

Vila dos Comerciantes (Recife-PE) frente à *destruição criativa* do seu entorno

Antonio Carlos Lacerda

Orientadora: Norma Lacerda Gonçalves



UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO
ARQUITETURA E URBANISMO

ANTONIO CARLOS LACERDA DE LIMA

**Vila dos Comerciantes (Recife-PE) frente à *destruição
criativa* do seu entorno**

RECIFE

2022

ANTONIO CARLOS LACERDA DE LIMA

Vila dos Comerciários (Recife-PE) frente à *destruição criativa* do seu entorno

Trabalho de Conclusão apresentado ao curso de Graduação em Arquitetura e Urbanismo, como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

Orientadora: Norma Lacerda Gonçalves.

RECIFE

2022

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor,
através do programa de geração automática do SIB/UFPE

Lima, Antonio Carlos Lacerda de.

Vila dos Comerciários (Recife-PE) frente à destruição criativa do seu entorno
/ Antonio Carlos Lacerda de Lima. - Recife, 2022.
176p. : il., tab.

Orientador(a): Norma Lacerda Gonçalves
Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) - Universidade Federal de
Pernambuco, Centro de Artes e Comunicação, , 2022.
Inclui referências, apêndices.

1. Planejamento urbano. 2. Destruição criativa. 3. Mercado imobiliário. 4.
Vila dos Comerciários. 5. Tamarineira. I. Gonçalves, Norma Lacerda.
(Orientação). II. Título.

720 CDD (22.ed.)

ANTONIO CARLOS LACERDA DE LIMA

Vila dos Comerciários (Recife-PE) frente à destruição criativa do seu entorno

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Pernambuco, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

Aprovado em: 14/10/2022

BANCA EXAMINADORA

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

Prof. Dra. Iana Ludermir Bernardino (Examinadora Interna)
Universidade Federal de Pernambuco

Prof. Dra. Danielle de Melo Rocha (Examinadora Interna)
Universidade Federal de Pernambuco

Prof. Dra. Kainara Lira dos Anjos (Examinadora Externa)
Universidade Federal de Campina Grande

Para os moradores da Vila.

Agradecimentos

Aos meus pais, Ana e Carlos, que mesmo diante todas as dificuldades não deixaram de acreditar no meu potencial.

A Norma Lacerda agradeço pelos assessoramentos sempre com comentários ímpares e olhar atento. Ao GEMFI, por tamanha experiência adquirida ao longo desses 5 anos. E em especial, agradeço a Antonio Neto pela escuta e pelos conselhos.

Aos cursinhos e professores que me deram oportunidade de estudar

Ao GE 06, Bruna, Débora, Marina e Laiza, que puderam tornar a jornada mais leve e divertida. Agradeço também a disponibilidade na diagramação deste trabalho.

A equipe da DPPC, Larissa, Lindoelly, Duda, Isabela, Laryssa, Lili, Júlia, Breno, Janine, Samahra e Luisa, pelos debates, apoio e a riquíssima experiência. Agradeço sobretudo a formação da *kikibaia*.

À equipe do ICPS pelo apoio constante e pelas pautas dos almoços, que me possibilitaram desopilar nos momentos de crise. Em especial, agradeço à Marielle pela ajuda com as plantas.

Aos guardiões dos acervos da FUNDAJ e do Museu da Cidade do Recife. Em especial a Sandro Vasconcelos.

Aos moradores que se mostraram dispostos a participar das entrevistas. Em especial à Lello Vasques que cedeu seu precioso acervo iconográfico para que fosse utilizado nesta pesquisa.

Por fim, agradeço ao meu avô Zeca e a minha Tia Prazeres que acompanharam parte da minha jornada, mas tiveram que partir antes da conclusão deste curso.

“Ante a vulnerabilidade das coisas em um sistema econômico que tem o lucro como objetivo, nada escapa. Até os mais antigos bens da arquitetura, valorizados e estimados por sua população são capturados.” Juliana Drahomiro

Resumo

O ciclo de reprodução do capital imobiliário está ancorado na disponibilidade de linhas de crédito para redução do tempo de circulação e produção da mercadoria-habitação e oferta de solo urbanizado. Com isso, frente a baixa oferta do solo urbanizado, a indústria imobiliária se utiliza da destruição criativa para a manutenção do caráter evolucionário da acumulação capitalista. Dessa forma, os antigos tipos arquitetônicos, com alta qualidade ambiental, são paulatinamente substituídos. A criação do Banco Nacional da Habitação, na década de 1960, e as normativas urbanísticas que favoreciam a ocupação intensa do solo, implicaram no processo de destruição criativa na cidade do Recife. Neste processo, chamaram atenção os bairros de Aflitos, Apipucos, Casa Forte, Derby, Espinheiro, Graças, Jaqueira, Monteiro, Parnamirim, Poço da Panela, Santana e Tamarineira. Tais bairros compuseram o polígono da Lei dos 12 Bairros, que levando em consideração as infraestruturas urbanas e os aspectos naturais, restringiu os parâmetros urbanísticos nesses bairros. Contudo, o bairro da Tamarineira chama atenção, nele está inserido o conjunto da Vila dos Comerciários. Edificado em 1942, é um conjunto de habitação popular, o primeiro modelo de cidade-jardim do Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Comerciários (IAPC). A arquitetura racional do conjunto resiste em meio à destruição criativa que atinge o entorno, o bairro da Tamarineira. Assim, o presente trabalho tem como objetivo o de historiografar e diagnosticar a Vila dos Comerciários, a fim de registrar e analisar as mudanças ocorridas nesse conjunto habitacional e as transformações espaciais no seu

entorno, para assim, subsidiar a instituição de ferramentas que promovam a preservação deste conjunto. Para isso, foram realizadas vistorias em campo e entrevistas para entender o posicionamento dos moradores do conjunto frente às mudanças no entorno. Foi percebido a preservação de elementos essenciais para a leitura do conjunto, além da permanência da Vila como um conjunto de habitação popular, em meio às altas rendas domiciliares do bairro.

Palavras-chave: Planejamento urbano; Destruição criativa; Mercado imobiliário; Vila dos Comerciários; Tamarineira.

Abstract

The reproduction cycle of real estate capital is anchored in the availability of credit lines to reduce the time of circulation and production of commodity-housing and urban land supply. Thus, faced with the low supply of urbanized land, the real estate industry uses creative destruction to maintain the evolutionary character of capitalist accumulation. Consequently, the old architectural types, with high quality ambience, are gradually replaced. The creation of the National Bank of Housing in the 1960s and the urban regulations that favored the intense occupation of the soil, resulted in the process of creative destruction in the city of Recife. In this process, the neighborhoods of Aflitos, Apipucos, Casa Forte, Derby, Espinheiro, Graças, Jaqueira, Monteiro, Parnamirim, Poço da Panela, Santana and Tamarineira attracted attention. These neighborhoods made up the polygon of the Law of 12 Neighborhoods, which took into account urban infrastructure and natural aspects, restricting the urban parameters in these locations. However, the neighborhood of Tamarineira draws attention, as it is where the Vila dos Comerciantes is located. Built in 1942, it is a popular housing complex, the first model of garden city of the Institute of Pensions and Pensions of Commercial (IAPC). The rational architecture of the complex resists amid the creative destruction that reaches the surroundings, the neighborhood of Tamarineira. Therefore, the present work aims to understand the history and do an urban diagnostics of the Vila dos Comerciantes, in order to record and analyze the changes that occurred in this housing complex and the spatial transformations in its surroundings, objectifying to subsidize the institution

of tools that promote the preservation of this set. To make this possible, field surveys and interviews were carried out to understand the positioning of the residents of the complex in the face of the changes in the surroundings. It was noticed the preservation of essential elements for the reading of the set, in addition to the permanence of the Village as a complex of popular housing, amid the high household incomes of the neighborhood.

Keywords: Urban planning; Creative destruction; Real estate market; Vila dos Comerciários; Tamarineira.

Lista de Figuras

Figura 1 – Hospital de Alienados da Tamarineira, 1910	47
Figura 2 – Planta da Cidade do Recife, 1920	49
Figura 3 – Detalhe da Planta da Cidade, 1920.....	49
Figura 4 – Perspectiva da Escola de Débeis Mentais.....	50
Figura 5 – Construção da Vila dos Comerciários, déc. de 1940	56
Figura 6 – Construção da Vila dos Comerciários, déc. de 1940.....	56
Figura 7 – Planta do imóvel da Estrada do Arraial, N° 2580, 1922	61
Figura 8 - Planta de locação	63
Figura 9 – Planta baixa do pavimento térreo	65
Figura 10 – Fachada das unidades habitacionais.....	66
Figura 11 - Calçamento da Estrada do Arraial, década de 1950.....	67
Figura 12 – Moradores do conjunto, sem data	67
Figura 13 - Planta baixa do Grupo Escolar Mota e Albuquerque, 1942	68
Figura 14 - Corte e fachadas do Grupo Escolar Mota e Albuquerque, 1942.....	69
Figura 15 - Planta da Escola do Senac, 1953	70
Figura 16 - Planta do bloco administrativo e de assistência social, 1942	72
Figura 17 - Cortes e fachadas do bloco administrativo e de assistência social, 1942.	73
Figura 18 - Planta baixa do mercado, 1947	74
Figura 19 - Capela Sagrada Face, 2022	76
Figura 20 - Fantasma Atlético Clube no campo da Jaqueira, década de 1950	77

Figura 21 – Moradoras durante uma partida de futebol no campinho, entre 1940 e 1950	78
Figura 22 – Cinema de Arte Coliseu durante a cheia de 1975	80
Figura 23 – Ortofotocarta de 1975	89
Figura 24 – Ortofotocarta de 1986	95
Figura 25 – Ortofotocarta de 1997	96
Figura 26 – Zoneamento da Tamarineira - Lei nº 16.176/96	104
Figura 27 – Setores da Lei nº 16.719/01	108
Figura 28 – Categoria de dimensionamento das vias na Tamarineira	110
Figura 29 – Zoneamento da Tamarineira – Lei nº 17.511/08	113
Figura 30 – Propostas de ZEPP na Tamarineira.....	116
Figura 31 – Perspectiva da Tamarineira, 2022	118
Figura 32 – Mapa Topográfico do Recife, 1951	120
Figura 33 – Parcelamento do solo, 2022	121
Figura 34 – Tamanho dos lotes – Tamarineira, 2022	123
Figura 35 – Mapa de Tipologia – Tamarineira, 2022	124
Figura 36 – Gráfico da média do preço/m ² das ofertas de venda habitacional	125
Figura 37 – Renda média dos domicílios	127
Figura 38 – Rua Gomes Coutinho, Grupo 40, N° 132 – Fachada nascente, 2022	129
Figura 39 – Rua Gomes Coutinho, Grupo 40, N° 132 – Fachada poente, 2022	129
Figura 40 – Rua Gomes Coutinho, Grupo 22, SN – Fachada nascente, 2022	130
Figura 41 – Rua Gomes Coutinho, Grupo 22, SN – Fachada poente, 2022	130
Figura 42 – Preservação das fachadas – Vila dos Comerciantes, 2022	132

Figura 43	– Moradoras na varanda da área de serviço, sem data.....	133
Figura 44	– Detalhe vedação cobogó, R. Gomes Coutinho, Grupo 45, N° 32, 2022.	133
Figura 45	– Preservação de volumetria – Vila dos Comerciários, 2022.....	135
Figura 46	– Sombreamento no térreo, 2022.....	136
Figura 47	– Caixa d’água da Vila dos Comerciários, 2022.....	136
Figura 48	– Rachadura em imóvel substituído, 2022.	136
Figura 49	– Presença de subunidades – Vila dos Comerciários, 2022	137
Figura 50	– Preservação de cobertura – Vila dos Comerciários, 2022	139
Figura 51	– Rua Soares Moreno, Grupo 50, N° 20, 2022	140
Figura 52	– Usos – Vila dos Comerciários, 2022	141
Figura 53	– Escola Mota e Albuquerque, 2022	144
Figura 54	– Administração do conjunto, 2022	144
Figura 55	– Ambiência dos becos, 2022	145
Figura 56	– Beco com fechamento, 2022	145
Figura 57	– Casa com fechamento em muro baixo, 2022.	146
Figura 58	– Quintal ajardinado, 2022	146
Figura 59	– Vista para o “Campinho”, 2022.	146
Figura 60	– Ocupação irregular no “Campinho”, 2022	146
Figura 61	– Casa com avanço para o “Campinho”, 2022	147
Figura 62	– Visada da Rua Soares Moreno, 2022	147
Figura 63	– Visada da Rua Treinador Cláudio Coutinho, 2022	147
Figura 64	– Pontos comerciais utilizados pelos moradores da Vila	152
Figura 65	– Estacionamento de carros na Rua Treinador Cláudio Coutinho.....	154

Lista de Quadros

Quadro 1 – Promotores e Financiadores por faixa de renda.....	84
Quadro 2 - Parâmetros urbanísticos da Lei nº 7.427/61.....	88
Quadro 3 – Parâmetros urbanísticos segundo os usos - Lei nº 14.511/83.....	92
Quadro 4 - Parâmetros urbanísticos da Lei nº 16.176/96.....	106
Quadro 5 - Parâmetros urbanísticos da Lei nº 16.719/01 para SRU1.....	109
Quadro 6 - Parâmetros urbanísticos da Lei nº 17.511/08.....	112
Quadro 7 - Parâmetros urbanísticos da Lei Complementar N° 02/2021.....	115
Quadro 8 – Caracterização dos moradores.....	149

Lista de Tabelas

Tabela 1 – Estado de preservação das fachadas.....	131
Tabela 2 – Estado de preservação das volumetrias.....	134
Tabela 3 – Estado de preservação das coberturas.....	138

Lista de Gráficos

Gráfico 1 - O que lhe faz continuar morando na Vila?.....	150
--	-----

Lista de Abreviaturas e Siglas

APE - Associações de Poupança e Empréstimos

BNH - Banco Nacional de Habitação

CAC - Comerciário Atlético Clube

CHR - Centro Histórico do Recife

CIAM - Congresso Internacional de Arquitetura Moderna

CICAP - Programa de Construção Individual da Casa Própria

COHAB - Companhias de Habitação

DSE - Divisão Social do Espaço

DPPC - Gerência de Preservação do Patrimônio Cultural

FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

FUNDAJ - Fundação Joaquim Nabuco

IAP - Institutos de Aposentadorias e Pensões

IAPC - Institutos de Aposentadorias e Pensões dos Comerciários

MC - Ministério das Cidades

MCMV - Programa Minha Casa, Minha Vida

MCR - Museu da Cidade do Recife

PCR - Prefeitura da Cidade do Recife

PNH - Política Nacional de Habitação

SBPE - Sociedade Brasileira de Poupança e Empréstimo

SCMR - Santa Casa de Misericórdia do Recife

SECON - Secretária de Controle Urbano

SENAC - Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial

SCI - Sociedades de Crédito Imobiliário

SFH - Sistema Financeiro da Habitação

SFI - Sistema Financeiro Imobiliário

SFN - Sistema Financeiro Nacional

SPS - Setor de Preservação de Significância

ZEPH - Zona Especial do Patrimônio Histórico

ZEPP - Zona Especial de Preservação do Patrimônio

Sumário

Introdução.....	21
1. Breves considerações sobre o Estado, mercado imobiliário e habitação.....	33
1.1. Indústria imobiliária	33
1.2. Processo de <i>destruição criativa</i>	37
1.3. Estado como agente imobiliário.....	39
2. Bairro da Tamarineira, Vila dos Comerciantes e <i>destruição criativa</i>	45
2.1. Conformação do bairro da Tamarineira.....	46
2.2. Moradia popular e a Vila dos Comerciantes.....	51
2.2.1. Vila dos Comerciantes.....	55
2.3. Chega a <i>destruição criativa</i> no bairro.....	81
2.3.1. Código de Urbanismo e Obras de 1961.....	86
2.3.2. Lei de uso e ocupação do solo de 1983.....	91
3. Criação do SFI, do MCMV e normativas de 1990 e 2000.....	97
3.1. Novo Sistema Financeiro e a chegada do MCMV.....	97
3.2. Lei de uso e ocupação do solo de 1996.....	103
3.3. Lei dos 12 Bairros.....	107
3.4. Plano Diretor de 2008.....	111
3.5. Plano Diretor de 2021 e a proposta da LPUOS.....	114
4. Retrato atual: permanências e mudanças.....	118
4.1. Permanências e mudanças na Tamarineira.....	118
4.2. Vila dos Comerciantes.....	128
4.2.1. Fachadas.....	131
4.2.2. Volumetria.....	134
4.2.3. Cobertura.....	138
4.2.4. Uso.....	140
4.2.5. Sobre os equipamentos da Vila.....	143
4.2.5. Outras considerações sobre a Vila.....	144
4.2.6. Visão dos moradores da Vila.....	148
5. Considerações finais.....	157
6. Referências.....	160

Apêndice A - Termo de Compromisso Livre e Esclarecido.....	170
Apêndice B - Roteiro de Entrevista.....	174

Introdução

A cidade do Recife possui uma história secular, as transformações no tecido urbano sofrido por diferentes áreas, principalmente dos bairros centrais, fazem parte dos acontecimentos que a conformaram. Esses processos, baseados em uma tendência higienizadora e modernizadora, muitas vezes foram subsidiados pelo poder público, que buscava com essa atuação uma nova forma de ocupar o espaço e esse feito, geralmente favorece o setor imobiliário.

Durante o Século XX, com o intuito de tornar o Centro Histórico do Recife (CHR) mais salubre e moderno, foram realizadas diversas dessas reformas urbanas. Na década de 1910, grande parte do acervo arquitetônico localizado na porção sul do bairro do Recife, entre a atual Av. Barbosa Lima e o Cais da Alfândega, é demolido como resultado da reforma higienista aos moldes franceses do Plano Haussmann, aqui capitaneada por Saturnino de Brito (REYNALDO, 2017). De acordo com os urbanistas da época, a tipologia do sobrado e a ocupação colonial era responsável por tornar a cidade mais propícia a epidemias.

Tal intervenção no Bairro do Recife resultou em uma

ampla valorização fundiária, expulsão dos habitantes de rendas mais baixas e chegada de serviços mais nobres, como os bancos internacionais (LACERDA e FERNANDES, 2015).

Durante a década de 1930, com a criação da Comissão Consultiva do Plano da Cidade, foram discutidos planos de remodelação e expansão urbana, seguindo com a proposta de grandes projetos higienistas. Em 1938, sob a administração do prefeito Antônio de Novaes Filho, nomeado por Agamenon Magalhães, governador do estado, o CHR recebeu uma intervenção de grande porte, a construção da Avenida 10 de Novembro, atual Avenida Guararapes, no bairro de Santo Antônio (MOREIRA, 2016).

É importante destacar que nesse período, já havia uma preocupação em preservar monumentos isolados, como é possível observar em uma resolução definida pela subcomissão de “História, Tradição e Monumentos da Cidade”. Este categorizou edifícios de acordo com seu valor histórico: (1) os de rígida conservação e (2) os que poderiam ser alvo de renovação, até mesmo demolição, como ressaltam Pontual e Cavalcanti (2003).

A Avenida foi desenvolvida devido a necessidade de criar um moderno centro de comércio e serviços, se tornando

ainda um símbolo político. Moreira (2016, p.301), afirma que:

“Em sua busca por um símbolo para o Estado Novo, ele [Antônio de Novaes Filho] exigiu a rápida conclusão da remodelação. A mensagem era muito clara: era necessário parar a interminável discussão e o planejamento e fornecer uma imagem apropriada da cidade moderna, particularmente uma avenida principal alinhada com altos edifícios. Urbanismo tornou-se uma característica de representação.”

Assim, houve a construção da Avenida 10 de Novembro caracterizada como uma ampla via com largura de 60 metros em seu início, na Ponte Duarte Coelho, afunilando-se até chegar a 20 metros, ao chegar na Praça da Independência. Resguarda altos edifícios, com composições que reforçam o plano de perspectiva, a monumentalidade e o protagonismo da via (MOREIRA, 2016).

Mais adiante, no ano de 1943, os bairros de Santo Antônio e São José foram alvos de mais uma remodelação urbana com o início das obras da Avenida Coronel Suassuna, atual Avenida Dantas Barreto. Mais uma intervenção com caráter transformador, utilizando o princípio da tábula rasa. Contou inclusive, na década de 1970, com o destombamento de um bem reconhecido em âmbito nacional, a Igreja dos Martírios. Para Pontual e Cavalcanti (2003, p.4), “De 1920 a 1940,

a modernização do Recife permaneceu como sinônimo de destruição do tecido colonial expressando influências e traduções do urbanismo modernista.”

Para certificar as transformações urbanas ocorridas na cidade foi preciso estimular as novas formas de ocupação através de um aparato legislativo. Reynaldo (2017) destaca três normativas implementadas nos anos de 1919, 1936 e 1946, todas tiveram um papel importante na produção de edificações mais verticalizadas na área central da cidade e para estimular a descentralização da moradia em direção aos arrabaldes.

De modo inaugural, a lei N° 1.051/1919 instituiu, segundo os princípios do urbanismo higienista, o modo de ocupação habitacional nas regiões periféricas da cidade com a tipologia das casas soltas no lote, em detrimento ao sobrado colonial. As normativas citadas impulsionaram e definiram novos modelos construtivos para o espraiamento da ocupação na cidade (REYNALDO e ALVES, 2013), sendo este um tema tratado ao longo deste trabalho.

A paisagem desse novo Recife, que se expandia e verticalizava, contrastava com os mocambos que escancaravam a contradição da produção no espaço urbano.

No Período Vargas (1930-1945), a ideologia higienista propagada no início do século, foi de encontro a moradia popular, considerada uma tipologia a ser combatida (CORREIA e ALMEIDA, 2009). No mesmo período, iniciou-se a política da casa própria, enquanto medida econômica. Assim, "[...] pelo menor preço, a melhor casa." (VARGAS *apud* BONDUKI, 2017, P.143), o poder público buscava incentivar a moradia de qualidade por meio de instituições de crédito e de produção imobiliária, uma delas o Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Comerciários (IAPC), o qual foi responsável pela construção de 4.440 habitações, na cidade do Recife (CORREIA e ALMEIDA, 2009).

Dentre a produção do IAPC na cidade do Recife, destaca-se a construção da Vila dos Comerciários, inicialmente chamada de Cidade-Jardim dos Comerciários. Esse conjunto de casas, edificado no bairro da Tamarineira, foi o primeiro modelo com a proposta de cidade-jardim edificado pelo instituto (ALMEIDA, 2012) e será tratado mais à frente neste trabalho.

Em 1964, ocorreu a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) e do Sistema Financeiro de Habitação (SFH). Este sistema contava, notadamente, com dois suportes

financeiros: Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), para financiar unidades habitacionais para os segmentos de média baixa e baixa renda, e a Sociedade Brasileira de Poupança e Empréstimo (SBPE), direcionada para às classes média e alta. Isso permitiu a expansão sem precedentes da cidade, direcionada para às classes média e alta. Isso permitiu a expansão sem precedentes da cidade, tanto extensivamente, em direção ao subúrbios, quanto intensivamente por meio da verticalização (LACERDA, ZANCHETTI, & DINIZ, 2000).

O BNH foi um mecanismo importante para reprodução do capital imobiliário por meio da *destruição criativa*. Como bem pontuado por Menezes (2015), a expansão de linhas de crédito promovida no período de atuação do BNH para produção de habitações foi um forte elemento para destruição de áreas consolidadas por moradias mais antigas, ocupadas por estruturas horizontais e sua substituição por edificações verticalizadas, representando a *destruição criativa* no meio urbano[1].

Lacerda et al (2018) exemplificam esse processo no Recife. No final da década de 1970, segundo os autores, houve um processo de remembramento dos antigos loteamentos dos sítios localizados nos Conjuntos Urbanos de Casa Forte e

[1] O conceito de destruição criativa, elaborado pelo economista austríaco Joseph Schumpeter, será melhor desenvolvido no primeiro capítulo.

do Espinheiro[2], para que os terrenos pudessem receber novos modelos imobiliários, de edifícios verticais multifamiliares, direcionados à classe média, cuja produção contava com a linha de crédito disponibilizada pelo BNH. Tal modelo habitacional encontrou na Lei Municipal N° 14.511/83 e posteriormente na Lei Municipal N° 16.176/96 amparo para se estabelecer nesses conjuntos devidos aos parâmetros urbanísticos.

De 1982 a 2000, o bairro da Tamarineira, integrante do Conjunto Urbano Espinheiro, recebe um acréscimo de 117,9% de área construída [3]. Em 1982, o bairro não possuía nenhum edifício com número de pavimentos maior que 17. Em menos de 20 anos, no ano 2000, 32,3% da área construída passou a corresponder a edifícios com mais de 17 pavimentos (LACERDA *et al*, 2018).

No início da década de 1980, o Brasil vivenciou uma forte crise econômica, o que abalou os seus dois suportes financeiros – o FGTS e o SBPE – do BNH. Isso contribuiu para a extinção do BNH em 1986. (MELO N. L., 1990). Na década de 1990, foi criado o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI). O SFI surge a partir de uma reestruturação bancária como proposta de aumentar os rendimentos e atrair investidores que por meio de títulos de securitização – ou seja, as dívidas

[2] Em Lacerda *et al* (2018), para uma melhor análise, os 12 bairros são divididos em Conjunto Urbano de Casa Forte (Parnamirim, Santana, Casa Forte, Poço da Panela, Monteiro e Apipucos) e Conjunto Urbano Espinheiro (Derby, Espinheiro, Graças, Aflitos, Jaqueira e Tamarineira).

[3] Para melhor compreensão, neste mesmo período Boa Viagem, bairro turístico com praia e massivo investimento do capital imobiliário, teve um acréscimo de 112,2% da sua área construída.

hipotecárias são emitidas em forma de títulos de alta liquidez negociáveis no mercado de capitais. Com isso o setor imobiliário possibilitou expandir sua rede de investimentos, sem que fosse necessário a intermediação com o setor bancário. (QUEIROZ, 2012) (RUFINO, 2017).

Em 2003, houve a criação do Ministério das Cidades (MC), no governo do então presidente Luiz Inácio Lula da Silva, recentralizando as pautas sobre as políticas urbanas sob a atuação do governo federal. A atuação inicial desse ministério era tripartida em: Moradia, Saneamento Básico e Mobilidade Urbana. Mais tarde, em 2008, é criado o Programa Habitacional do Minha Casa, Minha Vida (MCMV). Este surge como uma resposta do governo brasileiro à crise de ordem macroeconômica após o estouro da bolha imobiliária e a falência do Banco Lehman Brothers nos EUA (SILVA, 2016).

O MCMV, seguindo a linha de atuação do BNH, oferta linhas de crédito para o financiamento da construção e da compra de novas unidades habitacionais, para três faixas de rendas distintas: até 3 salários mínimos, de 3 a 6 salários mínimos e de 6 a 10 salários mínimos. O programa “[...] formalizou o espírito já corrente de incentivo à provisão privada de habitação, por meio de medidas regulatórias e do aumento de recursos destinados ao financiamento

habitacional” (SHIMBO, 2010, p. 45).

Neste cenário de provisão privada da habitação, a disponibilidade de crédito por meio do MCMV e a securitização possibilitada pelo SFI possibilitaram a expansão do setor imobiliário e a descobertas de novas fronteiras de valorização do capital, uma vez que aumentou a demanda por solo urbanizado e com isso a hipervalorização dele.

Em 2014, no bairro da Tamarineira, os edifícios com mais de 17 pavimentos já representavam 44,7% da área construída do bairro (LACERDA *et al.*, 2018), deixando evidente o processo de destruição criativa no espaço urbano. Em 2019, o Instituto da Cidade Pelópidas da Silveira, órgão municipal de planejamento urbano do Recife, elaborou um Caderno de propostas da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo. Neste volume, a Gerência de Preservação do Patrimônio Cultural (DPPC) indica a criação da Zona Especial de Preservação do Patrimônio (ZEPP) – Vila dos Comerciantes, sendo um Setor de Preservação de Significância (SPS).

Dentro das discussões tratadas neste panorama histórico, o presente trabalho desenvolveu o seguinte objetivo: historiografar e diagnosticar a Vila dos Comerciantes a fim de registrar e analisar as mudanças ocorridas nesse conjunto habitacional e as transformações espaciais no seu entorno,

para assim, subsidiar a instituição de ferramentas que promovam a preservação deste conjunto.

Se faz importante pontuar nesta introdução, o autor que lhes escreve é ex-morador da Vila, nasceu e morou na mesma durante 14 anos. A sua família materna chegou na década de 1970 e alugaram a casa em que moram até hoje. Assim, este trabalho nasce a partir de uma motivação pessoal, por observar as transformações ocorridas no entorno da vila e enxergá-las como uma ameaça às memórias e significados que foram criadas e compartilhadas no conjunto.

Para atingir o objetivo anunciado, o trabalho divide-se em três capítulos.

O primeiro capítulo, “Breves considerações sobre o Estado e o mercado imobiliário habitacional”, discute a habitação como mercadoria e a questão da moradia no Brasil do início do século XX. Partindo do pressuposto que a moradia tem natureza dual, ou seja, é um direito e uma mercadoria, é preciso entender (i) as especificidades relacionadas à produção e consumo da habitação na sociedade capitalista e (ii) o papel do Estado na reprodução do capital imobiliário. Para se discutir tais questões, foi realizada uma revisão bibliográfica para a construção do referencial teórico imprescindível para a análise do objeto de estudo.

O segundo capítulo, intitulado “Bairro da Tamarineira, Vila dos Comerciários e destruição criativa”, resgata o surgimento do bairro da Tamarineira, além dos processos que permearam a construção desse espaço, como os investimentos em grandes equipamentos públicos e as transformações ocorridas com o subsídio do BNH. Buscou-se também recuperar o processo de criação da Vila dos Comerciários, incluindo apontamentos projetuais. Para tanto, foram realizadas busca nos acervos da Hemeroteca (Biblioteca Nacional), da Villa Digital (FUNDAJ), do Museu da Cidade do Recife (MCR), do Acervo Saturnino de Brito (ULZE/SEPUL/PCR) e da 2ª Gerência Regional/ Arruda /SECON, com o objetivo de localizar plantas aprovadas, registros iconográficos, mapas e ortofotocartas que pudessem representar a evolução histórica da área ocupada pela Vila e do seu entorno.

O terceiro capítulo “Criação do SFI, do MVMC e normativas de 1990 e 2000” vem a tratar das mudanças nas implicações do novo Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), da criação das novas linhas de crédito e as normativas incidentes no bairro entre 1990 e 2000, para assim, apontar as mudanças ocorridas no bairro. Para tal, foram utilizados dados disponibilizados no portal de georreferenciamento Esig da Prefeitura da Cidade do Recife (PCR).

O quarto capítulo, “Retrato atual: as permanências e mudanças” apresenta um diagnóstico da área, com vista a identificar as transformações do espaço urbano em que a Vila dos Comerciários se insere. Por fim, se revela, após o processo analisado nos capítulos anteriores, como um conjunto construído na década de 1940 resiste às inovações imobiliárias, valorização do solo e demandas contemporâneas. Para isso, foram realizados levantamentos acerca do estado atual da Vila para identificar os usos e estados de preservação e conservação. Assim foi possível captar a resposta edificada da Vila dos Comerciários mediante as mudanças ocorridas no seu entorno.

1. Breves considerações sobre o Estado, mercado imobiliário e habitação

“Os capitais, em cada momento histórico, buscam moldar as cidades aos seus interesses, ou melhor, aos interesses de um conjunto articulado de diferentes forças que podem compor uma aliança.”

Maricato, 2015, p. 18.

O capital financeiro guia a produção espacial das cidades de acordo com sua lógica, especificidades e fase do sistema capitalista (MARICATO, 2015). No cenário brasileiro não é diferente; neste capítulo será apresentada uma breve caracterização da indústria imobiliária, a sua conduta guiada pela destruição criativa e a sua dependência das ações do Estado.

