em consideração em momentos de comparação entre o imóvel efetivamente escolhido e os outros imóveis pretendidos. Uma das definições de submercado existentes na literatura corrente (Bates, 2006) indica que os submercados, mesmo aqueles de residências, seriam determinados por conjuntos de mercadorias que cumprem funções semelhantes, comparáveis e com elementos constituintes substituíveis entre si. Para exemplificar o caso, entendeu-se, a partir desse referencial teórico, que o “pacote” [apartamento 3 quartos, 3 banheiros, 1 varanda, 1 vaga na garagem] pode ter um dos seus elementos substituídos e ter igual apelo ao consumo, tornando-se, por exemplo, um “pacote” [apartamento 3 quartos, 3 banheiros, 2 vagas na garagem]. Nesse caso, as mercadorias ainda podem ser consideradas semelhantes e integrantes de um mesmo mercado, embora a varanda tenha sido substituída por mais uma vaga de estacionamento.

²⁷⁶ Os “moradores tradicionais”, que sempre residiram na área, que nela residem há mais de uma década, fizeram a sua escolha em um contexto muito distinto do atual.

²⁷⁷ Tanto a própria autora quanto alguns voluntários fizeram contatos com pessoas do seu círculo pessoal e divulgaram em seus perfis de mídias sociais o convite para a participação da entrevista contendo os principais limitantes da amostra: residir na área central tradicional do Recife há menos de 10 anos.

²⁷⁸ No caso de edificações foram consideradas “emblemáticas”, as visitas *in loco* ocorreram durante horários de expediente e durante os finais de semana, com entrega de carta de apresentação e dados para o contato, resultaram em contato com síndicos e em entrevistas valiosas

²⁷⁹ Social, econômico, intelectual, estrutura familiar, inserção profissional

Em algumas abordagens²⁸⁰, a mercadoria a ser consumida, o imóvel habitacional, pode ser analisada esquematicamente como “desprovida” de localização ou de “situação urbana”. Em outras análises, essas características urbanas e situacionais podem ser agregadas ao “pacote” consumido, sob a forma de “amenidades”. Assim, condicionantes urbanos como a vista para uma praça ou a proximidade a uma parada de ônibus, a presença de comércio de vizinhança qualificado ou de boas escolas podem ser amenities que se integrem, com pesos diferentes, substituíveis entre si, na comparação entre os “pacotes” nos imóveis que se pretende habitar. No caso, um “pacote” [apartamento 3 quartos, 3 banheiros, 1 varanda, 1 vaga na garagem, vista livre para a praça] pode ser comparável a um “pacote” [apartamento 4 quartos, 3 banheiros, 2 vagas na garagem, “sem vista”].

Como era de se esperar, os questionários e as entrevistas aplicados junto aos consumidores recentes revelaram que os aspectos por eles priorizados para a definição do “pacote de consumo” desejado podem ser os mais variados. Há aqueles que “querem abdicar do modal carro” e que precisam estar próximos ao local de trabalho e a paradas de ônibus, como há também aqueles que precisam de 3 vagas na garagem. Há os que priorizem a vista livre, mesmo que o imóvel esteja em más condições e com necessidade de reformas, e há aqueles que rejeitam, em absoluto, a ideia de realizar uma reforma.

Considerou-se que os elementos elencados como importantes por parte dos consumidores recentes de habitações na área central do Recife, bem como o modo como esses estruturaram as comparações entre os diversos imóveis ofertados na ocasião em que fizeram a sua opção de consumo, são elementos cruciais para compreender a delimitação dos submercados residenciais sob a ótica desses agentes.

Outras abordagens para a definição de submercados residenciais divergem diametralmente da compreensão de submercados definidos por atributos independentes e substituíveis das mercadorias, como é o caso daquelas abordagens que consideram que os submercados são setores contínuos, sendo apenas as mercadorias disponíveis naquela localidade comparáveis entre si. Nessas abordagens, os imóveis de uma avenida a beira mar, ou aqueles situados em determinada área pobre, por exemplo, seriam comparados apenas a outros imóveis em localização igual ou muito semelhante (próxima). Tais imóveis, componentes de um mesmo submercado, poderiam ter características²⁸¹ diversas, já que a escolha do “local”

²⁸⁰ Como é o caso dos modelos hedônicos de formação de preços, Dantas, 2003

²⁸¹ Tipologia da edificação, tipo de empreendimento (condomínio), idade, estado de conservação.

precedeu outras escolhas²⁸². Diante disso, também buscou-se averiguar os condicionantes que levaram os entrevistados a optar pela área central tradicional, assim como a sua percepção a respeito dos seus atributos habitacionais.

Por último, os entrevistados foram levados a elencar, a partir da fotografia de quinze tipologias residenciais presentes na área central tradicional do Recife, qual seria o seu *ranking* de preferências no caso de uma escolha habitacional futura. Essas tipologias são apresentadas e descritas no item 5.1.5 – Caracterização do estoque edificado.

Na tabulação dos dados obtidos a partir da realização das entrevistas e questionários foram estabelecidas diversas relações entre as variáveis analisadas, tais como a relação entre o estágio do ciclo de vida e as tipologias e localidades pretendidas, entre a tipologia atualmente ocupada, o regime de ocupação e as tipologias preferidas ou rechaçadas no caso de uma escolha habitacional futura.

Entendeu-se que as três primeiras escolhas de tipologias elencadas pelos entrevistados para uma opção habitacional representam o “comportamento de consumo futuro”, enquanto as tipologias escolhidas como última, penúltima e antepenúltima opções foram consideradas como tipologias rechaçadas para uma opção habitacional futura. Os endereços atuais e precedentes dos entrevistados permitiram conhecer as tipologias²⁸³ por esses habitadas e revelaram o “comportamento de consumo atual”, tendo sido comparadas àquelas tipologias que se revelaram diante das opções para o comportamento de consumo futuro. Parte dessa sistematização está ilustrada na imagem a seguir²⁸⁴.

²⁸² Nessas situações, em que o mercado pode ser entendido como “auto-referente”, pelo fato de os consumidores compararem apenas os bens disponíveis e os preços históricos dos imóveis em uma única localidade, Lacerda (2011) afirma que se constitua uma situação de submercado “atomizado”, que poderia ser mais uma das referências para a compreensão dos submercados residenciais.

²⁸³ Reveladas e ilustradas por meio de pesquisas do *Google Street View*

²⁸⁴ fruto de uma captura de tela do Excel

TIPOLOGIA ENDEREÇO ATUAL	TIPOLOGIAS PREFERIDAS NO CASO DE UMA OPÇÃO FUTURA			TIPOLOGIAS RECHAÇADAS NO CASO DE UMA OPÇÃO FUTURA		
	1ª	2ª	3ª	13ª	14ª	15ª
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						

Figura 47 - Tipologia atualmente habitada, tipologias preferidas no caso de uma opção futura e tipologias rechaçadas no caso de uma opção futura.

Fonte: Elaboração Própria

Os subsídios dessa etapa procedimental para a definição dos submercados serão apresentados mais adiante.

5.1.3 Aproximação sucessiva ao objeto empírico

O levantamento de dados secundários sobre o objeto empírico, a manipulação de diversos dados oficiais disponibilizados e a vivência e apreensão *in loco* da dinâmica urbana da área de estudo resultaram em uma gama variada de dados que, sistematizados, serviram ao propósito de construir um referencial que viesse a subsidiar a delimitação dos submercados residenciais da área central tradicional do Recife.

Foi gerado um material cartográfico de mapas analíticos específicos sobre o recorte da área de estudo a partir de variadas fontes, os quais lograram subsidiar:

- A análise do estoque edificado passível de uso habitacional que pode compor a oferta de imóveis residenciais na área central tradicional. Tal análise se deu a partir da classificação do *shape* de lotes disponibilizado pela Prefeitura do Recife segundo o uso, a data das construções e o número de pavimentos das edificações inseridas em cada lote.
- A Caracterização das distintas espacialidades residenciais na área central tradicional do Recife a partir do mapeamento dos padrões de ocupação. A delimitação dos padrões de ocupação teve como objetivo verificar se cada um dos padrões de ocupação pode se configurar como um submercado. A metodologia do mapeamento dos padrões de ocupação incorpora o mapa de geometria do sistema viário, o mapa de classificação das quadras quanto ao tamanho e formato, o mapa de classificação dos lotes quanto ao tamanho e formato e o mapa de classificação das tipologias.
- O Mapeamento dos terrenos com grande potencial de transformação imobiliária a partir da compilação dos lotes classificados como terrenos, galpões, galpões desativados e postos de gasolina a partir dos dados do *shape* de lotes;

No que se refere à dinâmica de transações imobiliárias de compra e venda na área central tradicional do Recife, devido ao acesso aos dados do ITBI²⁸⁵ nos últimos 20 anos na área central, foi possível:

- A identificação das ruas com maior recorrência de transações imobiliárias de edificações de uso residencial, o que permitiu espacializar a intensidade da dinâmica do mercado.
- A localização dos grandes imóveis e terrenos (lotes com mais de 2000 m²) transacionados nos últimos 20 anos a fim de verificar quais já resultaram em novos empreendimentos habitacionais e quais ainda poderiam ter o uso transformado em um futuro próximo;

A análise dos dados do ITBI revelou ainda a participação relativa dos imóveis residenciais de distintas idades na dinâmica do mercado imobiliário na área central tradicional do Recife já que os dados disponibilizados apresentam o ano de construção da edificação e o

²⁸⁵ Obtido pelo GEMFI junto à Prefeitura do Recife e disponibilizado para essa pesquisadora.

ano da transação imobiliária, sendo possível calcular a idade da edificação quando transacionada. Como esses dados versam apenas sobre a área central do Recife, não foi possível realizar um comparativo entre as idades dos imóveis transacionados nessas áreas e em outras regiões da cidade, o que inviabiliza comparações e conclusões delas decorrentes. Por outro lado, a análise da idade das edificações a partir do ano de construção disponibilizado nos dados do *shape* (PCR, 2014) pode ser feita para todo o Recife, o que permitiu o dimensionamento da participação dos imóveis de distintas idades na conformação da área de estudo em comparação a outras áreas da cidade.

O trabalho também se pautou na identificação dos projetos e estudos existentes e em andamento, contratados pelo Poder Público Municipal, que podem interferir no potencial construtivo e na delimitação de Zonas especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural, com o intuito de dimensionar a possibilidade de “explosão construtiva” em alguns setores a partir da legislação atual e das flexibilizações propostas pelos novos planos. Essa etapa esteve baseada no acesso a decretos e legislações específicas, na leitura de relatórios, diagnósticos e estudos de impacto oficiais sobre grandes projetos para a área central, no comparecimento às oficinas, audiências e apresentações sobre esses mesmos projetos de grande porte, com gravação e transcrição das falas de representantes do planejamento urbano do poder público municipal presentes, e na clipagem de matérias sobre a área central tradicional, com especial atenção a declarações e entrevistas de representantes do poder público.

O presente trabalho também contou com os dados primários levantados em entrevistas realizadas junto a moradores inquilinos e proprietários de imóveis da “área histórica” delimitada para efeitos da pesquisa do GEMFI. Nesse caso, tratou-se de uma amostra probabilística selecionada a partir da totalidade dos endereços constantes do Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos (CNEFE, IBGE, 2010), que permitiu averiguar, dentre outros aspectos, a representatividade do mercado de aluguel e do mercado de compra e venda na dinâmica do mercado imobiliário residencial da área histórica do Recife. Os dados primários coletados na referida pesquisa²⁸⁶ também permitiram retomar o contato com alguns daqueles que haviam sido entrevistados e supriram algumas lacunas, sobretudo no que se refere aos residentes em tipologias de casa – conjugada, térrea de um ou dois pavimentos – que foram de difícil acesso no caso de alguns sítios históricos da área central.

²⁸⁶ Mais extenso e detalhado do que o dessa pesquisa, por objetivar responder a objetivos muitos mais amplos. Conta com questões sobre a origem dos recursos, se internacional ou nacional, sobre a relação estabelecida com o proprietário quanto inquilino, sobre o nível de formalidade da transação – se foram cumpridos todos os procedimentos legais e burocráticos... Alguns dos achados a partir dessas entrevistas não chegaram a ser utilizados no âmbito dessa tese.

5.1.4 Redefinição do recorte

Todas as etapas ora mencionadas contribuíram para uma redelimitação, no contexto do centro expandido do Recife como um todo, de uma “área de estudo” onde fosse possível contemplar diversas nuances do mercado imobiliário residencial sem, contudo, incorrer no risco de tentar abarcar áreas onde as dinâmicas desse mercado fugissem dos objetivos da tese.

Como é sabido, a RPA1 do Recife, que para efeitos dessa pesquisa corresponde à sua área central tradicional, não possui uma delimitação institucional de centro histórico. Diante disso, houve a definição, no âmbito da já mencionada Pesquisa sobre o Mercado Imobiliário em Centros Históricos²⁸⁷, de um polígono com base na composição de múltiplos setores censitários²⁸⁸ que abarcam grande parte das ZEPHs delimitadas pela legislação municipal e situadas na área central²⁸⁹. Essa poligonal teve como objetivo definir uma área para análise da dinâmica imobiliária de edificações relativamente antigas, de uso residencial e comercial/serviços.

Na composição da área central tradicional do Recife para os objetivos dessa tese faz-se necessário diferenciar a sua “área histórica”, com restrições à intervenção, e o “entorno”, onde é grande o potencial de transformação das tipologias edificadas, bem como distinguir as áreas de uso quase que exclusivamente comercial e de serviços daquelas onde, efetivamente, existe uma dinâmica imobiliária residencial. Ademais, considerou-se incompatível com os objetivos do presente trabalho incorporar as ZEIS e as áreas reconhecidamente de baixa renda na análise já que, como se sabe, a dinâmica imobiliária ali existente tem peculiaridades que fogem ao escopo da tese. Entendeu-se ainda que as localidades onde a tipologia das edificações fosse relativamente incompatível, a curto e médio prazos, com o uso residencial (áreas com solo contaminado, depósitos, moinhos etc.) deveriam ser excluídas do âmbito dessa análise.

Com base nesses critérios, a área de estudo dessa tese é resultado de um polígono de referência – o da RPA1 – do qual são subtraídas (i) as áreas de quatro ZEIS²⁹⁰, (ii) a ilha do

²⁸⁷ Pesquisa aprovada pelo CNPq em 2013.

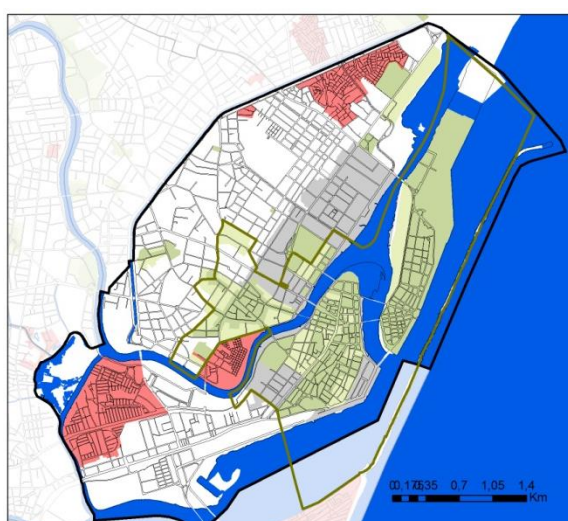
²⁸⁸ Censo 2010.

²⁸⁹ Embora essa poligonal tente abarcar a maioria das ZEPHs contínuas da área central tradicional, por motivos de descontinuidade espacial, foram deixadas de fora a Rua das Fronteiras, o cemitério de Santo Amaro e o Cemitério dos Ingleses, a Vila Naval e o entorno do Hospital Militar. Inserir os setores censitários que abarcam os referidos pontos resultaria em uma poligonal muito mais ampla e, proporcionalmente, com muito mais áreas que não são ZEPHs reconhecidas pela municipalidade. Por motivos operacionais, e pela descontinuidade com as demais ZEPHs inseridas no supracitado polígono, tais áreas não foram inseridas.

²⁹⁰ Santo Amaro, João de Barros, Coelhos e Coque

Bairro do Recife²⁹¹ e parte do bairro do Cabanga²⁹².

A seguir, são apresentadas duas imagens. A primeira contempla o “mosaico” de restrições urbanísticas e legais que incidem sobre a área central (ZEPH e ZEIS) e ilustra a “área histórica” da Pesquisa sobre o Mercado Imobiliário em Centros Históricos. A segunda ilustra o que se considera como a área de estudo no âmbito dessa pesquisa²⁹³, resultado das subtrações anteriormente mencionadas, diferenciando a área histórica e o seu entorno.



Legenda

CENTRO HISTÓRICO*

ZEIS

ZEPH

Preservação Histórica

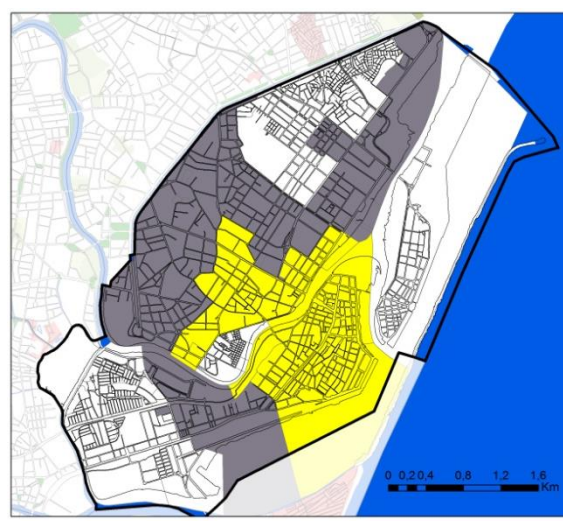
Rigorosa

Entorno

ZEDE

Dinamização Econômica

Centro Principal



Legenda

RPA1

Área de estudo

Área histórica

Entorno

Figura 48 - Área central tradicional do Recife com demarcação do seu centro histórico (GEMFI), e das zonas de interesse social, de proteção do patrimônio histórico-cultural e de dinamização econômica (PCR, 2008)

Fonte: Polígonos dos setores censitários (IBGE, 2010), *shapes* (PCR, 2014). Formatação própria.

Figura 49 - Área central tradicional do Recife com recorte da área de estudo e diferenciação da área histórica e do entorno para efeitos dessa pesquisa. Fonte: Polígonos dos setores censitários (IBGE, 2010), *shapes* (PCR, 2014). Formatação própria.

5.1.5 Caracterização do estoque edificado

A área central tradicional do Recife contém um amplo espectro de tempo representado

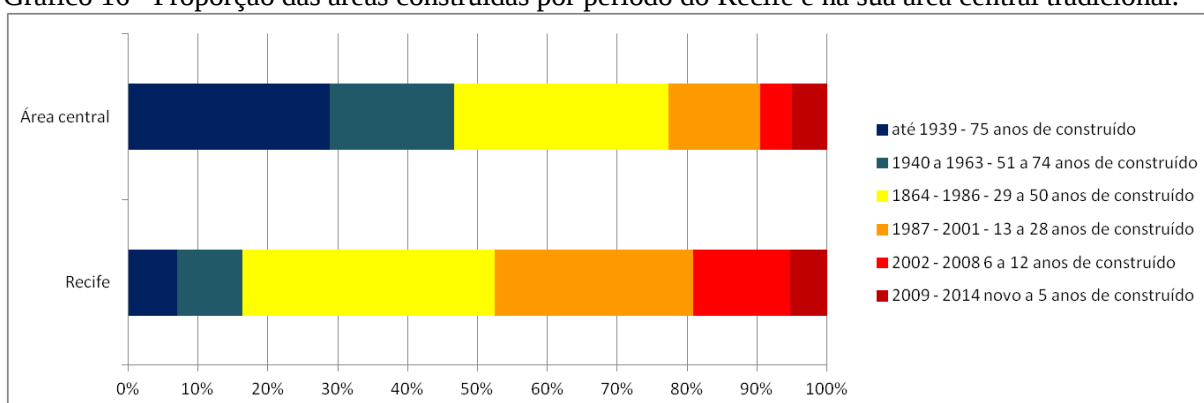
²⁹¹ caracterizada pelas estruturas portuárias e edifícios institucionais e pela inexpressiva presença de uso residencial para além da “Comunidade do Pilar”, área pobre ao norte da Ilha

²⁹² caracterizado pela presença de uma Estação de Tratamento de Esgoto ETE-Cabanga e pela sua “área de influência”

²⁹³ Também uma composição de setores censitários com base no censo de 2010

no seu estoque edificado. Como é possível vislumbrar a partir da sequência gráfica a seguir, a área central tradicional tem uma presença marcante de imóveis construídos antes de 1940. Nada menos do que 29% de toda a sua área construída remete a imóveis edificados até 1939, os quais possuem 75 anos de idade ou mais²⁹⁴. A área edificada na região até 1963, antes da atuação do BNH (tonalidade azul), corresponde a 47% da sua área edificada total. No Recife, a área edificada até 1963 corresponde apenas a 16% do total, o que pode confirmar o relativo grau de antiguidade do estoque edificado na área central frente a outras partes da cidade, como é possível verificar pelo gráfico e pela tabela a seguir.

Gráfico 16 - Proporção das áreas construídas por período do Recife e na sua área central tradicional.



Fonte: *shapes* (PCR, 2014). Formatação própria

²⁹⁴ Como já foi dito, o ano de referência para a idade dos imóveis na redação de todo esse trabalho é 2014.

Tabela 11- Área construída por período no Recife e na sua área central tradicional, em m²

ÁREA CONSTRUÍDA POR PERÍODO DE REFERÊNCIA		RECIFE	ÁREA CENTRAL
Até 1939 – 75 anos de construído	m²	2.419.037	1.583.723
	(%)	7,0%	28,8%
1940 a 1963 - 51 a 74 anos de construído	m²	3.224.149	979.938
	(%)	9,4%	17,8%
1864 - 1986 - 29 a 50 anos de construído	m²	12.436.768	1.689.539
	(%)	36,1%	30,7%
1987 - 2001 - 13 a 28 anos de construído	m²	9.794.735	721.551
	(%)	28,4%	13,1%
2002 - 2008 6 a 12 anos de construído	m²	4.801.452	251.954
	(%)	13,9%	4,6%
2009 - 2014 novo a 5 anos de construído	m²	1.790.931	271.383
	(%)	5,2%	4,9%
Total	m²	34.467.072	5.498.088
	(%)	100,0%	100,0%

Fonte: *shapes* (PCR, 2014). Formatação própria

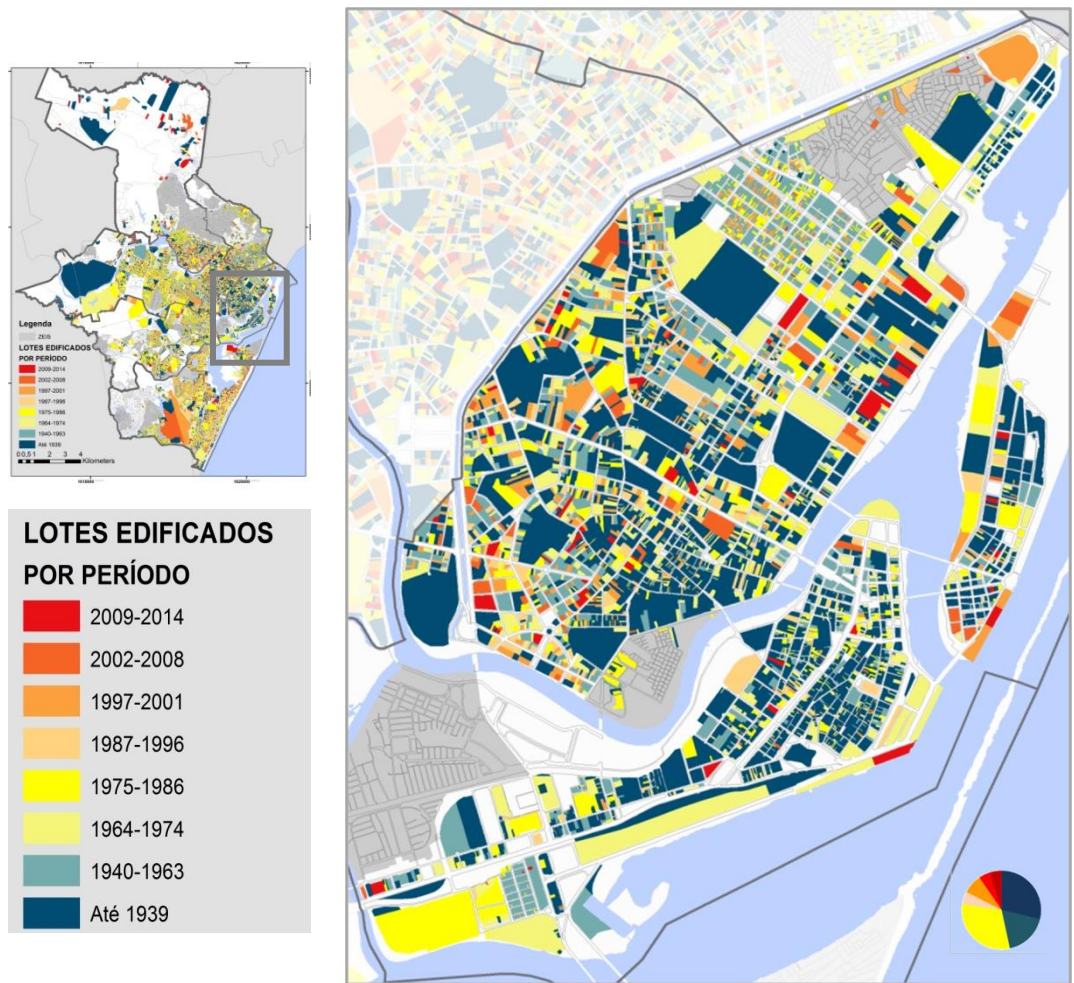


Figura 50 - Lotes edificadas por período na área central
Fonte: *shapes* (PCR, 2014). Formatação própria

A diversidade de tempos históricos e de ciclos de produção do ambiente construído na área central se faz refletir em uma gama diversa de padrões de ocupação e na heterogeneidade das características do estoque edificado passível de uso residencial.

A caracterização dos bens que podem compor a oferta no âmbito do mercado imobiliário residencial dessa área esteve pautada na classificação dos lotes segundo o seu formato, dimensionamento e área edificada. Os imóveis foram classificados segundo a idade da edificação, o número de pavimentos, a tipologia da edificação e o seu estado de conservação.

Os procedimentos para essa etapa partiram da obtenção de um *shape* de lotes de todo o Recife, o qual continha múltiplos atributos classificáveis²⁹⁵, o nome do edifício e o endereço. Outras características, tais como a tipologia das edificações, foram atribuídas, caso a caso, a partir de análise pormenorizada do objeto empírico de estudo.

Com a construção de tal base de dados georreferenciada, que se deu a partir de um trabalho coletivo no âmbito do Grupo de Estudos sobre o Mercado Fundiário e Imobiliário, foram processadas diversas análises do ambiente construído e do estoque edificado. Essas análises subsidiaram a construção de um referencial de possibilidades para a compreensão da dinâmica habitacional do Recife ao longo do tempo e para a definição dos submercados residenciais na sua área central tradicional.

Foram ainda levantados exemplares das tipologias passíveis de uso residencial que se fazem presentes nessa área. As fotografias desses exemplares subsidiaram uma das etapas dos questionários aplicados: aquela que buscava averiguar a percepção dos entrevistados em relação à potencialidade de uso habitacional em diversos tipos de imóveis. As tipologias elencadas como representativas das diversas formas de morar que se fazem possíveis na área central do Recife estão ilustradas e descritas no quadro a seguir.

²⁹⁵ tais como a idade da edificação, o número de pavimentos, a área construída, o número de unidades habitacionais presentes no lote, o tipo de empreendimento. A denominação do tipo de empreendimento se dá com base em uma classificação da Secretaria de Finanças. Infelizmente, não se trata de um mapa de usos totalmente confiável para fins dessa pesquisa.

Quadro 3- Exemplares de tipologias residenciais presentes na área central tradicional do Recife.

				
A Casa conjugada térrea	B Casa conjugada de dois pavimentos	C Apartamento em um pavimento de sobrado histórico	D Apartamento de um pavto. em sobrado de uso misto	E Apto. em edifício contemporâneo, alto padrão, com vista privilegiada
				
F Apto. em edifício pilotis moderno/ contemporâneo, usado, alto padrão, com menos de 20 anos de construído	G Apartamento em edifício antigo do tipo caixão sem elevador	H Apartamento em edifício antigo com mais de 40 anos de construído	I Apartamento em edifício pilotis mais três pavimentos sem elevador, mais de 20 anos de construído	J Apartamento em edifício antigo de uso misto com elevador, mais de 20 anos de construído
				
K Apto em edifício pilotis moderno/ contemporâneo com elevador com mais de 20 anos de construído	L Apartamento em edifício antigo com mais de 50 anos de construído	M Casa moderna solta no lote	N Casa antiga solta no lote	O Apartamento em edifício pilotis moderno/contemporâneo usado, médio padrão.