1.1. Indústria imobiliária

É primordial entender que a habitação na sociedade capitalista é uma mercadoria: devido a sua natureza dual. Isso ocorre uma vez que a habitação possui valor de uso - ao atender uma necessidade humana -, e valor de troca - ao agregar trabalho socialmente necessário à sua produção (MELO, 1990).

É indispensável ressaltar, que a lógica do sistema capitalista está ancorada na lei da acumulação, onde o triunfo desse sistema segue através da expansão permanente, para o acúmulo permanente de capital. Segundo Harvey (2005), três elementos sustentam a lógica da acumulação: (1) o excedente de mão-de-obra que possibilite a oferta contínua de trabalhadores para a expansão da produção; (2) a oferta de meios de produção para que o capital possa ser facilmente reinvestido; e (3) garantia de demanda contínua para o consumo dos bens produzidos em escalas ainda maiores.

Esses aspectos estão diretamente relacionados à forma de produção no sistema capitalista. A indústria imobiliária possui especificidades quanto ao ciclo de reprodução do capital investido em decorrência da mercadoria produzida. Topalov (1979) discorre a cerca de três especificidades desse setor.

A primeira especificidade apontada é sobre a disponibilidade de meios de produção. Nesse caso, Topalov (1979) se refere principalmente à disponibilidade de solo urbanizável, isto é, para expandir sua produção o setor imobiliário precisa, a cada processo produtivo, de um terreno preferencialmente urbanizado, ou seja, servido de saneamento

ambiental, energia, redes de comunicação, disponibilidade de serviços e comércios.

O acesso a esses produtos da aglomeração urbana providos pelo Estado é limitado. Dessa forma, “a inserção urbana desse terreno, e as suas externalidades de vizinhança serão atributos extremamente valorizados” (BERNARDINO, 2018, p. 33). Esse produto urbano com todos os qualificadores ambientais, não pode ser resultado da atuação individual do capital, visto que são resultado de múltiplas ações públicas e privadas – acesso à serviços e estabelecimentos comerciais –, além de atributos naturais não reprodutíveis. (TOPALOV, 1979; HARVEY, 2013).

Por conseguinte, cada terreno urbanizado é único e, pelo fato da habitação ser uma mercadoria durável a longo prazo, o proprietário fundiário só possui uma oportunidade de arrecadar a renda fundiária máxima (BERNARDINO, 2018).

A segunda especificidade trazida por Topalov (1979) refere-se ao longo processo de produção da mercadoria-habitação quando comparado à outras mercadorias. Isso demanda um capital de empréstimo que garanta o retorno do investimento antes de finalizar o processo produtivo.

A terceira particularidade do ciclo de reprodução do capital imobiliário diz respeito ao longo tempo de circulação. Em decorrência do alto valor agregado, dificilmente a mercadoria-habitação se depara com uma demanda solvável. A esse respeito Bernardino (2018, p. 29) se pronuncia:

“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 de uma poupança ou um endividamento por longos períodos de tempo.”

Dessa forma, torna-se inviável o consumo em massa da habitação pelos trabalhadores, sem que haja um sistema de financiamento que garanta a circulação da mercadoria em questão.

Considerando as especificidades do ciclo de reprodução do capital imobiliário, fica evidente que para a manutenção desse processo produtivo é preciso de um capital circulante (empréstimo) que viabilize a produção e a comercialização da habitação. Dessa forma, o dinheiro investido no acesso aos meios de produção, seja na compra do terreno, captação de mão de obra, compra de matérias primas, pode retornar de maneira mais rápida e, agora com o

acréscimo do lucro obtido, de modo a ser reinvestido na construção de novos empreendimentos imobiliários.

1.2. Processo de *destruição criativa*

Recuperando a discussão sobre o sistema econômico vigente, foi dito que o capitalismo é regido pela lei da acumulação, uma vez que, sua manutenção depende da produção e consumo constante dos bens manufaturados. Para isso, o capital se vale do processo de destruição criativa, essencial para manter o caráter evolucionário e expansivo necessário para a manutenção do sistema (SCHUMPTER, 2017).

O conceito de destruição criativa foi elaborado pelo economista austríaco Joseph A. Schumpeter (2017), e exposto em sua obra “Capitalismo, Socialismo e Democracia” para explicar um processo “natural” do sistema capitalista. Esse processo nada mais é que a criação de novos produtos que, pelo caráter inovativo, tornem obsoletos os modelos anteriores. Sendo assim, o consumidor se insere em um ciclo de consumo constante: “[...] destruindo incessantemente a antiga, criando incessantemente a nova.” (SCHUPETER, 2017, p. 120).

No caso do setor imobiliário, para se manter em uma linha de produção constante, utiliza-se da destruição criativa

para gerar novas necessidades e, por meio das inovações imobiliárias criar valores de uso para os novos modelos residenciais, a exemplo de playground, varanda gourmet, coworking, academia etc., tornando obsoleta a produção habitacional de ciclos anteriores. Isso tem gerado grandes áreas de desinteresse econômico e uma demanda constante por novas formas de morar (BERNARDINO, 2018). Sobre esta questão. Harvey (2005, p.46) pontua:

“A criação de novos desejos e novas necessidades, desenvolvendo novas linhas de produtos (os automóveis e os bens eletrônicos são excelentes exemplos do século XX), e a organização de consumo, para que se torne “racional” em relação ao processo de acumulação (por exemplo, a demanda da classe trabalhadora por boa moradia talvez seja cooptada por um programa público de habitação que serve para estabilizar a economia e aumentar a demanda por materiais de construção de determinado tipo).”

Além disso, a indústria imobiliária esbarra na escassez de um de seus meios de produção, a terra urbana, cujos atributos não são passíveis de replicação. Com isso, o setor entra no processo antropofágico, na busca de suporte para a construção dos novos modelos residenciais. E assim, são destruídos antigos conjuntos edificados e paisagens são transformadas.

1.3. Estado com agente imobiliário

Na visão marxista, “[...] o espaço urbano é como uma das dimensões da existência material das relações econômicas e sociais.” (MELO, 1990, p. 24). Assim, a produção do espaço urbano é resultado das interações entre diferentes agentes, entre eles destacou-se os proprietários de terrenos, os agentes imobiliários e o Estado.

Esses atores, por sua vez, não possuem a mesma capacidade de atuação do mercado. No caso dos proprietários fundiários, por exemplo, ainda há diferenciações significativas quando nos referimos aos multifundiários urbanos e aos pequenos proprietários. Além disso, cada um deles possui interesses próprios.

Contudo, cabe apenas ao Estado a forma de investimento do capital público nas infraestruturas urbana e normatização da ocupação na cidade. (MARICATO, 2015). Sobre o Estado, a autora Norma Lacerda (1990, p. 25) destaca que:

“[...] o Estado constitui um dos elementos da contradição fundamental inerente ao desenvolvimento capitalista em si, isto é, a socialização do processo de trabalho e a apropriação privada dos meios de produção e do produto do trabalho. Essa contradição passa pelo Estado já que ele é o grande responsável pelo provimento de serviços e equipamentos coletivos necessários à vida da aglomeração urbana.”

Ou seja, o investimento do Estado em obras públicas de uso coletivo são alvo de interesse por parte do capital privado. Com isso os fundos públicos são alvos de disputa pelos agentes imobiliários por serem capazes de gerar: (i) o aumento da produção, (ii) a valorização do capital privado, (iii) o aumento da renda fundiária urbana e (iv) a diminuição de custos para a reprodução da força de trabalho

Para atingir os custos relacionados a reprodução da força de trabalho – ou seja, os salários – o Estado atua diretamente nos Meios de Consumo Coletivos (MCC). Os MCC dizem respeito aos serviços que estão ligados às demandas sociais as quais podem ser resolvidas coletivamente – como a criação dos sistemas públicos de transporte, saúde, distribuição de água e esgoto – e implicam na possibilidade de redução dos salários, aumento dos lucros e expansão do mercado. (MELO, 1990; HARVEY, 2005)

“[...] os meios de consumo coletivo, funcionando como salários indiretos, rebaixam os custos de produção da força de trabalho, ao mesmo tempo em que aumentam a produtividade do trabalho e os meios de circulação material diminuem os custos da produção.” (MELO, 1990, p. 29).

Assim, mesmo que o faturamento permaneça o mesmo, a diminuição dos custos de produção implica no aumento da margem de lucro dos promotores imobiliários.

Além disso, os investimentos estatais vão sendo capturados por especuladores imobiliários “quando estes têm possibilidade de antecipar os lugares em que as diversas redes de serviços urbanos serão expandidas” (SINGER, 1979, p.34), uma vez que estes investidores têm a chance de adquirir o solo antes da incorporação do valor atribuído pela urbanização. Nesse processo, a indústria do transporte se mostra essencial por modificar a relação de tempo e espaço na cidade, permitindo que áreas distantes do centro sejam alvo de expansão do mercado. (HARVEY, 2005)

Além disso, Harvey (2005. p. 48) coloca que “o imperativo da acumulação implica conseqüentemente no imperativo da superação das barreiras espaciais.” Isso porque os meios de transporte e de comunicação são elementos importantíssimos para captura de novos mercados, reprodução da mão-de-obra e acesso aos recursos naturais.

No caso da mercadoria habitação, a produção e o consumo são realizados no mesmo lugar, contudo se destaca nesse processo, a importância dos meios de transporte para a diminuição de custos com os meios de produção.

Para atender as demandas do capitalismo, faz-se necessária uma constante evolução dos meios de transporte que os tornem baratos e rápidos. Os investimentos na expansão desses meios, por serem capitais imobilizados, poucos são de interesse do setor privado, restando assim ao Estado a responsabilidade da construção de estradas, portos e implementação de linhas férreas. Além disso, Harvey (2005) reforça a importância das linhas de crédito para o investimento nos transportes.

“O sistema de crédito possibilita a expansão geográfica do mercado por meio do estabelecimento da continuidade onde antes não existia continuidade alguma. A necessidade de anular o espaço pelo tempo pode, em parte, ser compensada pelo surgimento de um sistema de crédito.” (HARVEY, 2005, p. 49)

Com isso, o processo de urbanização deixa de ser em prol do suporte às atividades urbanas e passa a se tornar um mecanismo capitaneado pelos promotores imobiliários com o objetivo de acumulação do capital.

“O Estado como responsável pelo provimento de boa parte de serviços urbanos essenciais tanto às empresas como aos moradores desempenha um papel importante na determinação das demandas pelo uso de cada área específica do solo urbano e portanto de seu preço.” (SINGER, 1979, p. 34).

Singer (1979) destaca que no processo de valorização fundiária, após a atuação pública, existe uma evasão daqueles moradores com menor renda, os quais se mantinham naquele espaço justamente pelo baixo valor da terra não dotada de infraestruturas de qualidade. Isso implica na distribuição desigual das infraestruturas e dos equipamentos, porém Singer (1979, p.36) alerta: “Quem promove esta distribuição perversa dos serviços urbanos não é o Estado, mas o mercado imobiliário.” Isso porque, os promotores imobiliários mediante a escassez dos equipamentos públicos, se utiliza da “valorização diferencial do uso do solo”, para que apenas as classes mais abastadas tenham acesso a esses serviços.

A partir dessa dinâmica observada na cidade, o autor francês Lipietz desenvolve o conceito da Divisão Social do Espaço (DSE). Segundo Melo (1990, p. 65):

A origem da DSE reina sobre a divisão social do trabalho, determinando, no interior das diversas zonas, espaços específicos de acordo com a posição que cada um ocupa na estrutura social – dentro da zona habitacional, por exemplo, os espaços específicos para a burguesia, o proletariado, etc.

Assim, a DSE é o reflexo dos interesses do capital na urbanização das cidades, pois estabelece como lugar das classes médias e altas, as áreas com melhor disponibilidade de

serviços, infraestrutura e equipamentos públicos. Enquanto isso, as classes com menor renda, ocupam áreas mais distantes dos centros de comércio e serviços, muitas vezes sem acesso à infraestrutura de abastecimento de água e recolhimento de esgoto (MELO, 1990). Isso significa que, o espaço exprime, a partir da qualidade da localização – parametrizada pela disponibilidade de equipamentos públicos e de infraestrutura – uma ocupação e aproveitamento socioespacialmente desigual da urbe.

2. Bairro da Tamarineira, Vila dos Comerciários e destruição criativa

No capítulo anterior, foi possível compreender a produção do espaço capitalista e o papel do Estado nesse processo. A partir disso, neste capítulo é possível compreender a produção na cidade do Recife, mais precisamente a formação do bairro da Tamarineira. Para isso, inicia-se com uma análise do processo de conformação do bairro. Em seguida, aborda-se o surgimento da Vila dos Comerciários. Prossegue-se com comentários a respeito da chegada da destruição criativa ao entorno da Vila.

2.1. Conformação do bairro da Tamarineira

Resultante do loteamento dos antigos engenhos, o atual bairro da Tamarineira correspondia em grande parte ao Sítio de Cruz das Almas, propriedade da antiga Congregação do Oratório de São Filipe Nero, extinta em 1830 (GUERRA, 1960). Com a extinção da Congregação, seus bens patrimoniais passaram a ser administrados pela Santa Casa de Misericórdia do Recife (SCMR) – instituição fundada em 1498 em Portugal com o intuito de oferecer assistência social à população em vulnerabilidade (MELLO, 1993). Com isso, essa região – também conhecida popularmente como “Sítio da Tamarineira”, pela presença de tamarindos (CAVALCANTI, 2012) – passou a ser de propriedade da SCMR.

Em 1887, foi inaugurado o Hospital de Alienados, atual Hospital Ulysses Pernambucano ou Hospital da Tamarineira, (Figura 1), uma edificação com tendência estilística neoclássica, que virá a ser um dos elementos mais simbólicos do bairro da Tamarineira. O edifício foi projetado pelo Diretor das Obras Públicas de Pernambuco, o francês Victor Fourniée. As obras contaram com recursos do Governo da Província e de doações de civis. O hospital é um marco não apenas

arquitetônico (adoção do sistema pavilhonar), mas também um marco de um novo tempo no tratamento psiquiátrico, com avanço da medicina científica. Ademais, era um equipamento importante na formação dos médicos psiquiatras. Durante a década de 1920, o edifício se tornou hospital-escola da Faculdade de Medicina do Recife, com aulas realizadas dentro do centro (MELLO, 1993).

Figura 1 - Hospital de Alienados da Tamarineira, 1910



Fonte: Coleção Benício Dias - Acervo Fundação Joaquim Nabuco, Ministério da Educação.

Em 1882, no Diário de Pernambuco, o loteamento do Sítio da Tamarineira foi anunciado, sendo descrito da seguinte forma: “o lugar é o mais saudável, com estradas junto e a preços cômodos” (Diário de Pernambuco, 1882). É importante salientar que nesse momento a área já havia recebido infraestrutura de transporte rápido, com a Estrada de Ferro Recife-Limoeiro, inaugurada em 1881 no eixo da atual Avenida Norte Miguel Arraes de Alencar, e com a linha de trem urbano (maxambomba) do Ramal Aflitos, aberta em 1871 que interligava a Praça da República ao Arraial (Casa Amarela) pela Avenida Rosa e Silva (FREIRE, 2017) (DUARTE, 2005).

No início do século XX, há uma conjuntura que potencializa o interesse no bairro da Tamarineira. As políticas higienistas, como observado, consolidam a implantação de residências soltas no lote, por meio da normativa municipal de 1919 (REYNALDO, 2017). Além disso, ocorreu o desenvolvimento do centro comercial de Casa Amarela, marcado pela feira livre existente desde a década de 1920, sendo o bairro reconhecido como uma subzona comercial no decreto recifense de 1936 (RECIFE, Decreto N° 374 - Regulamento de Construções, 1936).

Com isso, o bairro da Tamarineira, ainda documentado como Cruz das Almas, vai sendo ocupado pouco a pouco por casarões soltos no lote, com áreas de ajardinamento, como se nota no mapa de 1920 (Figura 2 e Figura 3).

Figura 2 – Planta da Cidade do Recife, 1920



Figura 3 – Detalhe da Planta da Cidade, 1920



Fonte: Arquivo Nacional, editado pelo autor.

Na década de 1930, a Tamarineira recebe a primeira “Escola para Anormais” ou “Escola para Débeis Mentais” (Figura 4), localizada onde atualmente está edificada a Ferreira Costa na Av. Conego Barata. O projeto é do arquiteto Luiz Nunes, que na época era diretor da Seção Técnica de Engenharia e Arquitetura da Secretaria de Viação e Obras Públicas. O projeto era uma proposta de Ulysses Pernambucano, diretor do Serviço de Assistência a Psicopatas, que visava uma melhora na condição educacional, moral e médica das crianças com deficiência que até então não recebiam atenção adequada (RIBEIRO, 2019).

Figura 4 – Perspectiva da Escola de Débeis Mentais



Fonte: (RIBEIRO, 2019)

O projeto contava com salas de aula, copa, refeitório, biblioteca, dormitórios, rouparia. Além disso, a escola contava com um setor que acolhia a Faculdade de Medicina, com clínicas para atendimento das crianças, anfiteatro, salas de professores. Ribeiro (2019) aponta que haveria dois projetos propostos, os quais se diferenciam pelo aumento da capacidade de alunos.

Percebe-se, assim, que o bairro da Tamarineira se consolidou historicamente como uma localidade com terreno plano, boa infraestrutura e de ocupação historicamente ligado às elites econômicas.

2.2. Moradia popular e a Vila dos Comerciantes

Na primeira metade do século XX, como apontado anteriormente, a moradia predominante da população de baixa renda na cidade do Recife eram os mocambos – cabanas com estrutura de madeira e cobertura em palha, localizados em áreas com menos valor, como na beira dos mangues, marginal aos atributos da urbanização (MELO M. L., 2012).

No contexto internacional, a questão da moradia, resultante do processo de industrialização, também estava sendo discutida, sendo uma questão levantada no 2º Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (CIAM), realizado em Frankfurt, em 1929. Nesta edição, foram definidos os princípios da habitação mínima, onde se pensou na diminuição da área das casas e no aumento da ventilação e iluminação, com isso, possibilitando a maior salubridade dos ambientes. Esse modelo responderia justamente à problemática da habitação (BENEVOLO, 2001).

Observando essa tendência internacional, o Estado se viu diante da emergência em solucionar um problema que se classificava como coletivo e sanitário, o qual dizia respeito a uma população de 164.837 pessoas, no Recife, segundo os dados censitários de 1938, configurando cerca de 47% da população, segundo o censo de 1940. Assim, em 1939, é criada a Liga Social Contra o Mocambo (LSCM) a qual:

[...] pôs em ação um plano de construção de casas econômicas para fins de assistência social, para operários sindicalizados e contribuintes de Previdência e Caixa de Pensões do Ministério do Trabalho e para candidatos de todas as outras atividades profissionais. (RECIFE, 1943, pp. 6-7).

Paralelo a isto, em 1933, eram criados os Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAP), os quais tinham como objetivo a concessão de aposentadorias e assistência médica. Por isso, os recursos captados por essas instituições eram investidos de modo a obter retorno garantido. Além disso, deveriam garantir a assistência médica aos associados. Durante esse período (1933-1938), seis categorias profissionais foram contempladas pelo IAP: trabalhadores marítimos (IAPM), industriários (IAPI), bancários (IAPB), condutores de veículos e empregados de empresas de petróleo (IAPETEC), estivadores (IAPE) e comerciários (IAPC) (BARON, 2011).

A participação e contribuição dos profissionais com o IAP era obrigatória. Assim, as instituições recebiam, pelo menos a curto prazo, um montante de capital significativo, utilizado para a capitalização e, com isso, assegurar o crescimento desse fundo. Bonduki (2017) coloca que os programas ofertados pelos institutos foram pouco a pouco expandidos pela demanda popular e sem que a União precisasse utilizar capital de outras bases orçamentárias.

Contudo, só em 1937, com o decreto de N° 1.749, os IAPs atuam de forma contundente na questão da habitação social, sendo criadas as “carteiras prediais”, com alocação, no máximo,

da metade do faturamento para o financiamento das habitações, diminuição das taxas de juros (de 8% para 6%), ampliação do limite dos financiamentos, extensão dos prazos para quitação da dívida. Ademais, aqueles profissionais que já possuíam casa própria poderiam utilizar do sistema (BONDUKI, 2017).

A partir dessa normativa, os IAPs, influenciado pelo IAPI (industiários), vai atuar no acesso à moradia em três formas:

- 1) Plano A: locação ou venda de unidades habitacionais em conjuntos residenciais adquiridos ou construídos pelos institutos, com o objetivo de propiciar aos associados moradia digna, sem prejuízo da remuneração mínima do capital investido.
- 2) Plano B: financiamento aos associados para aquisição da moradia ou construção em terreno próprio.
- 3) Plano C: empréstimos hipotecários feitos a qualquer pessoa física ou jurídica, bem como outras operações imobiliárias que o instituto julgasse convenientes, no sentido de obter uma constante e mais elevada remuneração de suas reservas.(BONDUKI, 2017, pp. 112-113)

Tendo em vista essa conjuntura de políticas públicas com objetivo na promoção de moradia popular, tanto no âmbito local pela LSCM, quanto no federal pela atuação dos IAPs, se tem no Recife uma profusão de conjuntos e

loteamentos populares, sendo em 1943 contabilizados 64 conjuntos, os quais somavam mais de 4 mil unidades habitacionais. Dentre esses conjuntos edificados no início da década de 1940, temos a Cidade-Jardim dos Comerciários ou Vila dos Comerciários, o objeto de estudo deste trabalho.

2.2.1. Vila dos Comerciários

O conjunto da Vila dos Comerciários, construído em 1942, é o primeiro modelo de cidade-jardim construído pelo IAPC (Figura 5 e Figura 6), porém não é o primeiro projetado[4]. O conceito de cidade-jardim foi desenvolvido ainda no século XIX, pelo inglês Ebenezer Howard, como forma de melhorar a qualidade de vida das pessoas mediante um equilíbrio entre indústria e espaços verdes, significando um retorno ao meio rural. Silva (2014) pontua 4 características da morfologia das cidades-jardins: (i) o traçado orgânico; (ii) ocupação concêntrica, com enfoque no centro administrativo; (iii) presença de áreas verdes; e (iv) infraestrutura de transporte que possibilite a ocupação em áreas distantes dos centros.

[4] Segundo (TIMM, 2015), o primeiro projeto de um conjunto habitacional projetado pelo IAPC com os princípios de uma cidade jardim é a Cidade-Jardim dos Comerciários em Olaria na cidade do Rio de Janeiro. A data deste projeto é de 1938, também projetado pelo mesmo engenheiro da Vila dos Comerciários no Recife.



Figuras 5 e 6 – Construção da Vila dos Comerciantes, déc. de 1940



Fontes: (RECIFE, 1943)

Esse conceito foi regulamentado no Recife com Decreto Municipal nº 223, de 17 de dezembro de 1932. Para serem consideradas cidade ou bairros jardins “são necessários que a casa seja envolvida pela vegetação e que existam largas superfícies arborizadas, além de ruas, jardins e parques formando um conjunto homogêneo e pitoresco” (RECIFE, 1932 *apud*. REYNALDO & ALVES, 2013, p. 9). Além disso, devem ser providos de uma rede de comércio e serviço que possibilite a manutenção do uso residencial. O Decreto também sugere lotes sem muros, podendo ser utilizadas cercas vivas no lugar da solução tradicional (REYNALDO & ALVES, 2013).

A Vila dos Comerciários ostentava em suas feições originais concebidas pelo engenheiro Ulysses Hellmeister – Diretor da Divisão de Engenharia do IAPC no período de 1940-1948 –, características de um projeto de cidade jardim. Hellmeister tinha uma visão muito próxima do conceito de Howard, entendendo toda a problemática em volta da qualidade de vida e das mudanças após a industrialização. Para o engenheiro:

[...] a máquina gerou a riqueza, espalhou-a pela coletividade inteira, e tornou o indivíduo, paradoxalmente, mais pobre, não por falta de recursos em si para subsistir à luta pela vida, mas pela impossibilidade de viver com conforto indispensável à existência humana em função daquela riqueza espalhada. Essa primeira impossibilidade é a teve na parte fundamental do equilíbrio existencial, isto é, em morar ordeiramente e com recursos à mão para se educar como um autodidata que pode cuidar de uma nesga de jardim, mandar seus filhos a uma escola próxima e confortável, ter a sua água em casa, e um pedaço de rua em que transite com prazer nos dias de descanso como parte compensatória de sua luta quotidiana (HELLMEISTER, 1947, p. 136).

Além disso, Hellmister (1947) é um grande entusiasta do adensamento e custos mínimos. Para o autor:

Os grupos humanos necessitados de morar, adensando-se cada vez mais e impossibilitados de dispôr de recursos amplos, abriram caminho para esse conceito de **habitação popular** de nossos dias, a significar não apenas aluguel baixo, mas ainda custo aquém, muito aquém mesmo do comum de ontem, como ainda o sentido de coletividade de grupo humano a viver compactamente em residências de um tipo mais ou menos “standard”. (HELLMEISTER, 1947, p. 136, grifo do autor).

O projeto da Cidade Jardim dos Comerciários segue esses preceitos. Foram projetadas 486 unidades habitacionais, além de uma escola e um centro administrativo e de assistência social. Para a obra foram investidos Cr\$ 4.999.916,60, sendo o conjunto de maior valor investido até 1943 (RECIFE, 1943).

A Vila é resultante do Plano A do IAPC, ou seja, um conjunto totalmente construído pelo instituto com o enfoque no aluguel a baixo custo das unidades habitacionais para os profissionais associados ao instituto. Para aqueles comerciários interessados em alugar uma residência no conjunto, era realizada uma inscrição na Agência de Serviço Social de Casos, que inclusive, ocupou uma unidade do conjunto provisoriamente, em 1946. Na inscrição, os associados informavam dados que buscavam compreender o perfil social e familiar dos inscritos. Após essa fase, eram realizadas as análises dos perfis por parte das técnicas em assistência e serviço social, que atribuíam pontuações aos inscritos. Também eram feitas visitas pelos assistentes sociais, os quais analisavam as condições de moradia dos interessados. (GOMES, 2020) Contudo, ainda havia casos de pessoas contempladas com a moradia no conjunto que não exerciam

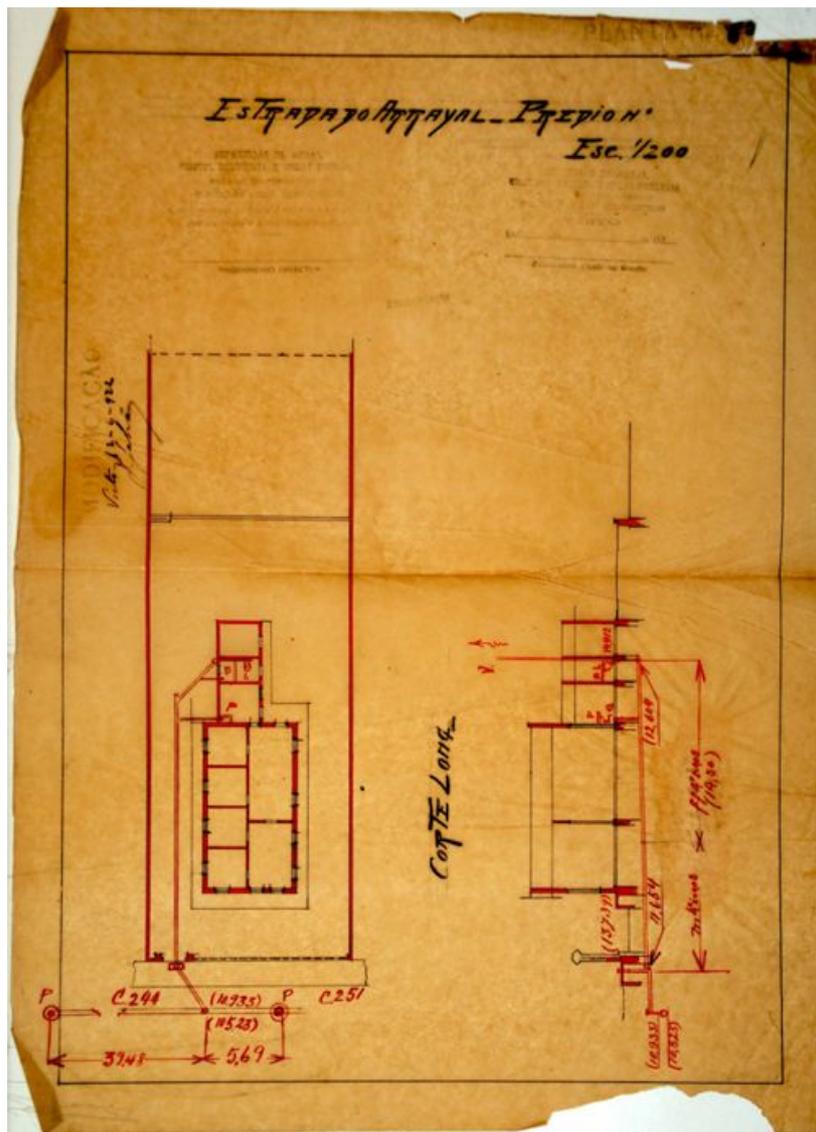
atividades e nem eram associados do IAPC (DIÁRIO DA MANHÃ, 1946).

Os aluguéis pagos pelos associados não só cobriam os custos para a construção da vila, como também as atividades realizadas e as despesas administrativas. (GOMES, 2020).

Segundo registrado nas plantas aprovadas do conjunto, disponíveis na 2ª Gerência Regional (DIRCON/PCR), o terreno para a implantação do conjunto é resultante da demolição de três casas na Estrada do Arraial, duas delas sendo as de número 2516 e 2580, além de terrenos e lotes adjacentes [5]. É preciso pontuar, que, de acordo com a tipologia apresentada na planta, o imóvel da Estrada do Arraial, N° 2580, (Figura 7) – de casa solta no lote, com área de ajardinamentos, muro com gradil, indica, portanto, era uma residência de família economicamente abastada.

[5] As plantas apresentam avarias as quais impossibilitaram maiores detalhes sobre a localização e quantidade total de desapropriações.

Figura 7 – Planta do imóvel da Estrada do Arraial, N° 2580, 1922

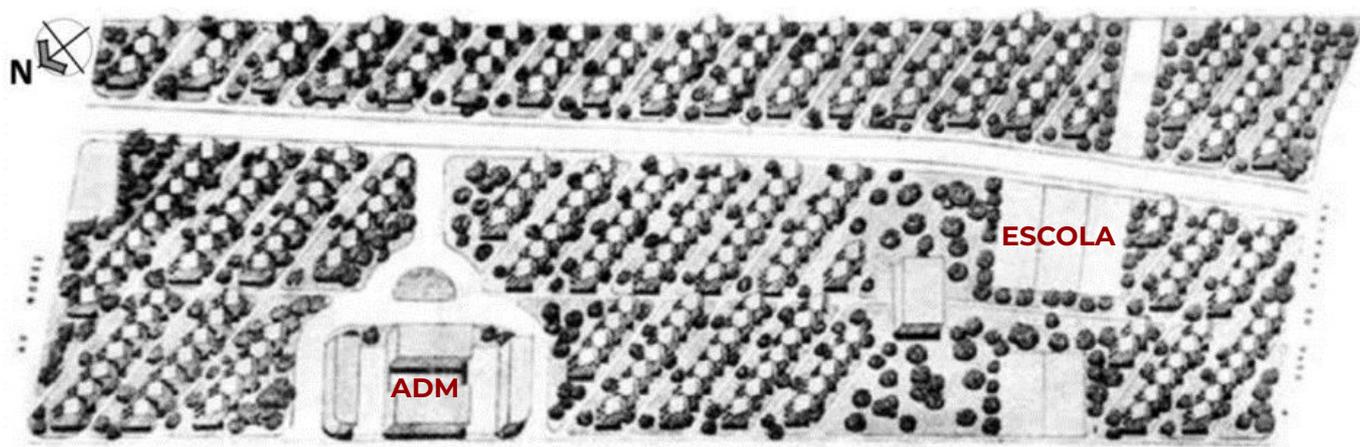


Fonte: Acervo Saturnino de Brito/ULZE/PCR.

O projeto da Vila dos Comerciários foi implantado em uma localização bastante privilegiada, entre a Estrada do Arraial e a Avenida Norte Miguel Arraes de Alencar, duas vias de grande importância na estruturação dessa região que, como visto anteriormente, eram corredores de transporte rápido tanto pela maxambomba, quanto pela Estrada de Ferro Recife-Limoeiro. Ademais, o conjunto garante a permeabilidade urbana a partir da manutenção da Rua Soares Moreno como passeio público.

A ocupação das unidades no terreno foi proposta com a intenção do maior adensamento construtivo possível e, em alcançar, um elevado adensamento populacional, o que permitiria a diminuição do custo das residências, além de uma gestão de assistência social mais contundente (Figura 8). A partir disso, o projeto dispõe as unidades habitacionais em blocos com 8 unidades habitacionais – as quais podem ser replicadas a fim de acomodar o maior número de unidades por grupo –, sendo 4 térreas e as outras no primeiro pavimento. Para isso, o projetista utiliza a “abstração do lote clássico” e consegue que os acessos para cada residência permaneçam independentes, o que causou uma certa relutância pelas pessoas (TIMM, 2015).

Figura 8 - Planta de locação



Fonte: TIMM, 2015, editado pelo autor.

Nas plantas aprovadas não há indicativo do parcelamento dos lotes. E as residências, neste conjunto, são identificadas não só pela numeração das casas, mas também pelo grupo de unidades, que funcionaria quase como uma identificação de quadra. A vila possui no total 52 grupos de residências com 486 unidades, como mencionado anteriormente. Os acessos para as casas são realizados através de percursos mais estreitos, porém, nada indica que inicialmente se configuraram como becos ou travessas.

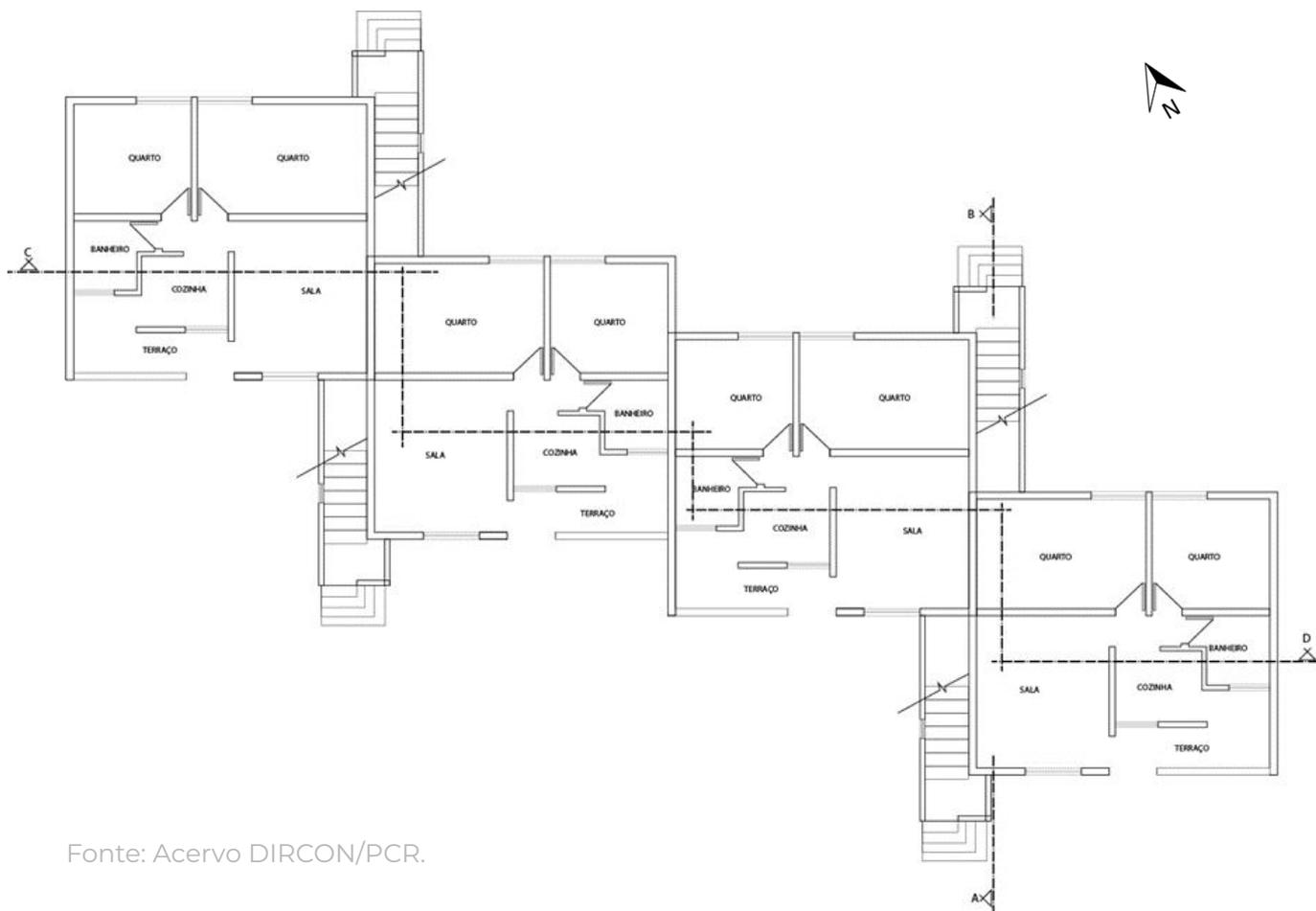
As unidades habitacionais, por sua vez, foram projetadas seguindo o que Hellmeister (1947, p.137) entendia por casa popular: “De um modo geral, admitimos que seja uma ‘habitação mínima’ a que apresenta condições de conforto e higiene indispensáveis a uma vida digna e humana”. Sendo assim, as residências possuíam 43,57m² e eram dotadas de dois quartos, uma sala, um banheiro, uma cozinha, uma área de serviço e terraço (Figura 9). Foram edificadas em um sistema de

alvenaria autoportante e laje, com cobertura em duas águas, estrutura em madeira e revestimento em telha cerâmica do tipo francesa. Além disso, as unidades habitacionais foram entregues já mobiliadas.

[...] Cada prédio desse conjunto compreende duas residências distintas e com entradas independentes. Todas serão iguais, contendo sala, 2 quartos, banheiro, cozinha e varanda coberta, e serão mobiliadas. Os quartos destinados aos filhos do casal terão 4 camas, em beliche, além de um armário. O outro terá além da cama, um guarda roupa. Com esse tipo de mobília, possibilitou-se o alojamento de uma família de 6 pessoas, com o necessário conforto. (HELLMEISTER, 1941a, p.7 *apud*. TIMM, 2015, p.155)

Contudo, a planta das unidades habitacionais racional e reduzida, inicialmente não atraiu muitos associados do IAPC. Era considerada uma casa pequena tendo em vista que a maior parte das famílias dos comerciários tinham muitos membros (GOMES, 2020). Apenas na década de 1950 que foi registrada uma alta busca, com longas filas para a inscrição de interessados em habitar o conjunto (DIÁRIO DE PERNAMBUCO, 1950).

Figura 9 – Planta baixa do pavimento térreo [6]

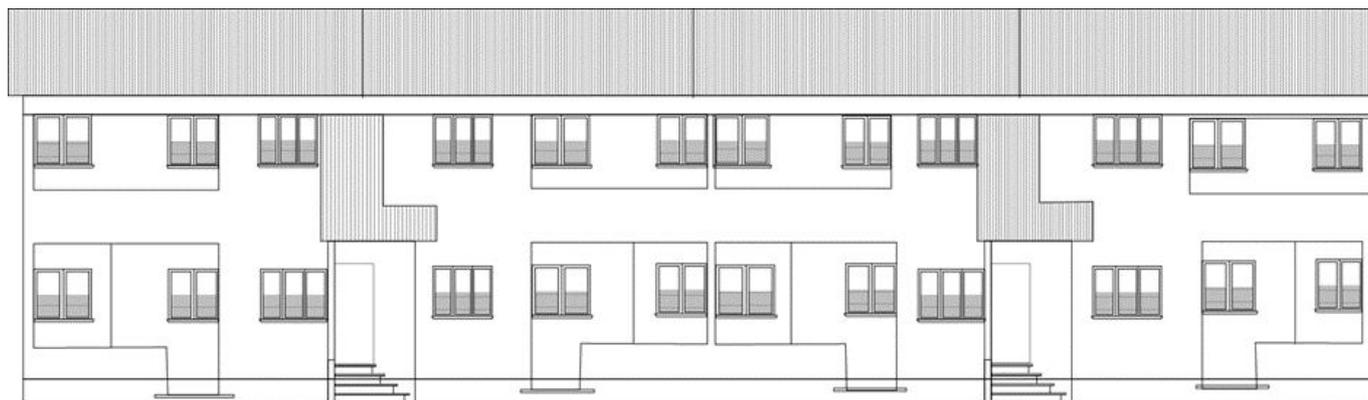


Fonte: Acervo DIRCON/PCR.

[6] A planta baixa do pavimento superior corresponde à planta baixa do pavimento térreo, por isso, se optou em representar apenas uma das plantas.

Os volumes dos blocos talvez seja o elemento que confere ao conjunto o destaque paisagístico, a uniformidade das cobertas em duas águas, a predominância de cheios (mesmo com a original varanda da área de serviço), a movimentação, resultado do escalonamento, e o saque do volume da escada. Esses elementos estão associados à racionalidade e uniformidade das fachadas (Figura 10).

Figura 10 – Fachada das unidades habitacionais



Fonte: Acervo DIRCON/PCR.

Como colocado anteriormente, a legislação vigente permitia que os bairros/cidades jardins pudessem suprimir a utilização de muros ou utilizar cercas vivas. No caso da Vila, a iconografia disponível indica que não havia muros que delimitavam os lotes (Figura 11 e Figura 12). Esse fator era favorável à ambiência mais acolhedora, onde os jardins dos quintais se integravam ao logradouro, sem que as vias de acesso conformassem becos estreitos, fortalecendo a relação entre as esferas públicas e privadas deste espaço.

Figura 11 - Calçamento da Estrada do Arraial, década de 1950



Fonte: Acervo Museu da Cidade do Recife.

Figura 12 – Moradores do conjunto, sem data.

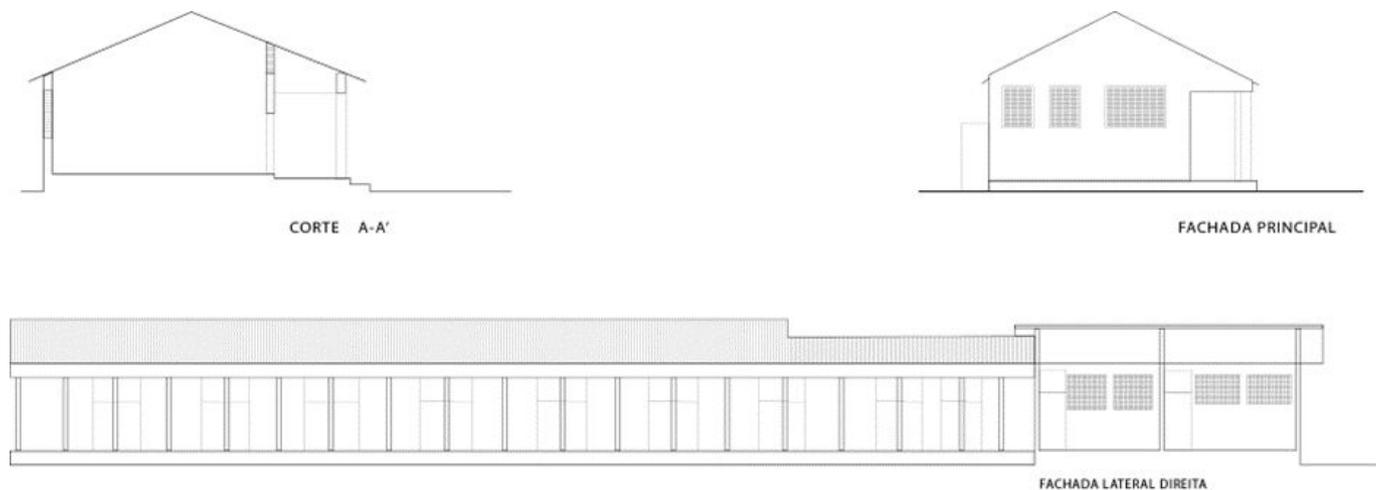


Fonte: Acervo pessoal Lello Vasques.

Seguindo os princípios de Hellmeister (1947) sobre as questões da habitação popular, o conjunto, como já dito, teria equipamentos próprios, como um conjunto escolar, edifício administrativo e de serviço social. Além disso, existem registros que remontam a existência de uma mercearia, a qual foi desativada em 1952 pela baixa procura (GOMES, 2020).

O Grupo Escolar Professor Mota e Albuquerque (atual Escola Professor Motta e Albuquerque), foi inaugurado em 1949. O imóvel é composto por quatro volumes dispostos paralelamente às unidades habitacionais. Dentre os ambientes

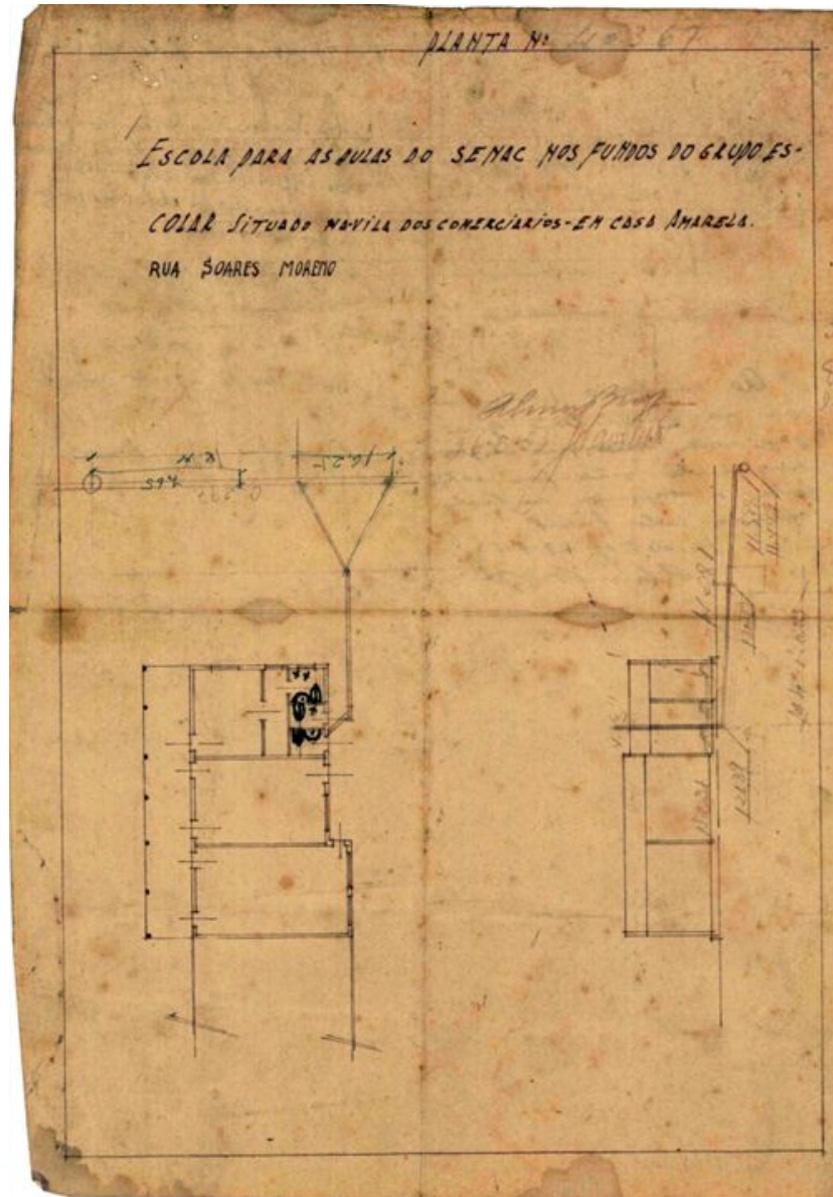
Figura 14 - Corte e fachadas do Grupo Escolar Mota e Albuquerque, 1942



Fonte: Acervo DIRCON/PCR.

Na década de 1950, foi proposto um novo bloco para aulas do Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial (SENAC) (Figura 15), que tinha como objetivo a educação profissional para atividades comerciais, entretanto o bloco não chegou a ser construído.

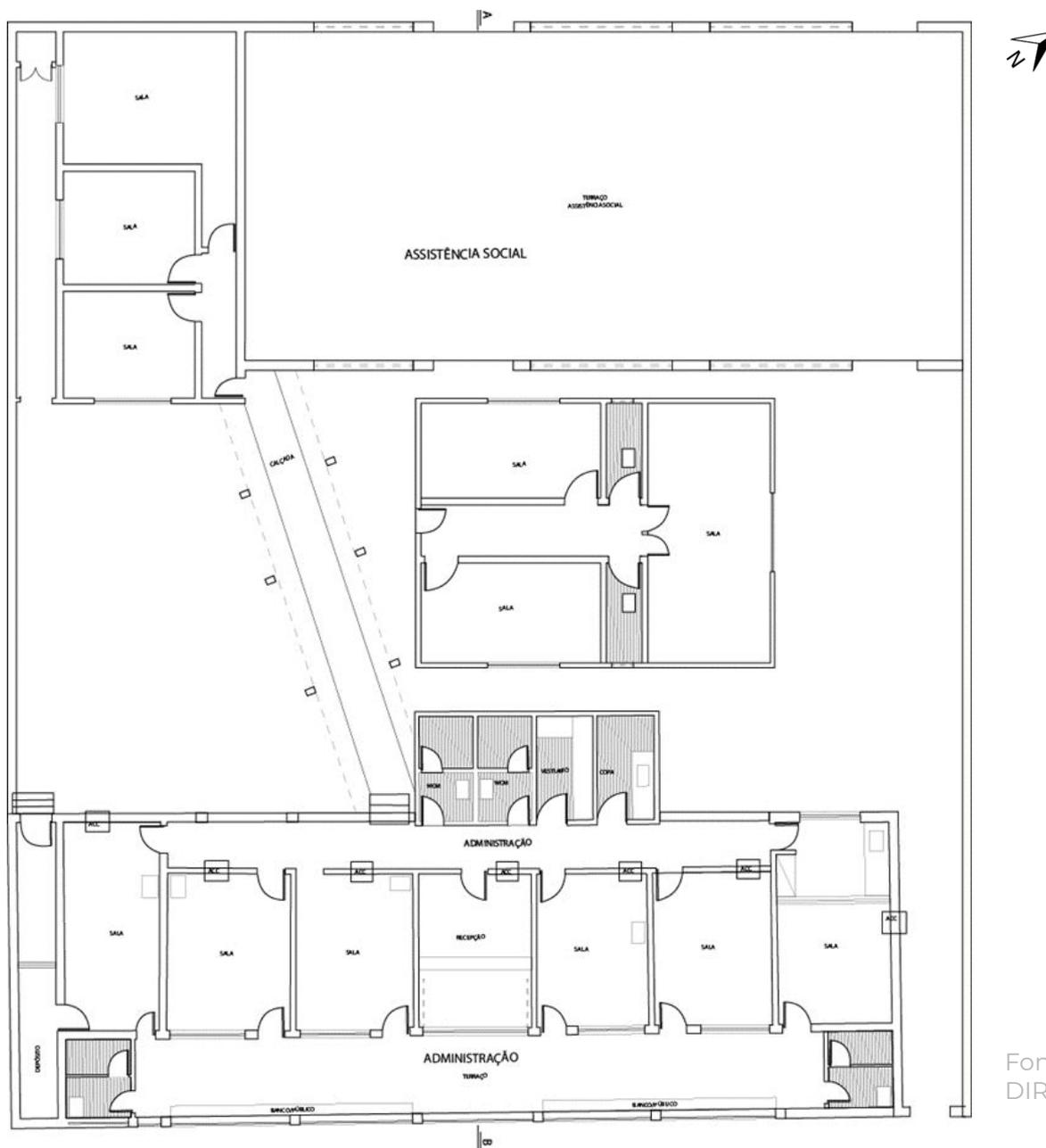
Figura 15 - Planta da Escola do Senac, 1953



Fonte: Acervo Saturnino de Brito/ULZE/PCR.

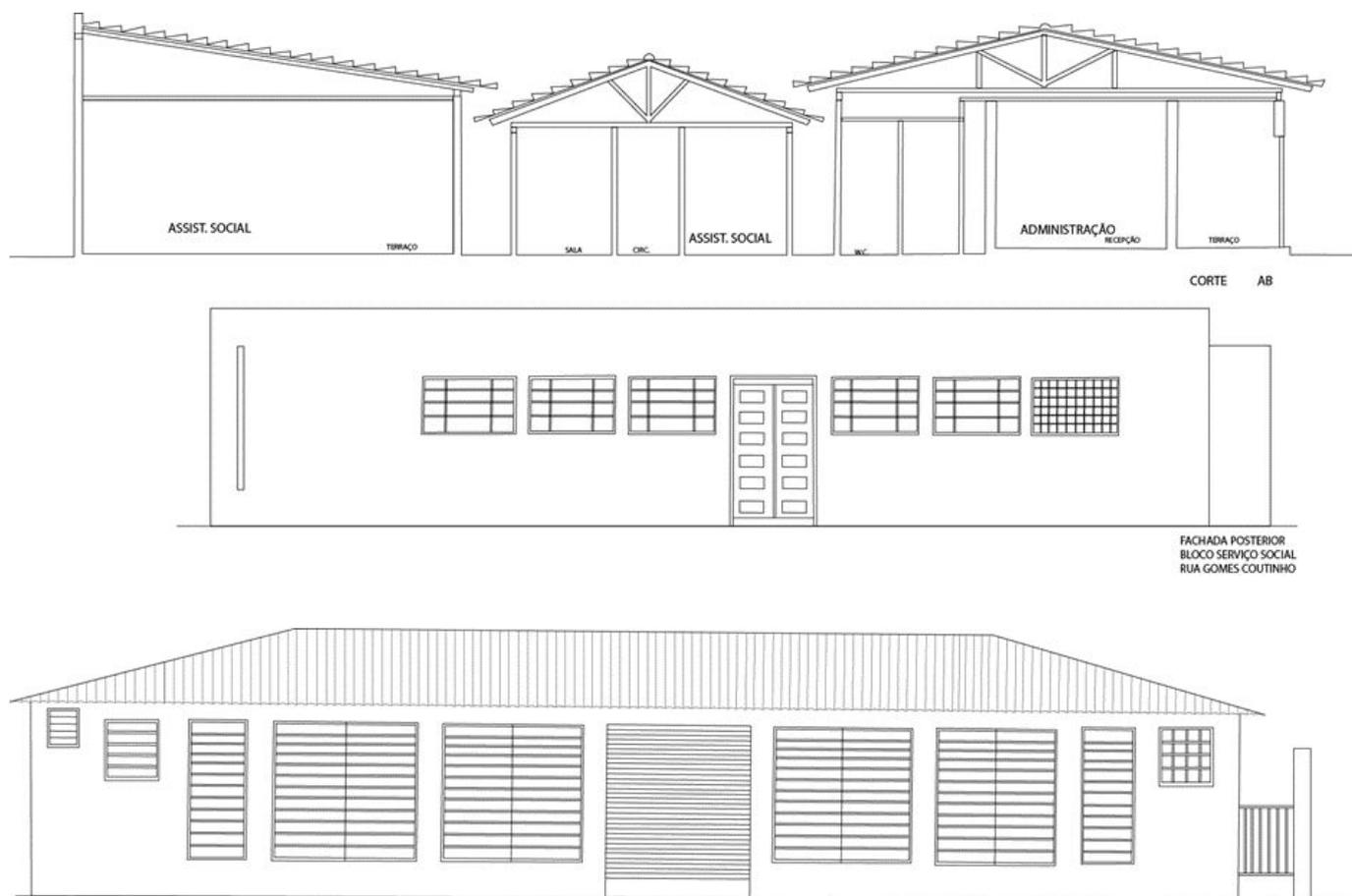
A administração do conjunto habitacional ocupava uma edificação localizada frente a um grande largo, propício para concentrar moradores na realização de atividades. O programa contava com diversas salas, banheiros e se integrava com o bloco de assistência social (Figura 16), é preciso destacar que os volumes são interligados, mas não justapostos, o que permite a adoção de áreas de ajardinamento dentro do lote. O tratamento da fachada, assim como no caso do Grupo Escolar, não traz riqueza compositiva, apenas a racionalidade e utilização de venezianas e cobogós (Figura 17).

Figura 16 - Planta do bloco administrativo e de assistência social, 1942



Fonte: Acervo
DIRCON/PCR.

Figura 17 - Cortes e fachadas do bloco administrativo e de assistência social, 1942

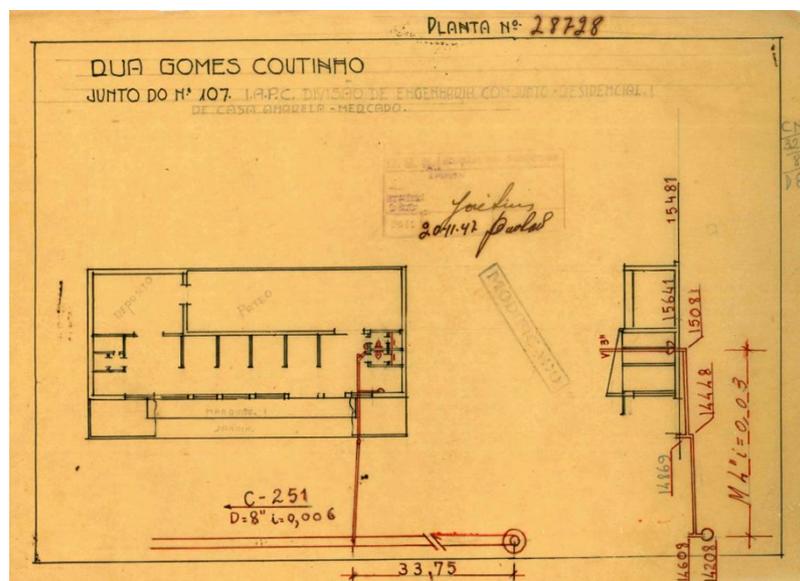


Fonte: Acervo DIRCON/PCR.

O mercado da cidade-jardim não faz parte do projeto aprovado disponível no Acervo DIRCON, com data de 1942. Entretanto, dentre os registros disponíveis no Acervo Saturnino de Brito, é possível encontrar a planta de N° 28728, com descrição “Rua Gomes Coutinho, junto do N° 107 – I.A.P.C. Divisão de Engenharia Conjunto Residencial de Casa Amarela – Mercado”. Esta localização e dimensões corresponde, ao espaço dos fundos do administrativo, que no projeto aprovado é destinado à assistência social. A data registrada na planta do mercado é de 20/11/1947, indicando que o projeto do mercado surge após a construção da vila, tomando o lugar destinado ao serviço social.

Contudo, moradores mais antigos do conjunto, durante as entrevistas realizadas para este trabalho, relataram que não houve o funcionamento do estabelecimento.

Figura 18 - Planta baixa do mercado, 1947



Fonte: Acervo Saturnino de Brito/ULZE/PCR.

O Serviço Social da Delegacia do IAPC (SSD) do Recife teve suas atividades iniciadas em 1946, quatro anos após a construção do conjunto. A criação desse órgão teve como objetivo gerir as atividades comunitárias da Vila dos Comerciários, a seleção dos seus inquilinos, como dito anteriormente, e a mediação dos conflitos condominiais. O aludido serviço foi instalado dentro do bloco administrativo. Contava com 5 profissionais, sendo: Maria da Glória Andrade de Almeida – como a responsável –, mais duas agentes e duas estudantes de Serviço Social (GOMES, 2020).

Com isso, foi inaugurado um centro social, onde foi possível o desenvolvimento de cursos profissionalizantes, bem como, de corte e costura, culinária e artesanato. Também eram realizadas atividades com as crianças do conjunto e missas aos domingos. O Centro passou a ser um importante local para estágio profissional de estudantes da área de Serviço e Assistência Social, vindas da Escola de Serviço Social de Pernambuco (GOMES, 2020).

Nos registros das agentes sociais, notava-se os conflitos dos moradores, que pouco a pouco estavam se habituando à nova tipologia, que apresentava certa escassez de espaços de lazer. Dificuldade, que foram atenuadas com a inauguração do Grupo Escolar, com a instalação de parque infantil (RECIFE,

1952) e com as atividades infantis realizadas pelo serviço social (GOMES, 2020).

Durante a década de 1960 [7], a edificação projetada para receber a assistência social é concedida à Capela Sagrada Face, que até hoje funciona no local (Figura 19). Contudo, não foram encontrados registros formais sobre essa concessão.

Figura 19 - Capela Sagrada Face, 2022



Fonte: Acervo pessoal do autor, 2022

[7] Em editorial fúnebre do dia 28 de março de 1969, é convocada uma missa de 7º dia na Capela Sagrada Face, sendo esse o primeiro registro da instituição no local.

Superando as adaptações à nova tipologia, os moradores pouco a pouco, com auxílio do serviço de assistência social e atuação da administração, foram se integrando e, inclusive, conformando clubes.

No conjunto era comum a presença de times de futebol. Entre as décadas de 1940 e 1960 existiram alguns os times, como: Fantasma Atlético Clube, Portuguesa Atlético Clube e Cidade Jardim Atlético Clube.

Figura 20 - Fantasma Atlético Clube no campo da Jaqueira, década de 1950.



Fonte: Acervo pessoal Lello Vasques

Já na década de 1970, alguns dos moradores relataram durante as entrevistas, exploradas no próximo capítulo, outros times formados por moradores da Vila: Zona Norte, Zona Sul, Corinthians, Vasco da Gama, Internacional e o Cachaça, formado pelos veteranos do conjunto. A prática do futebol não era restrita ao público masculino. A Figura 21 mostra que as mulheres da Vila também costumavam praticar esse esporte no espaço chamado pelos moradores de “campinho”.

Figura 21 – Moradoras durante uma partida de futebol no campinho, entre 1940 e 1950.



Fonte: Acervo pessoal Lello Vasques

Houve também a criação do Comerciário Atlético Clube (CAC), um clube social fundado em 1946 pelos moradores da cidade-jardim. A sede era na Rua Gomes Coutinho, Nº 145, eram realizadas festas de carnaval, São João, Natal e comemorações do Dia do Comerciário. Tratava-se de uma instituição que recebia benefícios financeiros municipais, para fins de segurança pública e realização desses eventos. Também eram realizadas sessões de cinema de rua no campinho da vila.

É preciso fazer um breve adendo que o conjunto era moradia de diversos artistas, sendo pontuado aqui a formação da banda de rock psicodélico Ave Sangria (inicialmente denominado Tamarineira Village), no final da década de 1960.

A alta densidade populacional, conseguida com o projeto, tornou a Vila dos Comerciários um ponto conveniente aos investimentos públicos, com a criação de ponto de táxis e de ônibus, os quais se localizavam na Rua Soares Moreno, assim como na implementação de uma feira livre, como política de abastecimento alimentar no governo de Pelópidas Silveira (PONTUAL, 1998).

Esse cenário de investimentos públicos incentivou interesses privados. Pontua-se aqui o Cinema de Arte Coliseu (Figura 21), inaugurado em 1967 e que se manteve em

funcionamento até 1982.

Localizava-se na Estrada do Arraial, N° 2467, e era bastante apreciado pelas classes médias, como relata Tom Air (1967) em sua coluna no jornal: “[...] É evidente o número de aficionados que para lá se deslocam e pelos autopasseios estacionados observa-se o interêsse da elite” (p. 2)

Figura 22 – Cinema de Arte Coliseu durante a cheia de 1975.



Fonte: Acervo pessoal Lello Vasques

2.3. Chega a *destruição criativa* no bairro

Com o novo regime político instaurado em 1964, liderado por militares, a nova política proposta confrontava as atuações populistas do Estado, as quais, segundo aqueles que estavam no poder, eram responsáveis pela alta na inflação. Com isso, o governo adota uma política anti-redistributivista, onde a distribuição de renda pela adoção de maiores salários, por exemplo, foi considerada um empecilho ao crescimento da economia nacional (MELO N. L., 1990).