Fonte: fotos de autoria própria ou de captura de tela do *Google Street View*. 20107

Para além das tipologias edilícias, elaborou-se uma classificação das edificações segundo a sua idade, utilizando, para tal, algumas das referências cronológicas e legais que marcaram a evolução da produção residencial no Recife e as referências à idade das edificações que por vezes se fazem correntes dentre os agentes ofertantes do mercado. Os imóveis residenciais foram classificados como novos, seminovos, usados, usados mais antigos, usados antigos, usados muitos antigos e usados extremamente antigos em uma classificação, como já

foi dito, autorreferente²⁹⁶.

Entendeu-se, ainda, que as externalidades e as características do entorno das edificações também são componentes para a caracterização dos bens transacionados. Uma “vista livre” para uma praça ou para o rio, a proximidade a um equipamento ou serviço gerador de grande fluxo de pessoas e a localização da residência em uma via tranquila ou movimentada são componentes da percepção dos seus atributos residenciais. Diante dessa compreensão, considerou-se que a escala da “área central” ou do “bairro” são demasiadamente imprecisas para a compreensão das múltiplas lógicas que podem reger o comportamento dos agentes que atuam no mercado imobiliário residencial.

Cada bairro é composto por diversas “vizinhanças” que, embora possam não estar institucionalmente reconhecidas ou delimitadas, compõem a descrição das diversas localizações por parte de uma diversidade de agentes. Em um grande bairro, é comum que se incorporem às referências de localizações mais formais (bairros e logradouros), algumas expressões como “nas imediações de” ou “no entorno do”, indicando o reconhecimento da influência de certos equipamentos e serviços na configuração de “vizinhanças”²⁹⁷. Um olhar mais cuidadoso sobre um dos bairros da área central, o bairro da Boa Vista, revelará diversas dinâmicas cotidianas vinculadas aos equipamentos e serviços públicos e privados (proximidade a universidades e estabelecimentos de ensino, a centros médicos, polos de comércio “temáticos” etc.). Tornar-se-á possível ainda identificar que eixos viários de grande fluxo “dividem” o bairro em vizinhanças diferenciáveis, cada uma delas influenciada pelos equipamentos e serviços mais próximos. Emergem também as zonas com restrições à mudança do padrão de ocupação (ZEIS e ZEPH) e as zonas com grande potencial de transformação imobiliária como definidores de espacialidades. Por outra ótica, distintas predominâncias de uso do solo e padrões de renda da população residente levarão à compreensão de que existe uma grande diversidade de fragmentos nessa unidade jurisdicional do bairro.

A seguir, utilizando-se como exemplo o bairro da Boa Vista, algumas das dinâmicas cotidianas e das “imediações” por elas estabelecidas são esquematicamente ilustradas, bem como a heterogeneidade dos padrões de renda e de densidades demográficas que se fazem presentes. A diversidade de fragmentos diferenciáveis no interior de um bairro foi um elemento

²⁹⁶ Novos – 0 a 5 anos de construído, semi-novos – 6 a 12 anos de construído usados – 13 a 17 anos de construído, usados mais antigos – 18 a 28 anos de construído, usados antigos – 29 a 50 anos de construído, usados muitos antigos – 51 a 74 anos de construído e usados extremamente antigos – 75 anos ou mais de construído.

²⁹⁷ Vários dos entrevistados, antes mesmo de se referirem ao bairro em que residiam, relatavam que moravam “nas imediações da católica”, “perto do círculo militar”, ali perto da (Rua) Gervásio Pires. Dentre os promotores imobiliários, as referências às áreas potenciais para a atuação também não se pautaram pelos bairros, e sim por descrições que levavam em conta alguns logradouros e equipamentos de destaque.

também considerado importantes para a definição dos seus submercados residenciais ²⁹⁸.

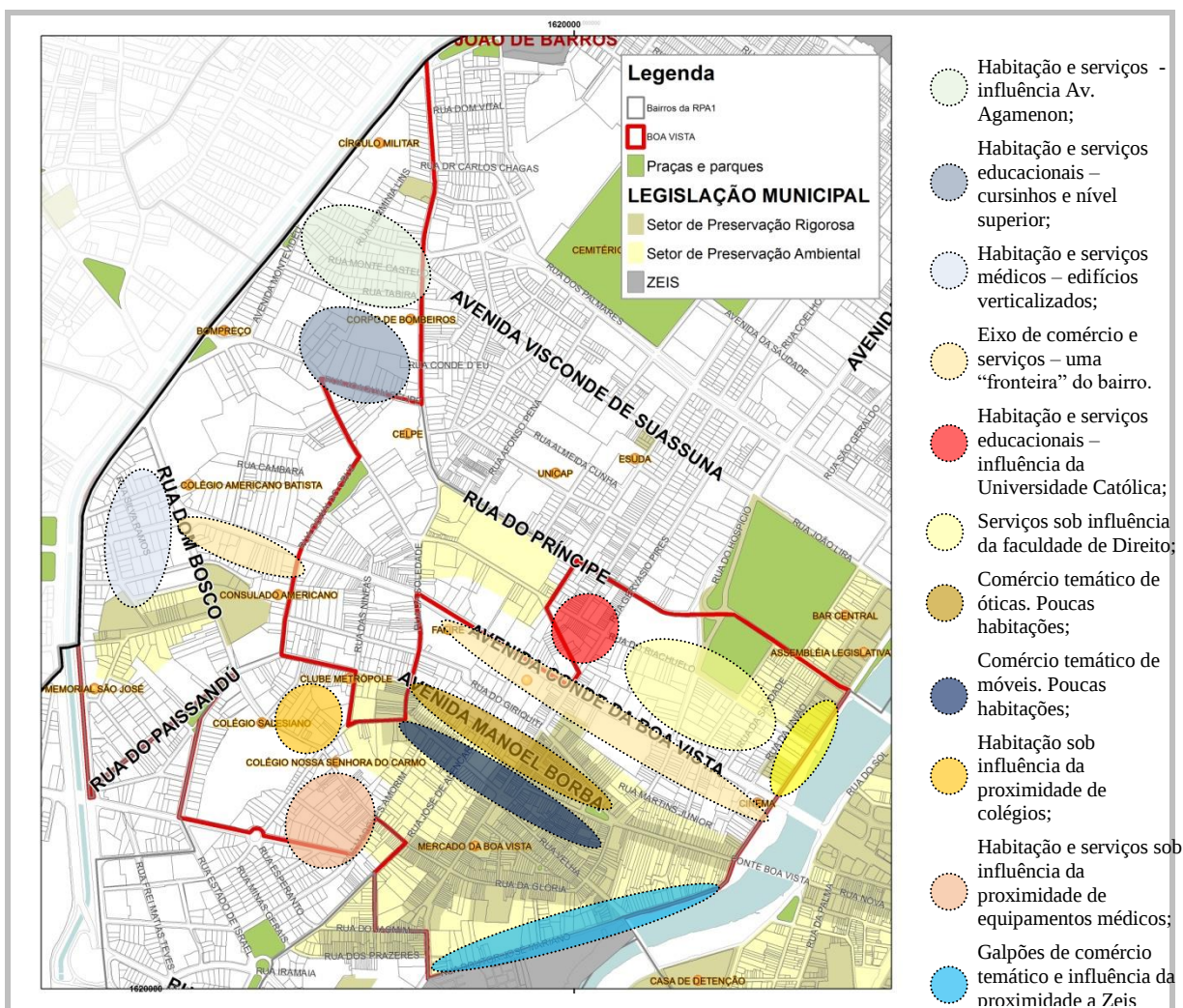


Figura 51 – Mapa da Boa Vista com indicações das áreas onde preponderam algumas dinâmicas urbanas.
Fonte: Formatação própria.

²⁹⁸ Durante o processo de elaboração desta tese, fez-se notável que a aproximação sucessiva ao objeto empírico, alimentada pelo referencial teórico, permitiu a construção de um grande compêndio de informações. Embora todas elas sejam consideradas valiosas, nem todas foram utilizadas efetivamente para atingir aos objetivos da tese ou para a comprovação ou negação da hipótese. Alguns dos dados obtidos apenas para a área central do Recife foram subaproveitados até o momento por inexistirem parâmetros que permitam a comparação desses a outras áreas da cidade ou a outras áreas centrais.

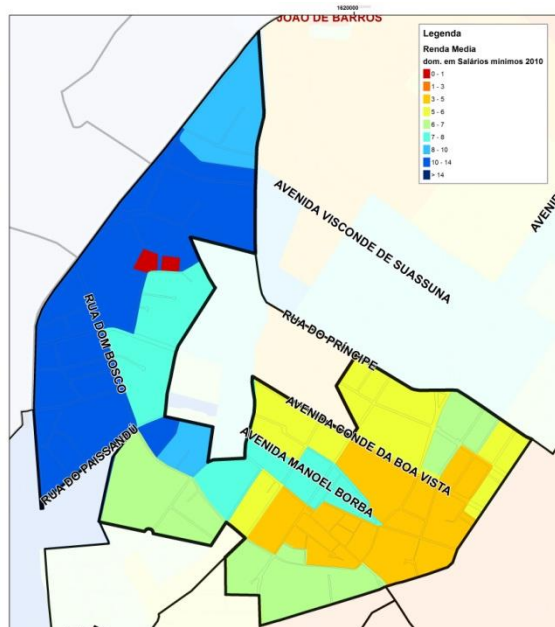


Figura 52- Mapa da renda média domiciliar do bairro da Boa Vista 2010

Fonte: Dados do IBGE, 2010, elaboração própria.



Figura 53 - Mapa de densidade demográfica do bairro da Boa Vista 2010

Fonte: Dados do IBGE, 2010, elaboração própria.

Diante do objeto empírico dessa tese, constatou-se a necessidade de analisar a definição dos submercados a partir de duas óticas: a ótica dos agentes responsáveis pela oferta, sobretudo daqueles agentes ativos e estruturais, e aquela dos agentes que compõem a demanda por imóveis residenciais – os consumidores ou potenciais consumidores de imóveis. Averiguar qual a lógica de atuação dos promotores imobiliários e ofertantes das novas espacialidades residenciais pode corroborar para a compreensão de duas das seis questões estruturadoras do objetivo dessa tese:

- Seria a área central tradicional, com todos os seus terrenos com grande potencial mudança de uso e produção de novas espacialidades, uma nova fronteira para a promoção imobiliária residencial?
- A produção de moradias novas na área central tradicional, depois de décadas de uma produção predominante em outras áreas da cidade, pode ser considerada uma “inovação de localização”?

Por outro lado, a ótica dos consumidores recentes ou potenciais consumidores de imóveis residenciais remete à valorização dos atributos daquela “circunstância” habitacional em diversas escalas²⁹⁹. Averiguar o modo como esses agentes formulam a sua percepção – sobre os atributos dos diversos imóveis que compõem o estoque edificado passível de uso residencial

²⁹⁹ O imóvel pode ser analisado segundo a condição em que se encontra a própria unidade habitacional, o condomínio em que essa possa estar inserida, a rua ou vizinhança, o bairro, a área da cidade etc

e sobre a condição de habitabilidade de área central tradicional – oferece insumos para responder a duas das seis questões estruturadoras do objetivo geral dessa tese:

- A produção de novas espacialidades residenciais nas áreas centrais tradicionais, compatíveis com as “novas formas de morar”, pode promover, pelo efeito de comparação, uma obsolescência simbólica mais acelerada dos imóveis residenciais mais antigos?
- A dinâmica imobiliária recente nessas áreas será capaz de alavancar uma valorização das habitações mais antigas, produzindo condições favoráveis para que se institua, em um futuro mais ou menos próximo, uma dinâmica de gentrificação da área central tradicional?

A articulação dessas duas lógicas, distintas e imbricadas, oferece insumos para buscar compreender como se relacionam e se articulam o mercado imobiliário residencial de imóveis novos, frutos da construção de imóveis que se configuram como novas espacialidades, e o mercado imobiliário residencial de imóveis antigos, contribuindo para responder à última questão estruturante do objetivo da tese.

- A produção dessas novas espacialidades habitacionais pode reposicionar a área central tradicional em uma divisão social, econômica e simbólica do espaço urbano?

No sentido caracterizar e diferenciar as óticas dos agentes que compõem a dinâmica de funcionamento do mercado imobiliário na área central tradicional do Recife, o objeto empírico da pesquisa revelou uma diversidade de “segmentos de mercado” específicos, os quais, supõe-se, podem ser regidos por lógicas distintas e peculiares e se estabelecer enquanto submercados residenciais, conforme será detalhado mais adiante. Compreendeu-se, ainda, que o consumo residencial tem que ser contemplado enquanto um mecanismo de afirmação de um “estatuto social”, expressado tanto pelas características da mercadoria habitação enquanto objeto de consumo, quanto pela localização residencial escolhida.

Para além da percepção e dos comportamentos de oferta e de consumo dos agentes, constatou-se que as características dos bens e da vizinhança onde esses se inserem são elementos essenciais à definição e à espacialização dos submercados residenciais. A heterogeneidade do estoque edificado e das espacialidades residenciais que compõem a área central recifense indicam que cada imóvel passível de abrigar o uso habitacional se localiza em áreas com condicionantes legais mais ou menos permissivos³⁰⁰, restritivos³⁰¹ e/ou onerosos³⁰² à

³⁰⁰ Áreas que tiveram o coeficiente de utilização de 5,5, maior do que o do entorno, de 2008 a 2015, como é o caso de uma porção do bairro de Santo Amaro

³⁰¹ Setores de preservação rigorosa da ZEPH, ou mesmo os setores de preservação ambiental

³⁰² Áreas de marinha, onde é necessário pagar a taxa de marinha no caso da transação de compra, e o foro.

transformação das edificações e à transmissão dos bens imóveis³⁰³. Os imóveis podem estar localizados em movimentadas e largas avenidas, em ruas tranquilas ou em travessas, ou podem estar ainda em vias convertidas em corredores que priorizam o transporte coletivo³⁰⁴, ou mesmo exclusivas a esses³⁰⁵, em ruas pedestrianizadas³⁰⁶ ou em ruas onde não se permite o estacionamento livre de ônus³⁰⁷.

Cada um desses imóveis e vizinhanças também está em uma condição diversificada de proximidade a equipamentos, públicos ou privados, que podem representar algum nível de incomodidade ao uso habitacional ou, ao contrário, valorizar uma circunstância habitacional. A mesma relação – de proximidade³⁰⁸ ou distanciamento – a áreas de alta ou baixa renda também são condicionantes da valorização habitacional por parte de alguns indivíduos. A proximidade a frentes d'água e a possibilidade de contemplar uma vista privilegiada, seja do rio, seja de um parque ou praça, também se configuram como elementos diferenciadores dos imóveis residenciais na área central do Recife.

Diante da complexa conjuntura urbana que se apresenta, o item a seguir se propõe a responder às questões estruturadoras que fundamentaram a formulação dos objetivos dessa tese, enquanto o item posterior se propõe a explicar, com base no referencial teórico e na análise do objeto empírico, como se definem os submercados residenciais na área central tradicional do Recife.

5.2 Produção de novas espacialidades e o aproveitamento residencial das edificações mais antigas – gentrificação ou erosão da habitabilidade?

Contrapondo a lógica de produção capitalista do espaço – que pressupõe a depreciação e a obsolescência simbólica dos produtos precedentes como meio de renovação da demanda de consumidores – à lógica de circulação e consumo das espacialidades residenciais precedentes (mais ou menos antigas), torna-se possível contemplar as tensões a que podem estar submetidas os sítios urbanos com ambiente construído consolidado face um novo ciclo de produção residencial. Nas áreas centrais tradicionais, sobretudo nos sítios históricos institucionalmente reconhecidos – onde são muito mais limitadas as possibilidades de intervenção física nos

³⁰³ Imóveis em condição de titularidade “embaraçada”, inventários e espólios inconclusos.

³⁰⁴ Avenida Conde da Boa Vista e outros trechos de ruas e avenidas do Corredor Leste-Oeste

³⁰⁵ Avenida Guararapes

³⁰⁶ Rua da Imperatriz na Boa Vista, Rua Nova ou Rua Duque de Caxias no bairro de São José

³⁰⁷ Como é o caso daquelas definidas como parte da Zona Azul

³⁰⁸ Existem referência à triangulação das favelas (ZEIS) João de Barros, Coque e Coelho como referência de uma área “perigosa” por parte de alguns entrevistados.

imóveis para compatibilizá-los às necessidades e expectativas habitacionais contemporâneas – novas dinâmicas de produção do espaço podem colocar em *xequê*, pelo efeito de comparação, a percepção dos atributos habitacionais das edificações mais antigas por parte de alguns consumidores. Os novos imóveis se apresentam como a possibilidade de aderir a uma “localização central” sem que seja necessário abrir mão das inovações do produto imobiliário, permitindo o consumo de unidades habitacionais modernas, em condomínios com grande diversidade de equipamentos correspondentes à lógica de consumo preponderante dentre os integrantes da demanda solvável de mais altos rendimentos.

Os novos imóveis, com altos preços de comercialização, poderiam contribuir para a valorização de imóveis “antigos” que se situem no seu entorno imediato por parte de indivíduos que, embora tenham padrão de renda e estrutura de gastos mais elevados do que aqueles da população tradicionalmente residente, não têm anseios ou rendimentos compatíveis com os necessários para a compra dos novos imóveis. Esses indivíduos poderiam voltar a sua atenção para os imóveis mais antigos no entorno das novas espacialidades produzidas, corroborando para a constituição de condições favoráveis à gentrificação.

A obsolescência simbólica e a gentrificação de vizinhanças e de imóveis mais antigos face à produção de novas espacialidades residenciais, embora se apresentem como processos antagônicos, podem ambos fazer parte de uma nova lógica de apropriação e consumo dos espaços residenciais na área central do Recife em uma dinâmica de redefinição das suas espacialidades e submercados residenciais.

Smith (2005) explicitou que, via de regra, os imóveis novos e integrantes de um nível de qualidade superior são ocupados por “proprietários-moradores”. Após a sucessão de algumas gerações de “proprietários-moradores”, esses passam a uma condição de ocupação predominante de “inquilinos-moradores”, ao passo que os ocupantes proprietários, paulatinamente, optam por uma alternativa habitacional mais “atual”.

Essas assertivas condizem com as afirmações de Sweeney (1973), quando o autor pondera que, que a cada novo ciclo produtivo de unidades residenciais – as quais são destinadas à população de maiores rendimentos – adiciona-se uma nova camada ao estoque edificado existente, que poderá corroborar para uma sucessão de migrações entre os estratos que ocupam os imóveis em cada uma das camadas. Entende-se, a partir da construção teórica aqui exposta, que a promoção residencial privada de novas unidades habitacionais nas áreas centrais, com a construção de imóveis em tipologias semelhantes àsquelas já testadas e aprovadas pelos estratos de mais alta renda em outros bairros da cidade, adicionam uma nova camada, um novo “nível de qualidade” ao estoque edificado passível de uso residencial nessas áreas. Nesse contexto, um

comportamento inovador de um promotor imobiliário, que adicione uma nova camada de imóveis residenciais, ou que “crie” uma nova localização privilegiada para a moradia dos estratos de mais alta renda, poderia desencadear uma sequência de mudanças na espacialização de submercados residenciais.

Em *Gentrification and the Revanchist City*, quando Smith (2005) apresenta as suas reflexões sobre o *Rent Gap* para as áreas urbanas degradadas, ele afirma que as vizinhanças ou bairros tradicionais passariam por um “ciclo” de degradação, no qual sucessões de proprietários e de inquilinos promoveriam uma manutenção cada vez mais deficitária, o que levaria à paulatina degradação das edificações e à sucessiva substituição dos residentes instituídos por residentes cada vez mais pobres. Esses teriam cada vez menos interesse e condições de manter o imóvel, levando a vizinhança a apresentar certa homogeneidade na degradação do seu estoque edificado³⁰⁹. Os proprietários, sabendo da impossibilidade de cobrar preços de aluguéis mais elevados, também negligenciariam a manutenção das edificações³¹⁰. Com a baixa rentabilidade, os proprietários se tornariam indiferentes quanto à ocupação dos imóveis, o que poderia levá-los a preferir mantê-los vazios ou mesmo alugados a valores irrisórios.

Segundo essa lógica, os proprietários, mesmo diante da pouca valorização, podem manter a propriedade dos imóveis por longos períodos de tempo. Essa retenção pode estar relacionada a uma lógica especulativa ou, como ressalta Jaramillo (1977), a um “desejo de participar no futuro” inerente a todo proprietário capitalista, quando “finalmente” se esgote a vida útil da edificação e se torne possível, naquele terreno, iniciar um novo ciclo produtivo.

A “lacuna de renda” entre a condição de baixa rentabilidade do terreno ou imóvel em uma dada circunstância, e a rentabilidade potencial que esse poderia vir a ter em uma situação futura (caso revitalizado, revalorizado ou gentrificado) é, precisamente, aquilo que o Smith reconhece como o *Rent Gap*³¹¹. A intensificação do *Rent Gap* foi, historicamente, intencionalmente ou não, desencadeada e reforçada por uma grande diversidade de fatores. O autor cita, dentre eles, a indisponibilidade de crédito para a aquisição de imóveis em determinados bairros pelas instituições bancárias de maior alcance (como no caso dos bairros

³⁰⁹ Considerando que os proprietários-moradores, via de regra, gastarão mais com a manutenção dos imóveis do que os proprietários-locadores, e que os inquilinos também não farão face a algumas despesas necessárias às obras de manutenção preventiva, os imóveis alugados tenderão a se deteriorar em ritmo mais acelerado. Em *Housing Unit Maintenance and the mode of tenure*, Sweeney (1974) desenvolve um modelo a partir de evidências empíricas de que o modo de ocupação de aluguel é um variável importante que influencia o ritmo de deterioração de imóveis;

³¹⁰ Sweeney (1973) apresenta modelos a partir de estudos empíricos que apontam que o proprietário-morador despende maior volume de recursos para a manutenção do imóvel do que o proprietário-locador.

³¹¹ ou “lacuna de renda”, em tradução livre da autora

“*redcrossed*”³¹²), ou a exploração e veiculação, por parte dos agentes que atuam em prol da gentrificação, de preconceitos de raça, etnia, orientação sexual ou religião, de modo a “espantar” os moradores-proprietários (lógica do *blockbuster*), os quais passariam a temer pelo futuro das características socioeconômicas daquela vizinhança e a acreditar na necessidade de se mudar para outra localidade, onde a sua residência e o seu patrimônio pudessem estar mais seguros.

Nesses contextos, segundo o autor, é tão grande o *Rent Gap*, entre a “renda potencial” que poderia ter aquele imóvel no futuro e a rentabilidade que ele oferece no momento atual, que se estabeleceria a situação favorável para o desencadeamento de processos de gentrificação, sobretudo daqueles orquestrados por agentes do mercado altamente capitalizados que figuram como “promotores imobiliários da gentrificação”. No caso, grandes grupos de incorporação poderiam adquirir múltiplos imóveis a baixíssimos preços e promover a sua reabilitação para o uso residencial e posterior oferta, de venda ou aluguel, para uma demanda de renda mais elevada do que aquela dos moradores atuais. A demanda de consumidores por tais espacialidades residenciais gentrificadas e ressemantizadas por tais estratégias de mercado é, por vezes, inexistente até o momento do início do efetivo processo de gentrificação, fato que agrega um grande risco a esse tipo de empreendimento. A demanda, no caso, pode ser “criada” ou estimulada pelos próprios agentes produtores dos processos de transformação do espaço, por meio de estratégias de *marketing*.

O autor não deixa de mencionar os processos de gentrificação “espontâneos”, ou seja, aqueles “não orquestrados” pelo mercado e sim desencadeados pela compra de unidades habitacionais por múltiplos consumidores, de renda mais elevada do que os moradores originais, com o objetivo de uso residencial próprio. Essa modalidade de consumo residencial, que diverge da corrente “convencional” de valorização imobiliária, reveladora de um comportamento de diferenciação, tão bem abordado por Baudrillard (1972) quando se refere ao “gosto pelo antigo”, é bem menos impactante, no que se refere à escala das transformações e gentrificações, do que aqueles processos protagonizados por grandes promotores imobiliários.

Pelos casos empíricos analisados por Neil Smith, de localidades onde existiria a aplicabilidade da teoria do *rent gap*, entende-se que a gentrificação ou a *trendificação*³¹³ de uma

³¹² Termo pode ser traduzido como “riscado em vermelho”, e faz referência aos bairros que teriam sido riscados da lista dos bairros aos quais se fariam disponíveis os financiamentos de determinados bancos. Tal postura procurava evitar os bairros mais degradados e com população empobrecida e marginalizada de modo a minimizar os riscos de inadimplência.

³¹³ Trend pode ser traduzido como “tendência”, *Trendificação* seria o processo de tornar algo banal em desejável, na moda, interessante ao consumo.

vizinhança é imediatamente precedida pela degradação do ambiente construído, pela predominância do regime de aluguel na ocupação dos imóveis e por uma situação de tensão, expectativa e incerteza entre os agentes promotores imobiliários, que esperam a degradação e a desvalorização da vizinhança até um ponto máximo – embora reversível – antes de iniciarem os processos de transformação e de re-significação de determinado contexto urbano.

Embora existam indicativos de uma demanda potencial para os imóveis e áreas gentrificadas, é impossível saber ao certo se haverá a demanda real para os novos produtos habitacionais oferecidos naqueles antigos imóveis. Segundo Smith, embora seja possível prever qual será a aceitação de determinados produtos imobiliários por parte de demandas específicas, sempre haverá um alto grau de incerteza. No entanto, quanto maior o grau de incerteza, maior a rentabilidade.

Nas áreas com efetiva presença do uso residencial na área central tradicional do Recife, sobretudo na área definida como seu “centro histórico”, os domicílios alugados, embora ainda menos representativos do que os domicílios próprios, são presentes em proporções superiores às daquelas da cidade do Recife como um todo. O mau estado de conservação de numerosos imóveis em algumas áreas, que ainda não apresentam tendência à mudança de uso na dinâmica de competitividade de usos do solo, poderia indicar que alguns setores da área central do Recife se encontram no estágio de “tensão pré-gentrificação”. No entanto, por parte dos agentes ativos e estruturais que figuram como promotores imobiliários, não há ainda indicações de atuação em prol da gentrificação em um futuro próximo. Tampouco do ponto de vista da demanda se delineia, hoje, uma tendência concreta ao consumo de imóveis residenciais históricos por parte das camadas de renda média.

Torna-se possível inferir que o panorama de gentrificação habitacional³¹⁴, a partir de iniciativas de reabilitação de imóveis residenciais que culminam no enobrecimento de algumas vizinhança – que ainda não se faz muito notável nas grandes cidades brasileiras³¹⁵ salvo algumas exceções – também não será preponderante na dinâmica habitacional da área central tradicional do Recife em um futuro próximo, sobretudo nos seus setores de preservação histórica.

No Recife, uma dinâmica de gentrificação, sob a ótica dos consumidores e potenciais consumidores, tampouco é verificada para os imóveis de tipologia residencial vertical

³¹⁴ tal qual relatam autores do eixo euro-americano

³¹⁵ Por outro lado, processos de gentrificação e *trendificação* do comércio de varejo e dos serviços, voltados aos usos de cultura, turismo e lazer, já podem, há algum tempo, ser identificadas no âmago dos discursos de revitalização urbana de alguns sítios históricos e áreas portuárias brasileiros.

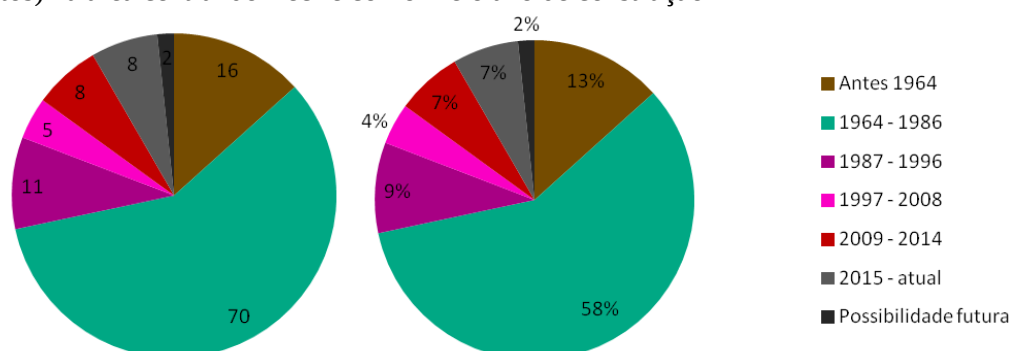
multifamiliar oriundos de ciclos produtivos precedentes. Sendo mais específica, os imóveis³¹⁶ “usados” (construídos no intervalo 1997-2001, com 13 a 17 anos); imóveis “usados mais antigos” (1987-1996 com 18 a 28 anos) e os “imóveis usados antigos” (1964-1986 com 29 a 50 anos), mesmo que tenham a tipologia relativamente semelhante àquela dos imóveis recém-construídos, não parecem se inserir na mesma lógica de valorização por parte dos consumidores de mais altos rendimentos.

São verificados, contudo, processos paulatinos de produção de novas espacialidades residenciais em tipologia verticalizada, o que poderia ser sintomático de uma nova percepção dessa área enquanto localização habitacional por parte de alguns promotores imobiliários. Alguns dos consumidores dessas novas espacialidades, contudo, deixam claro que a área central só passou a ser cogitada enquanto localização residencial a partir do momento em que a oferta de edificações novas foi viabilizada. Paralelamente, alguns dos consumidores dessas novas espacialidades deixam claro que a área central só passou a ser cogitada enquanto localização residencial a partir do momento em que a oferta de novas edificações foi viabilizada. Tais consumidores, sobretudo aqueles residentes nos imóveis grandes e mais luxuosos, revelaram que não optariam pela área central em um imóvel diferente daquele atualmente habitado, fato que indica que mesmo os imóveis de tipologia relativamente semelhante (vertical, multifamiliar, de apartamentos), sendo mais antigos, não chegam a efetivamente competir com os imóveis novos na lógica que rege o consumo de residências de “alto padrão”. Esses imóveis, portanto, embora possuam algum nível de comparabilidade, não se inserem em um mesmo submercado residencial, como se verá mais adiante..

³¹⁶ Segundo a classificação autorreferente (explicitada no Quadro 1 desse trabalho, os bens imobiliários que compõem a oferta residencial na área central tradicional do Recife foram denominados Imóveis novos (2009-2014 com 0 a 5 anos); Imóveis seminovos (2002-2008 com 6 a 12); Imóveis usados (1997-2001 com 13 a 17 anos); Imóveis usados “mais antigos” (1987-1996 com 18 a 28 anos); Imóveis usados antigos (1964-1986 com 29 a 50 anos); Imóveis usados muito antigos (1940-1963 com 50 a 74 anos); e Imóveis usados extremamente antigos (1939 ou anterior, com 75 anos de construção ou mais).

Na área central tradicional do Recife, até recentemente, é possível afirmar que eram relativamente escassas as alternativas para se aderir à tipologia “apartamento em edifício multifamiliar”, sobretudo no que se refere aos imóveis mais novos. Em toda a área central, existiam apenas 102 edifícios residenciais verticalizados, com mais de 5 pavimentos, até o ano 2009³¹⁷. Desses, 58% (70 empreendimentos) haviam sido edificadas entre 1964 e 1986, durante a atuação do BNH, e apenas 16 empreendimentos haviam sido edificadas entre 1987 e 2008 em toda a região, como é possível verificar pelos gráficos a seguir.

Gráfico 17 - Número e percentual de edificações em tipologia residencial verticalizada (mais de 5 pavimentos) na área central do Recife conforme o ano de construção



Fonte: Dados do *shape* de lotes, com classificação de tipologias pelo GEMFI, com filtro para o número de pavimentos e classificação conforme o ano de construção. Elaboração própria

Na análise dos gráficos anteriormente apresentados, que contempla o número de edificações, a produção de novas espacialidades residenciais pode parecer pouco expressiva, já que apenas 8 empreendimentos foram construídos entre 2009 e 2014. No entanto, quando se analisa o incremento de novas unidades habitacionais nesse intervalo e, sobretudo, o incremento de novos apartamentos disponíveis que se delineia a partir da finalização dos empreendimentos atualmente em construção e daqueles em processo de análise que se apresentam como possibilidade futura, é possível, verdadeiramente, dimensionar a representatividade da produção de novas espacialidades residenciais em contraposição ao estoque edificado existente na área central tradicional do Recife.

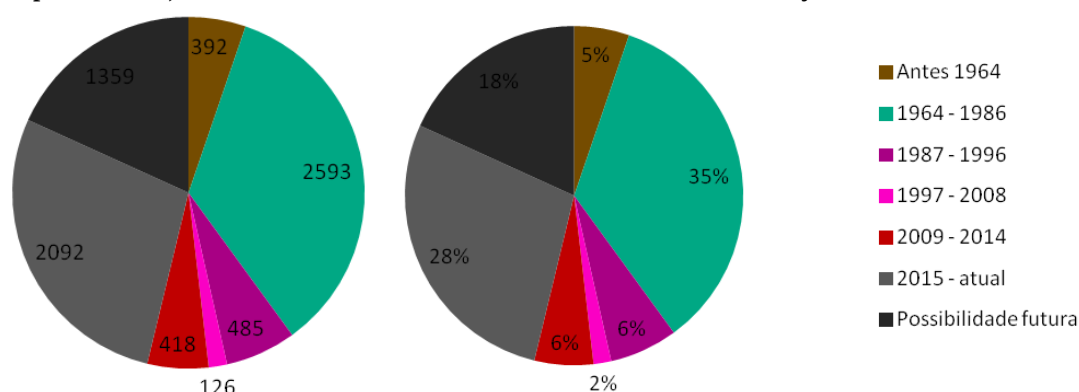
Os oito empreendimentos edificadas entre 2009 e 2014³¹⁸ contém 10% das unidades habitacionais do “tipo apartamento” na área central do Recife. Já em um cenário futuro,

³¹⁷ ano do Habite-se das primeiras torres de apartamentos residenciais que caracterizam esse novo ciclo de produção residencial

³¹⁸ 2009 a 2014, sendo 2014 é o ano de referência dos dados disponíveis. Aqueles edifícios que já constam como “construídos” são Pier Mauricio de Nassau, Pier Duarte Coelho, Jardins da Boa Vista, Residencial Romeira, Firmino Fernandes e Cais da Aurora.

incorporando os empreendimentos em construção³¹⁹ e aqueles que se apresentam como “possibilidade futura”³²⁰, os apartamentos em novos edifícios residenciais³²¹ representarão 52% do estoque total de apartamentos em edifícios verticais na área central do Recife, conforme se verifica nos gráficos abaixo.

Gráfico 18 - Número e percentual de unidades habitacionais em tipologia residencial verticalizada (mais de 5 pavimentos) na área central do Recife conforme o ano de construção



Fonte: Dados do *shape* de lotes, com classificação de tipologias pelo GEMFI, com filtro para o número de pavimentos e classificação conforme o ano de construção. Elaboração própria

Tabela 12 - Número de empreendimentos e de unidades habitacionais em tipologia residencial verticalizada (mais de 5 pavimentos) na área central do Recife conforme período de construção

Período de construção	Número de empreendimentos	Unidades Habitacionais
Antes 1964	16	392
1964 – 1986	70	2593
1987 – 1996	11	485
1997 – 2008	5	126
2009 – 2014	8	418
2015 – atual	8	2092
Possibilidade futura	2	1359

Fonte: Dados do *shape* de lotes, com classificação de tipologias pelo GEMFI, com filtro para o número de pavimentos e classificação conforme o ano de construção. Elaboração própria

No sentido de desvendar quais são os fatores determinantes para a definição dos submercados residenciais na área central tradicional do Recife, não se pode deixar de vislumbrar o incremento de novas unidades habitacionais que deverá se viabilizar em aproximadamente uma década por meio da produção de tais novas espacialidades residenciais. Considerados apenas os empreendimentos em construção e aqueles já concluídos, tem-se um

³¹⁹ Os empreendimentos em construção são Jardins da Aurora, Residencial Boa Vista, Vila Boa Vista, Beach Class Ilha Do Leite, Aurora Trend, Arcos da Aurora Prince, Vita Classic Home Service e Pietro priori

³²⁰ Os empreendimentos em fase de análise e aprovação pelo Poder Público Municipal, mas com projeto já relativamente definidos são Novo Recife e Largo dos Casados

³²¹ construídos entre 2009-2018

acrécimo já “confirmado” de 2.510 unidades habitacionais em tipologia de apartamento no período de 2009 a 2019³²². Como já foi dito, entre os censos de 2000 e 2010, o incremento da população residente na RPA1 foi praticamente nulo³²³, o que indica que a “aposta” na área central do Recife enquanto localização residencial não é desprovida de risco.

O mapa a seguir ilustra a espacialização de todas as edificações em tipologia residencial verticalizada, conforme o período em que foram construídas, assim como os empreendimentos concluídos até 2014 e aqueles “em construção” e “em discussão avançada”. A localização dos edifícios de apartamentos já existentes, bem como daqueles planejados e em construção, ainda não consolidou uma setorização de imóveis residenciais verticalizados. Os imóveis verticais, tanto as antigas especialidades quanto os lançamentos imobiliários, com algumas exceções, aparecem relativamente dispersos, sem uma lógica de concentração expressamente definida.

³²² Os empreendimentos que começaram a ser construídos mais recentemente tem entrega prevista pra dezembro de 2018.

³²³ tendo a população passado de 78.098 habitantes em 2000 a 78.114 habitantes em 2010, o que significa um crescimento populacional de 16 habitantes

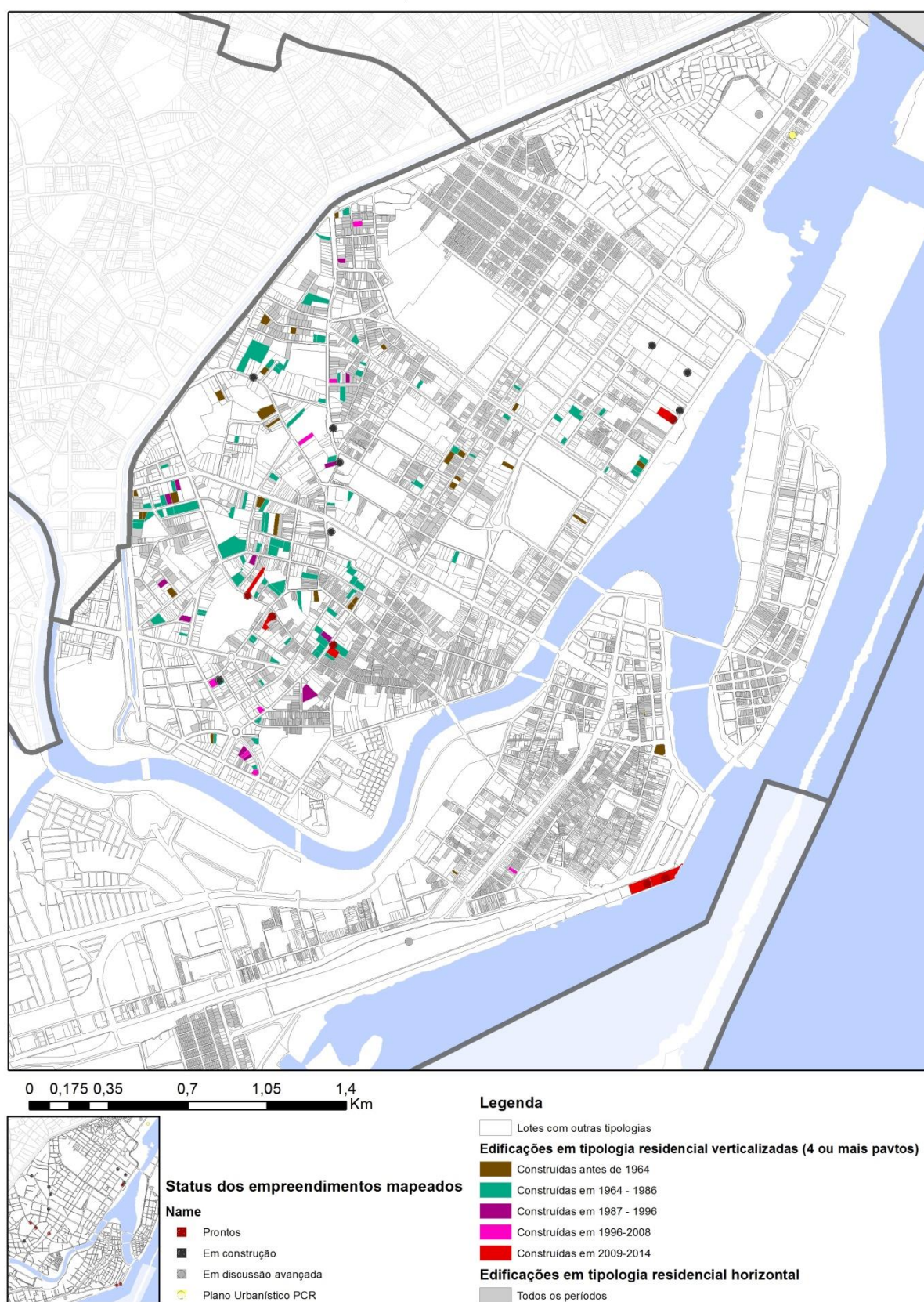


Figura 54 - Mapa de espacialização das edificações em tipologia residencial multifamiliar verticalizada conforme período de construção na área central do Recife.
 Fonte: Dados do shape. Elaboração própria.

A dispersão espacial desses imóveis verticalizados pode ser considerada uma singularidade da área central tradicional recifense que corrobora para a definição dos seus submercados residenciais, como se discutirá mais adiante. Segundo Bates (2006), em estudo sobre *Submercados habitacionais como abordagem para a revitalização de vizinhanças: considerações teóricas e justificativas empíricas*³²⁴, sob a ótica da demanda, “os submercados de habitação são lugares reais, mapeáveis, entre os quais os consumidores fazem escolhas com base em suas preferências, na sua renda e em outros fatores”. Segundo a autora, os submercados residenciais podem ser definidos e espacializados usando inúmeros atributos da habitação e da vizinhança. A concentração e a dispersão de tais qualidades e, portanto, a espacialização dos submercados residenciais, dificilmente corresponderão às delimitações legais e administrativas dos bairros e vizinhanças.

Bates (2006), quando busca parâmetros para delimitar submercados residenciais, fá-lo no intuito preciso de comparar os limites desses submercados às principais referências espaciais utilizadas no âmbito das políticas públicas de revitalização de áreas urbanas degradadas pelo planejamento urbano local³²⁵. A autora, que parte do pressuposto que cada submercado, de modo geral, é composto por um conjunto de mercadorias que expressam alguma semelhança de qualidades e atributos e que são, portanto, substituíveis entre si, concluiu que, em se tratando de submercados habitacionais, as mercadorias semelhantes – e os submercados – apresentam algum nível de concentração espacial.

Os submercados habitacionais podem ser segmentados, com base em diferentes aspectos da qualidade da habitação, em “setores”, e não só como “grupamento de unidades”. O tamanho e a forma desses setores, no entanto, ainda não foram discutidos completamente. Esta questão aberta é a primeira abordada na pesquisa atual: qual é a distribuição espacial dos submercados habitacionais na área urbana? Os submercados são largamente contíguos ou fragmentados no espaço? (BATES, 2006, p.16. Tradução livre).

Bates (2006), ao contrapor a “escala dos submercados”, enquanto espaços reais e mapeáveis, às escalas de planejamento utilizadas nas políticas públicas investigou se, no âmbito de uma única vizinhança, poderiam existir múltiplos submercados. Nesse estudo, com base em diversos aspectos e variáveis levantadas, foram identificados seis submercados residenciais que se apresentaram como agrupamentos de blocos de unidades habitacionais (ou *clusters*) com características semelhantes. O trabalho resultou na delimitação de submercados que, embora

³²⁴ Tradução livre do título original *A Housing Submarket Approach to Neighborhood Revitalization Planning: Theoretical Considerations and Empirical Justifications*

³²⁵ da cidade da Pensilvânia (Estados Unidos)

fragmentados no interior de uma vizinhança, apresentavam-se com relativa contiguidade espacial³²⁶. Os submercados pela autora elencados e, posteriormente, confirmados a partir de levantamento histórico de preços nas transações imobiliárias, estão respaldados na análise de aspectos que vão além da condição urbana e do estoque edificado passível de uso residencial, como é possível verificar no quadro a seguir:

Quadro 4 - Submercados residenciais segundo Bates

SUBMERCADO	CARACTERIZAÇÃO
Pequenas unidades indesejáveis e “sob tensão”	Imóveis muito pequenos e sem recuos laterais, maiores perdas populacionais e maiores índices de pobreza; muitas propriedades industriais e escolas ruins.
“Sob tensão”	Piores condições dos imóveis, maioria de aluguéis subsidiados pelo governo, piores escolas.
Proprietários de minoria étnica	População predominantemente negra e maioria de imóveis próprios. Altas taxas de pobreza e criminalidade
Potencial de transição	População predominantemente branca e proprietária dos imóveis, longe do Centro de negócios, poucas habitações de aluguel subsidiado, algum crescimento populacional e salários abaixo da média.
Aluguéis a preço de Mercado e em processo de gentrificação	Imóveis em condições muito boas, na sua maioria com um recuo lateral, ocupação predominante por locadores de alta renda recentes (gentrificados) e alto índice de apreciação enquanto localidade habitacional.
Alta valorização	Rendimentos mais altos e maiores preços dos imóveis, maior índice de apreciação enquanto localidade habitacional, casas soltas no lote, melhores escolas e ausência visível de habitações subsidiadas.

Fonte: Bates (2006). Tradução livre da autora

A autora verificou que, mesmo no interior de uma vizinhança – a menor escala de planejamento urbano utilizada naquele contexto – existiam diversos submercados. A autora concluiu que a escala da vizinhança, embora largamente utilizada em planos e projetos de revitalização residencial de áreas degradadas, poderia ser inadequada ao deixar de contemplar as nuances e peculiaridades da dinâmica habitacional. A autora, que ressalta que todos os submercados supracitados estão conectados e inter-relacionados, reitera que qualquer política pública que venha a interferir na oferta – sobretudo na qualidade do estoque – ou na capacidade de compra dos consumidores de determinado submercado, suscitará efeitos em cadeia em todos os outros submercados. Segundo a autora, os pesquisadores e propositores de políticas públicas dificilmente preveem tais efeitos em cadeia que podem ser provocados pela interferência em um determinado estrato do estoque edificado ou por mudanças nas políticas de crédito, e se sentem autorizados a se comportar “como se surpresos” ao vislumbrarem novas dinâmicas urbanas “inesperadas”, que, no entanto, nada mais são do que o reflexo de uma atuação planejada. Entende-se que, no que se refere às áreas centrais tradicionais, seria esperado que os

³²⁶ Essa condição de fragmentação de “setores de submercados” aferidos por essa autora está vinculada, possivelmente, às variáveis por ela utilizadas: Levantamentos censitários (dados demográficos e socioeconômicos), nos levantamentos dos preços das transações imobiliárias, nos levantamentos das taxas de criminalidade, em censos de educação (performance das crianças nas escolas de diversos distritos)

pesquisadores e propositores de políticas públicas, de incentivos fiscais, de planos específicos e de legislações estivessem aptos a prever os possíveis efeitos em cadeia decorrentes do estímulo a determinados usos e atividades, assim como as consequências da adição de uma nova camada de imóveis novos sobre a lógica de funcionamento do mercado imobiliário residencial.

Em certa medida, caberia ao poder público se antecipar à atuação dos promotores imobiliários residenciais a fim de identificar os efeitos – positivos ou perversos – que pode ter a produção de novas espacialidades residenciais sobre a dinâmica de funcionamento do mercado imobiliário das áreas centrais tradicionais. No Recife, diante da produção recente de novas espacialidades residenciais dispersas por toda a área central, e daquelas novas espacialidades de maior escala³²⁷ planejadas e anunciadas, as quais podem se configurar como novos fragmentos de cidade incrustados na “cidade consolidada”, seria desejável conhecer as possíveis interferências desse novo ciclo produtivo e da adição de uma nova camada ao estoque edificado sobre a dinâmica de funcionamento do mercado imobiliário residencial da área central tradicional.

Embora a legislação urbanística da cidade do Recife determine, desde 2008, por meio do Plano Diretor, que os grandes empreendimentos³²⁸ deverão desenvolver estudos prévios de impacto de vizinhança a fim de apresentar quais os impactos dos novos empreendimentos sobre variados aspectos³²⁹, dentre eles sobre a “valorização imobiliária” e a “paisagem urbana e patrimônio natural e cultural” da vizinhança, sabe-se que tais estudos são muitas vezes limitados ou tendenciosos, haja visto o fato de que esses, quando apresentados, são desenvolvidos por contratação dos próprios empreendedores. São desconhecidos, hoje, os possíveis efeitos, positivos ou negativos, dos polêmicos novos empreendimentos na área central tradicional recifense sobre a dinâmica de funcionamento do seu mercado imobiliário.

Enquanto isso, os empresários urbanos, sobretudo aqueles promotores ativos e estruturais, podem ter a sua atuação voltada à “destruição criativa”, seja pela real demolição de

³²⁷ com mais de 10 hectares contínuos de área de intervenção planejada, como é o caso dos projetos Novo Recife, Multiuso Recife (Odebrecht Realizações, submetido em 2014, com duas glebas que perfazem uma área de 18,9 hectares) e Vila Naval.

³²⁸ Lei Municipal nº 17.511/ 2008. Empreendimentos com mais de 2 hectares de terreno de intervenção e com mais de 20.000m² e de área construída, no caso de empreendimentos residenciais, e 15.000m² no caso de empreendimentos de outros usos.

³²⁹ I - meio ambiente; II - sistema de transportes; III - sistema de circulação; IV - infra-estrutura básica; V - estrutura sócio-econômica; VI - uso e ocupação do solo; VII - adensamento populacional; VIII - equipamentos urbanos e comunitários; IX - valorização imobiliária; X - ventilação e iluminação; XI - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural; XII - definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas potencializadoras dos impactos positivos; XIII - impactos do empreendimento no sistema de saneamento e abastecimento de água; e XIV - proteção acústica e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade à vizinhança (RECIFE, Lei Nº 17.511 /2008, p. 63-67)

estruturas edificadas mais antigas para que o seu terreno possa dar lugar ao novo, seja pela promoção da obsolescência das antigas formas de morar e pela erosão simbólica da habitabilidade de imóveis ainda aptos a abrigar o uso habitacional.

Entende-se que a dinâmica de produção de novas espacialidades residenciais, sob a lógica empresarial da “destruição criativa”, para usar os termos de Schumpeter (2012), podem ter efeitos em cadeia e refletir, pelo efeito de comparação, sobre a percepção e a valorização dos atributos habitacionais dos tantos outros imóveis que compõem a oferta habitacional das áreas centrais tradicionais. Há indícios, contudo, que a produção de tais novas espacialidades, no caso do Recife, mais do que incidir sobre a percepção da demanda sobre os imóveis circunvizinhos, incide sobre a percepção de determinados indivíduos sobre a “inérita viabilidade”³³⁰ de se residir na área central tradicional.

Como se verá a seguir, entender como se definem e se espacializam os submercados residenciais poderá oferecer uma perspectiva alternativa para a compreensão dos reflexos da conjuntura atual de produção capitalista de novas espacialidades residenciais, que pode transformar as áreas centrais tradicionais em novas fronteiras para a valorização imobiliária.

5.3 Submercados residenciais na área central tradicional do Recife

Na área central do Recife coexistem múltiplas lógicas de produção, circulação e consumo de espaços edificados. Para compreender os mecanismos de definição dos seus submercados residenciais, merece especial atenção a relativa antiguidade do seu estoque edificado. Nada menos do que 46,6%³³¹ da área construída dessa região remonta ao período anterior a 1964, sendo conformada por edificações que possuem mais de 50 anos de construção. Por outro lado, proporcionalmente, essa é região da cidade que tem a maior concentração relativa de terrenos e imóveis com grande potencial de transformação imobiliária, que podem abrigar facilmente novos ciclos de produção capitalista do espaço. A área central recifense soma 107,97 hectares de lotes classificados como terrenos, galpões, galpões desativados e postos de gasolina, o que representa 9,26%³³² da sua área continental.

³³⁰ Citações como “Antes não havia nenhuma alternativa de moradia de qualidade aqui no centro. Eu sempre gostei dessa área mas meu marido não aceitava porque era inviável, não tinha como” por parte dos estratos de mais alta renda, que aderiram a novas espacialidades na área central tradicional comparando o imóvel hoje habitado com alternativas de preços semelhantes em outros bairros da cidade, indicam que a adição dessa nova camada ao estoque edificado poderá reposicionar a área central tradicional do Recife no “mapa” das opções habitacionais para determinados segmentos de consumidores. As análises dos resultados estão ainda em desenvolvimento.

³³¹ contra apenas 16,4% no Recife do mesmo período

³³² A região norte, noroeste, oeste, sudoeste e sul apresenta, respectivamente, 0,46%, 0,68%, 8,23%, 1,43%, 2,54%, 2,05% da sua área continental composta por terrenos com a mesma classificação. Ver item 4.4.2

A área central tradicional do Recife é, concomitantemente, a região mais antiga da cidade e aquela que mais tem espaço para abrigar o novo. É precisamente no contraste entre as antigas espacialidades consolidadas e a grande possibilidade de abrigar o novo, sejam novas construções que se constituem como novas espacialidades, sejam novos usos ou atividades em imóveis já existentes, que se fundamenta a compreensão da segmentação dos submercados imobiliários dessa área central.

Em se tratando especificamente dos submercados residenciais, entende-se que é na inter-relação que se estabelece entre o mercado imobiliário de imóveis novos – bens primários recentemente produzidos – e o mercado imobiliário de imóveis usados – bens secundários produzidos em ciclos precedentes – que estão os elementos necessários para a compreensão das lógicas de circulação e consumo dos imóveis de uso habitacional, bem como da lógica que rege a produção das novas espacialidades residenciais nessa área da cidade.

Entende-se que exista hoje uma dinâmica de ressemantização de alguns espaços urbanos e de algumas estruturas edificadas mais antigas da área central recifense, sobretudo daquelas que podem ser mais facilmente aproveitadas pelos empreendimentos que venham a instalar usos e atividades considerados “prioritários” no âmbito da gestão pública. Por serem considerados empreendimentos desencadeadores de dinâmicas urbanas desejáveis, algumas modalidades de empreendimentos corporativos têm recebido diversos tipos de incentivo para a instalação de suas atividades, explicitamente por parte dos governos municipais e estaduais, além de incentivos que se dão no âmbito de políticas nacionais.

No Bairro do Recife, por exemplo, desde o início da década de 2000, os empreendimentos do Porto Digital são beneficiados por obras infraestruturais qualificadas³³³, por um tratamento do espaço público diferenciado, pela prestação de serviços públicos de qualidade superior àquela prestada em outras partes da área central e, ainda mais importante, são beneficiados por renúncias fiscais significativas³³⁴. As poligonais que definem, no espaço urbano, as áreas onde os empreendimentos de Ciência, Tecnologia e Economia Criativa vinculados ao Porto Digital continuarão a receber tais benesses, são definidas e ampliadas “por decreto”³³⁵, sem que haja nenhum mecanismo de controle social, como aconteceu recentemente

³³³ a exemplo da rede de fibra ótica

³³⁴ abatimento de 60% no ISS-Imposto Sobre Serviço

³³⁵ LEI Nº 18.337/2017 altera dispositivos da LEI Nº 17.244, de 27 de julho de 2006. Art.1.º § 2º As empresas instaladas na Zona Primária e/ou Zonas secundárias, poderão expandir sua atuação para qualquer outra área da cidade do Recife gozando dos benefícios desta Lei, desde que pelo menos 50% (cinquenta por cento) do quantitativo de pessoal registrado do quadro total da empresa na cidade de Recife, permaneça nas unidades da Zona Primária e/ou Zonas Secundárias do Porto Digital. Art 5. IV - estar o estabelecimento requerente situado no âmbito do Plano de Revitalização da Zona Especial do Patrimônio Histórico Cultural 09 - Sítio Histórico do Bairro

quando o Porto Digital expandiu os seus limites sobre os bairros de Santo Antônio, São José e Boa Vista. Os benefícios destinados a tais usos contribuem para que esses possam se inserir de forma diferenciada em uma dinâmica de competitividade de usos do solo, o que pode levar à consolidação de zonas relativamente monofuncionais dentro da área central.

No bairro de Santo Antônio, as políticas nacionais de incentivo à educação privada de ensino técnico e superior, assim como os benefícios fiscais oferecidos no âmbito municipal, podem ser relacionados à recente instalação em massa de novas instituições de ensino na histórica Avenida Guararapes³³⁶.

Por outro lado, os usos relacionados ao turismo e lazer – centros de venda de artesanato, restaurantes, museus, centros culturais, casas de espetáculo, amplos estacionamentos – tem a sua instalação na área central priorizada no Bairro do Recife, já tendo acarretado a reforma de alguns armazéns do Porto, que foram profundamente alterados (ou até demolidos) para que se favorecesse a instalação de um cenário agradável aos turistas e a uma população flutuante, convidada a usufruir daquele espaço permeado de ciclofaixas e pedestrianizado nos finais de semana.

O uso habitacional, por sua vez, não encontra hoje, em nenhuma política pública do nível municipal, estadual ou federal, qualquer tipo de incentivo à permanência nos sítios históricos da área central tradicional do Recife. A redefinição, nessa área da cidade, das fronteiras de valorização imobiliária residencial, com a promoção de novas espacialidades residenciais por parte da iniciativa privada – dispersas no território ou com tendência à concentração em algumas áreas, como nas frentes d'água, por exemplo – pode vir a mudar o seu posicionamento no âmbito da espacialização da divisão econômica, social e simbólica dos espaços residenciais urbanos.

O processo de valorização e de dinamização da área central do Recife a partir da instalação de modernos usos em edificações antigas e da construção, sobre a *tabula rasa*, de novos empreendimentos residenciais, poderia ser enxergado como uma dinâmica espacial inofensiva ou, pelos mais otimistas, como uma dinâmica desejável, catalisadora de outros processos urbanos favoráveis à área central.