A partir disso, na emergência de conter a alta inflação da década de 1960, o Estado busca novas possibilidades de dinamizar a economia brasileira e para, inclusive, conter a alta inflacionária que havia distorcido o sistema financeiro até então vigente. Assim, em 1964, o Sistema Financeiro Nacional (SFN) passa por modificações estruturais, sendo criado o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), juntamente com o conselho Monetário Internacional, o Banco Central e o Banco Nacional da Habitação (BNH) (QUEIROZ, 2012).

A função do BNH seria resolver a questão da crise urbana da habitação, com a promoção e aquisição da habitação pelas classes populares, erradicação das favelas e melhora na condição de vida das pessoas. (BOLAFFI, 1982)

Melo (1990) afirma que o BNH serviu para a ditadura empresarial-militar como um programa de atuação não apenas econômica, uma vez que a indústria da construção civil demanda uma enorme quantidade de trabalhadores e com isso geraria empregos e renda, mas também como um mecanismo de suprimir a insatisfação popular. A classe operária vinha sofrendo ostensivas represálias do sistema, devido à supressão dos sindicatos e a política de “arrocho salarial”. Não sem razão, mostrava-se descontente e representava um risco à ordem do sistema político vigente.

O modelo proposto de atuação do BNH foi inspirado no sistema hipotecário estadunidense, segundo o qual o banco seria responsável pelos riscos das operações de financiamento. Por se tratar de um banco, foi pensado que a política de atuação da instituição devesse atender à lei da acumulação do capital. E para isso, o sistema do BNH foi estruturado de modo a ser facilmente modificado de acordo com o contexto econômico nacional. (MELO N. L., 1990).

Outro ponto ímpar, da atuação do BNH, é o suporte financeiro advindo como do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) [8] que concretizou a atuação da SFH. O FGTS atuou como a maior fonte de recursos para o BNH, sendo responsável principalmente pelos recursos destinados à

[8] O FGTS, foi um importante instrumento de caráter indenizatório que possibilitou assegurar o trabalhador demitido por justa causa. Com isso, foi possível atenuar o cenário de alta exploração da classe trabalhadora resultante da política econômica no período militar. (MELO N. L., 1990)

moradia do mercado popular (ALMEIDA, 2019).

Um ano após a criação do FGTS, é instituído o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), que serviu como um subsistema para a expansão da atuação do SFH/BNH para a camada das classes médias. O SBPE era formado pelas Sociedades de Crédito Imobiliário (SCI) e as Associações de Poupança e Empréstimos (APE), principal fonte de recursos (QUEIROZ, 2012).

Ademais, o BNH fazia parte de uma Política Nacional de Habitação (PNH), logo a sua atuação estava inclusa no planejamento habitacional macro e menos pulverizado. Com isso, o banco teria um papel fundamental na articulação entre os agentes públicos e privados. Entretanto, a execução das obras referentes ao SBPE era realizada pelo setor privado, sendo feita por construtoras e/ou incorporadoras. A comercialização, por sua vez, era realizada pelos “agentes promotores e dos agentes financeiros que contratam o financiamento ao BNH” (MELO N. L., 1990, p. 118).

A promoção e o financiamento das habitações ocorriam de acordo com a renda familiar. E é possível observar no Quadro 1 a importância do FGTS como fonte de recursos para os setores populares.

Quadro 1 – Promotores e Financiadores por faixa de renda.

Mercados	Promotor	Financiador	Principal fonte de recursos
Mercado popular (1 a 3 salários-mínimos)	Companhias de Habitação (COHABs)	Companhias de Habitação (COHABs)	FGTS
Mercado econômico (4 a 7 salários-mínimos)	Promotores: Cooperativas Habitacionais, Institutos profissionais	SBPE (SCIs; APes e Caixas Econômicas)	FGTS
Mercado médio (acima de 6 salários-mínimos)	Incorporadoras	SBPE (SCIs; APes e Caixas Econômicas)	Cadernetas de Poupança

Fonte: (MELO N. L., 1990). Elaboração própria.

Contudo, Melo (1990) aponta que, durante a primeira metade da década de 1970, houve um aumento de investimentos do BNH no mercado médio em detrimento ao mercado popular, corrompendo a intenção inicial, que era voltado para as camadas populares.

Melo (1990) também coloca que isso ocorreu principalmente pela alta taxa de inadimplência que marcou a primeira década de atuação do banco. Com isso, os interesses voltaram-se para as classes médias com maiores rendimentos, que pudessem pagar pela mercadoria-habitação. Entretanto, o SPBE, o principal financiador desta camada, não possuía recursos suficientes para atender a

demanda, com isso, foram captadas verbas advindas do FGTS, que a princípio eram destinadas às camadas populares.

O Programa SBPE representava um subsistema financeiro que detinha 3 tipos de operação: (i) o Plano Empresário, (ii) o Programa Condomínio e o (iii) Programa de Construção Individual da Casa Própria (CICAP) (MELO N. L., 1990).

Segundo Melo (1990), no Recife, a atuação do Programa SBPE segue por Boa Viagem e nos chamados bairros da tradicional classe média recifense: Espinheiro, Derby, Aflitos Casa Forte, Graças, Madalena, Parnamirim, Rosarinho, Santana, Monteiro, Torreão e Tamarineira.

No período compreendido entre 2º trimestre de 1979 e 2º trimestre de 1984 a Zona Espinheiro [8] apresentava um percentual de unidades habitacionais ofertadas que varia entre 16,9% e 27,1% das ofertas na Região Metropolitana do Recife. Foi a segunda zona que mais recebeu unidades habitacionais financiadas pelo SPBE, só estando atrás da Zona Sul [9], que apresentava variação entre 29,3% e 52,1% no mesmo período. (MELO N. L., 1990)

O bairro da Tamarineira tornou-se alvo de interesse por parte do setor imobiliário, não só por fazer parte desse símbolo da moradia da classe média, mas também pela disponibilidade

[9] Essa zona diz respeito aos bairros dos Aflitos, Casa Forte, Capunga, Derby, Espinheiro, Jaqueira, Monteiro, Parnamirim, Ponte d'Uchôa, Rosarinho, Santana, Tamarineira e Torreão.

[9] Referente aos bairros de Boa Viagem, Pina, Candeias, Piedade, Imbiribeira, Cabanga Afogados, Prado e Torre.

de bons serviços urbanos, como abastecimento de água, presença de um sistema de esgotamento sanitário e pelo acesso à rede viária, como a Estrada do Arraial e Avenida Norte. Esses fatores são incorporados ao valor do solo urbano que sofre valorização (às custas do Estado), que foram capturadas pelo setor privado.

Com isso, o bairro sofreu a substituição da antiga ocupação, caracterizada por casas unifamiliares soltas no lote, por edifícios multifamiliares verticalizados com respaldo legal. Assim, é válido recuperar as legislações urbanísticas de 1961 e 1983.

2.3.1. Código de Urbanismo e Obras de 1961

No momento de gênese do BNH, a cidade do Recife estava em processo de ocupação extensiva do território [10], sendo assim, era vivenciada a primeira fase de metropolização. O espaço urbano e as edificações, por sua vez, estavam sendo regidos pelo Código de Urbanismo e Obras (Lei Municipal N° 7.427/61).

Essa normativa trazia uma visão do urbanismo funcionalista, a cidade era repartida em setores (urbano,

[10] Ocupação extensiva diz respeito ao espraiamento da mancha urbana no território, caracterizado por uma ocupação de residências unifamiliares. Enquanto a ocupação intensiva está pautada na concentração e adensamento de uma área específica. (LACERDA, ZANCHETTI, & DINIZ, 2000)

suburbano e rural), os quais eram subdivididos de acordo com o caráter funcional, seja residencial, comercial ou industrial. Com isso, a norma promovia um rigor na aprovação de usos diferentes nessas zonas. Sendo permitidos alguns usos destoantes apenas para a manutenção do uso principal.

Art. 21 – As construções nas zonas residenciais devem ser destinadas a habitações.

§ 1º - Serão permitidas, entretanto, a juízo da Prefeitura, as construções destinadas a estabelecimentos de diversões, postos de abastecimentos de veículos, estabelecimentos de ensino e hospitalares e indústrias inócuos previstas no Art. 38. (p. 4-5)

Art. 38 – As indústrias inócuas poderão ser localizadas nas diversas zonas e núcleos do município, exceção das ZR e NR, onde só poderão ser instalados: alfaiatarias, casas de modas, relojoarias, ourivesarias, estabelecimentos de ótica ou congêneres.

Art. 40 – As indústrias incômodas só poderão ser instaladas nas ZI e NI, exceção das padarias, tinturarias, lavanderias, oficinas para automóveis, fábricas de móveis e congêneres, que poderão, a juízo do D.E.O., ser localizadas nas ZC e NC.

§ ÚNICO – As padarias e lavanderias poderão ainda, a juízo do D.E.O., ser instaladas nas ZR, quando atenderem ao que preceitua o parágrafo 2º do artigo 21 (construções comerciais) e seus diversos itens. (RECIFE, 1961, p. 7)

Contudo, havia uma certa flexibilidade quando a legislação definiu pequenos núcleos funcionais que se diferiam do setor no qual estavam inseridos. (SOUZA, 2015).

A área de estudo deste trabalho, a Vila dos Comerciantes no bairro da Tamarineira, nesta legislação, está inserido no polígono suburbano, dentro da Zona Residencial 2 (ZR-2). É importante dizer que essa diferenciação entre as zonas

(residencial 1 ou 2) não diz respeito a uma leitura profunda do lugar segundo os aspectos de ocupação e paisagem das regiões, apenas diz respeito sobre o setor em que a ZR se encontra (ZR-1: setor urbano / ZR-2: setor suburbano). Os parâmetros urbanísticos, por sua vez, apresentam-se diferenciados conforme o Quadro 2.

Quadro 2 - Parâmetros urbanísticos da Lei nº 7.427/61

Parâmetros urbanísticos - ZR					
Quantidade de pavimentos	Taxa de ocupação máxima (%)	Coeficiente de utilização (μ)(m)	Afastamentos (m)		
			Frontal	Fundos	Laterais
Até 2 pavimentos	50	$2At+0,5(TxLR)$	5,00	Poderá colar no limite do lote até 2/3 da extensão deste limite	Poderá colar no limite do lote uma face de até 15,00m
Legenda: At: área do terreno; T: testada em metro ; LR: largura da via; N: nº de pavimentos					

Fonte: (RECIFE, 1961). Elaboração própria.

A moradia popular também é um tema tratado nessa legislação, contudo a habitação econômica, como é descrita na lei, pouco interage com as áreas dotadas de maior infraestrutura, como as principais avenidas – visto que, algumas delas, como é o caso da Av. Dezanove de Agosto e da Estrada do Arraial, eram ocupadas tradicionalmente pelas classes médias. Isso reforçou a periferização de conjuntos

habitacionais populares promovidos pelas COHABs.

Art. 98 – Serão permitidos lotes populares somente no setor suburbano com as dimensões mínimas de oito metros (8,00m) de testada e duzentos metros quadrados (200m²) da área com exceção dos de esquina onde serão exigidas as dimensões mínimas de treze metros (13,00m) de testada e trezentos e vinte e cinco metros quadrados (325m²) de área.

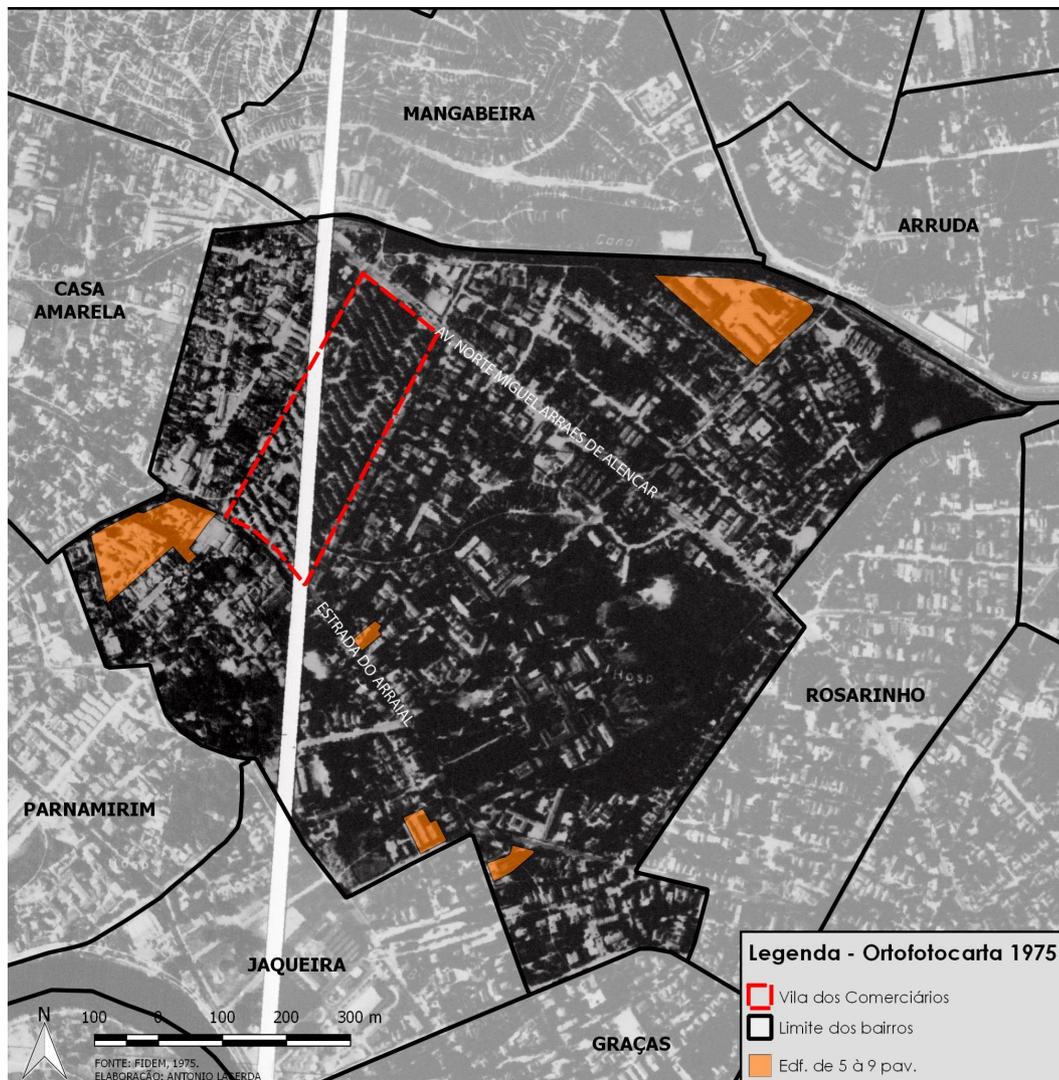
§ 3º - Mesmo no setor suburbano, os lotes residenciais para construções de casas populares ou em série, não poderão ser localizados ao longo das praças, avenidas ou ruas principais já existentes ou projetadas. (RECIFE, 1961, pp. 15-16)

É possível inferir que, por meio dessa normativa, a cidade se expande de modo mais ou menos uniforme, visto que todo o setor suburbano residencial (ZR-2) é tratado com os mesmos parâmetros urbanísticos. Convém destacar que foi aos moldes desta normativa que o bairro da Tamarineira recebe uma intensa produção de habitações multifamiliares que foram ocupando intensivamente esse território. (LACERDA *et al.* 2000; 2018)

Assim, com essa normativa se inicia na década de 1970, o intenso processo de destruição criativa na Tamarineira. Como colocado anteriormente, foi no fim desta década que houve um grande interesse da produção, subsidiada pelo SBPE, no bairro, alterando a morfologia existente e adensando cada vez mais. Para comportar a verticalizada produção imobiliária, foi preciso realizar mutações fundiárias, resultantes do remembramento de lotes, para que estes pudessem suportar maiores operações imobiliárias. Por sua vez, esse processo vai se intensificar com a Lei de Uso e Ocupação do Solo de 1983 e posteriormente com a

Lei de 1996. Nota-se o processo de ocupação resultante dessa normativa na ortofotocarta de 1975 (Figura 23)

Figura 23 – Ortofotocarta de 1975



Fonte: FIDEM.
Elaboração própria.

2.3.2. Lei de uso e ocupação do solo de 1983

Em 1983, foi homologada a Lei Municipal N° 14.511 que trazia novas definições acerca da ocupação e uso na cidade do Recife. Essa nova legislação, em relação à normativa de 1961, trata o território de maneira mais setorizada, entendendo as potencialidades de cada área. Essa normativa, como veremos adiante, possibilitava uma maior verticalização do bairro da Tamarineira.

A cidade era parcelada em zonas residenciais, de atividades múltiplas, industriais, especiais, verdes e institucionais. As zonas residenciais, por sua vez, eram classificadas de acordo com a densidade de sua ocupação, em um espectro de ZR-1 – definidas como áreas de manutenção ambiental, com coeficientes mais restritivos – à ZR6 – uma área para qual se estabelecia a possibilidade de alta densidade de ocupação. Para isso, foi instituído um alto coeficiente de utilização (μ).

O bairro da Tamarineira, onde se localiza a Vila dos Comerciantes, é classificado como uma ZR5, sendo definida como uma área de ocupação de média à alta densidade. Como nossa análise diz respeito ao mercado imobiliário de unidades habitacionais, iremos nos deter a esse uso. Nota-se que essa normativa privilegiava a verticalização exacerbada, beneficiando às tipologias com mais de 4 pavimentos, altos coeficientes de utilização (Quadro 3).

Quadro 3 – Parâmetros urbanísticos segundo os usos - Lei nº 14.511/83

Usos permitidos	Parâmetros urbanísticos – ZR5			
	μ	T.O. (%)	Afastamentos (m)	
			Frontal	Lateral e fundos
Habitação unifamiliar isolada	1,0	50	5,0	1,5
Habitação unifamiliar conjunto	0,7	35	5,0	1,5
Habitação multifamiliar isolada – até 4 pavimentos (*)	1,6	40	5,0	3,0
Habitação multifamiliar isolada – acima de 4 pavimentos (*)	3,0	30	5,0	3,0
Habitação multifamiliar conjunto – até 4 pavimentos (*)	1,4	35	5,0	3,0
Habitação multifamiliar conjunto – acima de 4 pavimentos (*)	3,0	30	5,0	3,0
(*) Exceto os pavimentos de subsolo e semi-enterrado.				

Fonte: (RECIFE, 1983). Elaboração própria.

Desse modo, a normativa de 1983 promoveu a destruição criativa (ainda mais intensa do que a legislação anterior) de residências unifamiliares de até 2 pavimentos, bastante características do bairro. Assim, foi-se transformando a sua qualidade ambiental, o qual antes contava com amplos espaços livres e arborizados, resultados da faixa de ajardinamento dos lotes residenciais. Ademais, ocorreu uma mudança de escala das edificações, cujos gabaritos passaram a ser cada vez mais altos, e também de adensamento construtivo.

Convém pontuar que os bairros de Casa Forte, das Graças, da Encruzilhada e de Casa Amarela, naquele momento, estão entre os 10 bairros com os preços de terreno mais altos da cidade. Isso devido à disponibilidade das infraestruturas urbanas. O bairro da Tamarineira, que se avizinha a este conjunto, em 1980 apresenta uma média do metro quadrado de Cr\$ 1.612,75 [11], não se distanciando dos conjuntos mais valorizados [12].

O resultado dessa normativa é observado na comparação entre as ortofotocartas dos anos de 1986 (Figura 24), ainda nos primeiros anos da normativa e na de 1997, apenas um ano após a LUOS de 1996 (Figura 25), nota-se a chegada de empreendimentos exageradamente verticalizados,

[11] Para uma melhor compreensão, segundo o decreto nº 84.674, de 30 de abril de 1980, o salário-mínimo para o município do Recife era de Cr\$ 3.436,80.

[12] Os dez bairros com preço médio/m² mais altos variavam os valores entre Cr\$ 12.500,00 e Cr\$ 1.902,17. (MELO N. L., 1990)

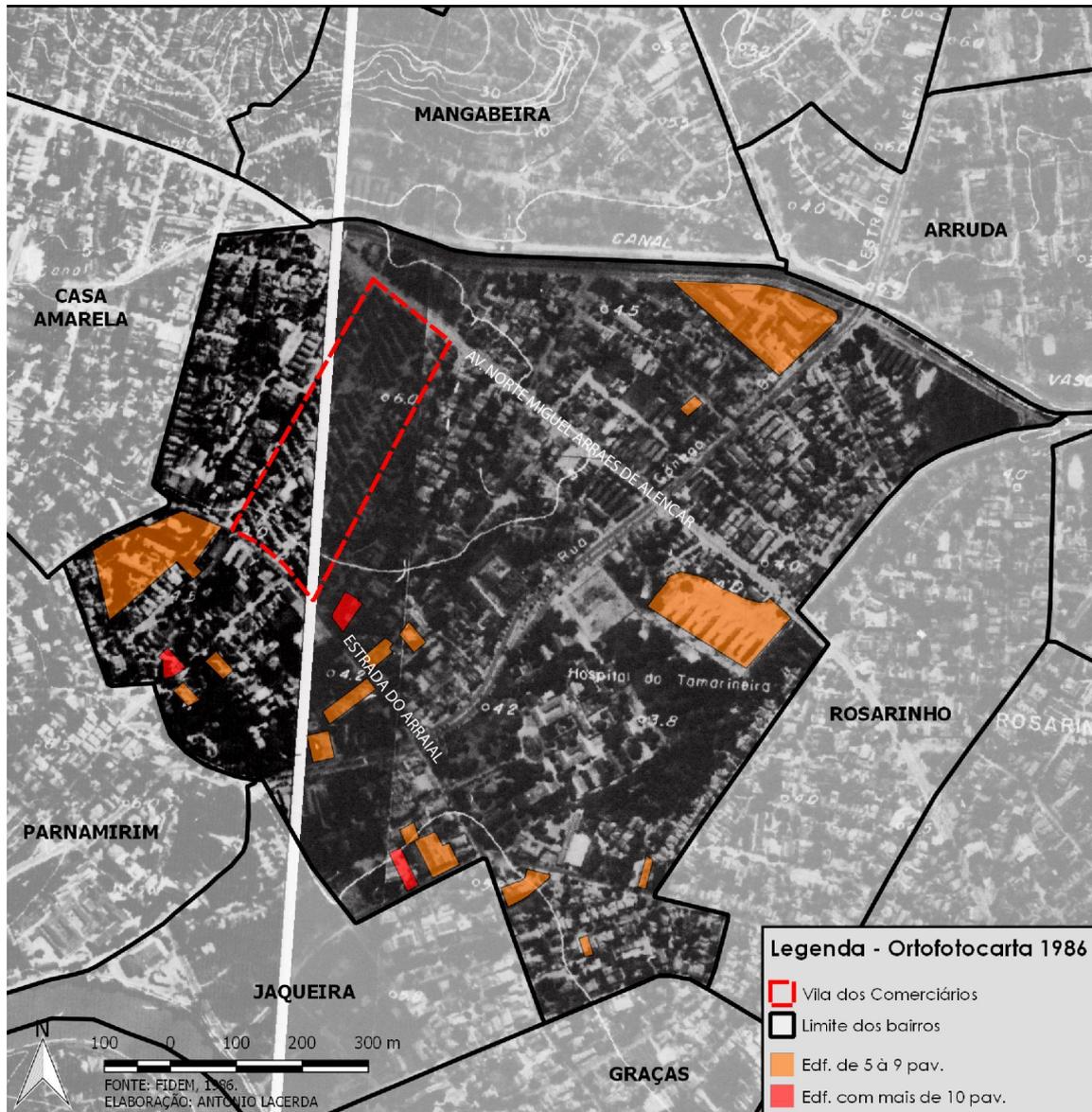
localizados principalmente nos limites com os bairros do Rosarinho, Jaqueira, Graças e Parnamirim.

Lacerda *et al* (2018) pontuam que em decorrência desses parâmetros entre 1982 e 2000, o bairro da Tamarineira recebeu um acréscimo de 313.671m² em área construída, chegando a um percentual de 117,9% de aumento. Enquanto isso, no mesmo período, o bairro das Graças apresenta um aumento de 89,4% e Boa Viagem 112,2%.

Embora a lei em questão tenha promovido uma destruição criativa, teve o mérito de criar as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) [13], permitindo a permanência de áreas pobres em territórios valorizados.

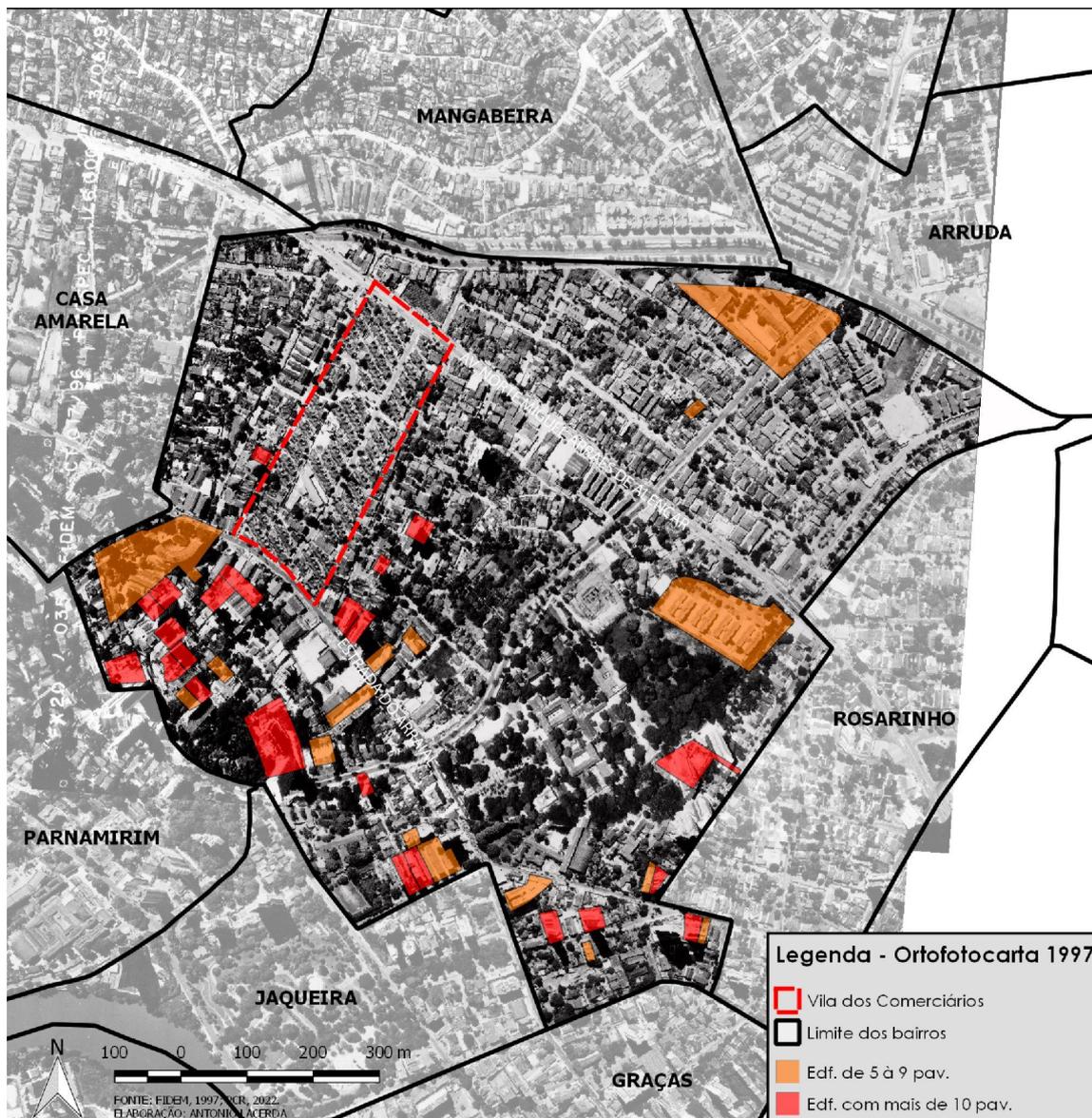
[13] Caracterizadas como assentamentos habitacionais surgidos espontaneamente, existentes e consolidados, onde são estabelecidas normas urbanísticas especiais, no interesse social de promover a sua regularização jurídica e a sua integração na estrutura urbana.” (RECIFE, 1983)

Figura 24 – Ortofotocarta de 1986



Fonte: FIDEM

Figura 25 – Ortofotocarta de 1997



Fonte: FIDEM. Elaboração própria

3. Criação do SFI, do MVMC e normativas de 1990 e 2000

Após analisar as transformações do solo no bairro da Tamarineira ocorridas entre 1961 e 1983, em resposta as normativas urbanas vigentes e à disponibilidade das linhas de crédito dispostas pelo Governo Federal. Neste capítulo será explorado o declínio do BNH a chegada do novo Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), as políticas habitacionais do século XXI e as normativas promulgadas entre a década de 1990 e 2010. Por fim, com comentários acerca do Plano Diretor de 2021 e da proposta da nova Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo.

3.1.1. Novo Sistema Financeiro e a chegada do MCMV

Na década de 1990, na emergência da elaboração de um novo sistema financeiro que pudesse subsidiar a indústria da construção civil, surgem as primeiras articulações entre o financiamento e a bolsa de valores, tanto pelos Fundos de Investimentos Imobiliários (FII), quanto pelas Carteiras

Hipotecárias. O que vai resultar na criação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) (QUEIROZ, 2012).

Queiroz (2012) coloca que “o objetivo principal [do SFI] era organizar o mercado e criar a liquidez necessária para atrair investidores institucionais, nacionais ou estrangeiros” (p. 125) e assegurar um modelo mais seguro aos investidores, que pudesse corresponder as flutuações da lei da oferta e demanda. Além disso, diferente do antigo SFH, ele não possuía uma fonte de recursos estabelecida. Com isso, o SFI busca seus capitais no mercado financeiro (ações e títulos).

Para isso, foi preciso a regulamentação de instrumentos que subsidiassem essa movimentação entre o capital financeiro e a indústria imobiliária, surgindo assim o Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), a Letra de Crédito Imobiliário (LCI), Debênture, Letra Hipotecária (LI) e a Cédula de Crédito Imobiliário (CCI).

Em relação a esses novos instrumentos, Queiroz (2012) destaca:

Dentre todos os instrumentos destaca-se a participação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's), que podem ser postos à venda junto ao mercado, sem necessidade de destino específico. Este instrumento tem apresentado uma maior vocação para o mercado de imóveis residenciais ampliando o poder de intervenção das empresas do setor imobiliário na produção do espaço urbano, garantindo os recursos necessários tanto para a superação da barreira constituída pelos altos preços do solo urbano quanto pela aceleração do tempo de rotação do capital. (QUEIROZ, 2012, p. 127)

Além dos aspectos econômicos e tributários, também foram criados mecanismos jurídicos para dar suporte ao SFI, como a “Lei do Patrimônio de Afetação”, a qual considerava cada imóvel um ativo financeiro, dando segurança aos

investidores e mutuários. Assim como, permitia a alienação fiduciária, onde durante o período de circulação, o devedor apenas possui a posse e não o domínio da propriedade, sendo este apenas concedido na quitação da dívida. (RUFINO, 2017)

Com isso, a lei do SFI (Lei Federal N° 9.514/97) estabelece a *securitização de créditos imobiliários*. As incorporadoras que anteriormente recorriam às instituições bancárias para a captação de capitais, vendem títulos da dívida sem liquidez, ou seja, que só apresentariam rentabilidade na data de vencimento, convertendo a dívida em ativos financeiros com liquidez (QUEIROZ, 2012).

Rufino (2017) coloca que mesmo com o advento da securitização, o SBPE e o FGTS seguem sendo importantes na captação de recursos para o crescimento do setor imobiliário no país.