No sentido de entender os fundamentos da dinâmica habitacional atual da área central tradicional do Recife, contemplando as possíveis relações mercadológicas que possam vir a se

do Recife (Zona Primária); no quadrilátero do Bairro de Santo Amaro (Zona Secundária 1); ou na Avenida Guararapes e adjacências (Zona Secundária 2)

³³⁶ Também beneficiada pela LEI Nº 18.337/2017. Ainda há convênios firmados para descontos de ISS para instituições de ensino específicas.

estabelecer entre as antigas e as novas espacialidades residenciais, um novo recorte da área de estudo foi definido. Nesse recorte³³⁷ predomina a presença de imóveis relativamente antigos³³⁸, pois as novas espacialidades residenciais, embora apresentem alguma tendência futura de concentração espacial, ainda estão notadamente dispersas e são pouco numerosas.

Quando se tratam das antigas e das novas espacialidades residenciais, cabe precisar que as novas espacialidades fazem referência a uma parcela relativamente pequena dos imóveis edificadas recentemente. São precisamente 2.610 unidades concluídas a partir de 2008 e em construção com previsão de conclusão até 2018 que se contrapõem, nessa análise, a todos os outros imóveis que compõem o estoque edificado passível de uso residencial na área central do Recife. Por isso mesmo, os bens que compõem as antigas espacialidades são muito mais heterogêneos quanto à idade, tipologia, estado de conservação e número de pavimentos do que aqueles que compõem as novas espacialidades residenciais – todos em tipologia de edifício vertical multifamiliar com mais de 20 pavimentos.

A oferta de bens imóveis no âmbito das antigas espacialidades pode ser considerada, hoje, inelástica. Mesmo que se pudesse ampliar a oferta residencial desses bens, por meio da “reativação” ou reabilitação de imóveis e domicílios vagos, não há indicativos de que exista, hoje, o interesse para tal por parte dos promotores e ofertantes que atuam nesse mercado. A oferta de bens no âmbito das novas espacialidades residenciais, por outro lado, pode ser considerada elástica, tanto pela existência de muitos terrenos e lotes com estruturas de fácil substituição, além de numerosos lotes que podem ser lembrados para abrigar novos ciclos de produção residencial quanto pelo interesse dos promotores imobiliários em dar continuidade aos empreendimentos planejados para a área. Embora haja um consenso entre os empresários do setor que o momento atual é de “crise” e de “retração”, não deixam de caminhar os processos burocráticos de aprovação dos grandes empreendimentos na área central recifense³³⁹. Também caminha, no âmbito do Instituto Pelópidas da Silveira da Prefeitura do Recife, a elaboração do contraditório Plano Urbanístico para Santo Amaro Norte.

Para além do nível de elasticidade da oferta, o grau de informação que detém os agentes

³³⁷ Apartadas algumas áreas com dinâmicas próprias e de alta complexidade que não poderiam ser contempladas pelos objetivos da tese, foi definida a “área histórica” – que contempla o somatório de alguns setores de preservação rigorosa e ambiental, onde são relativamente mais severas as restrições à intervenção no estoque edificado –, e o “entorno”, onde é grande o potencial de transformação das tipologias edificadas, uma área fértil à produção de novas espacialidades residenciais.

³³⁸ pois as novas espacialidades residenciais, como foi dito, são ainda pouco expressivas quantitativamente, ocupando só 1% do total dos lotes da região. Assim, existem setores históricos onde predomina um padrão de ocupação relativamente estável e de antiga espacialidade, mas na área central ainda não tem um “setor século XXI”,

³³⁹ Como é o caso do Projeto Novo Recife, do Consórcio Novo Recife, e do Projeto Largo dos Casados, do Grupo JCPM.

é um aspecto que distingue o mercado no âmbito das antigas e novas espacialidades. No caso das antigas espacialidades, os agentes ofertantes e consumidores são numerosos e possuem graus de informação e capacidade de interferência sobre os mecanismos de funcionamento do mercado semelhantes: pouco conhecem sobre a dinâmica do mercado imobiliário residencial na área central como um todo, não tendo, praticamente, capacidade de interferir sobre a lógica de funcionamento deste, seja pelo fato de apresentarem um baixo nível de organização, sendo escassas as instâncias para discussão dos seus possíveis interesses e objetivos comuns³⁴⁰, seja pela dispersão dos recursos dentre os diversos participantes do mercado. No caso das novas espacialidades, existe uma grande disparidade nos graus de informação que detém os agentes ofertantes e os agentes consumidores, bem como na sua capacidade de interferência sobre os mecanismos de funcionamento do mercado. Os promotores imobiliários, relativamente pouco numerosos, têm grande capital político e econômico e são relativamente organizados. Esses, além de encontrarem meios de se fazerem representar em múltiplas discussões técnicas no âmbito dos conselhos de participação social instituídos, encontram ainda outros meios de influenciar e interferir nos rumos da política urbana. Os consumidores das novas espacialidades residenciais, por outro lado, são numerosos e demonstram um baixo nível de organização e pouco conhecimento sobre a dinâmica do mercado para além das suas “expectativas de consumo”. Estabelecendo uma comparação entre os consumidores de imóveis antigos e novos, é possível inferir que os primeiros têm, em muitos casos, um comportamento distintivo já que, a depender da idade e do estado de conservação dos imóveis, essa opção de consumo pressupõe a realização de reformas e obras de manutenção. Os adquirentes das novas espacialidades, por outro lado, parecem por vezes responder diretamente a um estímulo de consumo viabilizado pelas estratégias mercadológicas que lastreiam as inovações de localização e de produtos imobiliários residenciais.

Em todo caso, tanto no âmbito das antigas quanto nas novas espacialidades residenciais, não se pode dizer que haja a conformação de uma “concorrência perfeita”. A concorrência é imperfeita nos dois casos, mas por motivos diferentes. No caso das antigas espacialidades, a concorrência é imperfeita por se configurar uma concorrência monopolística nos termos de Chamberlain (1933 *apud* LACERDA 2018). No caso, dada à heterogeneidade dos bens transacionados, uma vez esses foram “produzidos em épocas diferentes, em condições de

³⁴⁰ Associações de moradores como a “Amigos da Aurora”, com moradores da Rua da Aurora, reúnem moradores das antigas e novas espacialidades, e promovem ações e eventos no espaço público, pleiteiam a permanência ou a saída de comerciantes ambulantes, pleiteiam a melhoria de alguns aspectos da orla da Rua da Aurora. Considera-se essa uma atuação muito limitada.

produção e de circulação diferentes e situados em diversas áreas (qualitativamente diferenciadas)”, eles podem ser considerados “únicos” (LACERDA, 2018). Como bens únicos, durante as transações imobiliárias, os seus mecanismos de fixação do preço se baseiam na disponibilidade e na capacidade de pagamento do consumidor, fato que configura uma situação de “*monopólio*, no caso, *locacional*, praticado pelos proprietários dos imóveis”. Como relata a autora,

Em 1933, Edward Chamberlain, no seu trabalho *A Teoria da concorrência monopolista*, foi um dos primeiros economistas a lançar a hipótese da *concorrência monopolista*. Ele adotou como centro da sua análise o mercado de compra e venda. Um dos pontos fundamentais do modelo de concorrência monopolística reside nas condições da demanda. Para ele [Edward Chamberlain], a diferenciação dos produtos induz os consumidores a escolherem o de um determinado vendedor, o que confere à oferta a capacidade de exercer certo controle sobre os preços. Daí que diferentes vendedores ou locadores obterão preços diversos, segundo o julgamento dos consumidores, em relação às qualidades comparativas dos produtos diferenciados, notadamente no que toca à localização (LACERDA, 2018, 14-15).

A concorrência monopolista, nesses termos, é acentuada quando se trata de um imóvel histórico, já que a condição de irreprodutibilidade do bem é notável. Por outro lado, no caso das novas espacialidades, a concorrência é imperfeita pois, embora os bens sejam relativamente menos heterogêneos e a demanda possa ser caracterizada pelo elevado número de agentes, a presença de poucos promotores-ofertantes concentrando parte significativa da produção permite afirmar que se está diante de um modelo de mercado oligopolista, já que a saída de um desses ofertantes poderia alterar substancialmente o funcionamento do mercado.

O quadro a seguir sintetiza a caracterização das antigas e novas espacialidades na área central tradicional do Recife.

Quadro 5 - Características das antigas espacialidades e das novas espacialidades residenciais na área central tradicional do Recife.

	Antigas espacialidades	Novas espacialidades
Composição	Imóveis de tipologia residencial edificadas até 2007	Imóveis de tipologia residencial concluídos a partir de 2008, em construção e anunciados.
Aspectos preponderantes na definição dos submercados	Tipologia (unifamiliar horizontal ou multifamiliar vertical), externalidades de vizinhança e condição de inserção da dinâmica de competitividade de usos do solo.	Área e padrão de qualidade da unidade habitacional ofertada (remetem a renda e ao estágio de vida do consumidor a que se destina)
Diversidade dos bens	Bens heterogêneos	Bens relativamente pouco diversificados – 20-47 pavtos

Elasticidade da oferta	Oferta estanque e relativamente inelástica. Possibilidade não explorada e sem interesse revelado de reabilitação de imóveis.	Elasticidade da oferta e possibilidade de produção de muitos novos edifícios.
Distinção entre graus de informação e capacidade de interferência dos agentes ofertantes e consumidores	Ofertantes e consumidores com graus de informação e capacidade de interferência sobre os mecanismos de funcionamento do mercado semelhantes	Ofertantes e consumidores com grande disparidade nos graus de informação e capacidade de interferência sobre os mecanismos de funcionamento do mercado
Condição de interferência dos agentes envolvidos sobre os mecanismos de funcionamento do mercado	Agentes passivos	Agentes ofertantes enquanto agentes “ativos” e “estruturais” e consumidores, de modo geral, enquanto agentes “passivos”
Características para a conformação da concorrência	Concorrência imperfeita – (conc. monopolística) – dada a peculiaridade e a condição de “raridade” de alguns bens, cada bem é único e pode ser transacionado como tal (sobretudo no que se refere à fixação do preço baseada na capacidade de pagamento do consumidor).	Concorrência imperfeita (oligopólio) oligopolista – dada a presença de poucos ofertantes, a saída de um deles poderia alterar substancialmente o funcionamento do mercado.

Fonte: Elaboração própria.

Os principais atributos elencados para a definição e delimitação dos submercados foram extraídos a partir das entrevistas com os agentes que integram o mercado imobiliário residencial da área central tradicional do Recife e tem estreita relação com o modo como se estabelecem os mecanismos de circulação e consumo dos imóveis.

O reconhecimento das características dos bens imóveis com tipologias compatíveis com o uso residencial e das distintas espacialidades onde esses se inserem, vinculada à percepção dos agentes que integram o mercado imobiliário residencial sobre o possível desempenho habitacional de cada uma das “circunstâncias habitacionais” – composta pelos atributos das edificações e dos entornos – resultou em uma classificação de cinco submercados residenciais no âmbito das “antigas espacialidades” e em dois submercados no âmbito das “novas espacialidades”.

No sentido de destacar as peculiaridades desses sete submercados, foram realizadas ainda sub-classificações destes, o que resultou em uma classificação geral de dez submercados, sendo aqueles identificados pelo prefixo “A” referentes às Antigas espacialidades, e aqueles identificados pelo prefixo “N” referentes às Novas espacialidades residenciais.

No âmbito das antigas espacialidades, as edificações unifamiliares foram divididas em dois submercados, referentes à sua inserção em lote pequeno e mediano (submercado A1) ou em lote grande ou muito grande (submercado A2). As edificações multifamiliares em edificação vertical com mais de 5 pavimentos foram classificadas como um submercado, subdividido em

duas categorias que contemplam as edificações de uso exclusivamente residencial e aquelas (submercado A3.a) e edificações de uso misto (submercado A3.b), enquanto as edificações multifamiliares de 2 a 4 pavimentos (submercado A4) configuraram mais um submercado. As antigas espacialidades, de diversas tipologias, situadas em redutos de tranquilidade no centro dinâmico, foram classificadas como um submercado (submercado A5), o único que prioriza os atributos da localização para a classificação.

No âmbito das novas espacialidades, todos os bens transacionados são edificações verticais multifamiliares com mais de 20 pavimentos³⁴¹ com múltiplos apartamentos. Embora existam diferenciações no que se refere ao número de unidades habitacionais por andar, aos equipamentos condominiais e ao número de vagas para estacionamento ofertados, o que predomina na classificação dos submercados das novas espacialidades é a área privativa dos apartamentos. Um dos submercados é aquele dos apartamentos pequenos ou muito pequenos (até 40 m²), que contém apenas um quarto (submercado N1), e o outro é aquele dos apartamentos de outros tamanhos, o qual foi subdividido em apartamentos muito grandes, com mais de 200m² (submercado N2.a); apartamentos grandes, de 100 a 200m² (submercado N2.b) e apartamentos de tamanho intermediário, de 41m² a 100m² (submercado N2.c). Os submercados definidos no âmbito das antigas espacialidades e das novas espacialidades estão sintetizados no quadro a seguir

Quadro 6 - Submercados residenciais definidos do âmbito da área central tradicional do Recife

	Antigas espacialidades	Novas espacialidades
Submercados residenciais definidos do âmbito da área central tradicional do Recife	A1 – tipologia de edificação horizontal unifamiliar (até 3 pavimentos) em lote pequeno e mediano; A2 – tipologia de edificação horizontal unifamiliar (até 3 pavimentos) com lote grande ou muito grande; A3.a – tipologia de edificação vertical multifamiliar (5 a 25 pavimentos) de uso exclusivamente residencial; A3.b – tipologia de edificação vertical multifamiliar (4 a 25 pavimentos) de uso misto; A4 – edificações multifamiliares (2 a 4 pavimentos); A5 – diversas tipologias situadas em “redutos de tranquilidade” no centro dinâmico	N1 - tipologia de edificação vertical multifamiliar (20 ou mais pavimentos) com apartamentos pequenos ou muito pequenos (até 40m²); N2.a – tipologia de edificação vertical multifamiliar (20 ou mais pavimentos) com apartamentos muito grandes (200m²) N2.b –tipologia de edificação vertical multifamiliar (20 ou mais pavimentos) com apartamentos grandes (100 a 200m²) N2.c –tipologia de edificação vertical multifamiliar (20 ou mais pavimentos) com apartamentos de tamanho intermediário (de 41m² a 100m²)

Fonte: Elaboração própria.

³⁴¹ entre 20 e 42 pavimentos

Cada um dos submercados apresenta diversos níveis de concentração e dispersão dos bens que o integram, podendo ser classificados como Dispersos, Fragmentados e Setorizados. Alguns submercados dispersos apresentam certa tendência à concentração e conformação de fragmentos, enquanto alguns submercados fragmentados apresentam uma tendência à conformação de setores.

Quadro 7 - Nível de concentração/dispersão espacial dos submercados residenciais

Nível de concentração/dispersão espacial dos submercados residenciais	Caracterização
Dispersos	Os bens que compõem esse submercado não apresentam nenhum critério de concentração explícito e podem estar dispersos por toda a área de estudo.
Dispersos com tendência à concentração e conformação de fragmentos	Os bens que compõem esse submercado não apresentam ainda uma concentração explícita. Dada a dinâmica de promoção imobiliária recente, contemplando a lógica dos promotores, apresenta uma tendência à concentração em algumas áreas específicas.
Fragmentados	Concentração mínima de alguns lotes edificadas contíguos que integram o mesmo submercado.
Fragmentados com tendência à conformação de setores	Fragmentos que tendem a se ampliar, segundo a percepção dos agentes, diante de alguns dos atributos selecionados para a classificação.
Setorizados	Concentração ampliada de lotes com edificações que integram um mesmo submercado.

Fonte: Elaboração própria.

A seguir serão caracterizados cada um dos submercados a partir da descrição das principais características e atributos levados em conta para sua definição e delimitação, levando em conta os aspectos considerados pelos agentes na análise das vizinhanças e das edificações que compõem tal submercado e, ainda, o nível de concentração ou de dispersão espacial que tem esses submercados podem apresentar. Também são elencados os critérios que se estabelecem para a sua inter-relação com outros submercados da área central e para a sua comparabilidade com outras alternativas que se apresentam para o consumo residencial.

5.3.1 Submercados no âmbito das antigas espacialidades

O maior número de submercados no âmbito das antigas espacialidades se deve a uma maior diferenciação dos bens transacionados e das espacialidades ou vizinhanças residenciais contempladas por essa classificação. Além das especificidades do estoque edificado, preponderaram, nesse processo de definição dos submercados os comportamentos de consumo dos residentes. Ao revelarem as motivações para a sua opção habitacional atual e os aspectos comparativos considerados para a escolha, assim como os aspectos que considerariam no caso

de uma opção habitacional futura, os moradores das antigas espacialidades demonstraram relativa clareza na definição dos seus comportamentos de consumo.

A seguir, serão descritas as principais características que distinguem os submercados e seus respectivos segmentos no âmbito das antigas espacialidades

- **A1 - Antigas espacialidades em tipologia de edificação horizontal unifamiliar (até 3 pavimentos) em lote pequeno e mediano**

A partir da percepção dos residentes enquanto agentes consumidores e potenciais consumidores, concluiu-se que os principais critérios para a delimitação desse submercado e para a definição dos mecanismos de circulação e consumo no seu interior dizem respeito às características da vizinhança da edificação, sendo considerados aspectos relevantes para a avaliação a qualidade do ambiente (condição de limpeza, poluição sonora, do ar, térmica e presença de arborização); a qualidade da infraestrutura (esgotamento e drenagem pluvial eficientes, abastecimento de água “confiável”, sem intermitência); a qualidade dos serviços públicos prestados (sobretudo segurança pública, manutenção e limpeza urbana); a localização e inserção na trama da cidade (facilidade nos deslocamentos, proximidade aos locais de destino rotineiros, inclusive com a possibilidade de abdicar o modal carro particular) e a quantidade e qualidade do comércio de vizinhança.

No tocante à avaliação da edificação, são levados em conta o estado de conservação do imóvel; o nível de qualidade e integridade dos revestimentos, sobretudo no caso de ser um “imóvel histórico”; a necessidade e/ou profundidade de reforma prévia necessária antes da instalação da moradia; o preço do imóvel e a disponibilidade/restrrição de financiamento para a sua aquisição.

Identificou-se que esse submercado não é autorreferente, sendo os bens nele disponíveis comparados a bens semelhantes (“uma casa”) em outras localizações na cidade e na Região Metropolitana. Pode ser considerado um submercado com tendência à concentração para a composição de pequenos fragmentos, dada a recorrente aglutinação de lotes e edificações com as características semelhantes e submetidos à mesma lógica de circulação e consumo.

Embora não existam restrições ao remembramento de terrenos em muitas partes dessa área central tradicional, o parcelamento do solo em lotes pequenos e medianos ainda consegue

se preservar em muitas porções dessa área, o que remete a uma tendência de manutenção da concentração espacial do referido submercado, como demonstra o mapa a seguir.

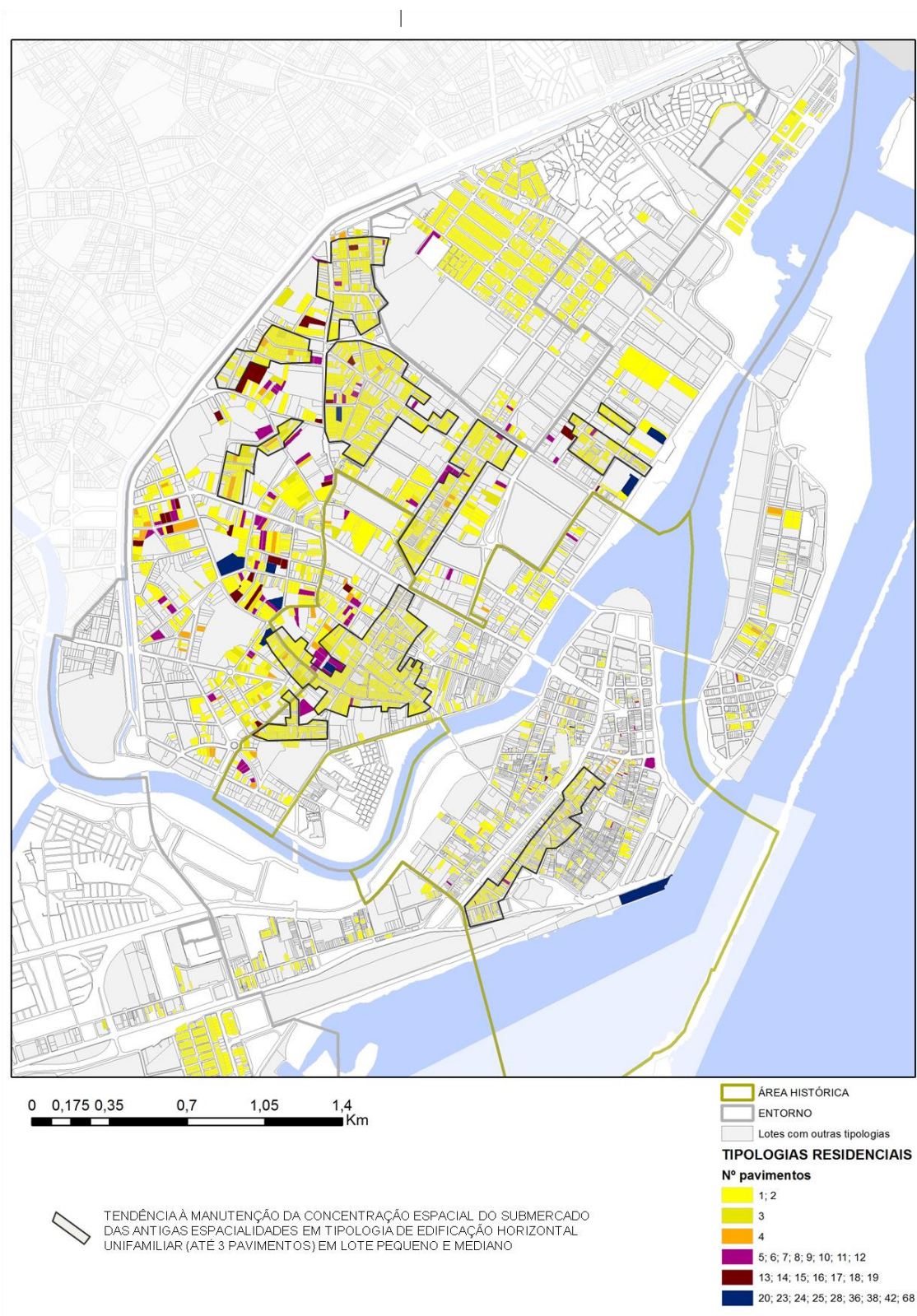


Figura 55 - Mapa ilustrativo da concentração espacial do Submercado A1
Fonte: Dados do Esig e Shapes. Elaboração própria

- **A2 - Antigas espacialidades em tipologia de edificação horizontal unifamiliar (até 3 pavimentos) com lote grande ou muito grande**

Esse submercado, diferenciado do anterior pelo dimensionamento dos lotes, apresenta uma forte tendência à substituição do uso residencial por outros usos face à dinâmica de competitividade de usos do solo. Os atributos que determinam os termos da inserção dos bens nessa dinâmica competitiva são a sua condição de inserção urbana (análise da vizinhança) e as características da edificação.

A condição da vizinhança é analisada segundo a situação de proximidade, facilidade de acesso e visibilidade do imóvel em relação a outros estabelecimentos com usos comerciais e de serviços já consolidados e segundo a condição do logradouro em relação ao fluxo de pessoas e de veículos e ao seu “apelo comercial”. No que se refere à análise das edificações, são identificadas as restrições legais a reformas impostas por lei (sobretudo n caso de ser um “imóvel histórico”), haja visto que um imóvel em condição de ilegalidade encontra maiores dificuldades para obtenção do alvará de funcionamento do estabelecimento comercial ou de serviços.

Via de regra, se é verificado que a edificação responderia bem à instalação do uso comercial, essa terá o seu uso residencial substituído. Nesse caso, quando levadas a abrigar outros tipos de estabelecimentos, não é incomum verificar anúncios imobiliários que indiquem que a edificação está disponível para o aluguel “para o comércio”, com especial ênfase, no que se refere aos seus “diferenciais”, ao tamanho do terreno e à quantidade de vagas de estacionamento que podem ser viabilizadas. Muitos dos anúncios intitulados “casa residencial” são, de fato, anúncios para aluguel comercial, como é o caso de todos os anúncios que compõem a figura abaixo³⁴².

³⁴² O anúncio “C”, Casa Residencial para locação, Santo Amaro, Recife que inicia a descrição dos diferenciais com “casa comercial duplex”

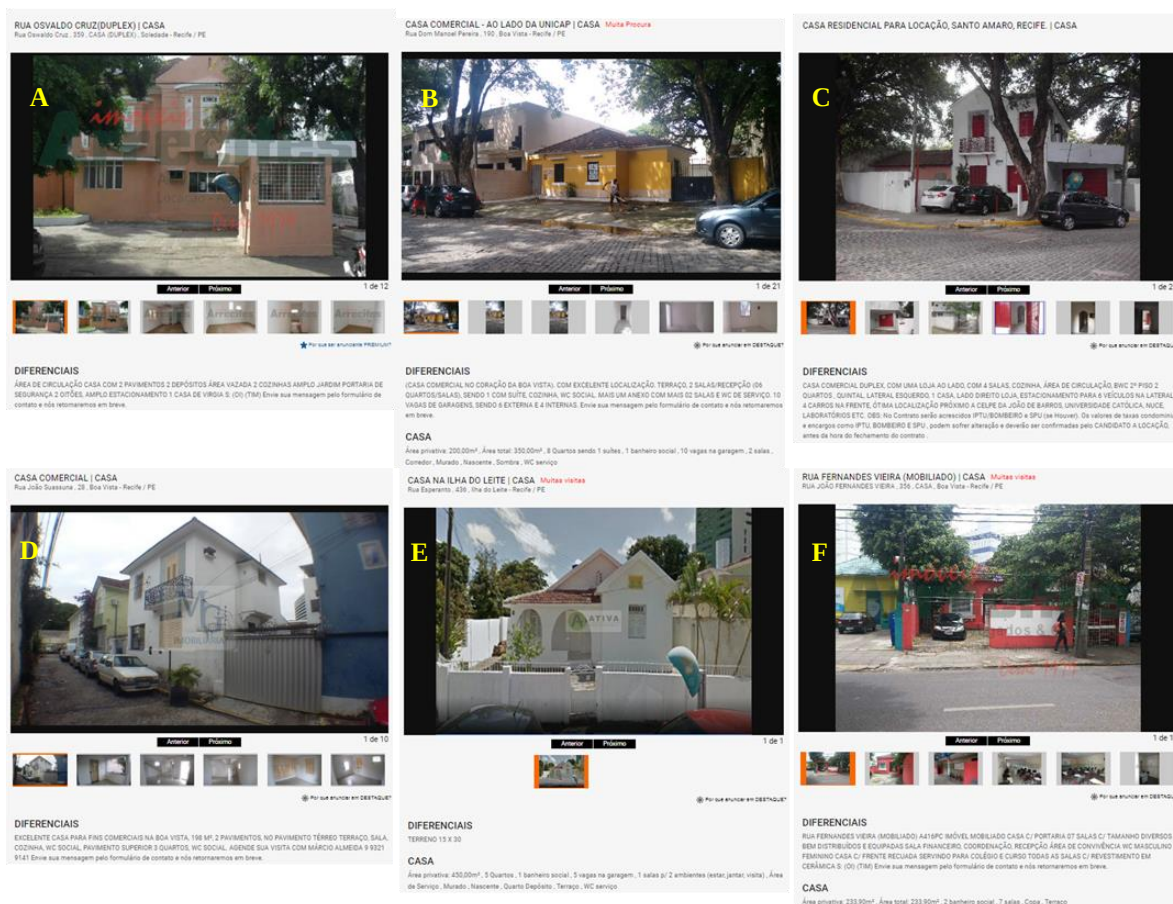


Figura 56- Anúncios de casas para alugar disponíveis nos bairros da Soledade (A), Boa Vista (B), Santo Amaro (C), Boa Vista (D), Ilha do Leite (E) e Boa Vista (F), no mecanismo de busca Expoimóvel. Pesquisa realizada em Novembro de 2017

Na área central tradicional do Recife, a dinâmica de competitividade de usos do solo e de substituição do uso habitacional se fazem sentir especialmente na Ilha do Leite, nas proximidades do polo médico, e nos bairros da Boa Vista, Soledade e Santo Amaro, pela proximidade à Universidade Católica e a outras instituições de ensino e pela pulsante demanda por serviços e estabelecimentos comerciais.

Vale frisar que os imóveis que ilustraram esse exemplo não são alvo de nenhuma proteção ao patrimônio edificado³⁴³, o que significa que qualquer um deles pode ser completamente alterado, ou demolido, caso seja de interesse dos seus proprietários ou futuros inquilinos. Em certa medida, são exemplares de arquitetura civil e vernacular que não possuem o caráter de excepcionalidade por vezes demandado para que se estabeleça um processo institucional oficial para a salvaguarda do patrimônio.

Há ainda o caso dos palacetes e chalés que outrora tiveram uso habitacional e que hoje compõem a oferta de imóveis para alugar para fins comerciais. Esses, embora tenham algum

³⁴³ nem enquanto ZEPH nem enquanto Imóvel Especial de Preservação – IEP no nível municipal

grau de excepcionalidade, também não são alvo de políticas para a sua salvaguarda. Esse é o caso, por exemplo, do palacete situado na Rua Fernandes Vieira (figura abaixo), que se anuncia para o aluguel comercial com 20 vagas de estacionamento. Na mesma rua, vários palacetes de tipologia semelhante estão hoje a mercê de uma dinâmica na qual os agentes que fazem uso da edificação podem optar por preservá-la e valorizá-la ou demoli-la.

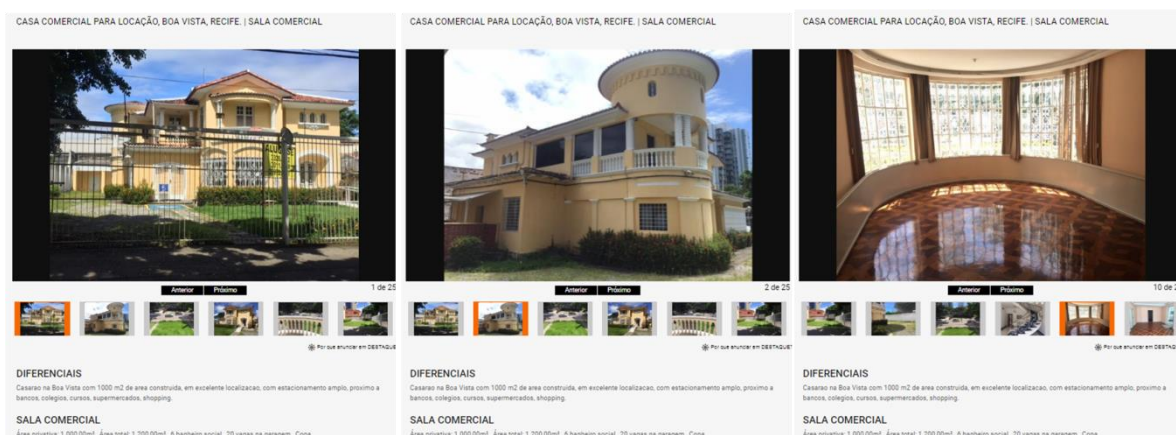


Figura 57 - Anúncio de casa para alugar em rua com tendência comercial

Fonte: mecanismo de busca Expoimóvel. Pesquisa realizada em Novembro de 2017

Esse submercado é relativamente auto-referente, sendo as edificações consideradas em condição de comparabilidade relativamente semelhantes e situadas na área central. É um submercado de bens dispersos, mas com alguma tendência à conformação de fragmentos.

▪ **A3.a - Antigas espacialidades em tipologia de edificação vertical multifamiliar (5 a 25 pavimentos) de uso exclusivamente residencial**

Os principais critérios para a delimitação deste submercado dizem respeito às características da vizinhança e da própria edificação. No âmbito da vizinhança, são analisados fatores muito semelhantes àqueles que norteiam a análise do submercado A1³⁴⁴: No que se refere à análise da edificação, contudo, são priorizados aspectos como a área do apartamento, o valor das taxas condominiais, o número de pavimentos e número de unidades habitacionais no edifício, o estado de conservação (das fachada e das áreas comuns, a infraestrutura e as condições do elevador), o nível de qualidade (dos revestimentos e do agenciamento), os equipamentos condominiais presentes e o preço.

³⁴⁴ (i) Qualidade do ambiente (condição de limpeza, presença de arborização); (ii) qualidade da infraestrutura (esgotamento e drenagem pluvial eficientes, abastecimento de água “confiável”); (iii) qualidade dos serviços públicos prestados (sobretudo segurança, limpeza urbana e manutenção); (iv) localização e inserção na trama da cidade (facilidade nos deslocamentos, proximidade aos locais de destino rotineiros, inclusive com a possibilidade de abdicar o modal carro particular) e (v) quantidade e qualidade do comércio de vizinhança

Trata-se de um submercado notadamente disperso, como já se ilustrou no mapa das tipologias com mais de 4 pavimentos na área central, e que não é autorreferente, sendo os seus bens comparados a bens disponíveis em outras localizações fora da área central, assim como a bens que se inserem no submercado N2 de Novas espacialidades em tipologia de edificação vertical multifamiliar (20 ou mais pavimentos) acima de 41m².

- **A3.b - Antigas espacialidades em tipologia de edificação vertical multifamiliar (4 ou mais pavimentos) de uso misto**

Os bens que compõem esse segmento do submercado A3, assim como os imóveis em tipologia de edificação vertical multifamiliar de uso exclusivamente residencial, são avaliados segundo as características da vizinhança e da edificação. No tocante às características da edificação, além dos aspectos supracitados para o segmento A3.a, torna-se um critério de diferenciação importante, na avaliação dos consumidores sobre a dinâmica de uso, a localização dos estabelecimentos de comércio e serviço no interior das edificações. O fato de apenas o térreo poder abrigar tais usos, sendo os demais pavimentos exclusivamente residenciais, ou estando os demais usos situados em outros pavimentos, em meio às unidades habitacionais, diferencia os bens no âmbito desse segmento do submercado. Também é fator relevante a escala do edifício em questão e o seu número de unidades, que remete ao quantitativo de pessoas que tem acesso ao seu interior.

Esse segmento do submercado se revelou relativamente autorreferente, já que os seus consumidores tendem a comparar os bens nele disponíveis apenas a outros bens disponíveis na mesma área. Contudo, quando há flexibilidade para a ampliação do teto orçamentário, os bens desse segmento A3.b chegam a ser comparados aos bens que integram o segmento do submercado A3.a e àqueles que integram o submercado N1. Constatou-se que essa é uma alternativa habitacional que revela um comportamento de consumo relativamente “imediatista” e, na maioria das vezes, de moradia transitória, com predominância das transações de aluguel. Existe, nesse submercado, uma apresentação que remete à recorrência do aluguel residencial. É um submercado com bens dispersos que não apresenta tendência à concentração.

- **A4 - Antigas espacialidades de edificações multifamiliares (2 a 4 pavimentos)**

Trata-se de um submercado composto por bens dispersos no território no qual, além dos aspectos recorrentes na avaliação das vizinhanças e das edificações dos submercados já

apresentandos, também levados em conta pelos consumidores desse submercado, existe uma avaliação levemente diferenciada de algumas das especificidades das edificações. Foram levados em consideração, pelos consumidores desse submercado, o estilo e a técnica construtiva (mais ou menos antigo, eclético ou “simples” e “normal”, caixão ou pilotis etc), o estado de conservação, o nível de qualidade e a área do apartamento. Nesse submercado, especificamente, fez-se notar uma valorização dos atributos estilísticos das edificações, assim com um cuidado pormenorizado na análise da condição de “tranquilidade de vizinhança”. Alguns dos bens que comporiam esse mercado, no entanto, exatamente por esses aspectos, foram reclassificados para compor o submercado A5, que será caracterizado a seguir.

- **A5 - Antigas espacialidades de diversas tipologias situadas em “redutos de tranquilidade” no centro dinâmico**

Trata-se do único submercado analisado em que a caracterização da vizinhança se converteu em um aspecto prioritário para escolha habitacional por parte dos consumidores. O principal critério para a sua delimitação é a localização dos bens em ruas relativamente curtas e sem movimentação de população flutuante,, ruas sem saída, ruas com final em cul-de-sac e miolos de quadra. Os consumidores desse submercado revelaram uma maior flexibilidade em relação à tipologia pretendida do que os consumidores dos submercados apresentados anteriormente. Quando em sobreposição a outras definições de submercados de antigas espacialidades, prevalece a classificação do submercado A5, já que os agentes revelaram procurar uma alternativa “exatamente como essa”.

A possibilidade de realizar o consumo de uma unidade habitacional no âmbito desse segmento do submercado é entendida como uma oportunidade pouco frequente, sendo esse visto como um submercado de bens relativamente raros (pouco numerosos). O mapa a seguir ilustra algumas das ruas que remetem ao submercado em questão, que pode ser considerado fragmentado.

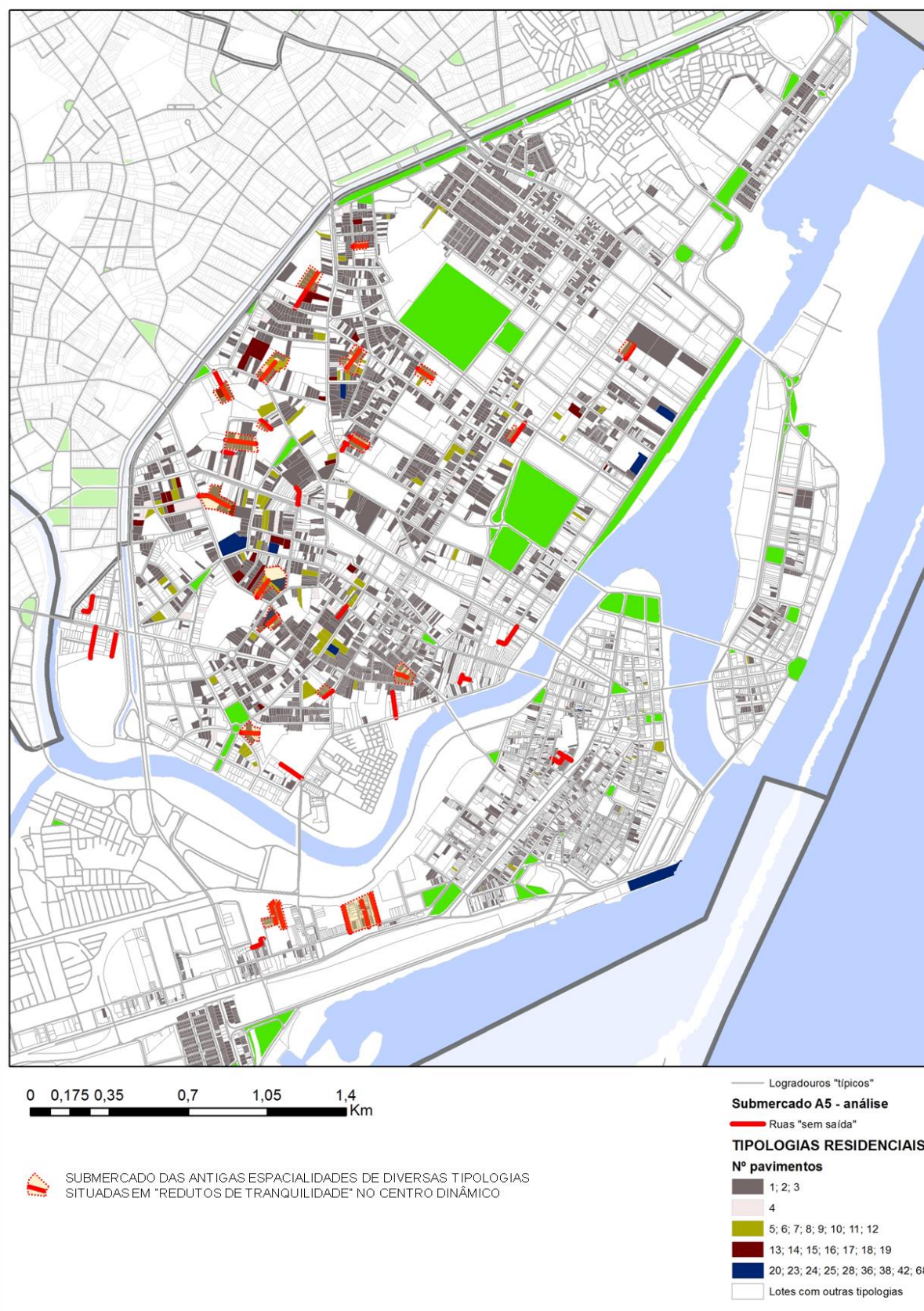


Figura 58 - Mapa ilustrativo da fragmentação espacial do Submercado A5
Fonte: Dados do Esig e Shapes. Elaboração própria

Há relatos de que algumas unidades, sobretudo aquelas disponíveis para o aluguel, quando esvaziadas, não chegam sequer a ser formalmente anunciadas nos meios de divulgação mais corriqueiros do mercado, sendo alugadas quase que imediatamente por meio de indicações de contato entre proprietários e potenciais consumidores. Alguns moradores desse submercado revelaram um desejo de manutenção de moradores conhecidos, o que garantiria a composição de uma vizinhança muito peculiar.

A seguir, a título de exemplificação, apresenta-se a Rua Samuel Pinto. Essa, sendo uma transversal de uma rua muito mais movimentada no bairro da Boa Vista, a Rua Fernandes Vieira, preserva uma ambiência peculiar que, segundo entrevistados³⁴⁵, pode secundarizar a avaliação da tipologia da unidade habitacional pretendida.



Figura 59 - Imóveis residenciais na Rua Samuel Pinto no bairro da Boa Vista.

Fonte: Captura de tela do esig.

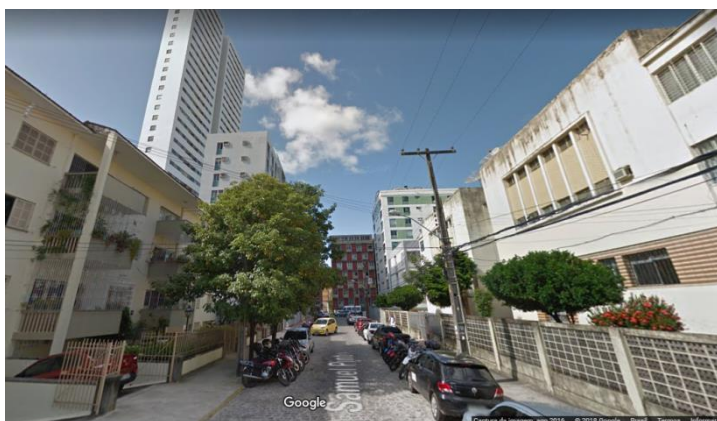


Figura 60 - Vista dos imóveis residenciais da Rua Samuel Pinto.

Fonte: Captura de tela do Google Street View.

5.3.2 Submercados no âmbito das novas espacialidades

Diante de uma relativa homogeneidade dos imóveis residenciais recentemente produzidos – todos em edificações multifamiliares verticalizadas de 20 a 47 pavimentos – foram delimitados apenas dois submercados no âmbito das novas espacialidades residenciais, sendo o principal critério para tal o número de cômodos e o dimensionamento das unidades. Os apartamentos pequenos ou muito pequenos, de até 40m² e um cômodo, remetem, segundo os promotores-ofertantes, a um perfil de “consumo individual” e de “moradia mais transitória” enquanto os apartamentos que variam de 41 a mais de 200 m² remetem a um perfil de consumo “familiar”. O submercado com o perfil de consumo familiar gerou uma subclassificação de três

³⁴⁵ Dois dos entrevistados fizeram referência a essa rua. Um deles é morador proprietário de um imóvel nela situado e o outro era inquilino, tendo se mudado da rua há 2 meses.

segmentos baseada no dimensionamento da unidade habitacional. Esses critérios estão respaldados pela lógica de atuação dos promotores imobiliários que se encarregam da produção e da oferta desses novos imóveis na área central do Recife e encontram, segundo os mesmos, adesão dentre os consumidores.

- **N1 - Novas espacialidades em tipologia de edificação vertical multifamiliar (20 ou mais pavimentos) com apartamentos pequenos ou muito pequenos (até 40²)**

O principal critério para a delimitação e para a definição dos mecanismos de circulação e consumo no interior desse submercado é a área das unidades habitacionais ofertadas e a presença de, no máximo, 1 quarto. Segundo os promotores entrevistados, existe uma demanda por unidades do tipo *flat* ou *home service* no Recife como um todo e a área central, por diversos motivos, pôde ser considerada propícia para a implantação desse tipo de empreendimento.

Segundo o representante de uma empresa responsável por um dos empreendimentos nesses moldes na área central do Recife, existe um “perfil de morador de apartamento de um quarto” e um contexto urbano favorável à sua implantação.

Aproveitando ali o contexto da Praça do Derby, o Corredor Leste-Oeste, com toda aquela estrutura da Conde da Boa Vista, os serviços, o Polo médico, Polo jurídico, nós idealizamos um edifício residencial com apartamentos de 1 quarto e de 2 quartos [...] ³⁴⁶ Com o perfil do morador de apartamentos de 1 quarto, ou seja, pessoas que vem do interior para a cidade, **pessoas que estão aqui para estudar, pessoas que se separaram, pessoas tem estão iniciando a vida. Tem de tudo. Pessoas da terceira idade...** (Lucian Fragoso de Andrade, CEO da Empresa Conic em entrevista concedida em 04/08/2017)

A respeito de um empreendimento com funcionamento com formato de *flat* na Ilha do Leite, o empreendedor responsável computa ao Pólo Médico a geração de uma demanda por hospedagem por períodos relativamente curtos, assim como a composição de uma demanda por “moradia transitória”.

É um empreendimento que vem atender a demanda do Polo médico. Aquele Polo médico tem uma questão interessante. Você tem um Polo médico muito importante, com a vinda de muitas pessoas de várias regiões do Nordeste pra se tratar, e quando você procura alguma hospedagem, um local para alugar um apartamento, apartamentos menores, que são apartamentos de temporadas, você só vai encontrar isso em Boa Viagem, no Pina...

³⁴⁶ “Um verdadeiro sucesso. 240 apartamentos entregues há aproximadamente um ano, hoje tem aproximadamente 10 unidades para vender. E as pessoas que compraram para morar estão extremamente satisfeitas. É o nosso Residencial Boa Vista”

[...] Tem também, muito forte, a questão daquele empresarial médico, [...] pessoas que vem trabalhar no Polo médico e precisam ter um local pra ficar. **É uma moradia transitória**, que a pessoa pode locar por um determinado período de tempo, um mês, três meses ou até períodos mais curtos, mas que vai atender esse público lá da Ilha do Leite.

E tem também pessoas que querem morar ali em apartamentos compactos que tenham algum serviço. Esse prédio vem com esse objetivo. **Pessoas solteiras, recém casadas, pessoas que querem morar ali.** É tal qual o que a gente faz em Boa Viagem, no Pina, pessoas que vem fazer turismo de negócios, de lazer, a gente fez isso na Ilha do Leite pra atingir essa demanda (Eduardo Moura, sócio-proprietário da Empresa Moura Dubeux em entrevista concedida em 19/10/2017)

Nos dois depoimentos apresentados, podem ser reconhecidos os recortes do estágio de ciclo de vida daqueles que, na visão dos promotores, compõem a potencial demanda por tais apartamentos. São pessoas que “estão aqui para estudar”, que “se separaram”, que “estão iniciando a vida”, “recém-casadas” e “da terceira idade”, que podem estar em uma condição de moradia relativamente transitória, viabilizada por meio de regimes de aluguel de alta rotatividade. Um dos corretores afiliados à segunda empresa atestou que “esse é um ótimo empreendimento para quem quer investir. Tem sempre demanda para alugar e, como são aluguéis curtos, dá para cobrar um preço mais alto (corretora de imóveis em contato no chat de vendas em dezembro de 2017)”.

Embora a área central do Recife tenha, segundo entrevistados, parecido uma escolha pertinente para a implantação de empreendimentos com apartamentos pequenos ou muito pequenos que integram esse segmento do submercado, são apenas dois os edifícios novos com essas características, em localidades distantes entre si.

É um submercado espacialmente ainda disperso e relativamente embrionário. Diante da espacialização das áreas de interesse apontadas pelos promotores entrevistados, entende-se que há uma tendência de ampliação da oferta desses bens e da sua concentração no entorno dos pólos médicos e educacionais³⁴⁷.

- **N2.a - Novas espacialidades em tipologia de edificação vertical multifamiliar (20 ou mais pavimentos) com apartamentos muito grandes (acima de 200m²)**

Composto por apartamentos considerados de “alto padrão” ou “apartamentos diferenciados”, o principal critério para a delimitação deste segmento do submercado é a área

³⁴⁷ Foram demarcadas áreas no entorno da Universidade Católica e nas proximidades do Polo Médico como áreas potenciais para o desenvolvimento desse tipo de empreendimento.

das unidades habitacionais ofertadas, as quais abrigam, possivelmente, algumas das famílias de mais alta renda e maior estrutura de gastos da área central do Recife.

Segundo um dos promotores entrevistados³⁴⁸, a oferta de unidades no âmbito desse segmento vem atender a uma demanda reprimida por apartamentos muito grandes a custos “moderados” no Recife. No caso, as unidades habitacionais, para se manterem em um espectro de “custo moderado”, não podem se localizar nas áreas de mais alta valorização – “como na Orla de Boa Viagem ou no bairro de Casa Forte” – sob a pena de incorporarem ao preço da unidade a alta valorização do terreno. Daí o surgimento de apartamentos grandes e muito grandes em áreas em processo de valorização – tal como a área central – e nos bairros limítrofes às duas áreas de valorização consolidada da cidade³⁴⁹.

Esse segmento do mercado tem um relevante papel no direcionamento dos vetores de valorização imobiliária na área central recifense, sendo os seus empreendimentos muitas vezes apontados como exemplos de inovações de localização. No caso do empreendimento das torres *Pier Duarte Coelho* e *Pier Maurício de Nassau* no Cais de Santa Rita, por exemplo, o representante da empresa responsável pela incorporação, promoção e construção³⁵⁰ afirmou que, quando foi feita a aquisição da área, os principais concorrentes eram empresas de comércio atacadista, e que havia um grande receio por parte da empresa, que atua no segmento de apartamentos de luxo, sobre o que poderia efetivamente ser construído naquele terreno, Segundo Moura,

Antes de adquirir o terreno a gente tinha receio e preocupação do que poderia ser construído lá, se a gente poderia construir um prédio. Eu pessoalmente fui na regional (1ª regional). Conversei com o chefe (uma pessoa bem experiente) e perguntando se eu poderia construir um edifício de apartamentos residenciais e se a prefeitura poderia me dar uma certidão para isso. O técnico tirou da gaveta a Lei de Uso do Solo e disse “Aqui tá a certidão. Você pode construir. Tá dentro da lei. Agora vocês são malucos. Eu duvido que vocês vão construir um prédio que vocês constroem na Avenida Boa Viagem ali naquele local” (Eduardo Moura, sócio-proprietário da Empresa Moura Dubeux em entrevista concedida em 19/10/2017).

Segundo o entrevistado, “era inusitado fazer um empreendimento naquele local” e isso implicava maiores riscos à sua atividade. No entanto, apesar da percepção do risco, não foram elaboradas pesquisas de mercado sistematicamente direcionadas a fim de averiguar a viabilidade e a demanda por um empreendimento naqueles termos que se pretendia ofertar.

³⁴⁸ Marcello Gomes da Construtora Nassau

³⁴⁹ Ilustrados na figura “bairros em processo de valorização” do item 4.3

³⁵⁰ Moura Dubeux

Moura expõe que

A atividade da gente tem um certo risco A gente constrói muito ouvindo onde as pessoas querem morar. Nós temos um contato muito forte com grupos de condôminos³⁵¹. A gente percebia que existia uma necessidade de morar mais próximo de onde se trabalha. Isso foi um indutor importante para esse empreendimento (Eduardo Moura).

Os grupos de condôminos a que se refere o entrevistado, nesses casos, são adquirentes de apartamentos em outros empreendimentos residenciais entregues pela construtora, os quais, em conversas informais, tendem a expor outras aspirações de consumo residencial futuro. Apesar de existir esse contato, o empreendedor alegou que não existia nenhum indicativo formal de que aquela seria uma localização habitacional desejável por parte dos seus consumidores-alvo. Aquela, portanto, “Era uma atividade de altíssimo risco. Lançamos um e a demanda era tão grande que nos surpreendeu. Logo em seguida lançamos o outro”. O entrevistado expõe que

Não existia nenhuma percepção das pessoas de quererem morar ali onde o *Pier Duarte Coelho* foi construído. Não tinha o que tem hoje. Hoje você tem as ciclofaixas, as ruas são fechadas, as pessoas estão conhecendo a cidade. Do dia que a gente adquiriu o terreno pra trás se pode afirmar que não havia nenhum interesse do mercado imobiliário em construir nada no centro do Recife, porque era um lugar inóspito ou perigoso. Antes da gente, os últimos prédios que tinham sido entregues eram os prédios da Rua da Aurora, na década de 70 (Eduardo Moura).

Contemporaneamente a esse, na citada Rua da Aurora, outro empreendimento de alto padrão estava para se viabilizar. Trata-se do edifício em torre única denominado *Cais da Aurora*. Segundo o responsável pela empresa, o novo empreendimento “refundou” o mercado ali naquela região.

A Rua da Aurora, após revitalização, com todo aquele cais bonito, com tanta infraestrutura, estava disponível para as pessoas dali. Eu acho que o prédio mais recente que tinha sido construído ali naquela região tinha mais de 30 a 40 anos (Lucian Fragoso de Andrade, CEO da Empresa Conic em entrevista concedida em 04/08/2017).

A empresa, “de maneira visionária, identificou onde eram as indústrias Renda e quis

³⁵¹ O entrevistado esclareceu que são grupos de condôminos de outros empreendimentos residenciais entregues pela construtora e que os adquirentes de outras

colocar ali um empreendimento marcante”. Segundo Andrade,

Além de ser um empreendimento depois de tanto tempo, não seria um empreendimento trivial. É um empreendimento de mais de 30 pavimentos e com apartamentos de 208m². Ninguém teve coragem e foi a gente que refundou o mercado imobiliário naquela região (Lucian Fragoso de Andrade).

Segundo esse entrevistado, para o empreendimento em questão – o *Cais da Aurora* – também não houve pesquisa de mercado para averiguar a demanda específica. A escolha por aquela localização e por aquele tipo de empreendimento de “alto padrão” foi determinada por um “*feeling* de mercado”. Ressalte-se que, nesse caso, como relembra Andrade,

A Prefeitura deu alguns incentivos, como o aumento do coeficiente para potencializar o interesse da ida. Então, enquanto o mercado pratica entre 2 e 3 [de coeficiente de aproveitamento do terreno], tinha terreno [na área central] que tinha [o coeficiente] entre 4 e 5. Isso de qualquer forma ajudou (Lucian Fragoso de Andrade).

Diferentemente do que aconteceu com os empreendimentos do *Pier Duarte Coelho e Pier Maurício de Nassau*³⁵², que enfrentaram certa resistência por parte de integrantes do meio acadêmico, levando a empresa responsável a ter que se defender de ações levantadas junto ao Ministério Público e obter novos pareceres justificativos da aprovação por parte do IPHAN³⁵³, o empreendimento *Cais da Aurora*, em localização homônima, segundo Andrade, não recebeu nenhum tipo de contestação. De fato, no Cais de Santa Rita, aquelas torres permanecem, ainda hoje, isoladas, enquanto na Rua da Aurora e proximidades quatro novos empreendimentos de padrões variados foram edificadas³⁵⁴, o que indica que a área pode vir a se conformar, em um futuro próximo, como um fragmento de padrão construtivo “atual”.

No caso do Recife, pode ser atribuído aos empreendimentos que integram esse segmento das *novas espacialidades em tipologia de edificação vertical multifamiliar com apartamentos muito grandes e de alto padrão* um papel precursor na “redefinição” da área central tradicional enquanto “localização privilegiada”. Segundo as construções teóricas de Sweeney (1972) e de Abramo (1995), que afirmaram, cada um a seu modo, que os novos empreendimentos com maior “nível de qualidade” estarão voltados para os consumidores de mais alta renda no “topo da pirâmide”, seria possível afirmar que o segmento de apartamentos de “alto padrão” foi aquele

³⁵² Situados no Cais de Santa Rita

³⁵³ que reafirmou que os edifícios não estavam na área de entorno de Monumentos Federais tombados.

³⁵⁴ possivelmente em consequência de uma sucessão de incentivos, como a elevação do coeficiente máximo de aproveitamento de 3 para 5,5, (Plano Diretor de 2008)

escolhido para enfrentar, sob a lógica dos promotores-ofertantes, o desafio de viabilizar a aceitação de uma “localidade inusitada” por parte não só dos seus consumidores-alvo, mas também de consumidores de outros segmentos. Em outras palavras, pode-se dizer que foi por meio da promoção de empreendimentos de “alto padrão” que se ensaiou o rompimento da barreira de rejeição à área central³⁵⁵, tanto para os consumidores de mais alta renda quanto para os consumidores de renda média.

Entende-se, pela forma como se deu essa dinâmica na área central do Recife, que sendo a área bem aceita e valorizada por consumidores de alto padrão, ter-se-á como consequência a valorização crescente dos seus atributos habitacionais por consumidores de renda gradativamente inferior, em um processo de consumo de objetos que pode ser lido como uma “lógica social” de “consumo distintivo”. Nos termos de Baudrillard, o consumo de apartamentos de padrão “intermediário”³⁵⁶, nessa localização inusitada, por indivíduos de renda mediana, após a localização ter sido “aprovada” pelos consumidores de mais alto padrão, poderia ser entendida como um mecanismo que remete à fuga ao padrão de consumo de bens do grupo social de pertença para buscar um “consumo análogo ao do grupo ideal de referência”, atestando um “estatuto presumido, um nível de aspirações”. No caso, a “arriscada” opção habitacional pela área central por parte de consumidores de renda média que parecem agir à reboque daqueles consumidores de mais alta renda, em um momento em que essa localização ainda não tem um posicionamento consolidado ou redefinido na divisão econômica, social e simbólica dos espaços residenciais urbanos, equipara a mercadoria habitação a outros objetos de consumo, estando essa imbuída de “significações sociais indexadas” sendo portadora de uma hierarquia cultural e social” (BAUDRILLARD, 1972, p.18-19).