A enorme capitalização dessas empresas impulsionou a realização de fusões, aquisições e parcerias, que passam a ser evidenciadas como práticas correntes no setor. Em 2007, a construção civil foi o segundo maior setor em número de transações de compra, fusão, aquisição e joint-ventures no Brasil, ficando atrás apenas da indústria de alimentos. (RUFINO, 2017, pp. 225-226)

Essa articulação com o capital internacional possibilitado pela securitização de títulos na bolsa de valores, acelera a expansão do setor, possibilitando o aumento da renda imobiliária. Rufino (2017) coloca que também há impactos no preço da terra, visto que as fontes de recursos tradicionais (SBPE e FGTS) não agiam sobre a compra do terreno. Com isso, há um aumento no preço da terra e conseqüentemente uma elevação no preço dos imóveis.

Com a criação da Política Nacional de Habitação (PNH), em 2004, foi pensado o novo modelo de estruturação do setor habitacional que pudesse atender todas as classes sociais. A PNH previu assim a criação de dois vetores, o de Habitação de Interesse Social e o de Habitação de Mercado. O segundo vetor buscou atender classes que anteriormente tinham sua produção subsidiada pelo setor público. Além disso, a PNH estabeleceu que deveria ocorrer uma competitividade dos CRI frente ao mercado de capitais (QUEIROZ, 2012).

Nesse cenário de abertura de capitais para o mercado internacional, em 2008, entra em falência o Banco *Lehman Brothers* nos EUA. Com isso, o Brasil viu a emergência de formular uma política econômica para atenuar os efeitos da crise internacional, o que implicou na criação do Programa Habitacional Minha Casa, Minha Vida (MCMV).

O MCMV foi formulado visando estabelecer medidas que incentivasse a produção de novas unidades habitacionais, principalmente para atender as demandas das classes com faixas de renda mais baixas. Como anteriormente, são 4 tipos de financiamento:

- a) **Habitação para famílias com renda de até 3 salários-mínimos:** contempla a aquisição de empreendimentos na planta, pelo fundo especialmente criado pelo pacote;
- b) **Habitação para famílias com renda acima de 3 e até 10 salários-mínimos:** financiamento às empresas do mercado imobiliário para produção de habitação popular, priorizando a faixa acima de 3 e até 6 salários-mínimos;
- c) **Operações coletivas urbanas e rurais em parceria com associações e cooperativas sem fins lucrativos (cooperativas, associações etc.):** para o caso urbano, se refere ao financiamento às famílias de baixa renda (até 3 salários-mínimos), organizadas de forma associativa por entidades; no caso rural, financiamento às famílias de agricultores (com renda bruta anual familiar de até R\$ 7.000,00.), organizadas de forma associativa por entidades sem fins lucrativos;
- d) **Crédito corporativo para infraestrutura:** linha de crédito para financiamento de infraestrutura, interna e/ou externa aos empreendimentos habitacionais, com recursos do Tesouro Nacional, para a produção de habitação financiada pela CEF. (SHIMBO, 2010, pp. 93-94, grifo nosso)

Isso provavelmente possibilitou que o setor imobiliário recebesse o incremento capital necessário para se expandir territorialmente e acumulasse recursos para investimento em áreas que vem se valorizando, mesmo que estas não estivessem nos parâmetros do MCMV.

Para este trabalho, iremos nos deter ao segundo tipo de financiamento, “**Habitação para famílias com renda acima de 3 e até 10 salários-mínimos**”, visto que o bairro da Tamarineira não recebeu recursos advindos das demais formas de financiamento.

No caso do aporte para Habitação para famílias com renda acima de 3 e até 10 salários-mínimos, tanto as construtoras quanto os compradores podem solicitar o financiamento da dívida pelo MCMV. Enquanto pessoa física, este poderia financiar o imóvel por meio da construtora ou adquirir uma Carta de Crédito Individual nas agências da Caixa Econômica ou nos “Feirões de Imóveis da Caixa” (SHIMBO, 2010).

Os Feirões de Imóveis da Caixa se mostravam tão efetivos para a venda das unidades habitacionais, que as próprias construtoras chegaram a realizar feirões próprios voltados para o MCMV, como é o caso do “1º Feirão de Imóveis do Minha Casa, Minha Vida 3 da MRV Engenharia”, realizado no Recife em 2016, que contou com ofertas de unidades no bairro da Tamarineira[14].

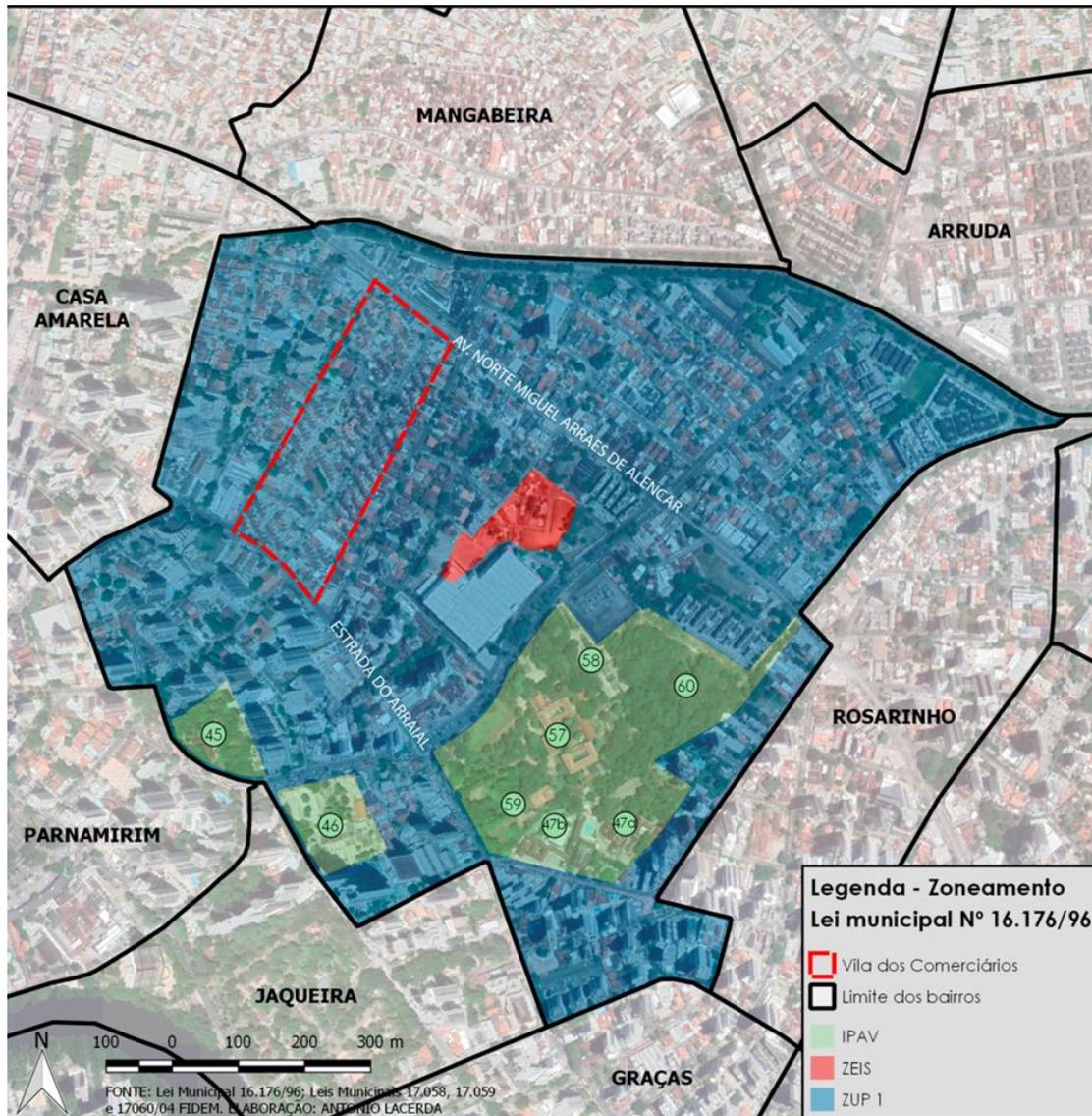
[14] Para mais: <<https://www.mrv.com.br/institucional/pt/relacionamentos/relacoes/mrv-engenharia-promove-em-recife-primeiro-feirao-com-as-vantagens-do-minha-casa-minha-vida-3>>. Acesso em: 11/09/2022.

Somado a este cenário, as normativas urbanísticas do Recife, possibilitaram a continuidade e intensificação da exploração imobiliária no bairro da Tamarineira.

3.2. Lei de uso e ocupação do solo de 1996

Em substituição à Lei de 1983, é promulgada em 1996, a nova Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) N° 16.176/96. Nesta nova legislação, vigente até os dias atuais, a cidade é parcelada em polígonos de acordo com suas potencialidades de adensamento (**Figura 26**).

Figura 26 - Zoneamento da Tamarineira - Lei nº 16.176/96



Fonte: RECIFE, 1996, 2004a, 2004b, 2004c. Elaboração própria.

O bairro da Tamarineira, – junto ao Alto do Mandu e Casa Amarela, que compõem a Unidade Urbana 24 – tem a maior parte de seu território classificado como Zona de Urbanização Preferencial 1 (ZUP1), que indica ser uma região que comportaria o “alto potencial construtivo”.

Art. 9º - As Zonas de Urbanização Preferencial – ZUP – são áreas que possibilitam alto e médio potencial construtivo compatível com suas condições geomorfológicas de infra-estrutura e paisagísticas.

Art. 10 – As zonas referidas no artigo anterior são divididas em:

I – Zona Urbanização Preferencial 1 – ZUP1, que possibilita alto potencial construtivo;

II – Zona de Urbanização Preferencial 2 – ZUP2, que possibilita médio potencial construtivo.

1º - Compõem a ZUP1 as Unidades Urbanas 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 10, 11, 16, 17, 20, 21, 22, 23 e parte das Unidades Urbanas 08, 12, 13, 15, 18, 19, 21, **24** e 27. (RECIFE, 1996, p. 2, grifo nosso)

Essa leitura territorial reflete nos parâmetros urbanísticos da área, que acabaram por ratificar as transformações urbanas conseguidas por meio da LUOS de 1983. Uma vez que, a LUOS de 1996 permite um coeficiente de utilização de 4,00, permitindo assim uma densidade construtiva maior do que a normativa anterior, e uma taxa de solo natural (TSN) de 25% (Quadro 4). Com isso se estabeleceram a criação de um “novo padrão de ocupação da área”, mais verticalizado.

Quadro 4 - Parâmetros urbanísticos da Lei nº 16.176/96

Parâmetros urbanísticos – ZUP 1				
TSN (%)	μ	Afastamentos (m)		
		Frontal	Lateral e fundos	
			Edf. ≤ 2 pav.	Edf. > 2 pav.
25	4,00	5,00	Nulo/1,50	3,00

Fonte: (RECIFE, 1996). Elaboração própria.

Nesta mesma normativa é instituída a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) Tamarineira, no intuito de assegurar a permanência de um assentamento popular. Para este, os parâmetros urbanísticos deveriam ser definidos a partir de um Plano Urbanístico Específico para esta ZEIS.

Assim como, são instituídos os Imóveis de Preservação de Área Verde (IPAV).

Art. 101 - Constituem Imóveis de Proteção de Área Verde - IPAV - os imóveis que, isolados e em conjunto, possuam, área verde contínua e significativa para amenização do clima e qualidade paisagística da cidade, cuja manutenção atenda ao interesse do Município e ao bem-estar da coletividade, nos termos da LOMR e do PDCR. (RECIFE, 1996)

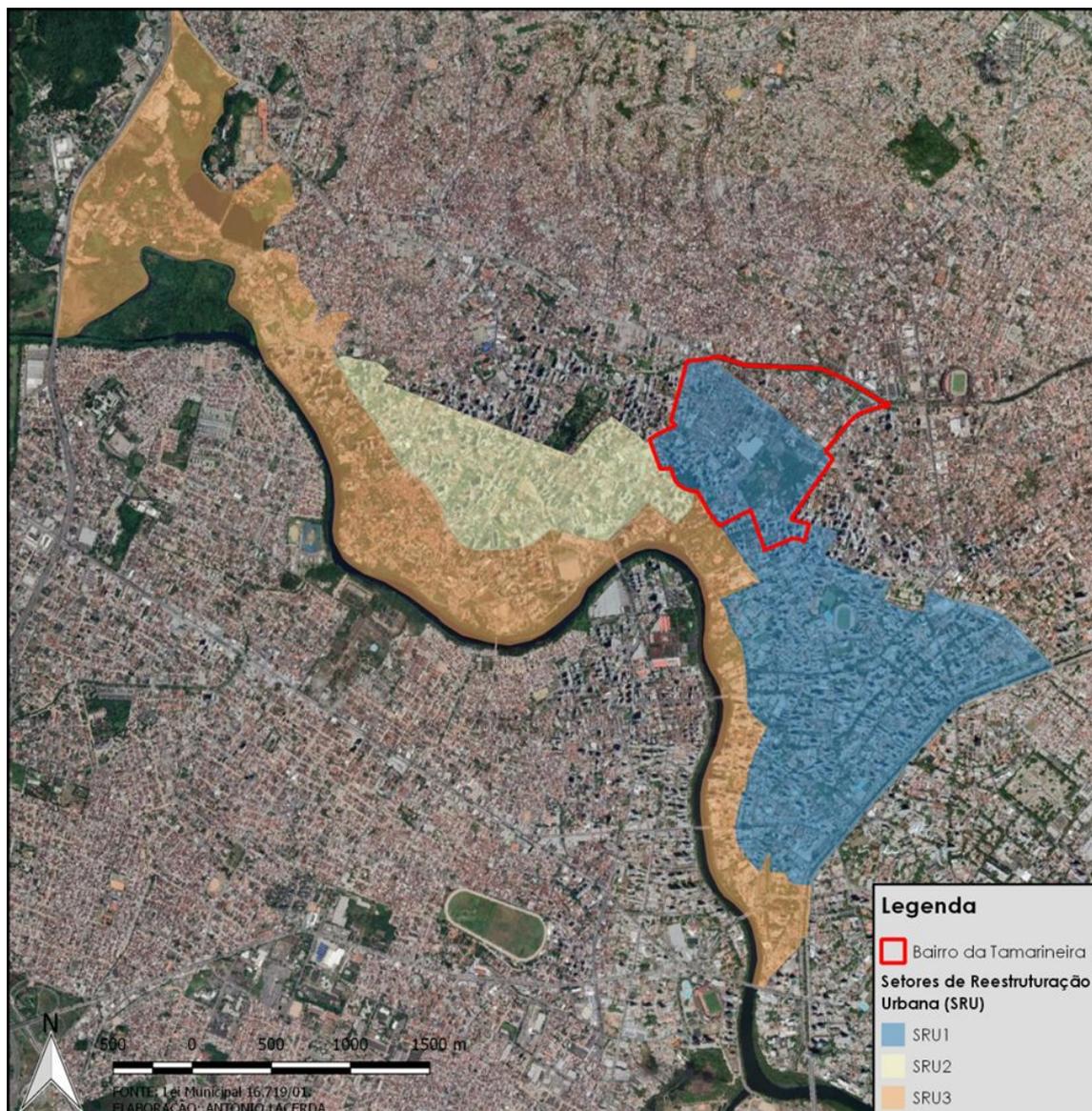
Para os IPAV é previsto a manutenção de 70% da área verde preservada. Com a Lei nº 16.176/96 foram instituídos os IPAV nº 45, 46, 47-A e 47-B. Posteriormente, foram estabelecidos os IPAV nº 58 (Lei municipal nº 17.058/04), 59 (Lei municipal nº 17.059/04) e 60 (Lei municipal nº 17.060/04).

3.3. Lei dos 12 Bairros

No final dos anos 1990 e início dos anos 2000, era latente o descontentamento social no vetor oeste da cidade no quesito da produção imobiliária, caracterizada por alta densidade construtiva e elevada verticalização, permitida com as LUOS de 1983 e 1996. Esse processo estava ocasionando sobrecarga nas infraestruturas urbanas e perda da qualidade ambiental, mudanças que não agradavam os moradores da área, notadamente do conjunto urbano de Casa Forte e do bairro das Graças. Assim, foi iniciado um processo que resultou na aprovação da Lei 16.719/2001, vigente até hoje, conhecida como Lei dos 12 bairros (Espinheiro, Derby, Graças, Aflitos, Jaqueira e parte da Tamarineira, Casa Forte, Monteiro, Parnamirim, Santana, Apipucos e Poço da Panela). Esta Lei estabelece novos parâmetros construtivos, com a finalidade de preservar as qualidades ambientais e urbanas desses bairros (LACERDA et. al, 2018).

Para a construção da proposta da normativa, foi realizada uma leitura urbana a qual resultou na criação de 3 Setores de Reestruturação Urbana (SRU) (Figura 27). Essa leitura permitiu o estabelecimento de parâmetros mais

Figura 27 – Setores da Lei nº 16.719/01



Fonte: (LACERDA *et al*, 2018). Elaboração própria.

restritivos, considerando as características dos padrões de ocupação de cada um dos três setores e larguras das ruas (LACERDA *et al.*, 2018).

O bairro da Tamarineira está parcialmente inserido no SRU1, o qual tem como característica alto adensamento, diversidade de funcionalidades, alto fluxo viário (incompatível com a calha viária) e edifícios multifamiliares. (LACERDA *et al.*, 2018)

Essa leitura mais apurada do lugar permitiu o estabelecimento de parâmetros mais sensíveis, que junto a largura das vias foram elementos norteadores nas definições urbanísticas (Figura 28).

Confrontando o Quadro 5 com o Quadro 4, há uma redução considerável do coeficiente de utilização – passando de 4,00 para, no máximo, 3,50 a depender da largura da via –, aumento da TSN – passou de 25% para 30% –, e estabelecimento do gabarito, de no máximo 60m no lugar de “o céu é o limite”. Entretanto, é válido ressaltar que a margem esquerda da Av. Norte continua sendo regida pela LUOS de 1996, o que mais tarde se mostra como um atrativo para novos empreendimentos multifamiliares, como veremos no terceiro capítulo.

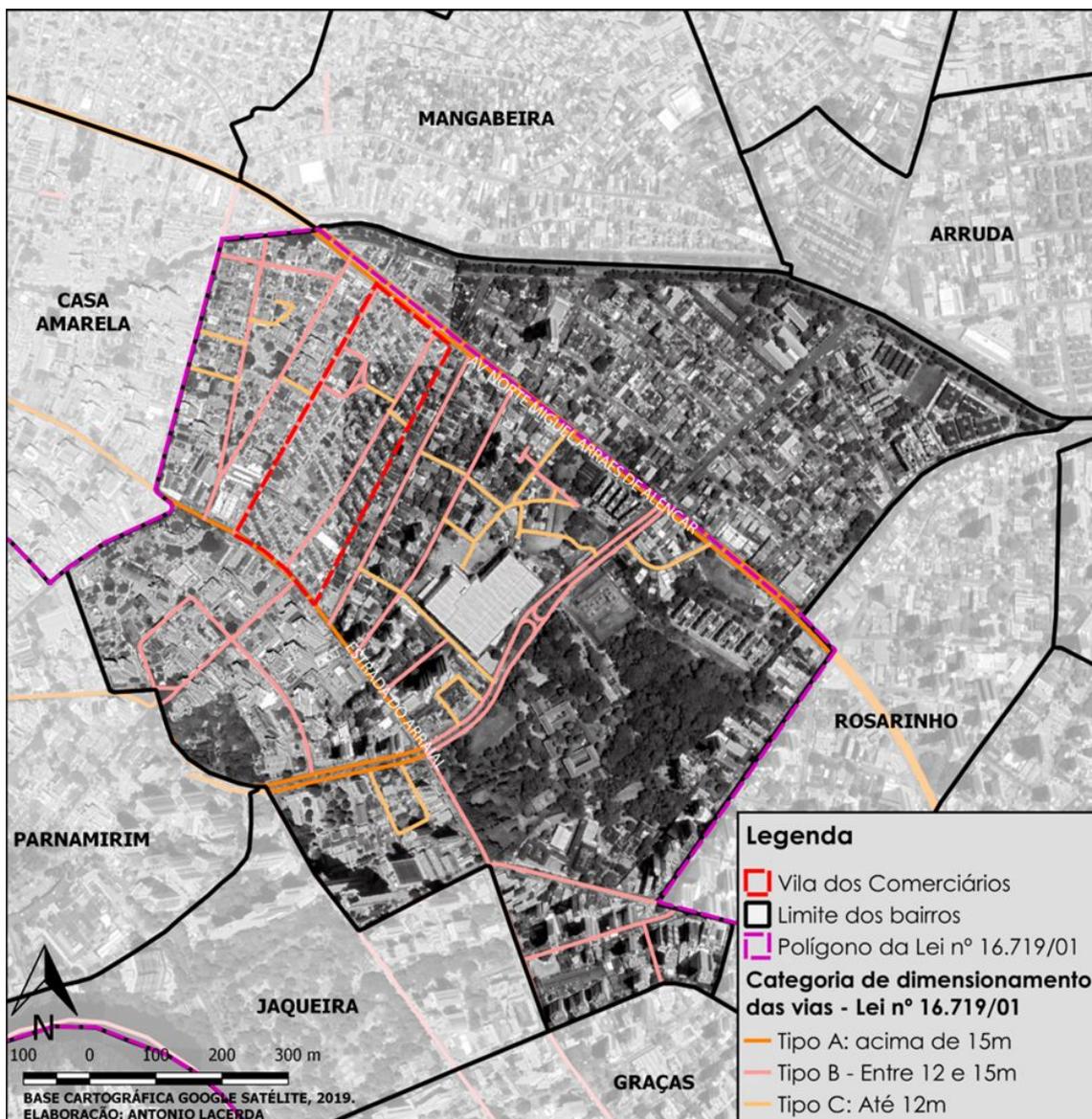
Quadro 5 - Parâmetros urbanísticos da Lei nº 16.719/01 para SRU1

Categoria da via	Parâmetros urbanísticos					
	Gabarito (m)	TSN (%)	μ	Afastamentos (m)		
				Frontal*	Lateral e fundos	
					Edf. \leq 2 pav.	Edf. $>$ 2 pav.
A	\leq 60	30	3,50	7,00	meio/1,50	3,00
B	\leq 48	30	3,00	7,00	meio/1,50	3,00
C	\leq 24	30	2,50	7,00	meio/1,50	3,00

* Na Estrada do Arraial não é permitido recuo frontal menor que 8m.

Fonte: (LACERDA *et al.*, 2018). Elaboração própria.

Figura 28 – Categoria de dimensionamento das vias na Tamarineira



Fonte: (LACERDA *et al*, 2018). Elaboração própria.

3.4. Plano Diretor de 2008

Com a criação do Estatuto da Cidade (Lei federal nº 10.257/2001), é definido que as cidades com mais de 20 mil habitantes devem obrigatoriamente elaborar um Plano Diretor, aprovado pela Câmara Municipal, devendo ser revisado em pelo menos dez anos após a promulgação.

Em 2008, no Recife, é promulgado o Plano Diretor do Recife (PD), Lei municipal nº 17.511/08 [15]. O PD leva em consideração leituras e normativas da Lei dos 12 Bairros. Seu perímetro foi considerado para a definição do polígono da Zona de Ambiente Construído (ZAC) controlada II. Esta foi estabelecida como uma área de intensa ocupação, a qual deveria ser controlada, com o objetivo de não sobrecarregar as infraestruturas existentes.

É mantido o polígono que define a ZEIS Tamarineira e os então IPAV. Contudo, a porção do bairro do lado esquerdo da Av. Norte é considerada uma ZAC Moderada. Este polígono tem como característica a diversidade de tipologias e ocupações. Com isso, seriam áreas propícias para ocupação de novos modelos arquitetônicos de maneira moderada.

Um destaque para essa normativa é a incorporação dos Setores de Sustentabilidade Ambiental (SSA) 2, os quais foram

[15] É preciso salientar que em 1991, é promulgado o primeiro Plano Diretor do Recife, Lei municipal N° . Contudo, segundo o Art. 14 da referida lei, os parâmetros urbanísticos foram definidos apenas na revisão da LUOS de 1983.

definidos inicialmente na Lei municipal nº 16.930/03, que tinham como objetivo promover o equilíbrio entre o ambiente construído e as Unidades de Equilíbrio Ambiental (UEA).

Podemos observar na Figura 29 o zoneamento proposto pelo PD no bairro, que junto à Lei dos 12 Bairros e a LUOS de 1996 definiram o modo de edificar no bairro.

Diferente do que havia sido proposto pela Lei dos 12 Bairros, o PD optou por continuar sem definir gabaritos na cidade [16], partindo do princípio de que o cálculo dos afastamentos seria suficiente para a limitação de altura. Contudo, o coeficiente de utilização é um pouco mais restritivo no bairro, em comparação com a normativa anterior.

Com exceção das áreas compreendidas pelo SSA 2 e ZAC Moderada, o PD não trouxe novos parâmetros (Quadro 6). Boa parte do bairro é regida pela Lei dos 12 Bairros e a ZEIS Tamarineira responde à diretrizes específicas para essas zonas.

[16] Exceto para os lotes lindeiros à Av. Boa Viagem, para os quais era previsto um gabarito de 42,00m.

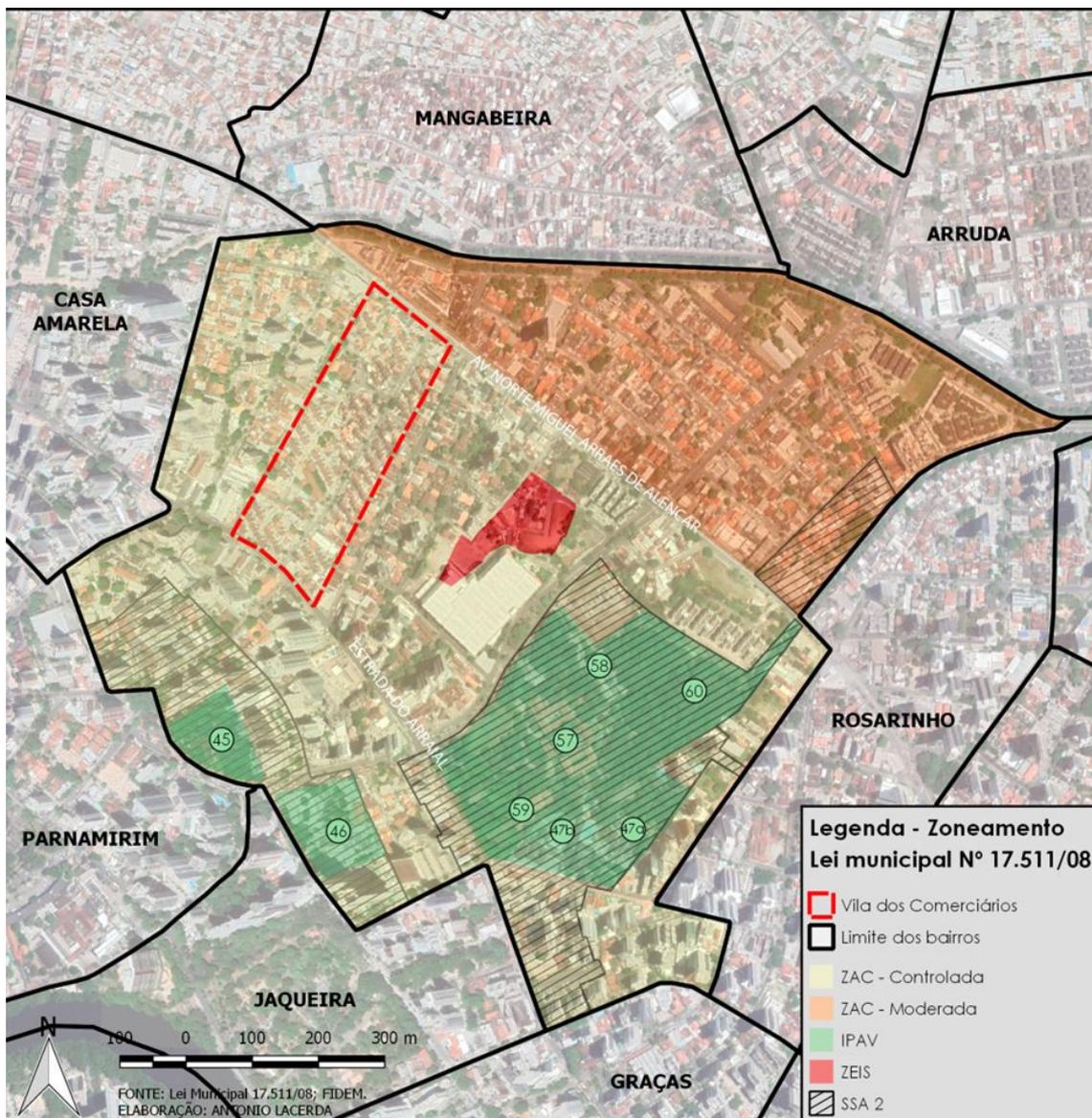
Quadro 6 - Parâmetros urbanísticos da Lei nº 17.511/08

Zoneamento	Parâmetros urbanísticos					
	Gabarito (m)	TSN (%)	μ	Afastamentos (m)		
				Frontal	Lateral	Fundos
ZAC Moderada	SD	25	3,0	$Af = Afi + (n-4) 0,25$	$Al = Ali + (n-4) 0,25$	$Afu = Al$
ZAC Controlada II	*		*	*	*	*
SSA 2	SD	SD	2,0	SD	SD	SD

*Parâmetro definido pela Lei nº 16.719/01. SD – Sem definição pelo PD.

Fonte: (RECIFE, 2008). Elaboração própria.

Figura 29 – Zoneamento da Tamarineira – Lei nº 17.511/08



Fonte: (RECIFE, 2008). Elaboração própria.

3.5. Plano Diretor de 2021 e a proposta da LPUOS

O PD de 2008 foi então revogado pela Lei N° 18.770/2020 e substituído em 2021 pela Lei Complementar N° 02/2021. Nesta nova proposta normativa é considerada a integração entre ambiente natural e construído, levando em consideração os padrões de ocupação, a distribuição social, cursos d'água, arborização e solo natural.

O bairro da Tamarineira é dividido em 5 zonas, sendo elas: Zona de Desenvolvimento Sustentável (ZDS) Beberibe, ZDS Capibaribe, ZAC Planície 2, ZRU1 e a ZEIS – Tamarineira (Figura 30).

Diferente das normativas anteriores, o PD de 2021 define como coeficiente de aproveitamento básico 1,0. Contudo, o coeficiente máximo pode chegar até 5,0 na ZRU1, o que indica a possibilidade do intenso uso do solo e das infraestruturas básicas no bairro (Quadro 7).

Quadro 7 - Parâmetros urbanísticos da Lei Complementar Nº 02/2021.

Zoneamento	Parâmetros urbanísticos				
	Gabarito (m)	TSN (%)	μMín.	μBás.	μMáx.
ZDS Beberibe –	SD	30	0,1	1,0	2,0
ZDS Capibaribe –	SD	30	0,1	1,0	2,0
ZRU1	SD	25	0,4	1,0	5,0
ZAC Planície 2 –	SD	25	0,1	1,0	4,0

*Parâmetro definido pela Lei nº 16.719/01.
SD – Sem definição pelo PD.