Sob a ótica dos consumidores dos apartamentos de alto padrão do submercado *N2.a*, esse segmento do submercado não é, em absoluto, auto-referente no que se refere à localização. Os potenciais consumidores fazem a escolha do apartamento baseada na “metragem” que desejam consumir e comparam unidades habitacionais no centro a outras semelhantes em bairros diversos da cidade. Uma das entrevistadas³⁵⁷ alegou que chegou a “fazer proposta para um apartamento grande também no Rosarinho, e outra para um apartamento no Espinheiro”.

O comportamento de consumo nesse segmento do mercado demonstrou estar estreitamente vinculado à avaliação imediatista da capacidade do imóvel de satisfazer as necessidades familiares, priorizando, na análise, o dimensionamento da unidade habitacional.

³⁵⁵ Perceptível por um senso comum e identificada também na pesquisa de demanda habitacional do Ceci (2003)

³⁵⁶ Como aqueles que integram os submercados *N2.b* e *N2.c*, os quais serão descritos a seguir

³⁵⁷ Moradora do EDF. Cais da Aurora, Rua da Aurora, Conic

Todos os entrevistados tinham domicílio anterior localizado em bairros fora da área central e fizeram a sua escolha diante da inédita possibilidade de residir em um apartamento de alto padrão na área central do Recife, com “uma vista maravilhosa”. Uma das entrevistadas alegou que sempre gostou do centro “mas antes não tinha como morar”³⁵⁸, denotando que foi apenas a partir da disponibilização desse novo padrão de apartamento que a área passou a figurar dentre as suas alternativas de consumo residencial.

Hoje, são apenas 3 empreendimentos nessas condições na área central tradicional do Recife, mas já se apresenta uma tendência de concentração desses nas frentes d’água do Bairro de Santo Amaro e de São José.

- **N2.b - Novas espacialidades em tipologia de edificação vertical multifamiliar (20 ou mais pavimentos) com apartamentos grandes (100 a 200m²)**

Esse segmento do submercado abarca um espectro relativamente amplo no que se refere à área das unidades habitacionais e contempla apartamentos de 3 ou 4 quartos. No âmbito da oferta imobiliária recifense, os bens que compõem esse segmento podem ser considerados como “apartamentos grandes”. Na área central do Recife, apenas 1 empreendimento apresenta esse dimensionamento, situado também na frente d’água do bairro de Santo Amaro. Essas unidades, segundo os promotores entrevistados³⁵⁹, tendem a se situar nas proximidades das unidades de mais alto padrão e de tamanho superior a 200 m².

- **N2.c - Novas espacialidades em tipologia de edificação vertical multifamiliar (20 ou mais pavimentos) com apartamentos de tamanho intermediário (de 41m² a 100m²)**

Esse segmento do submercado abarca um espectro relativamente amplo no que se refere à área das unidades habitacionais e contempla apartamentos de 2, 3 ou 4 quartos. Na área central do Recife são seis os empreendimentos com unidades nessas dimensões. Trata-se de um submercado disperso que não apresenta ainda tendências de concentração espacial.

A promoção e o consumo de consumo das unidades habitacionais desses dois últimos segmentos do submercado das novas espacialidades residenciais *N2.b. Apartamentos grandes (100 a 200m²)* e *N2.c. Apartamentos de tamanho intermediário (de 41m² a 100m²)* não parece ser portadora de comportamentos inovadores por parte dos agentes entrevistados, comportando-

³⁵⁸ Moradora do Pier Duarte Coelho, Cais de Santa Rita, Moura Dubeux.

³⁵⁹ Na cartografia pelos empreendedores trabalhada que apresenta a espacialização dos padrões de renda a que podem se destinar as unidades habitacionais na área central do Recife.

se como que à reboque, como já explicitado, da lógica que rege a oferta e o consumo do segmento de mercado *N2.a. Apartamentos muito grandes (mais de 200m²)*.

5.3.3 Articulação entre os submercados e indicativos de comportamentos de consumo futuro

A seguir se apresenta um quadro síntese dos submercados identificados na área central tradicional do Recife contendo os principais critérios que se estabelecem para a sua comparabilidade e os níveis de concentração ou dispersão espacial que os caracterizam.

Quadro 8 - Submercados residenciais: descrição, critérios para a comparabilidade e nível de concentração espacial

	Descrição	Crítérios para a comparabilidade	Nível de concentração/ dispersão espacial
A1	Antigas espacialidades em tipologia de edificação horizontal unifamiliar (até 3 pavimentos) em lote pequeno e mediano	Não é autorreferente, seus consumidores comparam os bens disponíveis nesse submercado a bens em outras localizações	Fragmentado
A2	Antigas espacialidades em tipologia de edificação horizontal unifamiliar (até 3 pavimentos) com lote grande ou muito grande	Relativamente autorreferente, sendo as edificações comparáveis situadas na área central	Disperso com tendência à conformação de fragmento
A3.a	Antigas espacialidades em tipologia de edificação vertical multifamiliar (5 a 25 pavimentos) de uso exclusivamente residencial	Não é autorreferente, seus consumidores comparam os bens disponíveis nesse submercado a bens disponíveis em outras localizações e aos bens que se inserem no submercado N1	Disperso
A3.b	Antigas espacialidades em tipologia de edificação vertical multifamiliar (4 ou mais pavimentos) de uso misto	É relativamente autorreferente, seus consumidores comparam os bens disponíveis nesse submercado a bens disponíveis no submercado A3.a e N1 ainda na área central	Disperso
A4	Antigas espacialidades de edificações multifamiliares (2 a 4 pavimentos)	É relativamente autorreferente na composição dos fatores de comparação no que se refere à tipologia e à localização. Seus consumidores revelaram preocupação com o “estilo” e com a idade do edifício.	Disperso
A5	Antigas espacialidades de diversas tipologias situadas em “redutos de tranquilidade” no centro dinâmico	Prevalece a classificação do submercado A5 pois os agentes revelaram procurar uma alternativa exatamente como essa. Não é um mercado autorreferente. EM não se viabilizando essa alternativa, os residentes optariam por algo bem distinto, que também poderia ser fora da área central.	Fragmentado à Setorizado

N1	Novas espacialidades em tipologia de edificação vertical multifamiliar (20 ou mais pavimentos) com apartamentos pequenos ou muito pequenos (até 40 ²)	É relativamente autorreferente no que se refere à localização na área central. Opção condicionada à proximidade a locais de interesse. O principal critério ante uma comparação com outras tipologias é a manutenção do teto de gastos e a possibilidade de uma unidade maior.	Disperso
N2.a	Novas espacialidades em tipologia de edificação vertical multifamiliar (20 ou mais pavimentos) com apartamentos muito grandes (mais de 200m ²)	Não é auto-referente no que se refere à localização mas tende a ser auto-referente no que concerne aos acabamentos e ao dimensionamento da unidade. Unidades comparadas com apartamentos de tamanho semelhante em outras localidades sob a orientação de um teto orçamentário.	Disperso com tendência à conformação de fragmento
N2.b	Novas espacialidades em tipologia de edificação vertical multifamiliar (20 ou mais pavimentos) com apartamentos grandes (100 a 200m ²)	N2.b e N2.c tem são submercados que tem muitas semelhanças e alto grau de comparabilidade entre si. Não são autorreferentes em relação à localização ou ao dimensionamento, mas são relativamente autorreferentes em relação à idade do imóvel “novo”. Tende a ser um consumo à reboque dos comportamentos estabelecidos no submercado N2.a	Disperso
N2.c	Novas espacialidades em tipologia de edificação vertical multifamiliar (20 ou mais pavimentos) com apartamentos de tamanho intermediário (de 41m ² a 100m ²)		

Fonte: Elaboração própria

Os submercados residenciais na área central tradicional do Recife, como é possível verificar por tal quadro síntese, apresentam diversos níveis de concentração espacial, podendo ser dispersos, fragmentados ou setorizados. Mesmo que sejam a idade, o nível de qualidade, a tipologia e o estado de conservação das edificações alguns dos fatores determinantes para a definição e a delimitação dos submercados residenciais³⁶⁰, e que sejam os bens que compõem a oferta potencial desse mercado notadamente heterogêneos, concluiu-se que, na área central tradicional do Recife, conformam-se “espacialidades residenciais” com lógicas imobiliárias diferenciáveis, circunspectas, que se fazem expressar e distinguir a partir de um olhar mais cuidadoso sobre a sua dinâmica habitacional.

Como se sabe, a hipótese formulada para orientar o esforço de análise desse trabalho afirmou que os submercados residenciais eram definidos pela idade, nível de qualidade, tipologia e estado de conservação das edificações. Acreditava-se que tais submercados estariam, necessariamente, dispersos, “pulverizados”, ou seja, que esses não apresentariam nenhum critério de concentração ou contiguidade espacial. No caso, os imóveis de características muito distintas, mesmo que situados em condição de contiguidade espacial,

³⁶⁰ A hipótese formulada para orientar o esforço de análise afirmou que os submercados residenciais estão dispersos, “pulverizados”, ou seja, não apresentam nenhum critério de concentração ou contiguidade espacial, sendo definidos pela idade, nível de qualidade, tipologia e estado de conservação das edificações. Assim, os imóveis de idades, estados de conservação e níveis de qualidade muito distintos, embora setorizados, ou seja, situados em condição de contiguidade espacial, integram diferentes submercados e não competem entre si na lógica que rege as opções de consumo dos potenciais consumidores residenciais

integrariam diferentes submercados e não competiriam entre si na lógica que rege as opções de consumo da demanda.

No que se refere à necessária “pulverização” dos submercados residenciais, a hipótese não se confirmou, já que identificou-se que alguns submercados apresentam tendências de concentração espacial. Outros pressupostos que compõem essa hipótese, por outro lado, confirmaram-se parcialmente. Imóveis muito distintos, quando integrantes de submercados diferentes, embora situados em condição de proximidade, apresentam um baixo grau de comparabilidade entre si. Por outro lado, os bens imobiliários integrantes de um mesmo submercado são comparáveis entre si mesmo que situados em localidades diversas, até mesmo fora da área central. Esse é o caso, por exemplo, daqueles bens que compõem o submercado de apartamentos muito grandes e de alto padrão (N2.a), comparáveis com outros apartamentos semelhantes em diversas localidades na área central e até em bairros distantes do centro.

Diante da delimitação dos submercados na área central tradicional do Recife, fez-se premente tecer considerações sobre como se relacionam e se articulam os imóveis novos e os imóveis usados no âmbito do mercado imobiliário residencial. Para tanto, buscou-se identificar quais fatores preponderariam na definição dos comportamentos de consumo futuro daqueles residentes entrevistados no intuito de averiguar a sua percepção sobre outras tipologias e espacialidades residenciais que compõem a potencial oferta habitacional na área de estudo

De partida, tornou-se evidente que a maioria dos entrevistados apresenta uma tendência de comportamento de consumo futuro análogo àquele que levou à escolha da localização e da tipologia habitada atualmente. A maioria dos entrevistados³⁶¹, quando levados a escolher³⁶² quais os imóveis que estariam dentre as suas preferências no caso de uma mudança de domicílio, apontaram que escolheriam imóveis com tipologias notadamente semelhantes àquelas da residência atual. A maioria ainda afirmou que os critérios por eles priorizados para a análise e para a comparação entre unidades habitacionais disponíveis seriam semelhantes àqueles que levaram à escolha do endereço atual – do imóvel e da vizinhança atual. Isso foi verdadeiro para residentes em diversas tipologias, para inquilinos e proprietários e para indivíduos em distintos estágios de vida, inclusive para aqueles com a família “em crescimento”.

De modo geral, é possível afirmar, no que se refere ao comportamento de consumo residencial, que grande parte entrevistados – residentes em um imóvel da área central

³⁶¹ 13 dos 18 entrevistados

³⁶² A partir de fotografias, dentre as distintas tipologias que compõem a oferta imobiliária residencial potencial da área central

tradicional do Recife há menos de 10 anos – não parecem dispostos a “grandes experimentações”, preferindo, em uma opção habitacional futura, tipologias e externalidades de vizinhança semelhantes às atuais, o que leva a crer que as características da tipologia edilícia atualmente habitada sejam importantes indicativos das tendências de comportamento de consumo residencial no futuro.

Os poucos entrevistados que revelaram o desejo de habitar em um imóvel muito distinto do imóvel atual se encontram em situações relativamente “transitórias”. Além de serem inquilinos – que enquanto consumidores residenciais tendem a elaborar as suas escolhas a partir de critérios mais flexíveis, estando mais propensos a experimentar a residência em diferentes formatos, desde que satisfeitas outras exigências³⁶³ – tais entrevistados revelaram estar, por exemplo, (i) “dividindo apartamento com colegas” ou “morando com a mãe” mas imbuídos do desejo de “morar só em breve”, (ii) morando em uma condição “provisoriamente para economizar para comprar um imóvel” ou (iii) “entre uma coisa e outra” e “esperando para ver para onde vai”.

As imagens a seguir revelam as tipologias atualmente habitadas pelos entrevistados, assim como (i) as tipologias escolhidas por aqueles que revelaram uma tendência de comportamento de consumo futuro análogo ao comportamento de consumo atual e, em seguida, (ii) as tipologias escolhidas por aqueles que revelaram maiores tendências à preferência por uma tipologia habitacional diferente da atual.

³⁶³ Foi dada especial ênfase à qualidade urbana do entorno do imóvel, à possibilidade de “entrar sem reforma” e ao preço do aluguel.

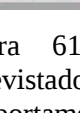
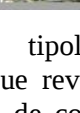
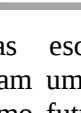
TIPOLOGIA ENDEREÇO ATUAL	TIPOLOGIAS PREFERIDAS NO CASO DE UMA OPÇÃO FUTURA		
	1ª	2ª	3ª
1			
2			
3			
5			
6			
7			
9			
10			
11			
15			
16			
17			
18			

Figura 61 - tipologias escolhidas pelos entrevistados que revelaram uma tendência de comportamento de consumo futuro análogo ao comportamento de consumo atual.

Fonte: Entrevistas realizadas de março a dezembro de 2017. Tabulação e formatação próprias

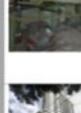
TIPOLOGIA ENDEREÇO ATUAL	TIPOLOGIAS PREFERIDAS NO CASO DE UMA OPÇÃO FUTURA		
	1ª	2ª	3ª
4			
8			
12			
13			
14			

Figura 62 - tipologias escolhidas por aqueles que revelaram maiores tendências à preferência por uma tipologia habitacional diferente da atualmente habitada

No sentido de averiguar a possibilidade de instituição de processos de desvalorização habitacional de algumas tipologias residenciais mais antigas representativas de ciclos produtivos precedentes diante da produção de novos imóveis, cabe ressaltar que algumas das tipologias de uso tradicionalmente residencial foram rechaçadas enquanto alternativa de consumo por grande parte dos entrevistados. Esse foi o caso, por exemplo, da tipologia de apartamento em pavimentos superiores de sobrados de uso exclusivamente residencial – rejeitado por 11 dos 18 entrevistados – e da tipologia de apartamento em pavimentos superiores de sobrados de uso misto – rejeitado por 7 dos 18 entrevistados (Gráfico 19). As duas tipologias mais recorrentes em alguns sítios históricos reconhecidos da área central recifense, como a casa geminada térrea e a casa geminada de dois pavimentos, foram rejeitadas, ambas, por 5 dos 18 entrevistados.

Mesmo que esses entrevistados sejam atualmente residentes de tipologias muito distintas daquelas rejeitadas, e que possa existir, em um outro tipo de investigação, um indicativo de demanda habitacional potencial para tais imóveis, o fato de eles serem rechaçados como alternativa habitacional no âmbito dessa pesquisa alerta para a necessidade de desenvolvimento de políticas habitacionais e de incentivo à permanência e à atração do uso habitacional para imóveis semelhantes a esses, sob o risco de, sem tais incentivos, assistir-se a uma erosão progressiva da sua habitabilidade³⁶⁴ segundo a percepção de indivíduos que poderiam, em outros cenários, configurar-se como potenciais consumidores para tais imóveis.

Diante dos comportamentos de consumo revelados pelos entrevistados – que se mostraram pouco propensos à realização de mudanças bruscas no ato do consumo – e da pouca expressividade dos resultados alcançados pelos programas de incentivo à moradia em imóveis usados na área central do Recife, entendeu-se que teriam mais chances de sucesso as políticas que conseguissem viabilizar alternativas residenciais que apresentassem algo de semelhante àquela circunstância habitacional já habitada e aprovada pelo “público-alvo” que se deseje

³⁶⁴ Sabe-se que, no Recife, alguns usos corporativos e institucionais já encontram incentivos para se instalar e edificações históricas, com projetos específicos, incentivos fiscais, dotação de infraestrutura e prestação de serviços públicos mais qualificados. Não existe, contudo, nenhuma modalidade de incentivo estruturada para estimular a permanência ou a atratividade residencial nas edificações de reconhecido valor histórico. Se tantos outros usos merecem incentivos para a permanência na área central por meio da utilização de imóveis antigos, cabe questionar quais os motivos para que se ignore a potencialidade do uso residencial instalado nas edificações históricas como mecanismo para a sua conservação. Desde o Programa Nacional de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais e do Programa Morar no Centro, no âmbito municipal do Recife, foram, nessa cidade, escassos, para não dizer inexpressivos, os recursos públicos investidos para que se viabilizasse a permanência habitacional nesses imóveis e sítios que representam a cidade consolidada e os ciclos produtivos precedentes

atingir, permitindo um comportamento de consumo futuro ao menos parcialmente análogo ao comportamento de consumo residencial atual.

No que se refere às novas espacialidades residenciais, verificou-se a rejeição da tipologia mais icônica desse novo ciclo de produção de novas espacialidades residenciais – o apartamento contemporâneo em edifício de alto padrão com vista privilegiada – por um terço dos entrevistados, até mesmo por alguns residentes de tipologias semelhantes (Gráfico 20). Alguns dos entrevistados revelaram, cada um a sua maneira, não estarem “de acordo” com essa forma de atuação do setor imobiliário na área central do Recife, declarando existir muitas outras formas “mais legais” de se morar no centro do Recife.

Gráfico 19 – Incidência da rejeição às tipologias antigas no caso de uma opção futura.

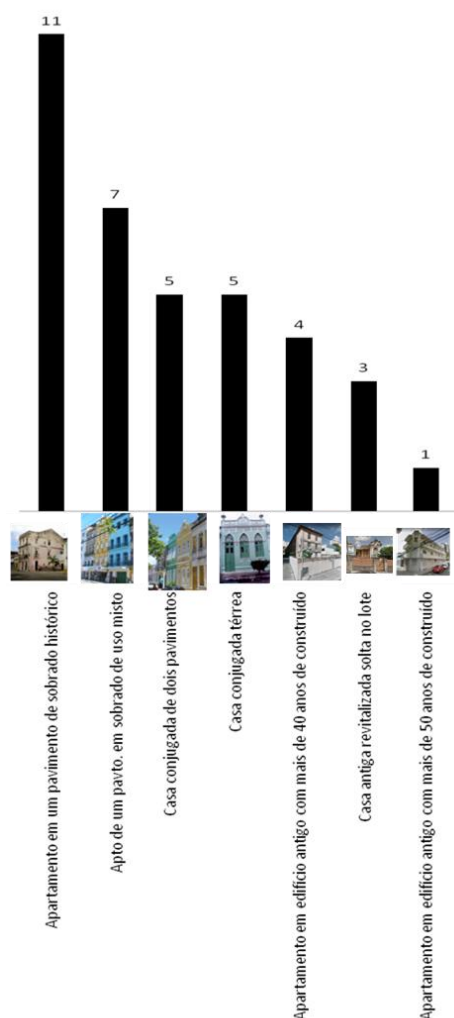
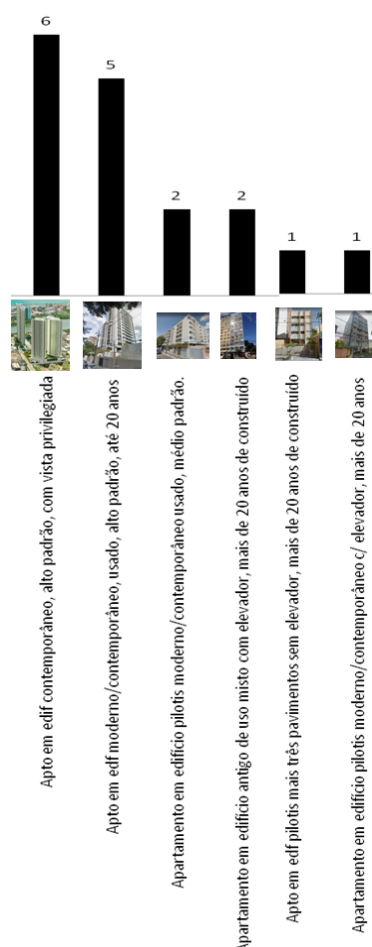


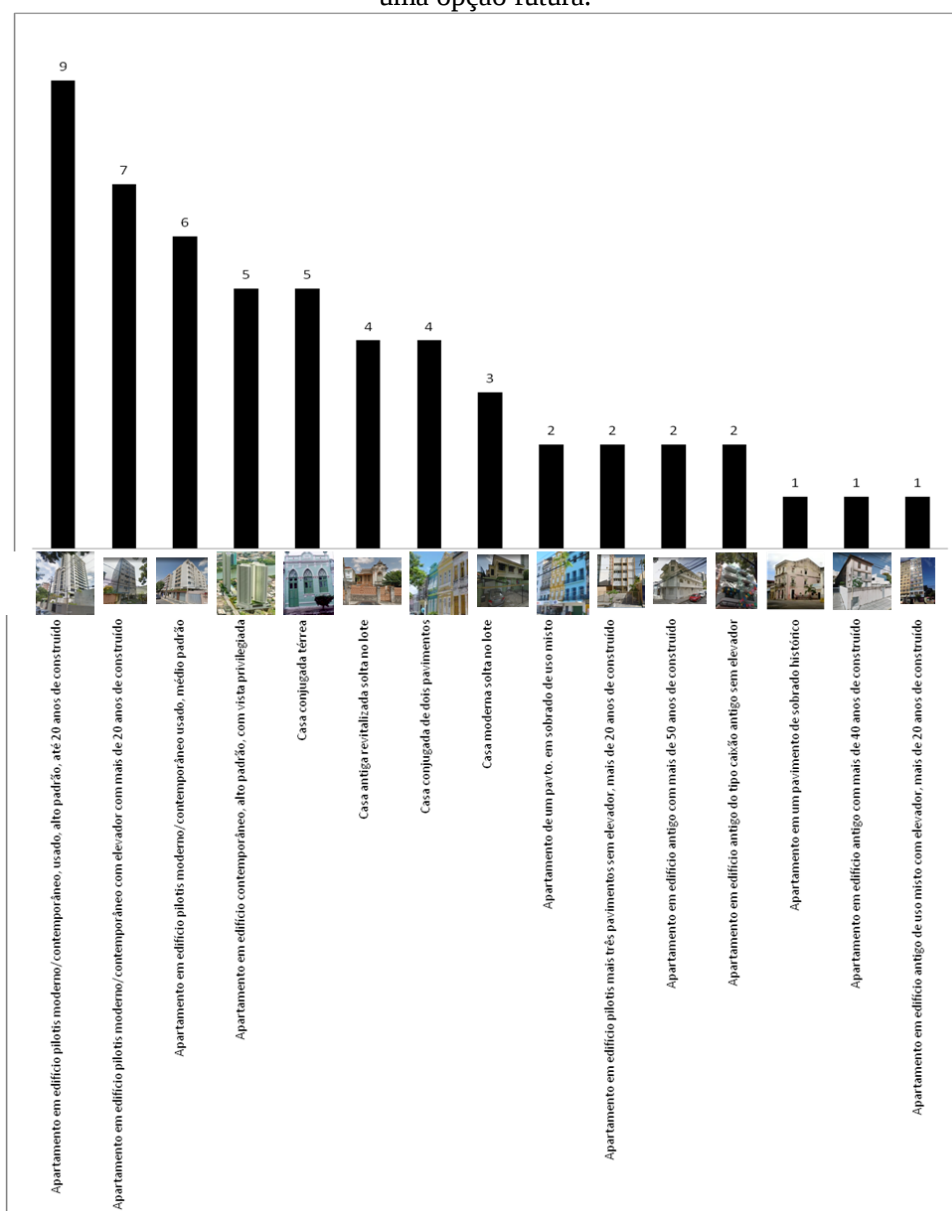
Gráfico 20 - Incidência da rejeição às tipologia de apartamento em edifício multifamiliar no caso de uma opção futura.



Fonte: Entrevistas realizadas de março a dezembro de 2017. Tabulação e formatação próprias.

A tipologia apartamento em edifício de alto padrão com até 20 anos de construído, que pode ser considerada semelhante à tipologia representativa das “novas espacialidades residenciais” tem uma aceitação relativamente alta, sendo considerada por 9 dos 18 entrevistados dentre as três alternativas habitacionais favoritas no caso de uma escolha futura (Gráfico 21).

Gráfico 21 - Incidência da preferência de cada tipologia dentre as alternativas habitacionais no caso de uma opção futura.



Fonte: Entrevistas realizadas de março a dezembro de 2017. Tabulação e formatação próprias.

Embora não tenha havido a oportunidade de aprofundar a discussão sobre os comportamentos de consumo explicitados em relação às diversas tipologias residenciais, entende-se que a expressão de um posicionamento em relação a imóveis antigos e novos pode fazer parte de um comportamento distintivo. Para ser “bem quisto” em determinados ciclos sociais e intelectuais parece, por vezes, ser “necessário” se posicionar em discordância ou descontentamento em relação à forma como atua “o mercado”³⁶⁵. Declarar-se um apreciador do patrimônio histórico, em contrapartida, também pode portar significados para além das reais intenções de consumo.

O anseio de validação social como mecanismo indutor de comportamentos do consumo residencial não pode deixar de ser considerado no âmbito de um trabalho sobre a definição de submercados residenciais. Em áreas da cidade com processos relativamente recentes de mudança da dinâmica urbana, como é o caso de áreas centrais recentemente “redescobertas” por parte de promotores de novas espacialidades residenciais, potencializa-se uma condição de incerteza urbana que se estabelece diante da não consolidação do novo posicionamento da área em uma divisão social, econômica e simbólica dos espaços residenciais urbanos.

No caso, os agentes que atuam em áreas ainda não consolidadas enquanto localizações residenciais “nobres” ou “valorizadas”, encontram-se em uma condição maior de incerteza em relação ao desempenho habitacional do imóvel e da localização, à segurança de retorno dos investimentos e à valorização monetária do bem no futuro.

É estabelecida uma condição intrínseca de “atividade de maior risco”, que pode condicionar o comportamento tanto dos promotores-ofertantes quanto dos consumidores finais de imóveis residenciais. Diante desses riscos, tais agentes demonstraram desenvolver uma “expectativa contextualizada” sobre a potencialidade de aproveitamento habitacional das áreas onde pretendem atuar e sobre o potencial de desempenho residencial dos lotes ou imóveis sobre os quais intencionam realizar alguma transação imobiliária. Tal “expectativa contextualizada” extrapola a simples avaliação das características intrínsecas dos imóveis e das espacialidades residenciais para abarcar outros mecanismos de interpretação da dinâmica imobiliária da área.

³⁶⁵ Mesmo que se resida em áreas de grande valorização da cidade, nas mesmas tipologias constantemente criticadas.

É sabido que, em contextos de incerteza urbana, cada consumidor ou promotor-ofertante tende a interpretar, com base nos conhecimentos que detém sobre a dinâmica de funcionamento do mercado como um todo, os comportamentos dos demais produtores, ofertantes e consumidores de espaços residenciais. Esses ainda procuram, constantemente, interpretar a conjuntura que define os meios de produção capitalista dos espaços residenciais e os mecanismos de circulação e consumo de imóveis novos e usados. No caso, identificou-se que os agentes tendem a elaborar uma série de “conjecturas” a respeito do futuro das diversas espacialidades residenciais que se fazem presentes na área central do Recife a partir de uma constatação relativamente simples: a condição física das espacialidades residenciais e dos bens que compõem o seu estoque edificado não é estanque. Os imóveis, assim como as vizinhanças, são qualificados ou se deterioram, pela ação natural do tempo ou por intervenções diversas – por se avizinham a equipamentos e estabelecimentos, públicos ou privados, geradores de dinâmicas degradantes ou valorizadoras do ambiente; por serem mais bem cuidados ou negligenciados no âmbito da prestação de serviços públicos; por serem áreas prioritárias para a transformação dos padrões de ocupação ou por serem áreas estáveis, sem grande incidência de interesses imobiliários etc.

A percepção quanto à potencialidade do aproveitamento habitacional dos lotes passíveis de transformação imobiliária por parte dos produtores-ofertantes, demonstrou estar vinculada ao julgamento em relação aos processos de normatização e de planejamento urbanístico e à condição dos serviços públicos prestados. Na área central do Recife, por exemplo, coeficientes extremamente favoráveis à verticalização e decretos para o “congelamento” da aprovação de projetos fazem parte, em momentos distintos, das normativas urbanísticas para um mesmo setor urbano³⁶⁶, levando os incorporadores a acreditar que os seus investimentos podem estar ameaçados ante a possibilidade de uma mudança brusca da legislação³⁶⁷. Já no caso dos potenciais consumidores finais das edificações residenciais, a avaliação do desempenho habitacional dos imóveis que compõem os diversos submercados residenciais – que demonstrou estar vinculada à uma expectativa, por parte desses agentes, de experienciar melhorias ou declínio na qualidade do espaço urbano³⁶⁸ – converte-se em uma percepção heterogênea e transitória em relação

³⁶⁶ No Bairro de Santo Amaro na frente d’água onde hoje estão em construção quatro grandes empreendimentos residenciais verticalizados mas que está com aprovação de projetos congelada por tempo indefinido.

³⁶⁷ Segundo declarações de representantes técnicos da Ademi.

³⁶⁸ A partir da implementação e/ou qualificação de equipamentos e espaços públicos, da prestação, mais ou menos eficiente, de serviços de segurança, manutenção e limpeza urbana.

à potencialidade de aproveitamento habitacional das diversas “porções territoriais” dessa área central e dos seus imóveis.

Concluiu-se, assim, que as duas categorias de agentes priorizados para a investigação dos mecanismos de definição do submercados residenciais – produtores-ofertantes e consumidores de imóveis residenciais – embora possuam (i) níveis de conhecimento diferenciados a respeito dos mecanismos de funcionamento do mercado, (ii) distintos graus de organização, articulação e capital político estabelecidos, (iv) níveis de comprometimento e (v) capacidades de interferência sobre a dinâmica de funcionamento do mercado notadamente assimétricas, demonstraram fazer as suas escolhas a partir do reconhecimento dessa condição de incerteza urbana e de relativo “risco” quando se trata da área central tradicional do Recife. Embora a dinâmica residencial, sobretudo àquela de produção e consumo de imóveis novos, já tenha encontrado algumas “comprovações” quanto à segurança do retorno dos investimentos (dado os preços praticados e a solvabilidade dos novos imóveis), no que se refere às antigas espacialidades residenciais, essa condição de incerteza e a percepção de risco por parte dos agentes ainda é determinante dos seus comportamentos de consumo, guiando os seus mecanismos de comparação entre as unidades habitacionais pretendidas e a definição do teto orçamentário que se dispõe a gastar.

5.4 Singularidades e generalizações possíveis

Face o objetivo de desvendar quais fatores são determinantes para a definição dos submercados residenciais nas áreas centrais tradicionais, e de modo a compreender de que maneira se relacionam e se articulam tais submercados, essa investigação partiu da opção metodológica de se debruçar sobre um objeto empírico – a área central tradicional do Recife. O percurso escolhido tratou de situar esse objeto frente às peculiaridades da sua dinâmica urbana e aos mecanismos de funcionamento do seu mercado imobiliário residencial.

No que se refere às dinâmicas mercadológicas, Lacerda (2012) pondera que aqueles fenômenos observados, a partir da empiria, em um contexto específico, devem ser reconhecidos como singularidades de um segmento do mercado, as quais dizem respeito a características únicas, inerentes a um objeto específico. Tais singularidades, inerentes a um primeiro objeto que venha a ser analisado em profundidade, quando identificadas como

fenômenos recorrentes em alguns outros contextos semelhantes, podem levar a generalizações indiscriminadas ou precipitadas³⁶⁹. Segundo a autora, a menos que hajam observações bem controladas que atestem que tais manifestações não são “eventuais ou episódicas”, mas sim inerentes à estrutura do objeto, presentes em todos os casos em que essa estrutura se replique, as generalizações devem ser evitadas.

Diante dos resultados obtidos a partir da realização da presente pesquisa, acredita-se não ser possível afirmar, a essa altura, que os mecanismos que condicionam a definição dos submercados da área central recifense são os mesmos daqueles que condicionariam a definição e delimitação dos submercados em outras áreas centrais tradicionais brasileiras. A necessária distinção entre as singularidades de um fenômeno, em um contexto específico, e as particularidades desse mesmo fenômeno, ou seja, aquelas qualidades indissociáveis que se farão presentes em todos os casos observados, leva a crer que exista a necessidade de, em esforços acadêmicos futuros, expandir a análise sobre os mecanismos de definição dos submercados residenciais em áreas centrais tradicionais de outras cidades para que se torne possível contemplar as dinâmicas habitacionais características de outros contextos e ensaiar as possíveis generalizações³⁷⁰.

Por hora, as conclusões dessa tese versam sobre a área central tradicional do Recife.

³⁶⁹ Em reflexão sobre os processos científicos que levam às generalizações indiscriminadas sobre o “mercado imobiliário em áreas pobres” (Lacerda, 2012)

³⁷⁰ Até o momento, as discussões no âmbito da pesquisa em rede sobre o Mercado Imobiliário em Centros Históricos do Grupo de Estudos sobre o Mercado Imobiliário e Fundiário oportunizaram conhecer algumas das singularidades da configuração das dinâmicas de mercado em outras capitais brasileiras – no caso Belém-PA e São Luis-MA em um primeiro momento, e João Pessoa-PB e Natal-RN mais recentemente. Foram identificadas algumas peculiaridades sobre as dinâmicas imobiliárias das áreas centrais dessas cidades, que as diferenciam entre si, mas também foram identificados alguns fenômenos recorrentes

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A produção de novas espacialidades residenciais na área central tradicional do Recife, a partir de meados da década de 2000, anuncia o reinteresse do setor imobiliário por uma área que estivera, por décadas, à margem das dinâmicas mais expressivas de produção capitalista do espaço. Controversos, os novos empreendimentos residenciais se instalam em contraposição às antigas espacialidades, colocando-as sob uma nova perspectiva.

A estratégia escolhida para análise da dinâmica de funcionamento do mercado imobiliário na área central tradicional recifense e para a delimitação dos seus submercados residenciais esteve baseada em uma opção metodológica que objetivou captar, contextualizar e compreender os fatores que condicionam a produção capitalista e o consumo de novos espaços residenciais, assim como a circulação e o consumo de imóveis usados.

Conforme sintetizou Florestan Fernandes (2008), o método introduzido por Marx – que permite captar as coisas em sua singularidade³⁷¹ – reconhece que “as leis sociais e econômicas só são válidas para determinadas formas sociais e durante um período determinado de seu desenvolvimento”, fato que restringe as possibilidades de legítima generalização; que “existe uma regularidade nos fenômenos sociais, mas a vontade humana intervém nos acontecimentos históricos”; que “os fatos sociais articulam-se entre si por conexões íntimas”, estabelecendo a noção de “interdependência dos fatos sociais”; e que existem “fatores dominantes”, sendo a produção, como já foi mencionado, o fator que desempenha essa função, atuando sobre os demais fatores em termos de “relações recíprocas determinadas”.

Esse trabalho partiu da compreensão³⁷² que os indivíduos, enquanto seres sociais, têm seus comportamentos – até mesmo os supostos comportamentos individuais – condicionados por uma complexa conjuntura expressa pelo modo de produção da vida material. Sob essa ótica, os comportamentos de consumo dos espaços residenciais, enquanto fenômenos sociais, devem ser compreendidos a partir de uma contextualização temporal e espacial, devendo ser contemplados de modo contextualizado e “situado” para que seja possível abarcar a complexidade do objeto.

Diante disso, e pelo modo como a dinâmica do mercado imobiliário residencial na área central tradicional do Recife tem se apresentado recentemente, considerou-se relevante situar o

³⁷¹ e deram origem a um novo método de trabalho científico, que seria conhecido posteriormente sob o nome de “materialismo histórico dialético”

³⁷² Calçada no Materialismo histórico-dialético. Marx evidencia que o processo de produção, nas modernas sociedades capitalistas, é o fator dominante e condicionante da vida social

objeto empírico dessa tese frente às singularidades do contexto econômico, normativo e político que tem fundamentado a produção capitalista dos novos espaços residenciais e a circulação e o consumo de imóveis residenciais usados, contemplando as lógicas (institucional, legal e mercantil) a que estão submetidas as áreas históricas regulamentadas e as áreas “não históricas”, sem zoneamento preservacionista específico, no entorno imediato dessas mesmas áreas.

A produção visível de novas espacialidades residenciais remeteu à necessidade de, ao desvendar os fatores determinantes para a definição e a segmentação dos seus submercados, investigar se os mercados imobiliários de produtos residenciais novos e antigos se relacionam e se articulam, de alguma maneira, no âmbito das motivações e expectativas dos potenciais consumidores. O embasamento teórico constituído para enfrentar essa investigação permitiu a construção de conjecturas sobre o futuro possível das áreas centrais tradicionais brasileiras, de modo geral, e da área central do Recife em particular.

Em um dos cenários futuros possíveis, entendeu-se que, além do risco de crescente fragmentação socioespacial e dos impactos sobre a paisagem, que podem decorrer da produção dos novos imóveis habitacionais de padrão construtivo verticalizado, a produção de novas espacialidades poderia impor aos imóveis mais antigos – sejam eles de reconhecido valor histórico ou não – um risco de progressiva desvalorização, real ou simbólica, dos seus atributos habitacionais por parte de uma demanda específica. Em se tratando particularmente dos sítios históricos, entendeu-se que a produção dos novos imóveis residenciais no seu entorno imediato poderia contribuir ainda mais para a erosão da sua habitabilidade³⁷³ segundo a percepção dos seus atributos habitacionais por parte de determinados segmentos da demanda. Diante da consolidação desse processo de erosão da habitabilidade, a progressiva desvalorização habitacional dessas áreas e de seus imóveis poderia colocar o uso residencial em maior desvantagem na dinâmica de competitividade de usos do solo, contribuindo para a progressiva evasão habitacional dos imóveis mais antigos, levando algumas áreas, antes notadamente residenciais, a serem “esvaziadas” da sua dinâmica urbana característica.

Em contraposição, em um outro cenário, poderia existir uma dinâmica de revalorização, por parte de alguns segmentos de consumidores, de imóveis mais antigos e oriundos de ciclos produtivos precedentes diante dos novos investimentos imobiliários que se aproximam. Essa

³⁷³ Conforme definição de Bernardino, 2011, a habitabilidade em uma área histórica diz respeito à capacidade de determinada circunstância habitacional de satisfazer as necessidades, motivações e expectativas habitacionais de uma demanda específica, seja na escala da edificação ou do seu entorno imediato. A autora demonstrou que indivíduos de classe média e nível superior, moradores de “imóveis modernos” na área central, embora reconheçam e valorizem o “patrimônio histórico”, não têm interesse de residir nos imóveis históricos do bairro mais habitacional da área central do Recife, o bairro da Boa Vista

dinâmica – de gentrificação ou de trendificação de setores residenciais de áreas centrais – que já se fez e ainda se faz presente em algumas cidades do mundo, poderia também encontrar condições favoráveis para se viabilizar na área central tradicional do Recife.

Por outro lado, a construção de um “cenário favorável” à produção de novas residências, advindo de incentivos legais ou fiscais³⁷⁴ e da disponibilização de crédito para os produtores e consumidores, face a presença de lotes com grande potencial de transformação imobiliária nas áreas centrais, poderia configurá-las como novas fronteiras de atuação imobiliária. Nesse caso, as estratégias do mercado³⁷⁵, que respaldam as inovações de localização e de produtos imobiliários e que estimulam, continuamente, o consumo do *novo*, poderiam reposicionar tais áreas no âmbito das expectativas de consumo de alguns segmentos da demanda ante a “inérita viabilidade” de ali residir em um “moderno edifício”, com estrutura e equipamentos condominiais tão enaltecidos pelos produtores-ofertantes. Nesse contexto específico, a consolidação das áreas centrais tradicionais enquanto localização favorável à produção de novas especialidades residenciais poderia levar à constituição, em um futuro mais ou menos próximo, de territórios cada vez mais fragmentados e polarizados entre as novas espacialidades –altamente valorizadas e com dinâmicas próprias, que parecem independe do entorno imediato– e as antigas espacialidades residenciais, em condição de progressiva obsolescência imobiliária, cada vez mais degradadas e desvalorizadas.

Entende-se que tais “cenários”, que poderiam se aplicar à realidade de diversas áreas centrais tradicionais brasileiras, não são mutuamente excludentes já que as distintas espacialidades residenciais nelas contidas poderiam apresentar manifestações parciais de cada um desses cenários diante de uma nova conjuntura instituída por meio da sua ressemantização e revalorização imobiliária. De fato, atualmente, diante da dinamicidade dos processos urbanos que podem caracterizar a dinâmica habitacional dessas áreas, as conjecturas sobre os seus destinos devem ser respaldadas por questionamentos em constante redefinição. Ante todos os pressupostos e conjecturas que compuseram o arcabouço dos questionamentos iniciais para a formulação dos objetivos dessa tese, a definição dos submercados residenciais nessa área central tradicional do Recife logrou alcançar algumas respostas.

É possível afirmar que, no contexto singular da área central tradicional recifense, atualmente, mesmo diante das novas espacialidades residenciais recentemente produzidas, ainda não se revela uma tendência de efetiva mudança nos comportamentos de consumo dos

³⁷⁴ novos projetos de requalificação urbanística, novos zoneamentos, mudanças nos coeficientes de aproveitamento, isenções tributárias

³⁷⁵ com grandes investimentos em publicidade e *marketing*, por exemplo.

seus residentes. As novas espacialidades residenciais, hoje, tendem a se organizar como uma ‘nova camada’ de bens imobiliários a serem ofertados, que independe do estoque edificado que compõe a oferta habitacional potencial dessa área, e que pouco se relaciona, em termos espaciais ou de comparabilidade, com as espacialidades preexistentes. De fato, há indícios de que os novos imóveis, ensimesmados em seus terrenos, não exerçam nenhuma interferência positiva sobre os imóveis representativos de ciclos produtivos precedentes. A nova dinâmica imobiliária pouco interfere na percepção do “desempenho habitacional” dos imóveis usados, sejam esses imóveis antigos, situados em sítios de reconhecido valor histórico, sejam esses imóveis “normais”, situados em áreas sem restrições à mudança do padrão de ocupação.

Diante disso, seria possível inferir que tais novas espacialidades residenciais poderão vir a ter um efeito mais tangível no que concerne a atratividade dessa área central enquanto “nova” alternativa de localização habitacional, para pessoas residentes em outras localidades da cidade, sendo um dos componentes do seu reposicionamento na divisão social, econômica e simbólica dos espaços residenciais urbanos, do que sobre os comportamentos de consumo daqueles que já residem na área central recifense³⁷⁶. Esse reposicionamento, contudo, dirá respeito apenas aos submercados circunscritos no âmbito das novas espacialidades.

Não há indícios de que a dinâmica habitacional que hoje se delineia seja capaz, a curto e médio prazo, de irradiar seus efeitos de valorização imobiliária para além dos lotes e fragmentos específicos onde venham a se instalar os novos edifícios residenciais de padrão construtivo atual. Essa nova dinâmica não parece ser capaz, ainda, nas circunstâncias atuais, de alavancar uma valorização das habitações mais antigas e de produzir as condições favoráveis para que se instituem processos de gentrificação dos setores consolidados de antigas espacialidades residenciais. À produção dessas novas espacialidades, compatíveis com as “novas formas de morar”, tampouco pode ser atribuída a responsabilidade pela erosão da habitabilidade e pela obsolescência simbólica mais acelerada dos imóveis residenciais antigos, haja visto que os residentes entrevistados, por ora, não revelaram uma propensão a mudanças drásticas nos seus comportamentos de consumo.

Não se revelou, portanto, no âmbito da área central recifense, uma “ameaça de colonização” dos setores residenciais conformados por edificações representativas de ciclos produtivos precedentes por parte de consumidores de maior nível de renda. Os processos de gentrificação protagonizados por “usuários-finais pioneiros”, que retornam a áreas relativamente desvalorizadas e degradadas calcados em comportamentos distintivos de “gosto

³⁷⁶ As novas espacialidades tenderão a atrair pessoas residentes de outras regiões da cidade mais do que aqueles que já residem na área central

pelo antigo” e na busca por signos de diferenciação social por meio do consumo, já percebidos em outros contextos urbanos, temidos ou celebrados por teóricos de posicionamentos ideológicos diversos, não estão sequer insinuados para um futuro próximo da área central tradicional do Recife. Os promotores imobiliários, em igual medida, revelaram um total desinteresse pela atuação sobre a “cidade consolidada”. Sendo a possibilidade de produzir novas unidades habitacionais sobre uma *tabula rasa* o maior atrativo para a sua atuação na área central tradicional do Recife. Inexiste, por ora, o interesse de promover ações de gentrificação ou *retrofit* habitacional em edificações usadas.

As antigas e as novas espacialidades residenciais compõem, de fato, camadas distintas de bens imobiliários que passam a conviver nessa área central tradicional, com lógicas de circulação e consumo desarticuladas e desencontradas. No caso específico do Recife, é possível afirmar que a sua área central é, diante da presença de terrenos com grande potencial de mudança de uso e de produção de novas espacialidades, uma nova fronteira para a promoção imobiliária residencial. Considerada como uma “inovação de localização”, como um mercado que foi “refundado” depois de décadas de uma atuação que preteriu essa área da cidade, é na produção de novos imóveis que reside o interesse dos promotores imobiliários, não havendo nenhuma intenção expressa de atuar de forma articulada para intervenção sobre a cidade consolidada.

Os promotores-ofertantes de novas espacialidades residenciais, que atuam ou atuaram na área³⁷⁷, e os representantes técnicos³⁷⁸ das associações e organizações pertinentes, quando inquiridos sobre a potencialidade da área central enquanto localização para novos empreendimentos residenciais, foram levados a espacializar, em mapas, as porções da área central tradicional do Recife que teriam o potencial para a promoção, construção e venda de novos imóveis residenciais. Em distintos níveis de detalhamento, os polígonos e manchas demarcados por tais agentes revelaram, ainda, as áreas que deveriam ser destinadas aos diversos segmentos de renda.

A sobreposição, em um único mapa, de todas as poligonais resultantes desse procedimento da coleta de dados, resultou no mapa ilustrativo da Figura 64, onde é possível verificar as manchas demarcadas por cada um dos agentes entrevistados. No mapa sintético exposto na Figura 65, verifica-se que, excluindo-se as quatro ZEIS, a Estação de tratamento de Esgoto e o seu entorno imediato, e dois sítios históricos onde hoje, praticamente, inexistem uma

³⁷⁷ Além daquele promotor que atua em outras áreas da cidade e que revelou não ter interesse de atuar na área central

³⁷⁸ Ambos arquitetos e urbanistas

dinâmica imobiliária habitacional (bairros do Recife e de Santo Antônio), toda a área central tradicional do Recife é considerada uma área potencial para a produção de novas espacialidades residenciais.



Figura 63 - Mapas com a demarcação das áreas propensas à atuação imobiliária para a construção de novos imóveis residenciais na área central tradicional do Recife segundo os agentes promotores-ofertantes.

Fonte: Entrevistas realizadas de março a dezembro de 2017

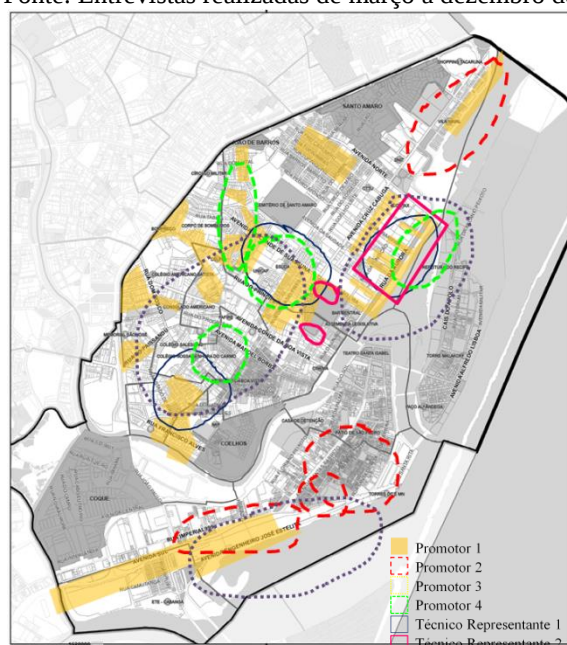


Figura 64 - Mapa com a síntese da demarcação das áreas propensas à atuação imobiliária, por agente entrevistado.

Fonte: Entrevistas realizadas de março a dezembro de 2017. Elaboração própria.



Figura 65 - Mapa sintético das áreas propensas à atuação imobiliária

Fonte: Entrevistas realizadas de março a dezembro de 2017. Elaboração própria.

Diante do exposto, torna-se possível afirmar que, enquanto houver terrenos disponíveis na área central tradicional do Recife para a produção de novas espacialidades residenciais, em tipologias já conhecidas e aprovadas pelos segmentos de renda média e alta da cidade, e enquanto a legislação incidente e os coeficientes de aproveitamento permitirem a construção de edifícios verticalizados nessas áreas, não existirá o interesse,

por parte dos agentes promotores-ofertantes, pela reabilitação, gentrificação ou *retrofit* de imóveis³⁷⁹.

Se existe, hoje, no meio técnico e acadêmico de urbanistas, e na sociedade de modo geral, uma preocupação sobre as consequências socioespaciais da atuação imobiliária na cidade, a área central tradicional do Recife, diante do seu potencial latente de transformação, deveria, seguramente, estar no centro das discussões.

De modo geral, não deixa de ser desconcertante perceber o nível de articulação, de organização e de capital político acumulado dos agentes produtores capitalistas dos espaços residenciais. É, no entanto, desconfortável e inquietante perceber, na conjuntura atual, o posicionamento de gestores municipais em relação ao planejamento para a área central tradicional do Recife. Na ocasião da apresentação das diretrizes para o “Recife Continental” do *Plano Recife Centro Cidadão*, na Universidade Católica de Pernambuco, Antônio Alexandre da Silva Junior, então secretário de Planejamento Urbano, afirmou que

A posição que a gente tem na prefeitura hoje mais atualizada, e que a gente vai colocar para o debate, é de que o centro da cidade, o centro expandido, é um laboratório para a **experimentação** de muitos desses instrumentos [urbanísticos] (Antônio Alexandre da Silva Junior, 10 de julho de 2017).

É curioso que seja exatamente esse o contexto escolhido para tais experimentações, quando, claramente, estão se constituindo as condições para a consolidação de um novo vetor de expansão da atuação imobiliária. Enquanto o senso comum e setores importantes da intelectualidade recifense, de modo geral, parecem se preocupar com a destruição de imóveis antigos por parte dos promotores imobiliários, talvez ainda ressentidos pela demolição dos galpões do Cais José Estelita ou pela demolição de outros edifícios icônicos na cidade, o fato é que existe uma centena de hectares de terrenos e lotes com grande potencial de transformação imobiliária, além de outros tantos lotes que podem ser lembrados na área central do Recife para viabilizar a *tabula rasa* necessária à produção de novas espacialidades residenciais.

³⁷⁹ A intervenção por reforma ou reabilitação em imóveis – sejam eles de reconhecido valor histórico ou não – é hoje uma atividade preterida por parte desses agentes por não se tratar de um investimento que pode ser realizado “em escala” e por ser considerado um investimento pouco rentável quando comparado àquele de construção de novas unidades.

Face ao jogo de interesses que se apresenta na conjuntura atual, a área central tradicional do Recife poderá vir a se constituir, com expressivos incentivos públicos, como um “laboratório para a experimentação” em um contexto em que a produção capitalista do espaço tende, irrevogavelmente, a priorizar a produção de novas espacialidades e a ameaçar as espacialidades pré-existentes.

REFERÊNCIAS

- ABRAMO, Pedro. A regulação urbana e o regime urbano: a estruturação urbana, sua reprodutibilidade e o capital. 1995 . Ensaios FEE, Porto Alegre, 16(2): 510-555
- ABRAMO, Pedro. **Mercado e ordem urbana urbana: do caos à teoria da localização residencial.** 2001.
- ABRAMO, Pedro. **A cidade Caleidoscópica:** coordenação espacial e convenção urbana: uma perspectiva heterodoxa para a economia urbana. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.
- ABRAMO, Pedro. A cidade com-fusa. A mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. **R. B. Estudos Urbanos e Regionais**, v.9, n.2, nov. 2007.
- ABRAMO, Pedro. **A cidade com-fusa:** mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes cidades latino-americanas. In: Encontro Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, XIII, mai. 2009.
- ABRAMO, Pedro. **Favela e Mercado Informal:** a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras. Org. Pedro Abramo. Porto Alegre: ANTAC, 2009. Coleção Habitare. v.10.
- ABRAMO, Pedro. Palestra no colóquio franco-brasileiro UFPE. 2009.
- ABRAMOVAY, Ricardo. Entre Deus e o diabo: mercados e interação humana nas ciências sociais. Tempo Social, revista de sociologia da USP, v. 16, n. 2. 2004.
- ADEMI FIEPE Relatórios do índice de velocidade de vendas de. 2000-2014
- ALVES, Paulo Reynaldo Maia. **Valores do Recife: O valor do solo na evolução da cidade.** Recife: Luci Artes Gráficas Ltda, 2009.
- BANCO CENTRAL. Resolução N.º 3.259. 2005
- BATES, Lisa K. A Housing Submarket Approach to Neighborhood Revitalization Planning: theoretical Considerations and Empirical Justification. Tese de doutoramento submetida à University of North Carolina para obtenção do grau de Doctor of Philosophy in the Department of City and Regional Planning. Chapel Hill. 2006
- BAUDRILLARD, Jean. Contribuição à crítica à economia política do signo. Edições 70. Lisboa. 1972
- BERNARDINO, Iana. **Para morar no centro histórico:** condições de habitabilidade no sítio histórico da Boa Vista no Recife. Dissertação do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco. 2011.
- BERNARDINO, Iana, LACERDA, Norma. Centros históricos brasileiros: tensões entre a obsolescência imobiliária e a construção de novas espacialidades. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais. v. 17, n. 1 (2015).
- BONATES, Mariana Fialho. **Ideologia da casa própria... sem casa própria.** O programa de arrendamento residencial na cidade de João Pessoa-PB. João Pessoa: Editora Universitária da UFPB, 2009.
- BONDUKI, Nabil. Origens da Habitação Social no Brasil. Revista Análise Social. Vol. xxix (127), 1994 (3.º), 711-732. Lisboa. 1994.
- BONDUKI, Nabil. O desafio da reabilitação das áreas centrais com inclusão social: o caso de São Paulo. Debate / Portal Vitruvius. Disponível em:

- <http://vitruvius.com.br/forum/03debate_nabil_bonduki.asp>. Acesso em: 17 mai. 2002.
- BONDUKI, Nabil. Repovoar o centro das metrópoles. *Tendência/Debates*, São Paulo, 16 abr. 2002. Disponível em: <http://www.nabil.org.br/publicacoes_ver.php?idConteudo=453>. Acesso em: 17 mai. 2010.
- BORSODORF, Modelo de Desarrollo estructural de la ciudad latinoamericana de Borsdorf, Bahr e Janoschka (2002) in Borsdorf, 2003.
- BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. 1988 BRASIL. Lei Federal Nº 10.257. Estatuto da Cidade. 2001
- BRASIL. Lei Federal Nº 10.391. Regulamentada a Alienação Fiduciária. 2004
- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Descrição Institucional. <http://www.caixa.gov.br/sobre-a-caixa/apresentacao/Paginas/default.aspx>. Acesso em 15/11/2017
- CARRIÓN, Fernando. Centro Histórico: relación social, globalización y mitos. In: POSSO, Ana Maria (org). **Políticas y gestión para la sostenibilidad del patrimonio urbano** (p. 25-52). Bogotá: CEJA, 2001.
- CARRIÓN, Fernando. **Los centros Históricos de América Latina y El Caribe**. Quito: Flasco, 2001.
- CARRIÓN, Fernando. Vinte temas sobre os centros históricos na América Latina. In: ZANCHETI, Sílvia Mendes (org). **Gestão do Patrimônio Cultural Integrado**. UFPE; Centro de Conservação Integrada Urbana e Territorial; Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano. Recife: Editora Universitária da UFPE, 2002.
- CARRION, Fernando, Dime quién financia el centro histórico y te diré qu centro histórico és. In: CARRION, Fernando. **Financiamiento de lós centros históricos de América Latina y El Caribe**. Quito: Flasco, 2007.
- CECI - Centro de Conservação Integrada. **Morar no Centro Histórico: Pesquisa de demanda habitacional no centro do Recife**. Recife: CECI, 2003.
- COSTA, F. A. Pereira da. **Arredores do Recife**. Recife: Fundação Joaquim Nabuco, Massangana, 2013.
- D`AMICO, Fabiano. **O Programa Minha Casa Minha Vida e a Caixa Econômica Federal**. In: COSTA, et al. **O desenvolvimento econômico brasileiro e Caixa: trabalhos premiados**. Rio de Janeiro: Centro Internacional Celso Furtado de Políticas para o desenvolvimento: Universidade Caixa, 2011.
- EXPOIMÓVEL Anúncios de casas para alugar disponíveis nos bairros da Soledade (A), Boa Vista (B), Santo Amaro (C), Boa Vista (D), Ilha do Leite (E) e Boa Vista (F), no mecanismo de busca Expoimóvel. Pesquisa realizada em Novembro de 2017
- FIX, Mariana. Uma ponte para a especulação - ou a arte da renda na montagem de uma “cidade global”. *Cad. CRH* [online]. 2009, vol.22, n.55, pp.41-64. ISSN 0103-4979. 2009
- FIX, Mariana. Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil. Tese de doutorado apresentada ao Instituto de Economia da Universidade Estadual de Campinas. 2011
- FERNANDES, Florestan in MARX, Karl. Introdução de Contribuição à economia política. 2ª Ed. Editora Expressão Popular. São Paulo. 2008
- GALIZA, Helena. **O Porto Maravilha e a política de reabilitação de áreas centrais**. 2015. Disponível em <https://raquelrolnik.wordpress.com/2015/07/16/o-porto-maravilha-e-a-politica-de-reabilitacao-de-areas-centrais/>

GUIMARAENS, Cêça. *Padradoxos entrelaçados: as torres para o futuro e a tradição nacional*. Editora UFRJ. Rio de Janeiro. 2002

GONÇALVES, Daniela Santos. **Moro em edifício histórico, e agora?** Avaliação pós-ocupação de habitações multifamiliares no centro histórico de São Luís-MA. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal do Rio Grande de Norte, Natal-RN, 2006.