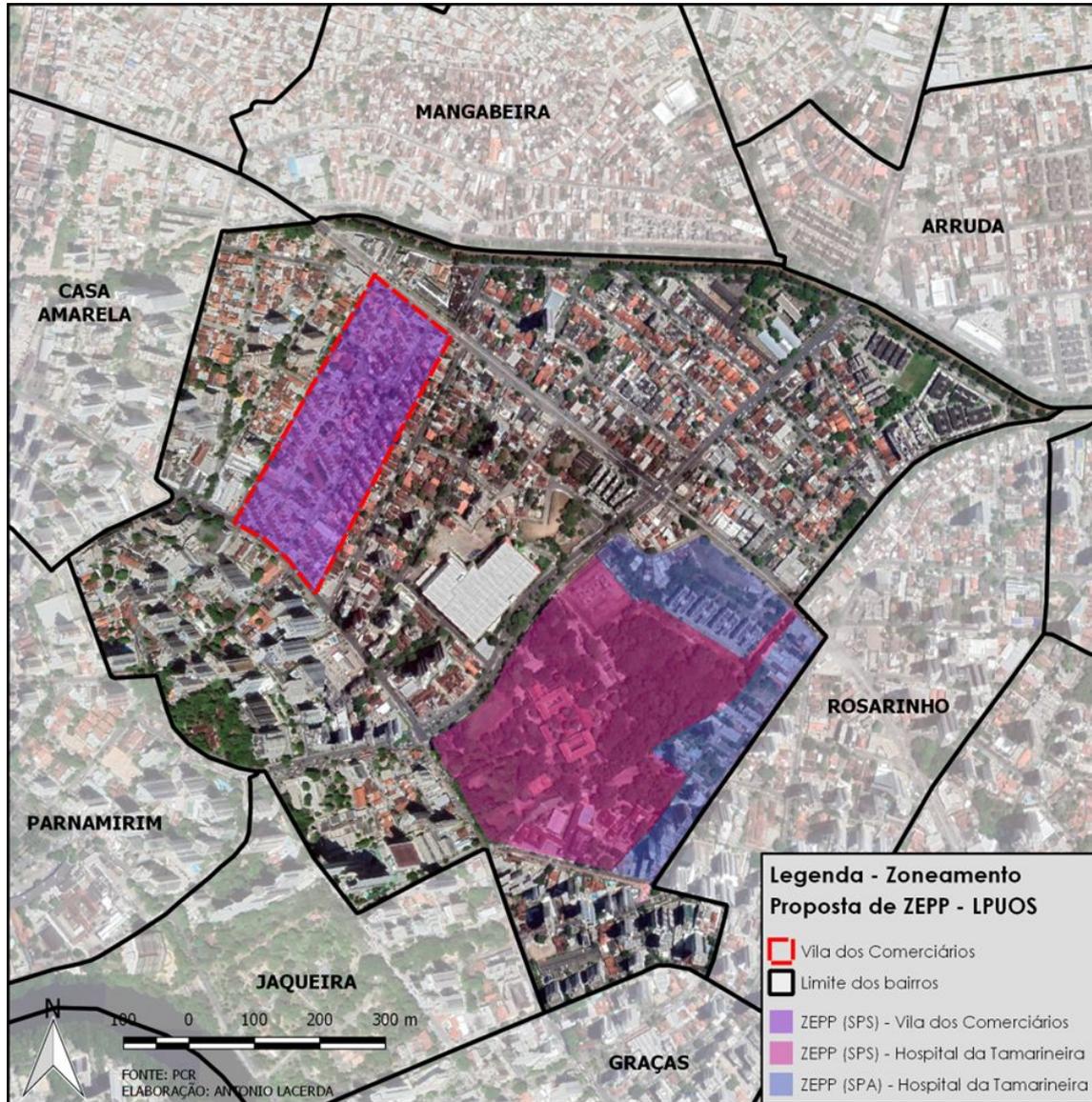
Fonte: (RECIFE, 2021). Elaboração própria.

Além disso, com após os mais de 20 anos da vigência da LUOS de 1996, é desenvolvido um caderno de propostas para a nova Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), o qual ainda não se encontra em vigência (RECIFE, 2019).

Neste estudo são propostas as Zonas de Preservação do Patrimônio (ZPP), as quais correspondem às atuais ZEPH, e são indicados novos polígonos de preservação do patrimônio. No bairro da Tamarineira são propostas as ZEPP – Vila dos Comerciantes e a ZEPP – Hospital da Tamarineira (Figura 31).

A ZEPP – Vila dos Comerciantes está inserida na categoria de conjuntos, em com o Setor de Preservação de Significância (SPS). O SPS tem como princípio a preservação

Figura 30 – Propostas de ZEPP na Tamarineira.



Fonte: (RECIFE, 2019). Elaboração própria.

dos valores e atributos que conferem ao edifício ou conjunto significância cultural.

O polígono proposto corresponde ao polígono do próprio conjunto, sem apresentar área de entorno. Para este, a proposta tem como requisitos especiais: a manutenção da faixa de ajardinamento, a preservação do uso habitacional (usos não habitacionais passariam por análise) e análise especial referente à preservação da tipologia, estilo, gabarito e ritmo das fachadas.

A ZEPP – Hospital da Tamarineira também está inserido na categoria conjuntos, contudo, nesse caso há uma poligonal do SPS e do Setor de Preservação de Ambiente (SPA). O SPA tem como princípio fazer a transição entre o bem protegido e o entorno. Neste caso, os parâmetros aplicados para o SPA são mais flexíveis, contudo, ainda apresentam restrições a fim de garantir a preservação da ambiência no entorno do bem, como a restrição do gabarito em 33m. Para esta ZEPP foi considerado o valor ambiental do polígono da SPS, uma vez que ele corresponde aos IPAV 47a, 47b, 57, 58, 59 e 60.

4. Retrato atual: permanências e mudanças

Tendo em vista a ocupação, resultante das Leis Municipais N° 7.427/61, 14.511/83, 16.176/96, 16.719/01 e 17.511/08 descritas no capítulo anterior, foi possível identificar mudanças no território do bairro da Tamarineira e inferir que houve mudanças na Vila dos Comerciários. Assim, este capítulo tem como objetivo diagnosticar o estado atual da Tamarineira, da Vila dos Comerciários e, por fim, analisar as considerações dos moradores do conjunto. Desta forma, são identificadas permanências e mudanças na ocupação e paisagem dessas áreas. Para isso, foram utilizadas informações disponibilizadas pela Prefeitura da Cidade do Recife (PCR), dados levantados em vistorias e, para efeito comparativo, o Mapa Topográfico do Recife (MTR) de 1951, disponibilizado pelo Museu da Cidade do Recife (MCR).

4.1. Permanências e mudanças na Tamarineira

Para entender as permanências e mudanças no bairro da Tamarineira foram levantados dados sobre o parcelamento

do solo, considerando os anos de 1951 e 2022, as tipologias existentes e, por fim, foram analisadas a evolução dos preços médios das ofertas de unidades habitacionais disponibilizadas pelo *Fipzap* no período entre maio de 2021 e junho de 2022. E assim, analisar a situação atual do bairro da Tamarineira, que tem recebido importantes equipamentos como o Home Center Ferreira Costa e o projeto do Parque da Tamarineira (Figura 31).

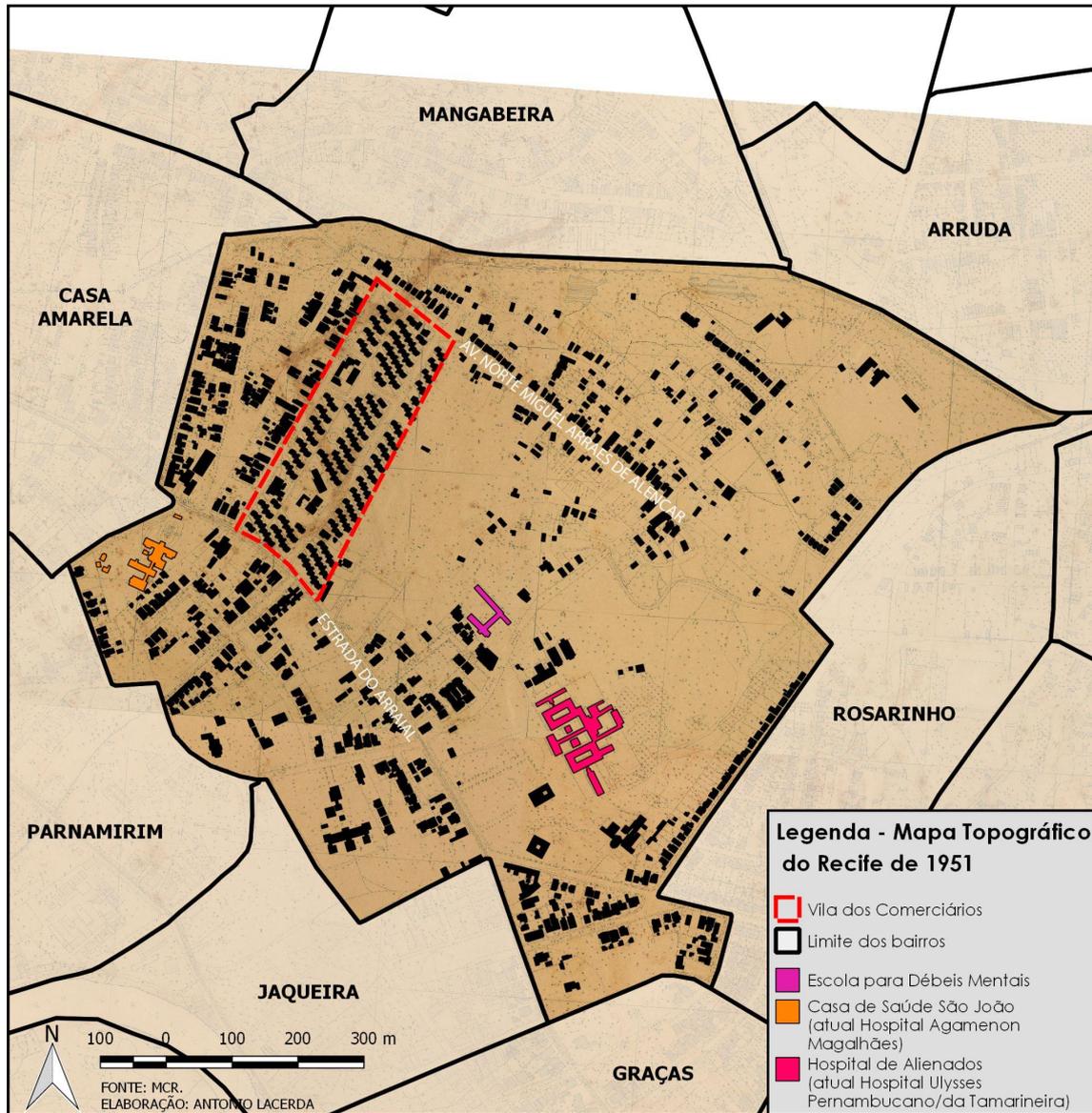
A evolução do parcelamento do solo (Figuras 32 e 33) indica as mudanças ocorridas, uma vez que, existe uma necessidade dos promotores imobiliários em realizar remembramentos de lotes, para que estes possam comportar edifícios multifamiliares cada vez mais verticalizados.

Figura 31 – Perspectiva da Tamarineira, 2022. Legenda: (1) Hosp. da Tamarineira; (2) Colégio CBV; (3) Hosp. Helena Moura; (4) Ferreira Costa; (5) Hosp. Agamenon Magalhães; (6) Colégio Stª Catarina; (7) Colégio Anglo; (8) Parque da Jaqueira; (9) Shopping Plaza; (10) Sítio Trindade; (11) SESC Casa Amarela.



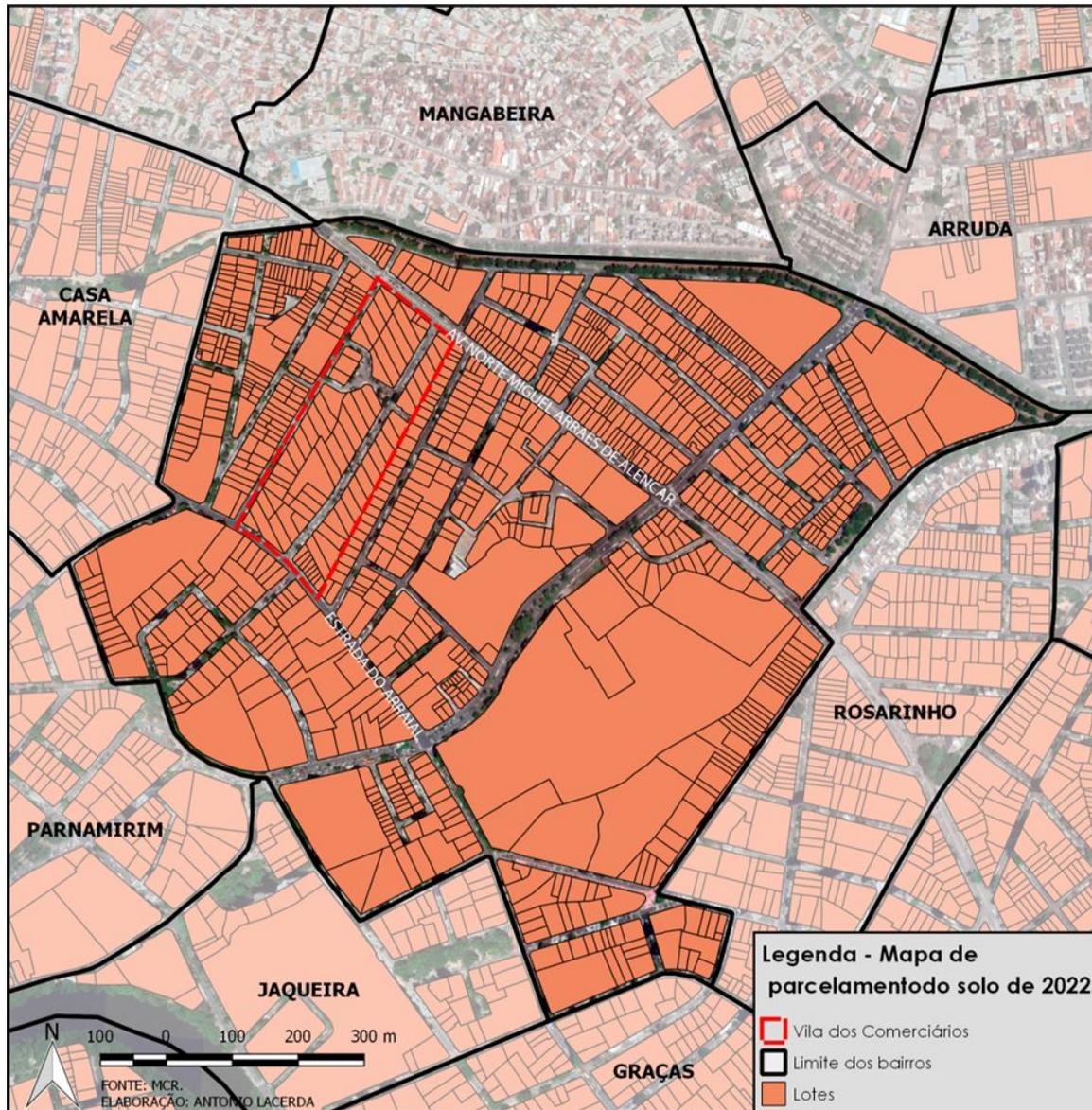
Fonte: PCR. Elaboração própria.

Figura 32 – Mapa Topográfico do Recife, 1951.



Fonte: MCR.. Elaboração própria.

Figura 33– Parcelamento do solo, 2022.

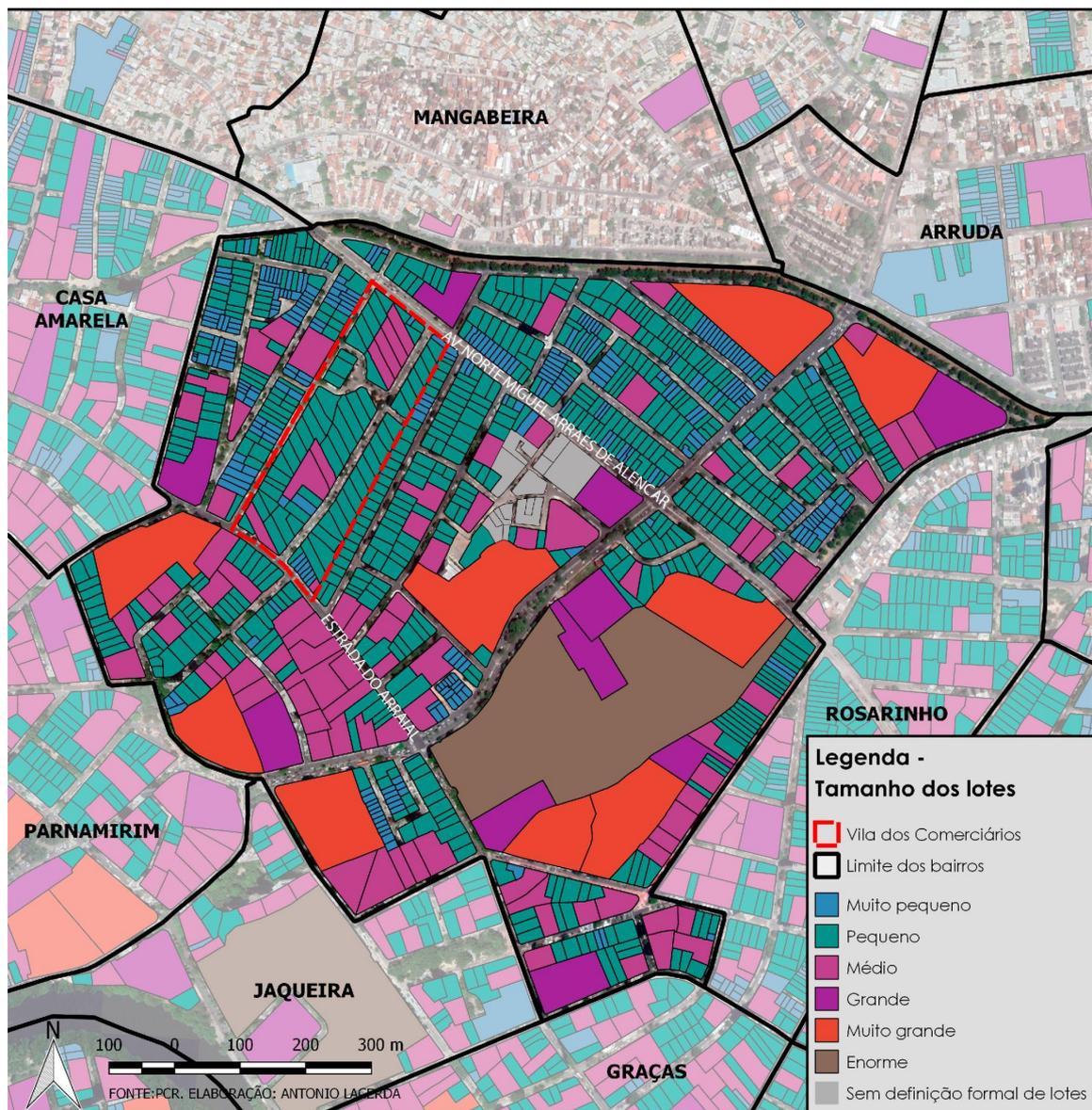


Fonte: ESIG/PCR. Elaboração própria.

Nota-se que o parcelamento do bairro apresenta, majoritariamente lotes pequenos (Figura 34), com parcelamento resultante dos loteamentos da década de 1960 no bairro. Os maiores lotes, resultado de mutações fundiárias estão localizados ao sul do bairro, enquanto na porção norte, é possível perceber a permanência do loteamento tradicional da área.

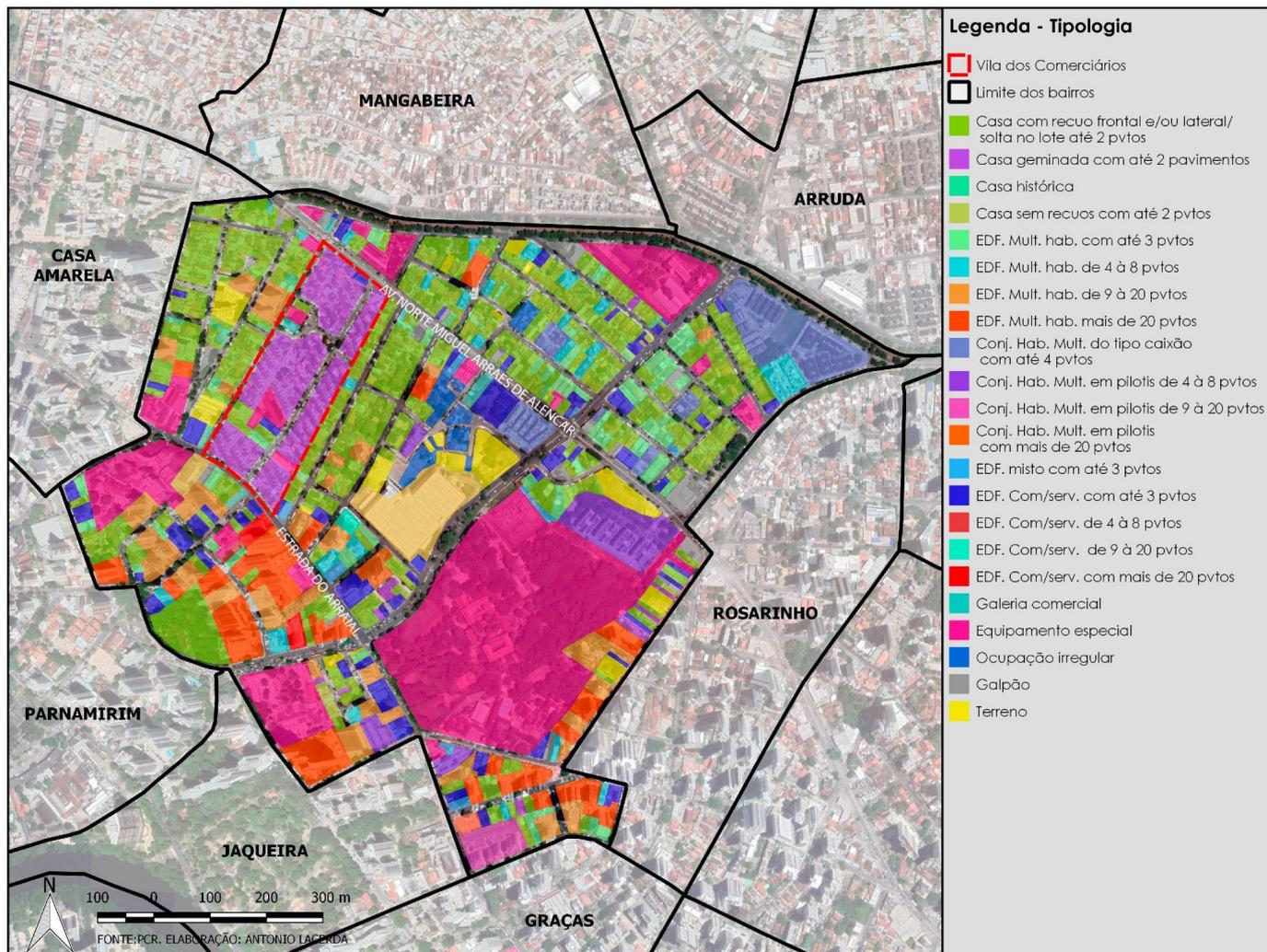
Com isso, em decorrência dessas transformações fundiárias, o mercado imobiliário encontrou terreno possível para edificar novas tipologias, principalmente nas margens dos bairros classificados como nobres (Graças, Rosarinho, Jaqueira e Parnamirim). Esses novos tipos construtivos pouco a pouco adentram o bairro da Tamarineira, como é possível observar na Figura 35. Além de que, já é possível observar a chegada de novos empreendimentos do lado esquerdo da Av. Norte. Além disso, se percebe a variedade de tipos arquitetônicos no bairro, que possibilita uma diversidade de usos.

Figura 34 – Tamanho dos lotes – Tamarineira, 2022.



Fonte: ESIG/PCR. Elaboração própria.

Figura 35 – Mapa de Tipologia – Tamarineira, 2022.



Fonte: ESIG/PCR. Elaboração própria.

A ocupação de novos tipos arquitetônicos, sobretudo, no limite com os bairros mais nobres da cidade se reflete no gabarito. A ação da destruição criativa no bairro, transformando as tipologias por meio da verticalização, acabam por destruir importantes bens, seja por sua arquitetura ímpar ou pela simbologia expressa, como o antigo Cinema de Arte Coliseu, o qual registrava a memória dos cinemas de rua da cidade, para a construção do Empresarial Quartier (Estrada do Arraial, N° 2483).

Com isso, há uma valorização fundiária e imobiliária no bairro. Essa valorização é percebida com o acompanhamento dos preços/m² das ofertas habitacionais (Figura 36), onde se nota que os valores na Tamarineira conseguem ser mais altos do que os de bairros ainda mais tradicionais, como é o caso das Graças. E que há uma tendência de valorização maior do bairro da Tamarineira em relação a outros, como Boa Viagem, e até mesmo quando comparado com a cidade.

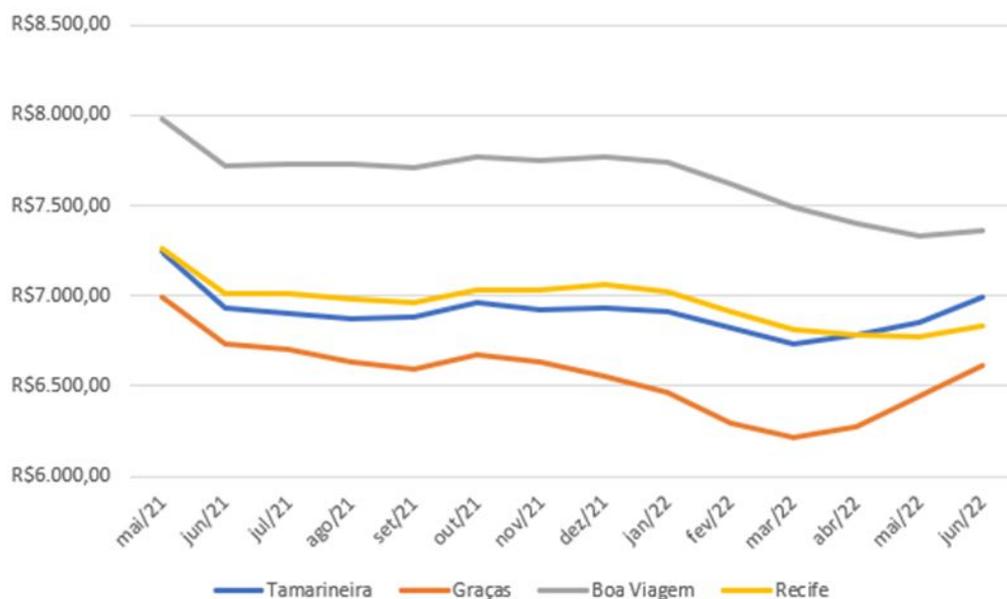


Figura 36 – Gráfico da média do preço/m² das ofertas de venda habitacional

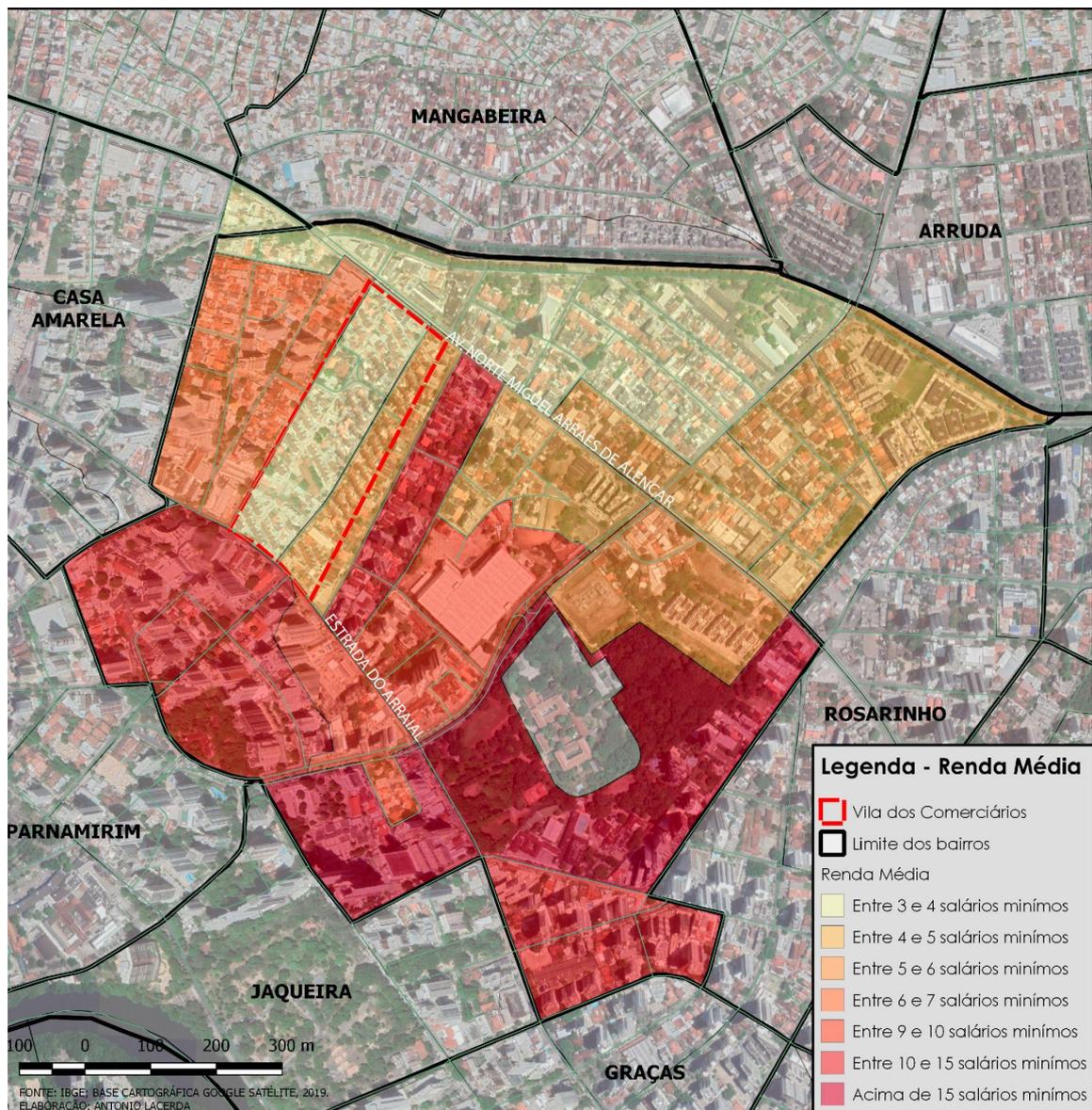
Fonte: Fipezap.
Elaboração própria.

Essa valorização tem se refletido na renda média dos domicílios do bairro. Segundo o último censo brasileiro, aplicado em 2010, a maior parte das moradias tem renda maior que 5 salários-mínimos. O que chama atenção é a distribuição desses domicílios. Existe um espraiamento da mancha ocupada pelas moradias de alta renda, concentrada nos bairros do Parnamirim, Jaqueira, Graças, em direção à Av. Norte (Figura 37).

Podemos considerar, de modo geral, a Av. Norte como um divisor social. Isso porque do lado direito está concentrada, majoritariamente, as rendas domiciliares mais altas, enquanto do lado esquerdo está, predominantemente, as rendas domiciliares mais baixas. A Vila dos Comerciantes, por mais que não esteja em sua totalidade inserida em um único setor censitário, apresenta uma descontinuidade nas altas rendas ao norte da Av. Norte.

Por fim, nota-se que o bairro da Tamarineira continua passando por um processo de mudança da estrutura fundiária e imobiliária. Esse processo se desenvolve a partir da porção sul do bairro (Estrada do Arraial) em direção à porção norte (Av. Norte).

Figura 37 – Renda média dos domicílios



Fonte: IBGE, 2010. Elaboração própria.

4.2. Vila dos Comerciantes

Entendendo o atual estado do bairro da Tamarineira, é preciso identificar o da Vila dos Comerciantes. Como estaria um conjunto popular da década de 1940 em meio às inovações imobiliárias e a intensa valorização do solo no bairro? Para responder essa pergunta, foi preciso ir à campo para, inicialmente caracterizar a situação atual da Vila para identificar a ocorrência de alterações em relação aos elementos arquitetônicos originais. Todas as 243 edificações foram fotografadas e classificadas de acordo com o estado de preservação de seus elementos compositivos.

Para este estudo, foram classificados 3 elementos essenciais da composição das suas unidades habitacionais: a volumetria, a composição das fachadas e a cobertura. Por fim, foram levantados os usos, a fim de averiguar a manutenção ou não do uso tradicional.

O ponto de partida foi o projeto aprovado. Contudo, no passar das entrevistas com os moradores, as quais serão explanadas mais a frente, foi percebido que seria muito purismo resgatar um período tão distante, visto que nenhuma das casas mantém as características do projeto inicial. Com isso, foi definido como modelo base o endereço da Rua Gomes

Coutinho, Grupo 40, N° 142, como marco referencial (Figura 38 e Figura 39).

Figura 38 – Rua Gomes Coutinho, Grupo 40, N° 132 – Fachada nascente, 2022.



Acervo pessoal do autor

Figura 39 – Rua Gomes Coutinho, Grupo 40, N° 132 – Fachada poente, 2022.



Acervo pessoal do autor

O endereço foi escolhido por apresentar a maior parte dos elementos originais, tais como: revestimento em pintura, cobertura em duas águas com revestimento em telha cerâmica do tipo francesa, esquadrias em madeira e vidro com venezianas e volumetria original. Pontua-se o fechamento do lote com muro baixo, o que permite a maior integração do imóvel com o logradouro.

Além deste marco, foram considerados os diferentes pontos de visada para os imóveis, visto que, na maioria das casas, não é possível visualizar todas as fachadas de um único ponto. Devido a isto, um imóvel pode ter uma fachada preservada e a outra totalmente modificada. Como é o caso do imóvel da Rua Soares Moreno, Grupo 22, cujo número não foi possível identificar na planta original. A visada da fachada nascente, encontra-se totalmente modificada, inclusive com expansão da área do pavimento superior (Figura 40). Enquanto na fachada poente, apesar das modificações, é possível identificar esquadrias originais e marcas do projeto inicial (Figura 41).

Figura 40 – Rua Gomes Coutinho, Grupo 22, NI – Fachada nascente, 2022.



Acervo pessoal do autor

Figura 41 – Rua Gomes Coutinho, Grupo 22, NI – Fachada poente, 2022.



Acervo pessoal do autor

A partir dessas definições foi possível classificar e analisar as permanências e mudanças no conjunto edificado da Vila dos Comerciários, tendo como parâmetros os elementos definidos anteriormente: fachada, volumetria e cobertura. Esses elementos foram classificados como: preservados, modificados, descaracterizados ou substituídos.

Os **elementos preservados** concernem marcas da composição original. Os **elementos modificados** referem-se às alterações consideradas parciais ou nos casos em que há, em pelo menos uma visada da edificação, a manutenção da volumetria, cobertura ou fachada. Os **elementos descaracterizados** dizem respeito à alteração total dos elementos, porém que ainda mantenham registro da modificação e possibilitem o resgate da característica original. Os **elementos substituídos** foram considerados os casos em que não é possível identificar nenhuma característica original.

4.2.1. Fachadas

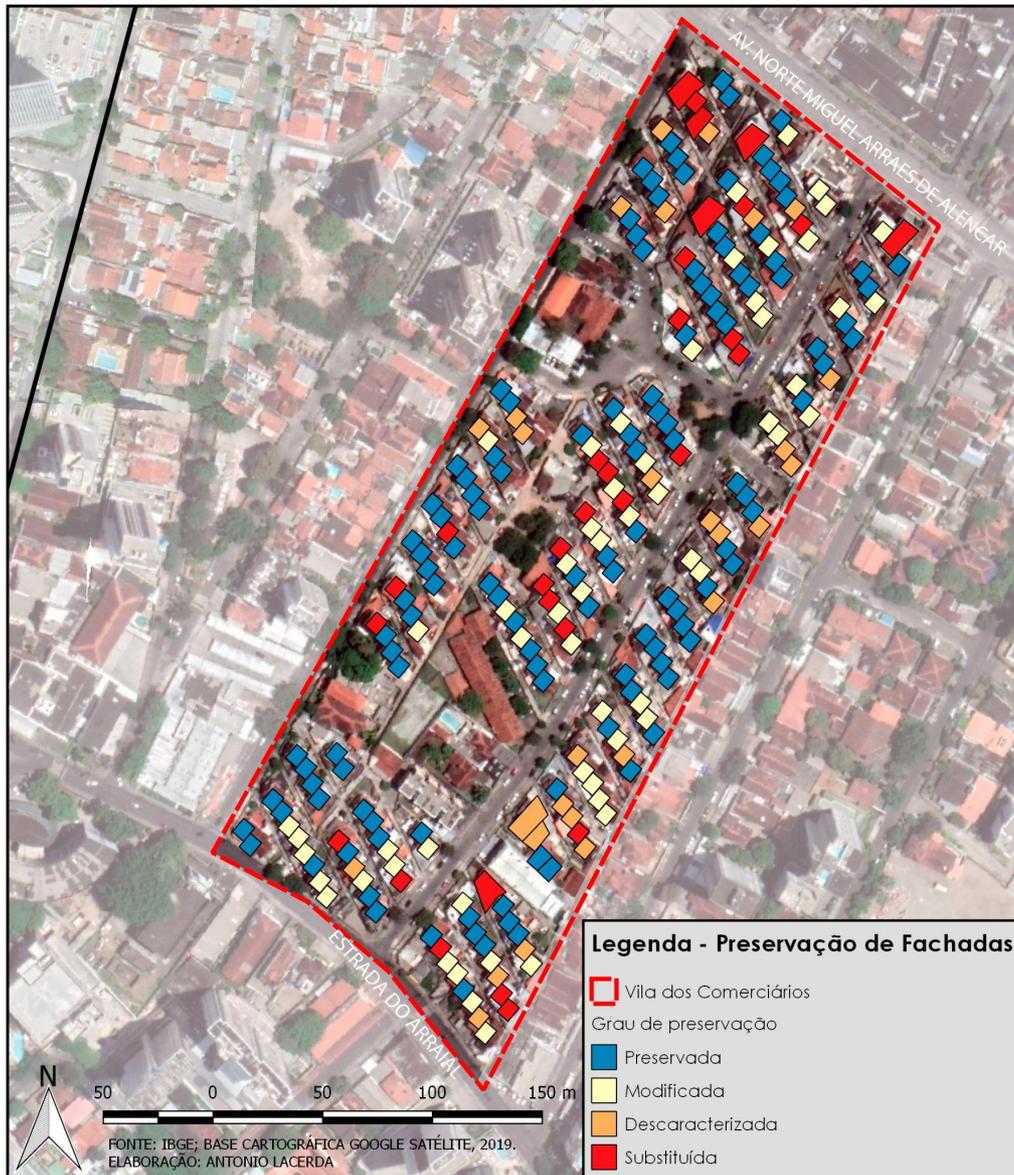
Nota-se por meio da Figura 42, que a composição das fachadas em sua maioria se encontra preservada. As modificações, que representam cerca de 23% das edificações (Tabela 1), ocorrem muitas vezes pela necessidade de trocar uma janela – com isso há um redesenho do jogo de aberturas, devido ao dimensionamento diferente das esquadrias originais – ou na abertura de novas janelas, na tentativa de melhorar o conforto térmico.

Tabela 1 – Estado de preservação das fachadas

Preservada		Modificada		Descaracterizada		Substituída		Total	
V. Abs.	%	V. Abs.	%	V. Abs.	%	V. Abs.	%	V. Abs.	%
125	51,65	58	23,97	28	11,57	31	12,81	242	100

Elaboração própria.

Figura 42 – Preservação das fachadas – Vila dos Comerciantes, 2022.



Elaboração própria.

É interessante dizer que, pela situação encontrada em campo, não há interesse por parte dos moradores em modernizar as fachadas. As alterações nas fachadas advêm dos acréscimos de área, seja da expansão das áreas de um pavimento, seja pela adição de um novo pavimento.

Por fim, ainda sobre as fachadas, é preciso ressaltar que todas as unidades vedaram as varandas e ampliaram a cozinha (Figura 43 e Figura 44). Foi perceptível que houve uma escolha quase que comum aos moradores em fazer o fechamento em cobogó, que possivelmente foi substituído por janelas do tipo basculante.

Figura 43 – Moradoras na varanda da área de serviço, sem data.



Fonte: Acervo pessoal Lello Vasques

Figura 44 – Detalhe da vedação em cobogó, Rua Gomes Coutinho, Grupo 45, N° 32, 2022.



Acervo pessoal do autor

4.2.2. Volumetria

O segundo ponto analisado, a volumetria, foi o que mais apresentou mudanças. Para esta análise, foram identificados anexos (em sua maioria caixas d'água e/ou área de serviço externa), presença de subunidades – comerciais e residenciais –, expansão longitudinal dos pavimentos e acréscimo de pavimento. Contudo, só foram consideradas alterações que modificassem a leitura do bloco original.

Chama atenção o número de edificações que tiveram a leitura volumétrica alterada, seja por substituição, modificação ou descaracterização (Tabela 2 e Figura 45). O que se nota é a necessidade dos moradores em aumentar a quantidade de quartos, em sua maioria, para comportar o núcleo familiar.

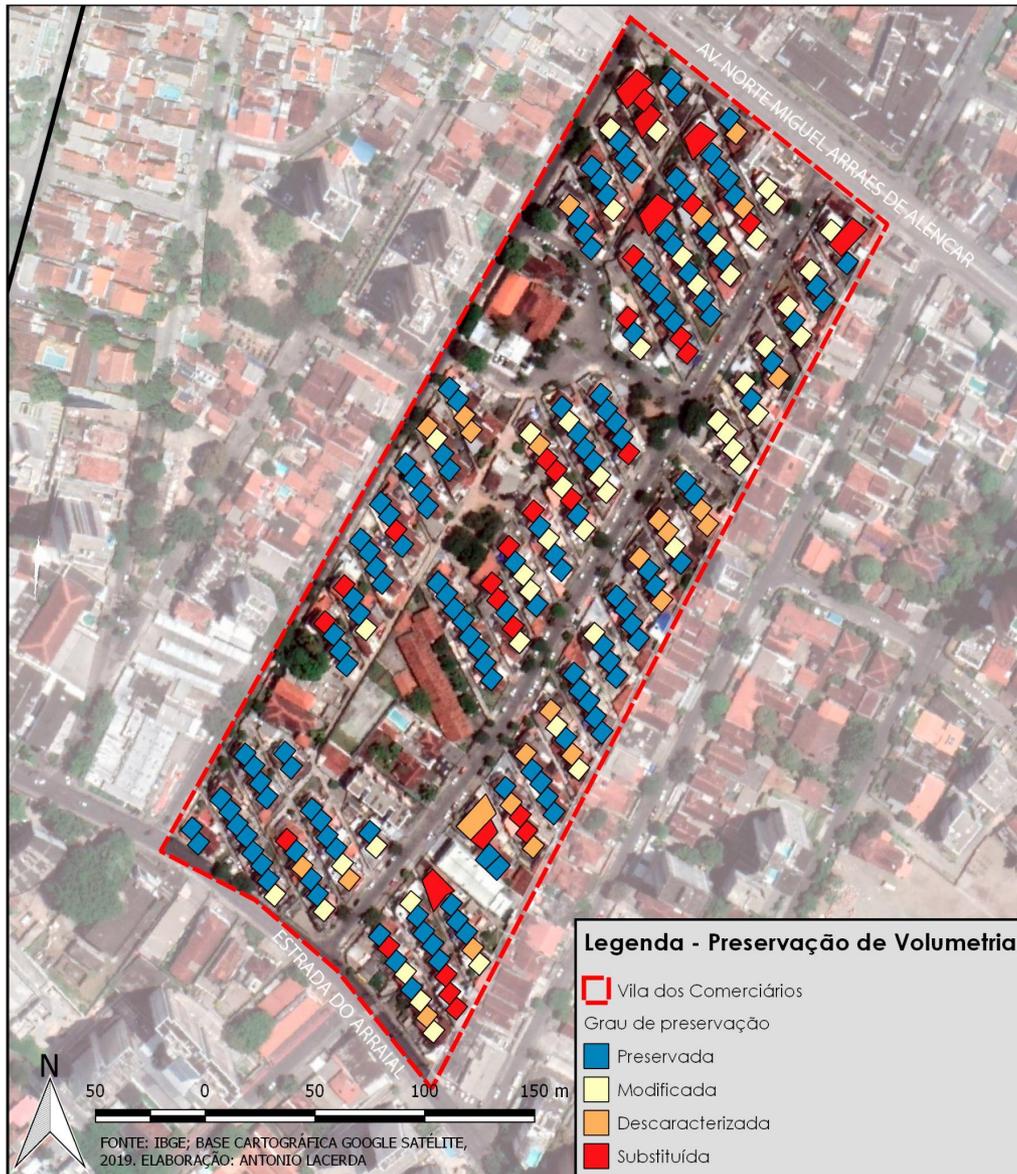
Tabela 2 – Estado de preservação das volumetrias

Preservada		Modificada		Descaracterizada		Substituída		Total	
V. Abs.	%	V. Abs.	%	V. Abs.	%	V. Abs.	%	V. Abs.	%
137	56,61	47	19,42	25	10,33	33	13,64	242	100

Elaboração própria.

Essas alterações implicam no conforto térmico e na salubridade do conjunto, quando impedem que o pavimento térreo receba ventilação e iluminação adequada (Figura 46). E na ambiência, entrando em conflito com marcos da paisagem, como é o caso da caixa d'água do conjunto (Figura 47). Além disso, destaca-se que durante as vistorias foram encontradas

Figura 45 – Preservação de volumetria – Vila dos Comercários, 2022.



Elaboração própria.

rachaduras e exposição de estrutura em imóveis que tiveram sua volumetria alterada (Figura 48).

Figura 46 – Sombreamento no térreo, 2022.



Acervo pessoal do autor

Figura 47 – Caixa d'água da Vila dos Comerciários, 2022.



Acervo pessoal do autor

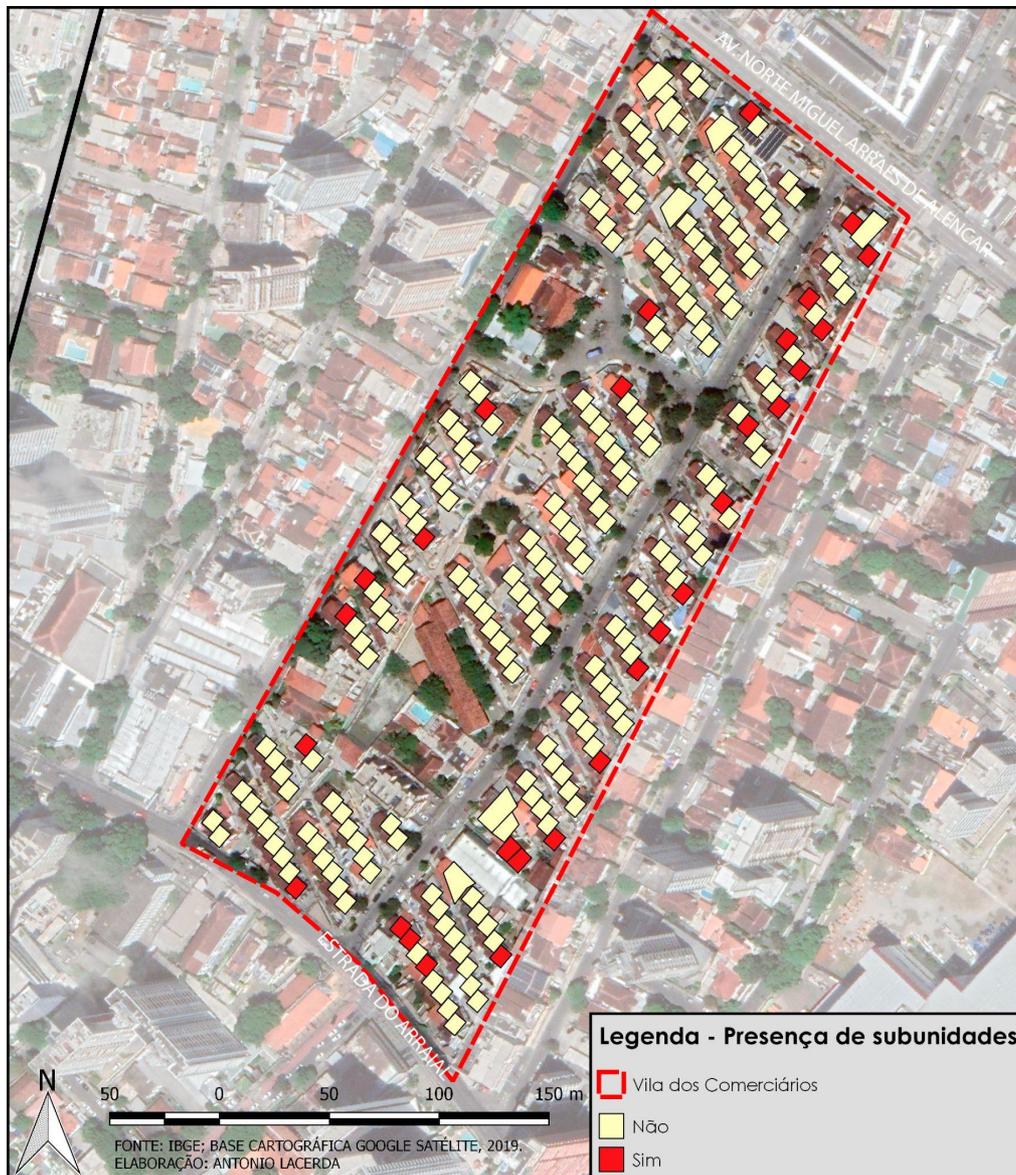
Figura 48 – Rachadura em imóvel substituído, 2022.



Acervo pessoal do autor

É preciso salientar ainda, que nos imóveis com maiores terrenos, ou seja, aqueles que estão nas cabeceiras dos grupos ou nos fundos dos becos sem saída, há uma tendência para criação de subunidades, sejam residenciais ou comerciais (Figura 49). Entretanto, não foi possível identificar se, no caso das subunidades residenciais, as mesmas são, em sua maioria, para locação ou para membros da mesma família.

Figura 49 – Presença de subunidades – Vila dos Comerciários, 2022.



Elaboração própria.

4.2.3. Cobertura

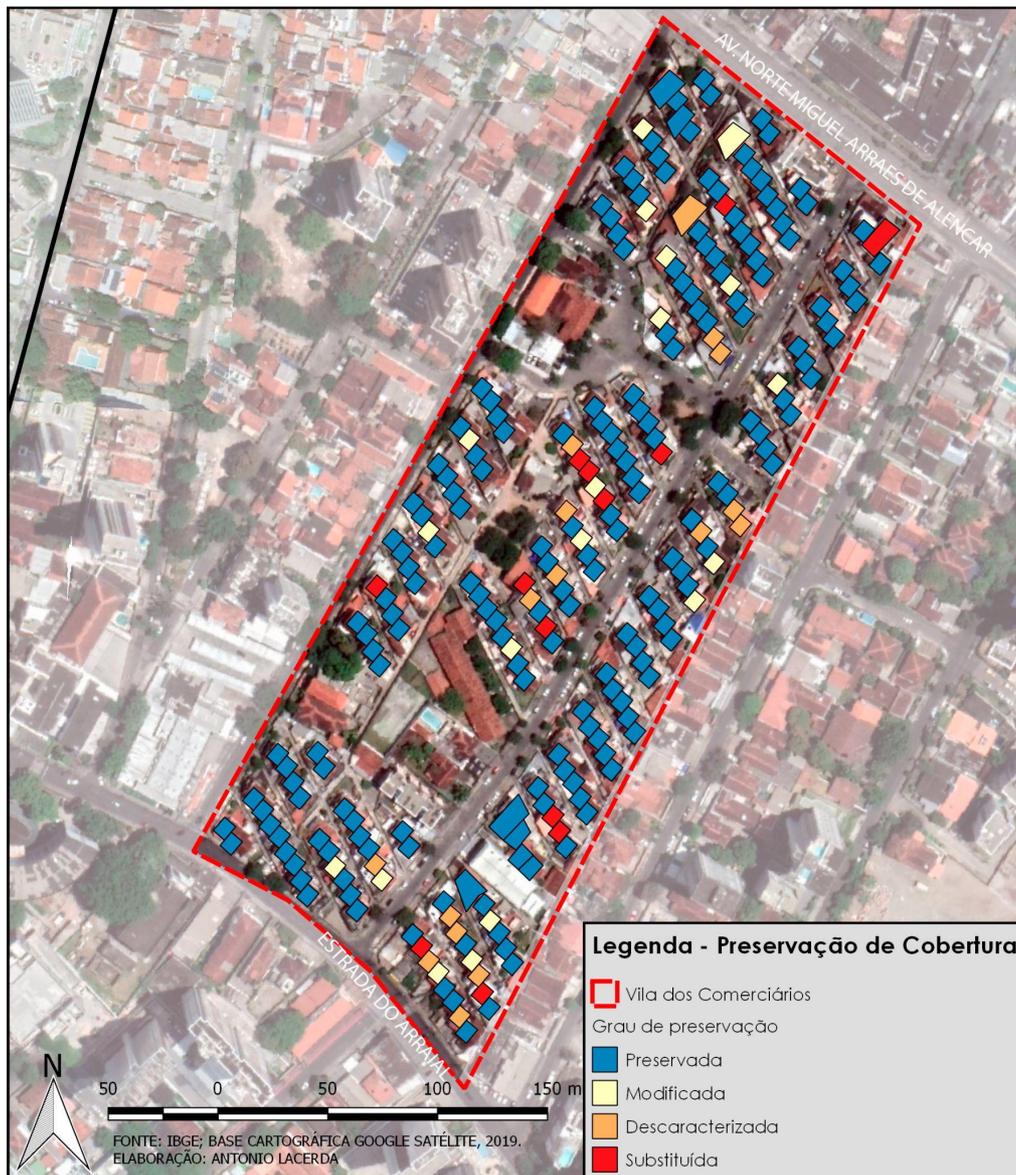
O terceiro ponto, a cobertura, nota-se que há uma permanência dessa característica (Figura 50), sendo cerca de 67% das edificações analisadas (Tabela 3). Foi percebido que mesmo nos casos em que houve troca das telhas francesas, foram utilizadas telhas cerâmicas romanas, canais ou similares. Além disso, nos casos dos imóveis substituídos ou aqueles que sofreram acréscimo de pavimento também há a manutenção da utilização da telha cerâmica e da coberta em duas águas. Com isso, nota-se que essa é a característica que mais resistiu às mudanças decorrentes da dinâmica habitacional.

Tabela 3 – Estado de preservação das coberturas

Preservada		Modificada		Descaracterizada		Substituída		Total	
V. Abs.	%	V. Abs.	%	V. Abs.	%	V. Abs.	%	V. Abs.	%
164	67,77	19	7,85	16	6,61	13	5,37	242	100

Elaboração própria.

Figura 50 – Preservação de cobertura – Vila dos Comercários, 2022.



Elaboração própria.

4.2.4. Uso

Por último, foram mapeados os usos, o que indicou a resistência da moradia popular em um bairro que vem se valorizando (Figura 52). Contudo, é preciso salientar que há uma tendência que nos imóveis voltados para a Estrada do Arraial ou para Av. Norte o uso do pavimento térreo seja modificado. Uma vez que esses corredores viários possuem alto fluxo e disponibilidade de transporte, é interessante para o proprietário o aluguel para o uso comercial/serviços, visto que estes geram preços de aluguel mais altos.

Entretanto, esta tendência se mostra danosa ao conjunto. Isso porque, para a mutação do uso habitacional para comercial/serviços/misto, são feitas modificações muitas vezes irreversíveis, tais como: aumento de aberturas, criação de vitrines, trocas de esquadrias por porta rolo e transformações na planta, como é possível observar no imóvel voltado para a Estrada do Arraial na Figura 51.



Figura 51 – Rua Soares Moreno, Grupo 50, N° 20, 2022.

Acervo pessoal do autor.

Figura 52 – Usos – Vila dos Comerciários, 2022.



Elaboração própria.

Por fim, pontua-se que há poucas unidades sem uso. Durante as visitas de campo em conversa com uma moradora da Vila, ela expôs que havia uma unidade para alugar que estava a cerca de 2 meses desocupada e que não se recordava de uma casa passar tanto tempo desocupada no conjunto. Isso indica que há uma forte dinamicidade no mercado de aluguel das casas, o que pode ser alvo de estudos posteriores.

4.2.5. Sobre os equipamentos da Vila

A Escola Mota e Albuquerque apresenta-se preservada. Não houve a construção de novos blocos, tão pouco a criação de novos pavimentos. As fachadas permanecem com a composição original, o que permite a utilização da ventilação e iluminação natural nas salas de aula. A cobertura segue em duas águas, com cumeeira paralela à linha dos blocos habitacionais e com revestimento em telha cerâmica do tipo francesa. Contudo, atualmente a escola conta com o fechamento do lote com muros e gradis (Figura 53).

No caso da administração e serviço social do conjunto, houve mudanças significativas (Figura 54). O bloco administrativo apresenta a descaracterização da fachada, contudo há uma preservação volumétrica e em relação à cobertura. É importante pontuar que este local já foi sede do Ambulatório Especializado da Mulher (AMEM), equipamento público de saúde da mulher, fechado em 2012, a edificação está sem uso. Já no caso do bloco de serviço social, foi visto na Figura 19, em que se mostra a atual Capela Sagrada Face, percebe-se que houve a substituição da edificação.

Figura 53 – Escola Mota e Albuquerque, 2022.



Acervo pessoal do autor

Figura 54– Administração do conjunto, 2022.



Acervo pessoal do autor

4.2.6. Outras considerações da situação atual

Durante as visitas a campo alguns aspectos se destacaram, como a crescente lógica do condomínio e, segundo os moradores, o aumento da criminalidade. Os quintais sem fechamento deram lugar aos altos muros (Figura 55), o que gera maior insegurança, e a becos com controle de acesso (Figura 56).

Contudo, ainda foi possível encontrar fechamentos com muros baixos (Figura 57) e jardins que ocupam alguns quintais (Figura 58), característica do projeto original do conjunto.

No espaço chamado pelos moradores de “campinho” não mais existe sinais de um campo esportivo. Atualmente, o espaço se encontra com várias árvores plantadas (Figura 59), talvez numa tentativa de inibir ocupações irregulares (Figura 60) e avanços sobre esse espaço vazio (Figura 61), e como espaço de

estacionamento.

Por fim, se ressalta que apesar das mudanças, a permanência da ambiência do conjunto permanece marcante. A ambiência e paisagem da Vila é composta pela arborização, volumetria, cobertura e fachada dos blocos e do calçamento em paralelepípedo, realizado ainda na década de 1950 (Figura 62). A paisagem do conjunto, devido às transformações no entorno, vem sendo modificada pela chegada dos novos edifícios em altura (Figura 63).

Figura 55 – Ambiência dos becos, 2022.



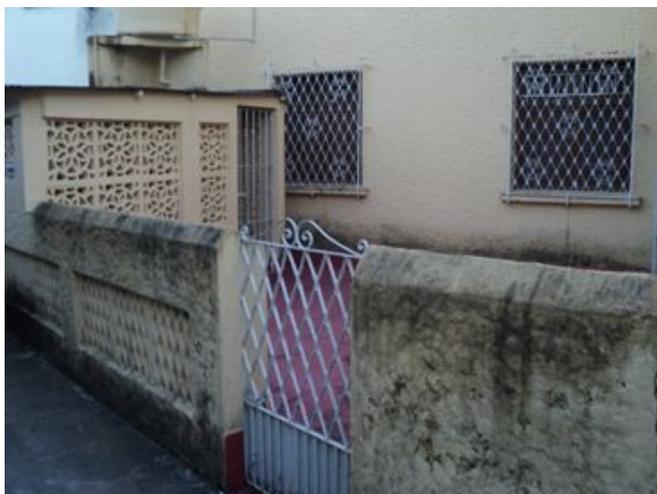
Acervo pessoal do autor

Figura 56 – Beco com fechamento, 2022



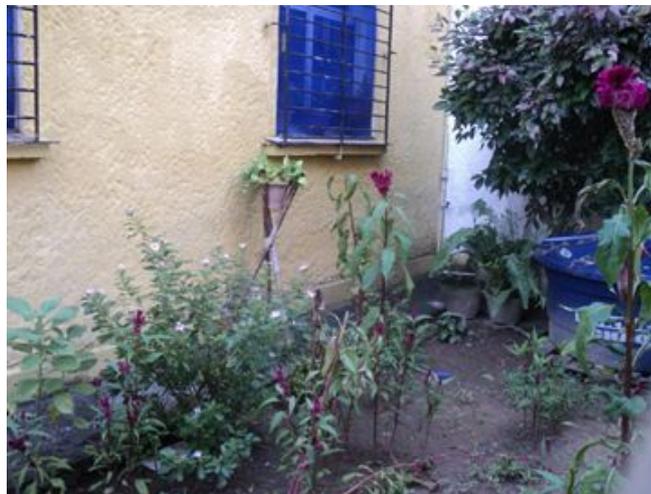
Acervo pessoal do autor

Figura 57 – Casa com fechamento em muro baixo, 2022.



Acervo pessoal do autor

Figura 58 – Quintal ajardinado, 2022.



Acervo pessoal do autor

Figura 59 – Vista para o “Campinho”, 2022.



Acervo pessoal do autor

Figura 60 – Ocupação irregular no “Campinho”, 2022.



Acervo pessoal do autor

Figura 61 – Casa com avanço para o “Campinho”, 2022.



Acervo pessoal do autor

Figura 62 – Visada da Rua Soares Moreno, 2022.



Acervo pessoal do autor

Figura 63 – Visada da Rua Treinador Cláudio Coutinho, 2022.



Acervo pessoal do autor

4.2.7. Visão dos moradores da Vila

Observando essas permanências e mudanças no conjunto e no seu entorno foram realizados questionários semi estruturados que visaram compreender os posicionamentos dos moradores do conjunto acerca do cenário atual, o roteiro teve como base o proposto por Machado (2021).

Para este estudo, foram priorizados os moradores mais antigos da Vila. Por estarem a mais tempo no lugar, poderiam trazer maiores contribuições em relação às transformações no conjunto e no bairro, além de esclarecer algumas informações até então pouco exploradas na bibliografia existente.

Com isso, foram definidas as perguntas pudessem caracterizar o morador, identificar as suas apreensões sobre o bairro e o conjunto, saber sobre a relação do entrevistado com os novos modelos imobiliários que surgiram no entorno do conjunto e, no caso dos proprietários, as modificações realizadas em suas residências (Apêndice A).

A aplicação deste questionário foi realizada em uma mercearia localizada dentro da Vila, de modo individual. O local é um tradicional espaço de socialização dos moradores mais antigos. À medida em que um se dispunha a responder os questionários, já indicava outro morador que, por acaso,

chegasse para comprar um item doméstico ou conversar com os amigos.

O total de entrevistados foi de 8 moradores. Este grupo é formado majoritariamente por moradores-proprietários, com idade acima de 50 anos e com tempo de moradia acima dos 47 anos. Devido à idade, o grupo familiar é reduzido, muitas vezes restrito ao entrevistado e seu cônjuge (Quadro 8).