HARVEY, David. **Condição Pós-Moderna**. São Paulo: Loyola, 1994. HARVEY, David. **Espaços de Esperança**. 2ª edição. São Paulo: Loyola, 2006.

HARVEY, David (b). Do administrativo ao empreendedorismo: A transformação da governança urbana no capitalismo tardio. In: **A Produção Capitalista do Espaço**. 2ª edição. São Paulo: Annablume, 2006. HOYT, Homer. The Pattern of movement of residential rental neighborhoods. The structure and Growth of Residential Neighborhoods in Americans Cities. 1939. Disponível em <http://prelim2009.filmbulletin.org/readings/09-Urban/Hoyt.pdf>

JACOBS, Jane. **Morte e Vida nas Grandes Cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

JARAMILLO, Samuel. *Hacia una teoria de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Universidad de Los Andes, Facultad de Economía, Centro de Estudios sobre Desarrollo Económico 1977

LACERDA, Norma. Estado, capital financeiro, espaço habitacional: o caso da Região Metropolitana do Recife. Recife: Ed. da UFPE, 1990.

LACERDA, Norma. **La production sociale des intérêts fonciers et immobiliers: le cas de Recife (Brésil)**. Tese (Doutorado) – Université de la Sorbonne Nouvelle – Paris III, Paris (FR), 1993.

LACERDA, Norma. Os Valores dos Bens Patrimoniais: Considerações Teóricas. CECI – Gestão do Patrimônio Cultural Integrado ao Planejamento Urbano da América Latina. Não Publicado, 2001.

LACERDA, Norma. Mercado imobiliário em áreas pobres e a teoria das convenções. CECI. 2011

LACERDA, Norma. Mercados imobiliários em áreas pobres: singularidades, particularidades e universalidades. Revista do Programa de Pós-Graduação da UFF. 2012. Disponível em www.geographia.uff.br/index.php/geographia/article/viewFile/552/346.

LACERDA, 2018. Mercado imobiliário de bens patrimoniais: um modelo interpretativo a partir do centro histórico do Recife (Brasil). Artigo a ser publicado no vol 44 | no 132 | mayo 2018 | pp. 113- 132 da revista EURE. No prelo.

LEAL, Suely M. Ribeiro. Acumulação Urbana, Mercado Imobiliário e Suas Derivações no Espaço Metropolitano do Recife. Recife, NUGEPP/MDU/2008 (a).

LEAL, Suely Maria Ribeiro et all. Do rentista-patrimonial ao empresarial concorrencial e ao mercado imobiliário oligomonopolista na Região Metropolitana do Recife. In: Anais do XIII Encontro da Associação Nacional de PósGraduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional. Florianópolis: 2009 LIPIETZ, Alain. Le tribut foncier urbain: circulation du capital et propriété fonciere dans la production du cadre bâti. François Maspero. Paris. 1974

MARICATO, Ermínia. A nova Política Nacional de Habitação. Textos para discussão do LABHAB da Universidade de São Paulo. 2005. Disponível em http://www6.fau.usp.br/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/maricato_novapoliticaHab.pdf

MARICATO, Ermínia. O impasse da política urbana no Brasil. Petrópolis, RJ:Vozes, 2014

MARTINS, José Carlos. O cativo da terra. São Paulo, SP: Editora Ucitec. 1990. 4ed

- MARX, Karl. Contribuição à economia política. 2ª Ed. Editora Expressão Popular. São Paulo. 2008
- MARX, Karl. O Capital. Crítica da Economia Política. Livro primeiro. O processo de produção do capital. Volume 1. 5ª Ed. Editora Civilização Brasileira. Rio de Janeiro. 1980
- MELO, M. L. de. Estado, capital financeiro, espaço habitacional: o caso da Região Metropolitana do Recife. Recife: Ed. da UFPE, 1990.
- MELLO, Fernanda. 2007. A transformação da propriedade imobiliária na cidade de São Paulo no período de 1980 a 2005: o caso dos produtos de locação de uso residencial. Dissertação de mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade São Judas Tadeu
- MENEZES, José Luiz Mota. “Horizontes das intervenções em áreas históricas” in ZANCHETTI, S.; MARINHO, G.; MILLET, V. (org) **Estratégias de intervenção em áreas históricas**. Recife: UFPE, 1995.
- NADALÍN, Vanessa. Economia Urbana e mercados de habitação *in* Economia Regional e Urbana: teorias e métodos com ênfase no Brasil. IPEA. Brasília. 2011
- ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. Comentário Geral n.4 do Comitê sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais da ONU. 1991
- PROGRAMA MONUMENTA.
- http://www1.caixa.gov.br/gov/gov_social/estadual/programas_desenvolvimento_urbano/infra-estrutura_setor_publico/monumenta_bid/index.asp. Acesso em 21/11/2017.
- RANGEL, Cynthia. As Copacabanas no tempo e no espaço: diferenciação socioespacial e hierarquia urbana. Rio de Janeiro. Fase. IPPUR, 2003.
- RECIFE, Lei nº 7427. 1961
- RECIFE. Lei nº 13957. Sítios Históricos. 1979 RECIFE, Lei nº 14511. 1983
- RECIFE, Lei nº 16176. 1996
- RECIFE, Lei nº 16.719. Lei da Área de Reestruturação Urbana. (Lei dos 12 bairros). 2001
- RECIFE, Lei nº 17489. Plano Diretor. 2008
- PREFEITURA DO RECIFE. **Plano Santo Amaro Norte – Versão para Discussão**. Instituto Pelópidas da Silveira, 2017.
- ALVES, Paulo Reynaldo. **Valores do Recife: valor do solo na evolução da cidade**. Recife: Luci Artes Gráficas LTDA, 2009.
- RIBEIRO, Luiz. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ: FASE, 1997.
- ROLNIK, Raquel; BALBIM, Renato (org). **Reabilitação de Centros Urbano**. Brasília, Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Programas Urbanos, 2005.
- ROLNIK, Raquel. Um novo lugar para o velho centro. Cidades do Brasil / Portal Vitruvius, ano 6, vol. 11, jun. 2006, p.164. Disponível em:
- <<http://www.vitruvius.com.br/minhacidade/mc164/mc164.asp>>. Acesso em: 17 mai. 2010.
- ROLNIK, Raquel. Prefeitura do Rio proíbe novos tombamentos na região do Porto Maravilha. 2017. Disponível em <https://raquelrolnik.wordpress.com/2017/08/11/prefeitura-do-rio-proibe-novos-tombamentos-na-regiao-do-porto-maravilha/>
- ROY, Ananya. 2015. Podcast 3: ANANYA ROY. Urban Theory Lab. Harvard University. <http://www.urbantheorylab.net/podcast/podcast-3-ananya-roy/>

ROYER, Luciana de Oliveira. *Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas*. São Paulo: Annablume, 2013.

SANTOS, Milton. *O espaço do cidadão*. Editora da Universidade de São Paulo. São Paulo. 2007.

SCHUMPETER, Joseph. **Teoria do desenvolvimento econômico**: um estudo sobre lucro empresarial, capital, crédito, juro e ciclo da conjuntura. 6ª Ed (reimpressão inalterada da 4ª Ed. de 1934). Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2012.

SILVER, Nate. The Most Livable Neighborhoods in New York. NYMag, Nova Iorque, 11 abr. 2010. Disponível em: <<http://nymag.com/realestate/neighborhoods/2010/65374/>>.

SILVER, Nate. The Livability Calculator. NYMag, Nova Iorque, 11 abr. 2010. Disponível em:

<<http://nymag.com/realestate/neighborhoods/2010/65355/>>.

SILVER, Nate. A Home for Every Archetype. NYMag, Nova Iorque, 11 abr. 2010. Disponível em:

<<http://nymag.com/realestate/neighborhoods/2010/65377/>>.

SIMÕES JÚNIOR, José Geraldo. **Revitalização de centros urbanos**. São Paulo: Publicações Polis, 1994. 74p.

SMITH, Adam. **A teoria dos sentimentos morais**. São Paulo: Martins Fontes, 2015.

SMITH, Neil. The new urban frontier: gentrification and the revanchist city. Taylor & Francis e- Library, 2005. (Publicação original de 1996).

SMITH, Neil. A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à “regeneração” urbana como estratégia urbana global in BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine (org) De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos. 2006.

SOUZA, Lara Melo et al. Morar no moderno: preservando a moradia no centro. In: **I Conferência Latino-Americana de Construção Sustentável. X Encontro Nacional De Tecnologia do Ambiente Construído**. São Paulo: Julho 2004.

SWEENEY, James. A commodity Hierarchy Model of the Rental Housing Market. Department of Engineering and Economic Systems. Stanford University. 1973.

SWEENEY, James. Housing Unit Maintenance and the mode of tenure. Department of Engineering and Economic Systems. Stanford University. 1973.

TOPALOV, Christian. *Ganancias y rentas urbanas: elementos teóricos*. Madrid: Siglo Veintiuno Editores, 1984.

VAZ, Lilian. *Modernidade e moradia: habitação coletiva no Rio de Janeiro, séculos XIX e XX..* Editora 7 letras. Rio de Janeiro, 2002

VERAS, Lúcia. *O horizonte vertical ob-scenus: A ameaça de destruição de uma Paisagem-postal no coração do Recife*. 2014

VERAS, Lúcia. *Paisagem Postal: a paisagem e a palavra na compreensão de um Recife urbano*, de Lúcia Veras. Tese de doutorado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da UFPE. 2014

VIEIRA, Natália Miranda. **Gestão de sítios históricos**: a transformação dos valores culturais e econômicos em programas de revitalização em áreas históricas. Recife: Ed. Universitária - UFPE, 2008.

VILLAÇA, Flávio. Espaço intra-urbano no Brasil. Livros Studio Nobel LTDA. São Paulo. 1998

ZANCHETI, Sílvio Mendes. “Revalorização de áreas centrais – A Estratégia do Bairro do Recife” in ZANCHETTI, S.; MARINHO, G.; MILLET, V. (org). Estratégias de intervenção em áreas históricas. Recife: UFPE, 1995.

ZANCHETI, Sílvio Mendes (org.). **Gestão do Patrimônio Cultural Integrado**. UFPE. Centro de Conservação Integrada Urbana e Territorial. Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano. Recife: Editora Universitária da UFPE, 2002.

APÊNDICE

Termo de Consentimento Livre Esclarecido e de Adesão
Roteiro Entrevistas

Universidade Federal de Pernambuco
Centro de Artes e Comunicação
Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano



TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO

Você está sendo convidado(a) como voluntário(a) a participar da pesquisa **Mercado imobiliário residencial áreas centrais tradicionais: produção de novas espacialidades e obsolescência imobiliária na definição de submercados residenciais**, desenvolvida no âmbito do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco. A pesquisa é desenvolvida pela doutoranda **Iana Luder Bernardino**, professora do departamento de Arquitetura e Urbanismo dessa mesma universidade.

O trabalho tem como objetivo analisar o funcionamento do mercado imobiliário residencial nas áreas centrais tradicionais de modo a compreender como se relacionam e se articulam o mercado primário de produtos residenciais novos e o mercado secundário de imóveis residenciais mais antigos. O trabalho estará baseado na construção de um referencial teórico, na coleta de dados e na realização de entrevistas junto a agentes do mercado imobiliário.

A pesquisadora irá tratar a sua identidade e as informações por você fornecidas com padrões acadêmicos. Você poderá obter mais esclarecimentos sobre aspectos da referida pesquisa a qualquer momento, contatando a pesquisadora Iana Luder Bernardino por e-mail (ianaludermir@gmail.com) ou por telefone (81.9997622) ou, ainda, contatando a instituição (www.ufpe.br/mdu)

Universidade Federal de Pernambuco
 Centro de Artes e Comunicação
 Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano



TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO

Você está sendo convidado(a) como voluntário(a) a participar da pesquisa **Mercado imobiliário residencial áreas centrais tradicionais: produção de novas espacialidades e obsolescência imobiliária na definição de submercados residenciais**, desenvolvida no âmbito do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco. A pesquisa é desenvolvida pela doutoranda **Iana Luder Bernardino**, professora do departamento de Arquitetura e Urbanismo dessa mesma universidade.

O trabalho tem como objetivo analisar o funcionamento do mercado imobiliário residencial nas áreas centrais tradicionais de modo a compreender como se relacionam e se articulam o mercado primário de produtos residenciais novos e o mercado secundário de imóveis residenciais mais antigos. O trabalho estará baseado na construção de um referencial teórico, na coleta de dados e na realização de entrevistas junto a agentes do mercado imobiliário.

A pesquisadora irá tratar a sua identidade e as informações por você fornecidas com padrões acadêmicos. Você poderá obter mais esclarecimentos sobre aspectos da referida pesquisa a qualquer momento, contatando a pesquisadora Iana Luder Bernardino por e-mail (ianaludermir@gmail.com) ou por telefone (81.9997622) ou, ainda, contatando a instituição (www.ufpe.br/mdu)

ADESÃO

Eu declaro que fui informado(a) sobre os objetivos da pesquisa de maneira clara.

Declaro que concordo em participar da entrevista.

Nome:	Data:
-------	-------

Telefones para contato:	e-mail:
-------------------------	---------

Universidade Federal de Pernambuco
 Centro de Artes e Comunicação
 Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano
 ROTEIRO ENTREVISTA – morador



INFORMAÇÕES SOBRE O MORADOR	
Nome:	Idade: Telefone:
Profissão:	
Estrutura familiar que habita neste imóvel: (ex.: casal, 3 filhos, sogra, etc)	
Renda Familiar (rendas somadas dos chefes de domicílio): ASSINALAR	
() 1 a 3 salários mínimos	R\$ 937 a R\$ 2.811
() 3 a 6 salários mínimos	R\$ 2.812 a R\$ 5.622
() 6 a 10 salários mínimos	R\$ 5.623 a R\$ 9.370
() 10 a 15 salários mínimos	R\$ 9.371 a R\$ 14.055
() Mais de 15 salários mínimos	Mais de R\$ 14.055
Meio de transporte para os deslocamentos diários	
Local de destino: Ex. Universidade, trabalho, escola das crianças	
Bairro:	
Modal : () a pé () de carro () de ônibus () de bicicleta () _____	
Local de destino: Ex. Universidade, trabalho, escola das crianças	
Bairro:	
Modal : () a pé () de carro () de ônibus () de bicicleta () _____	
Local de destino: Ex. Universidade, trabalho, escola das crianças	
Bairro:	
Modal : () a pé () de carro () de ônibus () de bicicleta () _____	
Local de destino: Ex. Universidade, trabalho, escola das crianças	
Bairro:	
Modal : () a pé () de carro () de ônibus () de bicicleta () _____	
INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL ATUAL	
Endereço:	
Tipologia: casa, casa antiga, edícula, apartamento em edifício caixão, em edifício pilotis etc	
Regime de propriedade () proprietário () locatário () outro _____	
Número de cômodos (5) quartos (5) banheiros () _____	
Informações sobre equipamentos condominiais existentes (ex.: piscina, sauna, academia de ginástica) _____. Utiliza? () sim () não	
Informações sobre o estacionamento dos veículos:	
INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL HABITADO ANTERIORMENTE (antes de se mudar para esse imóvel de hoje)	
Endereço:	
Tipologia:	
Número de () quartos () banheiros () _____	
Informações sobre equipamentos condominiais existentes _____. Utiliza? () sim () não	
Informações sobre o estacionamento dos veículos:	
Principal motivo da mudança:	

1. Há quanto tempo mora neste imóvel?
2. Qual era o seu horizonte temporal de permanência neste imóvel quando você foi morar nele? Assinalar
☐ Tempo determinado. Caso sim, por que? (curso com tempo determinado, até a “futura morada” se definir Etc)
☐ Tempo indeterminado
☐ Para o resto da vida
3. O que você levou em consideração quando optou por morar nesse lugar?
4. Vou citar alguns aspectos e gostaria que você me informasse quais deles foram prioritários para que você tomasse a sua decisão. O que veio primeiro? Copiar e colar esses fatores na ordem de importância ou escrever livremente os fatores que foram importantes para você. Escolha da área da cidade/bairro que desejava morar; definição do teto do que pretendia gastar; área apartamento; tipo do imóvel; idade do imóvel, estado de conservação do imóvel, disponibilidade de financiamento bancário, outros.
 1 _____
 2 _____
 3 _____
 4 _____
 5 _____
 6 _____
 7 _____
 8 _____
5. Quando você comprou/alugou esse imóvel, como se deu a comparação com outras alternativas de moradia? Quais os fatores que você levou em consideração para **comparar** com outros imóveis potenciais?
 [Escrever livremente... Ex.: (i) outros imóveis semelhantes a esse, do mesmo preço, área central, (ii) outros imóveis semelhantes a esse, do mesmo preço, em localidades diversas; (iii) outros imóveis semelhantes a esse na mesma localidade, com (iii) imóveis de tipologias diversas na mesma localidade; (iv) outra situação]
6. O que levou você a optar por esta **área** da cidade?
 Cite 3 fatores que contribuíram positivamente para a sua opção por morar nesta área.
 Elenque os fatores segundo o grau de importância deles para você.
 1. _
 2. _
 3. _
7. O que levou você a optar por este **imóvel** específico?
 Cite 3 fatores que contribuíram positivamente para a sua opção por morar neste imóvel.
 Elenque os fatores segundo o grau de importância deles para você.
 1. _
 2. _
 3. _
8. Você pensou em morar em outras **áreas** da cidade? Quais? Por que?
 Caso sim, o que elas tinham em comum com o centro? O que elas tinham de diferente?
 Nesse caso, em outra localidade, qual o tipo imóvel que seria habitado?
9. Aqui no centro da cidade, você pensou em morar em um **imóvel** de tipologia diferente?
 O que o outro imóvel considerado tinha em comum com o imóvel que você habita hoje? O que ele tinha de diferente?
 Onde se localiza esse outro imóvel considerado? Como ele é?
 (Ex.: se mora em apartamento antigo, pensou em morar em uma casa histórica, em um apartamento novo etc?)
10. O que você ouviu dos seus amigos e parentes quando você fez a opção por esse imóvel em que habita hoje? Por essa localização? Você se lembra de alguma reação específica, positiva ou negativa?
11. (TIPO 1) Se você **comprou** o imóvel, quais seriam os seus critérios se você fosse só alugar?
 (TIPO 2) Se você **alugou** o imóvel, quais seriam os seus critérios se você fosse comprar?

12. Você pretende se mudar daqui?

☐ não ☐ talvez sim, mas não agora ☐ sim, já estou procurando

Caso sim, em que horizonte temporal?

Para onde?

Por que?

Caso você pretenda se mudar, Quais os fatores que você, **hoje**, para a sua escolha da **nova morada**, considera importante para a sua opção habitacional?

Em relação à área, ao bairro

Elenque 3 fatores segundo o grau de importância deles para você hoje.

1. _
2. _
3. _

Em relação à unidade habitacional, ao imóvel

Elenque 3 fatores segundo o grau de importância deles para você hoje.

1. _
2. _
3. _

13. Na sua situação atual, classifique a sua ordem de preferência habitacional em relação a esses tipos de imóveis. Numerar de 1 a 15 conforme a preferência habitacional, sendo 1 a de maior interesse, e 15 a alternativa de menor interesse, entre os parênteses de cada foto abaixo.

				
() Casa conjugada térrea	() Casa conjugada de dois pavimentos	() Apartamento em um pavimento de sobrado histórico	() Apartamento de um pavto. em sobrado de uso misto	() Apartamento em edifício contemporâneo, alto padrão, com vista privilegiada
				
() Apartamento em edifício pilotis moderno/contemporâneo, usado, alto padrão, com menos de 20 anos de construído	() Apartamento em edifício antigo do tipo caixão antigo sem elevador	() Apartamento em edifício antigo com mais de 40 anos de construído	() Apartamento em edifício pilotis mais três pavimentos sem elevador, mais de 20 anos de construído	() Apartamento em edifício antigo de uso misto com elevador, mais de 20 anos de construído
				
() Apartamento em edifício pilotis moderno/contemporâneo com elevador com mais de 20 anos de construído	() Apartamento em edifício antigo com mais de 40 anos de construído	() Casa moderna solta no lote	() Casa antiga revitalizada solta no lote	() Apartamento em edifício pilotis moderno/contemporâneo usado, médio padrão.

- a) Quais as justificativas para a suas 3 primeiras escolhas de **maior** interesse para morar?
- b) Quais as justificativas para a suas 3 escolhas de **menor** interesse para morar?
14. Você conhece as áreas históricas do centro? Quais?
Você acha que ali é um bom lugar para morar? Por que?
Você moraria lá? Por que?
15. Você chegou a cogitar morar em imóveis históricos quando fez a sua opção habitacional?
☐ Não Porque?
☐ Sim Porque não foi?
16. Quais os fatores que impediram que você fosse morar na área histórica?
Cite 3 fatores que contribuem negativamente para a sua não opção por morar nesta área.
Elenque os fatores segundo o grau de importância deles para você.
1. _
 2. _
 3. _

Universidade Federal de Pernambuco
Centro de Artes e Comunicação
Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano



ROTEIRO ENTREVISTA – especialistas representantes das construtoras

1. Quando iniciou a sua atuação na área central do Recife? O que motivou o seu interesse pela área? Caso tenha sido há pouco tempo, por que só recentemente?
2. Que tipo de atuação tem a sua empresa na área central?
 - () edifícios recentes (menos de 10 anos)
 - () empreendimentos em construção/lançamento
 - () projetos aprovados
 - () banco de terrenos edificáveis
 - () prospecção de terrenos
 - () pesquisas de mercado
3. Algum fato recente motivou um maior interesse pela construção de novas unidades habitacionais na área central? Caso sim, qual?
4. Na sua opinião, alguma mudança na legislação ou gestão urbanística contribuiu para atrair o setor da construção para a área central? (Válido para novos projetos e programas protagonizados pelo poder público, legislações urbanísticas e mudanças referentes à tributação).
5. Na sua opinião, alguma mudança nas políticas de crédito ou financiamento contribuiu para atrair o setor da construção para a área central? Qual?
6. Quais os tipos de pesquisas que foram desenvolvidas para averiguar a demanda por imóveis residenciais na área central? O que revelaram essas pesquisas?
7. Como a sua empresa enxerga os setores de patrimônio histórico na área central? Existe algum estudo, algum interesse de atuação imobiliária nesses setores?
8. A sua empresa considera empreender/investir na **reabilitação/requalificação** de imóveis para o uso residencial? Nessa área? Em alguma outra área da cidade? Por que?
9. Quais os fatores que dificultam empreendimentos de requalificação imóveis por parte do setor imobiliário? O que precisa mudar para que haja o interesse pela requalificação de imóveis residenciais?
10. Você identifica alguma demanda para o uso residencial de imóveis mais antigos requalificados na área central do Recife? Caso sim, onde? Para quais tipos de imóveis?
11. Como você vê o mercado imobiliário secundário, de produtos de segunda mão? Quais as potencialidades desse mercado?
12. Você percebe algum indício de empresas construtoras/incorporadoras/imobiliárias interessadas em processos de requalificação de imóveis para posterior revenda? Caso sim, quais e de que ramo? Existe alguma empresa especializada nesse mercado secundário?

MAPA

13. Onde estão os setores com potencialidade para receber investimentos para a construção de novas moradias?
14. Há setores com potencialidade para a requalificação de imóveis para posterior revenda? Onde estão?
15. Como se espacializam, no centro da cidade, os perfis de renda da demanda residencial? Você poderia marcar no MAPA as áreas consideradas mais interessantes para cada segmento segundo o critério de renda?
16. Onde estão os terrenos que estão na mira das construtoras/incorporadoras?
- ...
17. Como se dá, de modo geral, a obtenção de terrenos nessa área da cidade? É diferente do que acontece em outras áreas da cidade?

18. Você poderia citar outras construtoras-incorporadoras que estão em atuação hoje na área central do Recife? (Válido para empresas com propriedade de terrenos edificáveis, projetos aprovados em terrenos próprios e não próprios, empreendimentos em lançamento, construção, novos prontos para morar).

19. Quais os empreendimentos de edifícios residenciais sob sua responsabilidade localizados na área central do Recife?

Nome do empreendimento:

Localização:

Como e quando aconteceu a negociação para a aquisição do terreno?

Como foram compostos os projetos

(a) perfil de renda a que se destinava

(b) programa de necessidades

Quais eram os dados disponíveis prévios que levaram a sua empresa a optar por um empreendimento com tais características? Como tais dados foram obtidos?

Área do lote:

Número de pavimentos: Número de unidades habitacionais:

Área: Número de quartos

Estágio: () pré-lançamento () lançamento () em construção () pronto

20. Na sua opinião, no período do BNH, por que a área central não despertou o interesse do setor imobiliário para a construção de novas moradias?

SOBRE ATUAÇÃO DA EMPRESA

1. Você poderia falar um pouco da atuação da empresa? Há quanto tempo atua no Recife? Em que cidades atua? Qual a visão da empresa? Número de empreendimentos realizados etc? Vocês prospectam, constroem, incorporam? Como se dá a relação com os escritórios de arquitetura, com os corretores, donos de terreno?
2. Considerando a totalidade da sua atuação no Recife, qual você diria que é a participação relativa da área central nos empreendimentos da sua empresa?
3. A sua empresa tem atuação em áreas centrais de outros municípios? Caso sim, em quais municípios?

ROTEIRO ENTREVISTA – especialistas representantes Ademi/Sinduscon

21. Quais as potencialidades da área central para a construção de novas unidades habitacionais?
22. Na sua opinião, no período do BNH, por que a área central não despertou o interesse do setor imobiliário para a construção de novas moradias?
23. Na sua opinião, algum fato recente motivou um maior interesse pela construção de novas unidades habitacionais na área central? Caso sim, qual?
24. Você poderia citar alguma mudança nas políticas de crédito ou financiamento habitacional que, recentemente, tenha favorecido a atuação do setor da construção na área central?
25. Você poderia citar alguma mudança na legislação ou gestão urbanística que, recentemente, tenha favorecido a atuação do setor da construção na área central? (Válido para novos projetos e programas protagonizados pelo poder público, legislações urbanísticas e mudanças referentes à tributação).
26. Como você enxerga o papel atual da área central na carteira de projetos das construtoras e incorporadoras?
27. Quais as construtoras-incorporadoras que estão em atuação hoje na área central? (Válido para empresas com propriedade de terrenos edificáveis, projetos aprovados em terrenos próprios e não próprios, empreendimentos em lançamento, construção, novos prontos para morar).
28. Para que padrão de renda são/serão os novos imóveis residenciais?
29. Como foi definido o "perfil" e os segmentos de renda que se objetivava atrair para os novos empreendimentos?
30. Na sua opinião, onde estão os setores com potencialidade para o uso residencial na área central? Você poderia marcar isso no **MAPA**?
31. Como se espacializam, no centro da cidade, os perfis de renda da demanda residencial? Você poderia marcar no **MAPA** as áreas de maior interesse segundo o critério de renda?
32. Você saberia informar onde estão os terrenos que estão na mira das empresas? Caso sim, quais as empresas que estão apresentando esse interesse?
33. Existem dados sobre o histórico da comercialização de terrenos e de imóveis na área central?
34. Desde quando as empresas têm adquirido terrenos com o objetivo de investir na construção de imóveis residenciais na área central?
35. Quais as dificuldades que se apresentam hoje para a construção de novas unidades habitacionais na área central?
36. Na sua opinião, como é visto o mercado imobiliário secundário, de produtos de segunda mão? Quais as potencialidades desse mercado?
37. Existe algum indício de empresas construtoras/incorporadoras/imobiliárias interessadas em processos de reabilitação de imóveis para posterior revenda? Caso sim, quais e de que ramo? Existe alguma empresa especializada nesse mercado secundário?
38. Quais os fatores que dificultam a reabilitação de imóveis para posterior revenda? (Aqui a pergunta se refere a processos como aqueles que aconteceram/acontecem em cidades do eixo norte-americano e europeu, onde imóveis reabilitados ficam mais valorizados e são revendidos).
39. O que você acha que precisa mudar para que haja o interesse pela reabilitação de imóveis antigos?
40. O que você acha que precisa mudar para que haja o interesse pela reabilitação de imóveis residenciais mais antigos por parte do setor imobiliário?
41. Você identifica alguma demanda para o uso residencial de imóveis antigos reabilitados na área central? Caso sim, onde? Para quais tipos de imóveis?