Quadro 8 – Caracterização dos moradores entrevistados

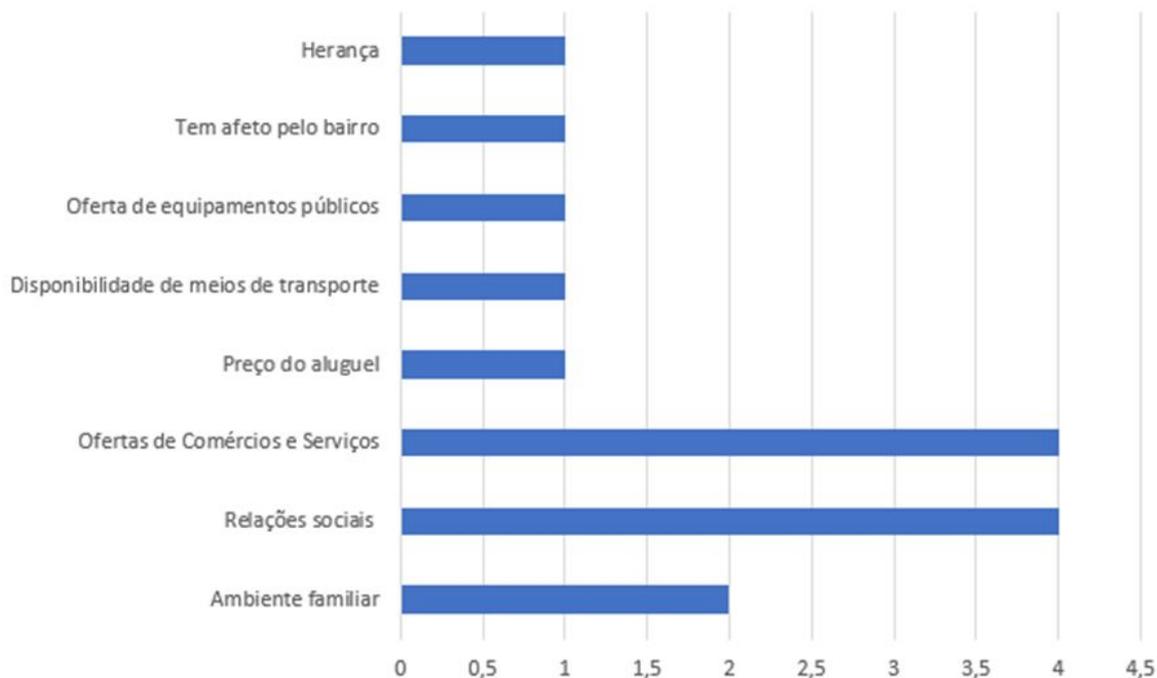
Pergunta	Morador							
	01	02	03	04	05	06	07	08
Gênero	Fem.	Masc.						
Idade	60	74	53	75	81	56	50	68
Grupo familiar	1	2	2	2	2	2	3	1
Regime de propriedade	Aluguel	Casa Própria						
Quanto tempo mora na Vila?	47 anos	+ 50 anos	54 anos	47 anos	76 anos	53 anos	50 anos	62 anos

Elaboração própria.

Devido ao extenso tempo de moradia, quase se confundindo com a idade do próprio morador, a maioria (7 moradores) não decidiu morar no conjunto, foi uma decisão dos pais enquanto estes eram ainda pequenos. Entretanto, continuar morando na Vila é uma decisão que parte deles, tendo como motivação principal as relações e interações

sociais construídas no lugar, visto que, em 6 respostas a palavra “amizade” e palavras relacionadas foram utilizadas. Como é possível observar no Gráfico 1.

Gráfico 1 - O que lhe faz continuar morando na Vila?



Elaboração própria.

Estas respostas reforçam o senso de comunidade presente na vila, o que é expresso na resposta do Morador 07, que quando perguntado afirmou: “ambiente familiar e pessoas conhecidas” (MORADOR 07, 2022).

Quando perguntados sobre o que marca o bairro da

[17] No gráfico foi mapeada a recorrência de cada aspecto citado nas respostas, para assim identificar os mais recorrentes nas respostas.

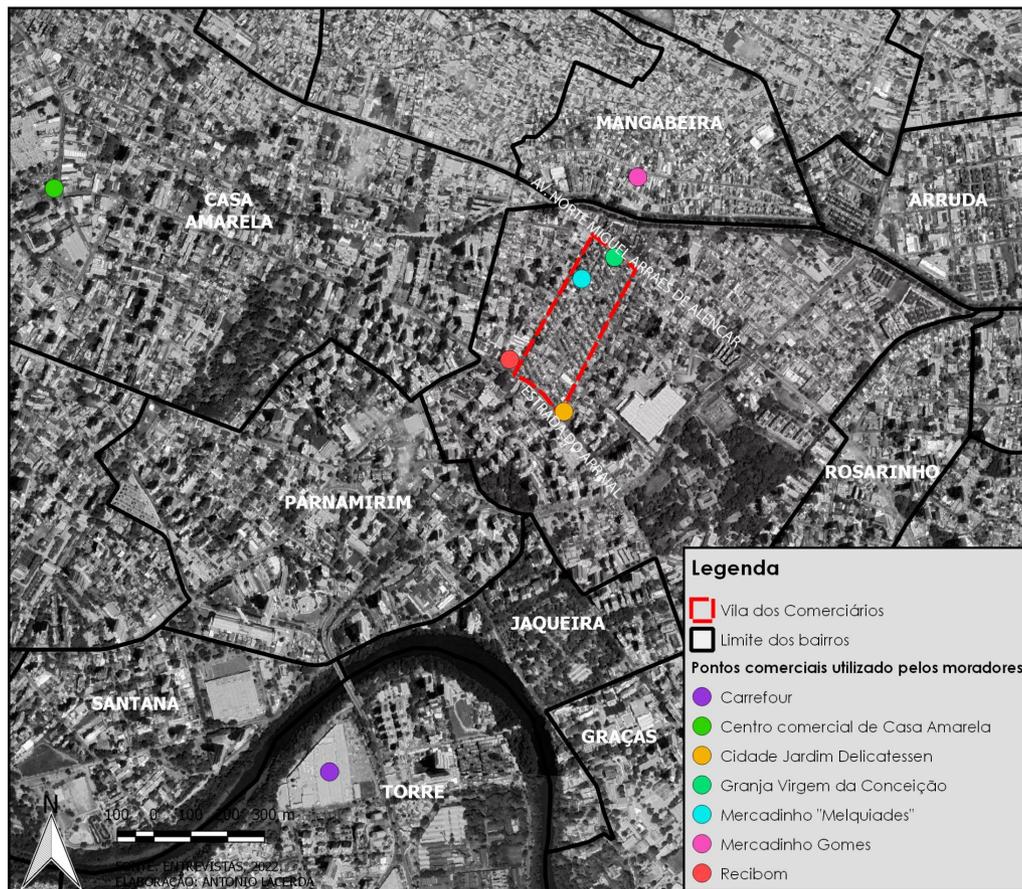
Tamarineira, os entrevistados se dirigiram muitas vezes a equipamentos que extrapolam o bairro, como o Parque da Jaqueira, o Sítio Trindade. Esse fato remete à proximidade e a conurbação entre os bairros do entorno, o que confunde ao transeunte os limites destes bairros. Como dito por um dos entrevistados, o bairro “tem todos os comércios e serviços, só falta uma praia” (MORADOR 04, 2022).

Além disso, foram indicados a presença dos equipamentos especiais, comércios e serviços, além da facilidade de transporte e da força cultural, pela presença de músicos moradores do bairro. Um deles, o Morador 05 apontou para a própria Vila dos Comerciantes e a sua infância lá.

A disponibilidade de comércio e serviço facilita o abastecimento diário, como é possível ver na Figura 64. Um dos pontos mais utilizado pelos moradores é o Mercadinho Virgem da Conceição – localizado em um lote não desapropriado pelo projeto na Av. Norte –, conhecido pelos moradores como "Eugênio", nome de um dos donos do estabelecimento. O Morador 07 chegou a colocar que tinha essa preferência “pela facilidade de crédito, o sistema do caderninho”, onde os moradores podem comprar “fiado” e pagar no fim do mês.

Ainda quando feito essa pergunta, o entrevistado 08 comentou que este ponto comercial funciona, como mercado, há pelo menos 60 anos. A tradição do mercadinho neste local antecede a empresa que atualmente está estabelecida lá.

Figura 64 – Pontos comerciais utilizados pelos moradores da Vila.



Elaboração própria.

Quando perguntados sobre como descreveriam a Vila, as respostas foram diversas, citando as relações sociais mantidas desde a infância, a arquitetura diferenciada e a ambiência. Uma resposta sintetizou o sentimento da maioria: “local peculiar e nostálgico, familiar, onde quase todo mundo se conhece desde a infância” (MORADOR 07, 2022). De fato, compartilho aqui, que durante as vistorias para fotografar o conjunto, a recepção continha estranheza, contudo, ao me apresentar como “filho de Ana” ou “filho de Carlinhos”, a desconfiança dos moradores era revertida pela leveza, interesse pela pesquisa e disposição para ajudar com o trabalho, pois este pesquisador passava a ser reconhecido como um membro da comunidade.

Sobre o sentimento dos moradores em relação aos novos prédios no entorno da Vila, 4 moradores apresentaram relatos sentimentais, um deles descreveu que sentia um “sufocamento de tantos arranha-céus” (MORADOR 08, 2022). Outros dois moradores, apresentaram sentimento positivo, enquanto apenas 1 se mostrou indiferente.

Acerca das implicações desses novos modelos na dinâmica do conjunto, 6 moradores mostraram que acham que há influência na dinâmica da Vila, seja positiva ou negativa.

O morador 05 colocou que “[...] a vila é um local mais humilde e os prédios, com poder, podem se sobrepor aos mais pobres” (MORADOR 05, 2022). Enquanto o morador 07, enxerga como positivo, visto que, segundo ele, muitos ex-moradores moram atualmente em edifícios no entorno e “[...] com isso, os antigos moradores continuariam vivenciando a Vila” (MORADOR 07, 2022).

Contudo, dois moradores chamam atenção que os logradouros da Vila têm se tornado estacionamento dos prédios, como é observado na figura abaixo.

Figura 65 – Estacionamento de carros na Rua Treinador Cláudio Coutinho.



Acervo pessoal do autor

Quando perguntados se os moradores tem vontade de se mudar para um prédio novo, 6 moradores apontaram que não. A justificativa dada, em sua maioria, perpassou a não afinidade com a tipologia vertical e a planta reduzida das novas unidades. Este segundo ponto chama atenção, uma vez que, mesmo projetada planta mínima de 42m², a da Vila é tida como maior do que a dos novos edifícios.

Já para os moradores que morariam nos novos modelos imobiliários propostos, a resposta da moradora 01 chama atenção: “Sim, pela vontade de mudar e adquirir uma casa própria” (MORADORA 01, 2022). Essa resposta quebra o sentimento nostálgico da maior parte dos moradores mais antigos, uma vez que esta moradora, mesmo com 47 anos de moradia na Vila, por morar de aluguel tem uma relação diferente com o conjunto.

Para os proprietários-moradores foi questionado se já foram feitas mudanças/reformas nas suas unidades. Dos 7 moradores-proprietários, 3 realizaram acréscimo de área construída para aumentar o número de quartos. Enquanto isso, 2 realizaram reformas internas, como: colocação de forro e troca de revestimentos. E apenas dois mantêm as casas originais.

Na última pergunta, todos os moradores foram perguntados se eles enxergam o interesse por parte das construtoras em construir edifícios verticais na Vila. A maior parte (5 moradores) indicou que sim, inclusive os moradores chegaram a indicar que houve esse interesse entre 20 e 10 anos atrás. Entre os moradores que não acreditam nesse interesse por parte das construtoras, eles indicam a grande burocracia, a inviabilidade financeira – uma vez que seria preciso adquirir os mais de 400 imóveis –, que os estudos de impacto não viabilizariam e foi colocado que a própria população não seria a favor.

Assim, as entrevistas indicaram a força do valor de comunidade na imaterialidade da Vila dos Comerciantes. Isso se dá na permanência de seus moradores, alguns deles comentaram sobre a organização de festas e eventos temáticos, que resistem na Vila, em referência às antigas festas realizadas pelo CAC. Além disso, foi percebido que o contexto urbano, no qual conjunto se insere é de grande interesse, uma vez que a alta disponibilidade de comércios, serviços e equipamentos públicos, agregam valor a renda fundiária. Por fim, se ressalta o incomodo por parte da maioria dos entrevistados sobre a chegada dos novos modelos imobiliários no entorno da Vila.

5. Considerações Finais

O presente estudo teve como objetivo fazer uma recuperação histórica e um primeiro diagnóstico da Vila dos Comerciários e do seu entorno, o bairro da Tamarineira.

Diante da pesquisa histórica, foi possível perceber a importância do bairro para a cidade pelos seguintes valores: (1) histórico, por sua ocupação do século XIX; (2) simbólico, pela memória dos cinemas de rua e na presença do Hospital da Tamarineira; (3) arquitetônico, na presença da Vila dos Comerciários e das demais residências históricas do bairro; (4) paisagístico e (5) ambiental, pela resistência dos jardins da ocupação tradicional e dos IPAV.

A disponibilidade de solo urbanizado, com a presença de importante eixos viários, proximidade aos bairros ocupados tradicionalmente pelas classes médias e a presença de uma rede de equipamentos especiais, comércio e serviços permitiu, junto às normativas urbanísticas mais flexíveis, que este bairro tenha se tornado uma área de expansão do setor imobiliário.

O avanço do setor imobiliário no bairro tem ocorrido

pelas bordas. Nesse caso, nos limites dos bairros tradicionais, e tem se expandido em direção ao norte do bairro. Assim, os promotores imobiliários tem se utilizado da destruição criativa para suprimir a ocupação tradicional da área, de casas soltas no lote, e transformar a paisagem do bairro, com a construção de novos empreendimentos verticalizados no bairro.

A Vila dos Comerciários por sua vez, segue preservando e resistindo neste espaço, onde mantém sua historicidade, arquitetura, paisagem, afetos e o senso comunitário. Em 2022, 80 anos após a inauguração do conjunto, a Vila preserva boa parte de suas características originais. Além disso, a postura dos moradores em realizar transformações no conjunto parte do desejo de resistir no bairro e no conjunto, pelas suas memórias e pela disponibilidade de comércios, serviços e infraestruturas que o bairro possui. Também é preciso ressaltar que a Vila dos Comerciários demonstra não apenas sua importância arquitetônica e material, mas também pela imaterialidade das relações sociais e do vínculo comunitário que se construíram e se constroem dentro do conjunto.

Com isso, reforça-se a importância de se estabelecer, como já proposto pela DPPC, a ZEPP – Vila dos Comerciários. Este mecanismo deve assegurar não apenas a preservação dos

elementos arquitetônicos, mas também do uso habitacional e da população ali fixada.

Sendo este uma primeira aproximação, faz-se necessário a continuidade deste estudo, o qual busque identificar os valores e a significância do conjunto frente à diferentes atores sociais e que possam subsidiar um plano específico de preservação deste conjunto.

Por fim, ressalta-se que a Vila dos Comerciários resiste em materialidade e, sobretudo, em imaterialidade em meio às transformações de seu entorno.

6. Referências

AIR, T. **Cinema**. Diário da Manhã, 20 de mar de 1967, p. 2.

ALMEIDA, Bruna Camila Lima de. **O desafio de sanar o déficit habitacional na Região Metropolitana do Recife: um olhar sobre o Programa Minha Casa Minha Vida (faixa 1)**. 122 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) - Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano. Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2019.

ALMEIDA, C. C. O de. **Habitação social no Nordeste: a atuação das CAPs e dos IAPs (1930-1964)**. 2012. 388 f. Tese (Doutorado - Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo e Área de Concentração em Teoria e História da Arquitetura e Urbanismo) - Instituto de Arquitetura e Urbanismo de São Carlos da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2012.

BARON, C. R. **A Produção da Habitação e os Conjuntos Habitacionais dos Institutos de Aposentadorias e Pensões - IAPs**. Tópos, 2011, pp. 102-126.

BENEVOLO, L. **História da Arquitetura Moderna**. São Paulo: Perspectiva, 2011

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

BOLAFFI, G. Habitação e Urbanismo: O Problema e o Falso Problema. In: E. MARICATO, **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial**. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1982, pp. 37-70.

BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. 7 ed. São Paulo: Estação Liberdade: FAPESP, 2017.

CAVALCANTI, C. B. (2012). **O Recife e seus bairros** (5ª revista e ampliada ed.). Camaragibe: CCS Gráfica e editora.

CORREIA, Telma de Barros; ALMEIDA, Caliane Christie Oliveira de. Habitação proletária no Nordeste do Brasil: a ação estatal e privada nas décadas de 1930 e 1940. In: **12º Encontro de Geógrafos de América Latina – EGAL**, 2009, Montevideo. Anais do 12ª EGAL, 2009.

DIÁRIO DA MANHÃ. Tribuna Livre: "**Irregularidades no I.A.P.C.**" -- "A propósito do Departamento de Correios e Telégrafos". Diário da Manhã, 10 de dez de 1946, p. 6.

DIÁRIO DE PERNAMBUCO. **Retalhamento de terrenos.** Diário de Pernambuco, 5 de outubro de 1882, p. 5.

DIÁRIO DE PERNAMBUCO. **Esporte e Jet na partida inaugural: Grande interesse pelo jogo desta tarde - Programa esportivo pela manhã - Sarau dansante á noite.**

Diário de Pernambuco, 30 de out de 1948, p. 7.

DIÁRIO DE PERNAMBUCO. Queixas e Reclamações com o I.A.P.C. Diário de Pernambuco, 6 de abr de 1950, p. 5.

DUARTE, José Lins. **Recife no tempo da maxambomba (1867-1889): o primeiro trem urbano do Brasil. 2005.**

Dissertação (Mestrado). Programa de Pós-Graduação em História, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2005.

FREIRE, E. L. **Patrimônio ferroviário: a preservação para além das estações.**

Tese (Doutorado). Programa de Pós Graduação em Desenvolvimento Urbano, UFPE, Recife: 2017. Acesso em 14 de ago de 2022, disponível em <https://repositorio.ufpe.br/handle/123456789/29429>

GOMES, R. P. **MAIS QUE CONSTRUIR CASAS: interdependência entre provisão pública de moradias e trabalho social.**

Tese (Doutorado). Pós-Graduação em Planejamento e Gestão do Território, Universidade Federal do ABC. São Bernardo do Campo: 2020.

GUERRA, F. **Velhas Igrejas e Subúrbios históricos**. RECIFE: DDC/PCR, 1960.

HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: AnnaBlume, 2005.

HELLMEISTER, U. **Habitações Populares**. Revista Municipal de Engenharia, jul de 1947, pp. 136-143.

LACERDA, N.; MAIA, P. R. A.; ARAUJO, L. H. de S.; CUNHA, F. **Lei dos 12 Bairros: contribuição para o debate sobre a produção do espaço urbano do Recife**. 1. ed. Recife: Companhia Editora de Pernambuco, 2018. v. 1. 150p.

LACERDA, N., ZANCHETTI, S., & DINIZ, F. **Planejamento metropolitano: uma proposta de conservação urbana e territorial**. Revista EURE, 2000, pp. 77-94.

MACHADO, L. **Da vila ao trend: A transformação de Santo Amaro sob a percepção dos seus residentes tradicionais**. Monografia (Graduação). Graduação em Arquitetura e Urbanismo, UFPE. Recife: 2021.

MARICATO, Ermínia. **Para entender a crise urbana**. São Paulo: Editora Expressão Popular, 2015.

MELLO, V. P. O Hospital da Tamarineira do Recife, 1883-1987. In: **Revista do Instituto Arqueológico, Histórico e Geográfico Pernambucano**, LVIII, 1993, pp. 287-303.

MELO, M. L. **Paisagens do Nordeste em Pernambuco e Paraíba**. Recife: Cepe, 2012.

MELO, N. **Estado, Capital Financeiro, Espaço habitacional: o caso da Região Metropolitana do Recife**. 1. ed. Recife: Editora Universitária da UFPE, 1990. v. 1. 292 p.

MENEZES, L. R. **Habitar no centro histórico: a habitação de interesse social como instrumento de reabilitação do Centro Histórico do Recife**. 2016. 294f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) - Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano. Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2016.

MOREIRA, F. D. A transformação do Bairro de Santo Antônio, 1938-1949. In: **XIV Seminário de História da Cidade e do Urbanismo**, 2016, São Carlos. Cidade, Arquitetura e Urbanismo. Visões e revisões do século XX. São Carlos-SP: IAUUSP, 2016. v. 1. p. 0-0.

PONTUAL, V. **O Saber Urbanístico no Governo da Cidade: Uma narrativa do Recife das décadas de 1930 a 1950**. Tese (Doutorado). Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1998.

QUEIROZ, L. **Incorporações imobiliárias: ciclos, financeirização e dinâmica espacial em Natal/RN**. Tese (Doutorado). Programa de Pós-graduação em

Desenvolvimento Urbano, UFPE. Recife, 2012.

RECIFE. Decreto N° 374 - Regulamento de Construções. Recife: Prefeitura Municipal do Recife, 1936

RECIFE. **Guia social do Recife** (1ª ed.). Recife: Imp. Oficial, 1943.

RECIFE. **Lei N° 1835**. Recife, 1952.

RECIFE. **Lei Municipal N° 7.427: Código de Urbanismo e Obras. Recife**, 1961.

RECIFE. **Lei Municipal N° 14.511: Define diretrizes para o uso e ocupação do solo e dá outras providências**. Recife, 1983.

RECIFE. **Lei Municipal N° 15.547/91: Institui o Plano Diretor da Cidade**. Recife, 1991.

RECIFE. **Lei Municipal N° 16.176/96: Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS)**. Recife, 1996.

RECIFE. **Lei N° 17.058/04: Altera o anexo 12 da Lei 16.176/96 e dá outras providências**. Recife, 2004.

RECIFE. **Lei N° 17.059/04: Altera o anexo 12 da Lei 16.176/96 e dá outras providências**. Recife, 2004.

RECIFE. **Lei N° 17.060: Altera o anexo 12 da Lei 16.176/96 e dá outras providências**. Recife, 2004.

RECIFE. **Lei municipal n° 17.511/08: Promove a revisão do Plano Diretor do Município do Recife**. Recife, 2008.

RECIFE. **Lei Municipal N° 18.770/2020: Institui o Plano Diretor do Município do Recife**. Recife, 2020.

RECIFE. **Lei Complementar Nº 02/2021: Institui o Plano Diretor da Cidade**. Recife, 2021.

REYNALDO, A. **As catedrais continuam brancas**. Recife: Cepe, 2017.

REYNALDO, Amélia; ALVES, Paulo Reynaldo Maia. Origem da expansão do Recife: divisão do solo e configuração da trama urbana. In: **Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo**. V Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo, Barcelona-Buenos Aires, junio 2013. Barcelona: DUOT, 2013, p. 877-890.

RIBEIRO, C. Luiz Nunes e o projeto de instituições de saúde em Pernambuco. In: **História, Ciências, Saúde-Manguinhos** [online]. 2019, v. 26, n. 2 [Acessado 3 Outubro 2022] , pp. 594-620. Disponível em: <<https://doi.org/10.1590/S0104-59702019000200013>>. Epub 19 Jun 2019. ISSN 1678-4758. <https://doi.org/10.1590/S0104-59702019000200013>.

RUFINO, M. B. Financeirização do imobiliário e transformações na produção do espaço: Especificidades da reprodução do capital e expansão recente na metrópole paulista. In: FERREIRA, A.; RUA J. & MATTOS, R. C. **O espaço e a metropolização: cotidiano e ação**. Rio de Janeiro: Consequência, 2017, pp. 213-240.

SANTANA, Andresa; OLIVEIRA, Nadja Carolina. De patrimônio edificado a patrimônio silenciado: "modernizações" no centro urbano do Recife. In: **Anais Eletrônicos do IV Colóquio de História "Abordagens Interdisciplinares sobre História da Sexualidade"**. Luiz C. L. Marques e Newton D. A. Cabral (Orgs.). Recife, 16 a 19 de outubro de 2010. p. 514-529. ISSN: 2176-9060. Disponível em: <<http://www.unicap.br/coloquiodehistoria/wp-content/uploads/2013/11/4Col-p.514.pdf>>. Acesso em: 14/05/2022.

SANTANA, A. B. **Dos mocambos aos arranha-céus: o processo de formação do solo e estruturação espacial do bairro de Santo Amaro**. Dissertação (Mestrado). Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano, UFPE. Recife: 2019.

SETTE, M. . Arruar: **História pitoresca do Recife antigo** (2ª Edição aumentada ed.). Rio de Janeiro: Livraria-Editora da Casa do Estudante do Brasil, 1948.

SHIMBO, Lúcia Zanin. **Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro**. 2010. Tese (Doutorado em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo) - Escola de Engenharia de São Carlos, University of São Paulo, São Carlos, 2010. doi:10.11606/T.18.2010.tde-04082010-100137. Acesso em:

2022-10-03.

SILVA, Adriana Elias da. **A produção do espaço urbano pelo programa Minha Casa Minha Vida (faixa 1) na Região Metropolitana de Recife-PE: Entre a reprodução social da vida e a reprodução do espaço mercadoria.** 116 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) - Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano. Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2016.

SOUZA, K. M. (2015). **Forma urbana e controle de uso e ocupação: um estudo do impacto da legislação de uso e ocupação do solo na cidade do Recife.** Dissertação (Mestrado). Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano, UFPE. Recife: 2015

TIMM, J. A. **Habitações operárias no Brasil: Arquitetura e Urbanismo da habitação social na primeira metade do Século XX.** Tese (Doutorado), Programa de Pós-graduação em Arquitetura, Área de Concentração em Teoria, História e Crítica, UFRGS. Porto Alegre: 2015.

TOPALOV, Christian. Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil. In: FORTI, Reginaldo. **Marxismo e urbanismo capitalista.** São Paulo: Livraria Editora Ciências Humanas, 1979. p. 53-80.

UCHOA, R. **Ave Sangria - Sons de gaitas, violões e pés.** [Filme
Cinematográfico]. Brasil, 2008

APÊNDICE A-

TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO GRUPO DE ESTUDOS SOBRE O
MERCADO FUNDIÁRIO E IMOBILIÁRIO - GEMFI DEPARTAMENTO DE
ARQUITETURA E URBANISMO**

TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO

(PARA MAIORES DE 18 ANOS OU EMANCIPADOS)

Convidamos o (a) Sr. (a) para participar como voluntário (a) da pesquisa “Vila dos Comerciários (Recife-PE) frente à destruição criativa do seu entorno”, que está sob a responsabilidade do pesquisador Antonio Carlos Lacerda de Lima | Endereço: Rua Arnaldo Magalhães, 259, apto 06 | CEP: 52051-280 | Tel.: (81) 9.9480-0608 | Email: antonio.lacerda8@gmail.com, sob orientação de Norma Lacerda Gonçalves | Email: norma_lac@yahoo.com.br.

Todas as suas dúvidas podem ser esclarecidas com o responsável por esta pesquisa. Apenas quando todos os esclarecimentos forem dados e você concorde com a realização do estudo, pedimos que rubricque as folhas e assine ao final deste documento, que está em duas vias. Uma via lhe será entregue e a outra ficará com o pesquisador responsável.

O (a) senhor (a) estará livre para decidir participar ou recusar-se. Caso não aceite participar, não haverá nenhum problema, desistir é um direito seu, bem como será possível retirar o consentimento em qualquer fase da pesquisa, também sem

nenhuma penalidade.

INFORMAÇÕES SOBRE A PESQUISA:

A pesquisa tem o objetivo de analisar a Vila dos Comerciários a fim de analisar quais as mudanças ocorridas nesse conjunto habitacional e as transformações espaciais no seu entorno para subsidiar a instituição de ferramentas que promovam a conservação deste conjunto. Para tal, a participação dos entrevistados acontecerá em uma conversa individual, para a aplicação dos questionários presencialmente, em apenas um momento, com duração de cerca de 30 minutos, com perguntas sobre a percepção do entrevistado acerca da paisagem da Vila dos Comerciários, se os mesmos tem realizado reformas em suas residências e as motivações para a realização delas.

RISCOS: A participação na pesquisa estará mediante ao sigilo dos dados pessoais, sendo estes necessários apenas para caracterizar o morador. Nenhuma informação pessoal será divulgada. Além disso, durante a pesquisa não ocorrerá contato físico e/ou íntimo.

BENEFÍCIOS: A participação na pesquisa beneficiará indiretamente o entrevistado, uma vez que divulgada, está poderá subsidiar políticas e instrumentos de planejamento urbano e novas formas, mais sensíveis, de empreender no bairro.

Esclarecemos que os participantes dessa pesquisa têm plena liberdade de se recusar a participar do estudo e que esta decisão não acarretará penalização por parte dos pesquisadores. Todas as informações desta pesquisa serão confidenciais e serão divulgadas apenas em eventos ou publicações científicas, não havendo identificação dos voluntários, a não ser entre os responsáveis pelo estudo, sendo assegurado o sigilo sobre a sua participação. Os dados coletados nesta pesquisa, os questionários, ficarão armazenados em pastas de arquivo e, após a sistematização, em computador pessoal, sob a responsabilidade do pesquisador, no endereço

acima informado, pelo período de mínimo 5 anos após o término da pesquisa.

Nada lhe será pago e nem será cobrado para participar desta pesquisa, pois a aceitação é voluntária, mas fica também garantida a indenização em casos de danos, comprovadamente decorrentes da participação na pesquisa, conforme decisão judicial ou extra-judicial. Se houver necessidade, as despesas para a sua participação serão assumidas pelos pesquisadores (ressarcimento de transporte e alimentação).

Em caso de dúvidas relacionadas aos aspectos éticos deste estudo, o (a) senhor (a) poderá consultar o Comitê de Ética em Pesquisa Envolvendo Seres Humanos da UFPE no endereço: **(Avenida da Engenharia s/n – 1º Andar, sala 4 - Cidade Universitária, Recife-PE, CEP: 50740-600, Tel.: (81) 2126.8588 – e-mail: cephumanos.ufpe@ufpe.br).**

Antonio Carlos Lacerda de Lima

CONSENTIMENTO DA PARTICIPAÇÃO DA PESSOA COMO VOLUNTÁRIO (A)

Eu, _____, CPF _____, abaixo assinado, após a leitura (ou a escuta da leitura) deste documento e de ter tido a oportunidade de conversar e ter esclarecido as minhas dúvidas com o pesquisador responsável, concordo em participar do estudo “Vila dos Comerciantes (Recife-PE) frente à destruição criativa do seu entorno”, como voluntário (a). Fui devidamente informado (a) e esclarecido (a) pelo(a) pesquisador (a) sobre a pesquisa, os procedimentos nela envolvidos, assim como os possíveis riscos e benefícios decorrentes de minha participação. Foi-me garantido que posso retirar o meu consentimento a qualquer momento, sem que isto leve a qualquer

penalidade.

Local e data _____

Assinatura do participante: _____

Presenciamos a solicitação de consentimento, esclarecimentos sobre a pesquisa e o aceite do voluntário em participar. (02 testemunhas não ligadas à equipe de pesquisadores):

Nome:

Nome:

Assinatura:

Assinatura:

APÊNDICE B-

ROTEIRO DE ENTREVISTA

UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO GRUPO DE ESTUDOS SOBRE O
MERCADO FUNDIÁRIO E IMOBILIÁRIO - GEMFI DEPARTAMENTO DE
ARQUITETURA E URBANISMO

ROTEIRO DE QUESTIONÁRIO

1. Nome:
2. Idade:
3. Quantas pessoas moram com você?
4. Você mora de aluguel ou casa própria?
 - a. Aluguel
 - b. Casa própria
5. Há quanto tempo você mora na vila?
6. O que lhe fez morar na vila?
7. O que lhe faz continuar morando na vila?
8. O que marca o bairro da Tamarineira?
9. O bairro permanece do mesmo jeito de quando você chegou aqui?
 - a. Sim
 - b. Não

10. O que mudou?
11. O que permanece?
12. Como você descreveria a Vila?
13. A vila permanece do mesmo jeito de quando você chegou aqui?
 - a. Sim
 - b. Não
14. O que mudou?
15. O que permanece?
16. Onde você geralmente faz compras diárias? (Ex.: comprar pão, fazer a feira, pagar contas)?
17. Qual o seu sentimento em relação aos novos edifícios no entorno da vila?
18. O que tem chegado ao bairro (serviços/comércios/infraestruturas) que você atribui à essas novas construções? O que é positivo? O que é negativo?
19. Você acha que esses novos edifícios no entorno da Vila poderão influenciar na vivência do conjunto?
20. Você tem vontade em morar nesses novos edifícios? Por que?
21. Você acha que teria um interesse por parte das construtoras em construir edifícios verticais na Vila?
22. (Para os proprietários) Você realizou mudanças/reformas na sua casa? Caso tenha feito, quais seriam e o que lhe motivou a realizá-las?