



UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

**A Redefinição de Espaços Periurbanos pelo Investimento
Imobiliário Privado dos Condomínios Fechados
na Porção Oeste da Região Metropolitana do Recife**

Kenya Viégas da Silva

Recife –PE
2015

UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Pernambuco, como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Geografia do curso de Pós-Graduação Stricto-Sensu.

A Redefinição de Espaços Periurbanos pelo Investimento Imobiliário Privado dos Condomínios Fechados na Porção Oeste da Região Metropolitana do Recife

Kenya Viégas da Silva
Prof. Dr. Bertrand Cozic (Orientador)

Banca examinadora:

Prof. Dr. Osvaldo Girão

Prof. Dr^a. Norma Lacerda

Prof. Dr^a. Ana Cristina Fernandes (Suplente)

Prof. Dr. Anselmo Vasconcelos (Suplente)

UFPE,
junho de 2015

Catálogo na fonte
Bibliotecária Maria do Carmo de Paiva, CRB-4 1291

S586r Silva, Kenya Viégas da.
A redefinição de espaços periurbanos pelo investimento imobiliário privado dos condomínios fechados na porção oeste da Região Metropolitana do Recife / Kenya Viégas da Silva. – 2016.
172 f. : il. ; 30 cm.

Orientador: Prof. Dr. Bertrand Cozic.
Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Pernambuco, CFCH. Programa de Pós-Graduação em Geografia, Recife, 2016.
Inclui referências.

1. Geografia. 2. Condomínios. 3. Espaços públicos. 4. Planejamento urbano. I. Cozic, Bertrand (Orientador). II. Título.

910 CDD (22.ed.) UFPE (BCFCH2016-53)



UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO - UFPE
CENTRO DE FILOSOFIA E CIÊNCIAS HUMANAS - CFCH
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS GEOGRÁFICAS - DCG
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA - PPGeo



KENYA VIÉGAS DA SILVA

**A REDEFINIÇÃO DE ESPAÇOS PERIURBANOS PELO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PRIVADO
DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS NA PORÇÃO OESTE DA REGIÃO METROPOLITANA DO
RECIFE**

Dissertação aprovada, em 02/06/2015, pela comissão examinadora:

Prof. Dr. Bertrand Roger Guillaume Cozic
(1º examinador – orientador – PPGeo/DCG/UFPE)

Prof. Dr. Osvaldo Girão da Silva
(2º examinador – PPGeo/DCG/UFPE)

Profa. Dra. Norma Lacerda Gonçalves
(3º examinador – Arquitetura e Urbanismo/UFPE)

RECIFE – PE
2015

Agradecimentos

Ao fim de uma longa e desafiante jornada, ao momento de alcance do último degrau, olho para trás e vejo que a escalada só foi possível porque não estava sozinha. O amor, a amizade, o respeito, a paciência, a compreensão, a responsabilidade, o companheirismo, o estímulo, o compromisso, a confiança, a credibilidade, a torcida, as orações e as muitas palavras de motivação e força, todas essas coisas descrevem um pouco do grande apoio que encontrei no caminho através de minha família e de amigos. Acima de tudo, reconheço que Deus, com Seu amor incondicional, estava sempre do lado capacitando cada um desses (muitas vezes inconscientemente), tornando o que, sozinha, seria sem dúvida incapaz de realizar. Nessa consciência, quero agradecer antes ao Senhor, por mais uma vez provar que nada é impossível quando estamos com Ele; em seguida, agradecer especialmente a minha mãe, meu esposo, minha tia Armênia e meu saudoso tio “Paigero” por todas as demonstrações de amor que me deram durante este período; aos meus amigos Priscila, Felipe e Christiane, que foram os maiores responsáveis pela motivação e apoio inicial, fazendo-me acreditar na capacidade de conquista do mestrado; ao grande amigo Eduardo, secretário do PPGEIO, pela admirável competência em seu trabalho e espírito de solidariedade que o torna um grande facilitador (e não o contrário); ao querido professor Girão, quem sempre nos deu um grande exemplo de dedicação e responsabilidade na profissão que abraçou; e ao professor Bertrand, com toda a atenção e simplicidade em seus esclarecimentos; juntos, cada qual com sua percepção específica da Geografia, predispuseram-se a abraçar o “desafio” do meu trabalho, compondo uma verdadeira força de orientacional. Sou muito grata a Deus por todos vocês, bem como por aqueles que, mesmo não tendo sido mencionados aqui, foram também muito importantes para a execução desse trabalho.

UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

“é preciso concentrar os esforços de estudos nos processos naturais e nos processos urbanos, através de seus elementos constituintes, esperando que, da interação dos mesmos, possam surgir elementos que orientem o processo de planejamento do território da cidade, tanto na escala macro como na escala local.”

(SHUTZER, 2012)

Resumo

As contínuas transformações que ocorrem nos espaços urbanos e os efeitos disso nas de ocupação das áreas de seus entornos são reflexo direto do processo histórico das relações sociais travadas no passado e reproduzidas ao longo do tempo, cujos valores e significados são materializados na configuração dos objetos sobre seu espaço. Tomando-se como objeto de análise os condomínios fechados, este estudo se propõe a investigá-los em seu processo de instalação no periurbano do oeste metropolitano do Recife, entre os municípios de Jaboatão dos Guararapes e Moreno. Analisados como parte integrante do espaço geográfico, resultado este de relações de interdependência, os condomínios fechados passam a ser tanto reflexo como agente transformador do meio socioambiental nesse espaço. Esse estudo perpassa pelo conhecimento e análise das relações socioambientais locais e da adequação dos projetos dos condomínios aos seus recursos naturais e estrutura socioeconômica (transformações positivas e/ou negativas). Discute-se ainda a ineficiência da atuação dos mecanismos públicos de controle e proteção ambiental, especialmente o padrão superficial das Análises de Impacto Ambiental exigidas no licenciamento de empreendimentos com potencial a grandes impactos ambientais. Ineficazes quanto à produção de um diagnóstico ambiental que interprete a realidade do sistema de interdependências de seus elementos físico/naturais e sociais (suas potencialidades e fragilidades), esses instrumentos deixam de cumprir com sua importante função em defesa do meio ambiente, favorecendo interesses político-econômicos privados em nome do Desenvolvimento Socioeconômico Urbano.

Palavras-chave: “condomínios fechados”; “meio socioambiental”; “periurbano”

Abstract

The continuous changes that occur in urban areas and the effects of this in the occupation forms from areas of their environs are a direct reflection of the historical process of social relations fought in the past and reproduced over time, whose values and meanings are materialized in the configuration of the objects on your space. Taking as analyzed in gated communities, this study aims to investigate them on your installation process in periurban the metropolitan west of Recife, between the municipalities of Jaboatão dos Guararapes and Moreno. Analyzed as part of the geographical space, a result of interdependence, gated communities are now much reflection as an agent of social and environmental means that space. This study moves through the knowledge and analysis of local socio-environmental relations and adequacy of projects of condominiums to its natural resources and socio-economic structure (its positive and / or negative impacts). It is also discussed the inefficiency of the performance of public control mechanisms and environmental protection, especially the surface pattern of the Environmental Impact Analysis required in licensing ventures with the potential significant environmental impacts. Ineffective for the production of an environmental assessment to interpret the reality of interdependencies system of their physical / natural and social elements (their strengths and weaknesses), these instruments fail to fulfill their important role in protecting the environment, promoting political interests on behalf of private economic Socioeconomic Urban Development.

Keywords: “gated communities”; “social and environmental areas”; “periurban”

Résumé

Les fréquents changements qui se produisent dans les zones urbaines et les effets de cela dans les formes d'occupation de l'espace de leurs environs sont un reflet direct du processus historique des relations sociales établies dans le passé et reproduites au fil du temps, dont les valeurs et les significations sont matérialisées dans la configuration des objets sur son espace. Prenant comme objet d'analyse les gated communities, cette étude vise à investiguer en ses processus d'installation en péri-urbaine ouest métropolitaine de Recife, entre les municipalités de Jaboatão dos Guararapes et Moreno. Analysés comme partie intégrante de l'espace géographique, un résultat des relations des interdépendances, les gated communities deviennent aussi réflexe comme agent de transformation du milieu socio-environnementale dans cet espace. Cette étude se déplace à travers la connaissance et l'analyse des relations socio-environnementales locales et de la pertinence des projets de condominiums à ses ressources naturelles et de la structure socio-économique (ses incovenants positifs et / ou négatifs). Il est encore discuté la performance inefficace des mécanismes de contrôle publics et la protection de l'environnement, en particulier le modèle superficiel des études d'impact de l'environnement requises en licence pour les entreprises lesquels ont potentiels à grands impacts environnementaux. Inefficaces en respect à la production d'une évaluation environnementale que interprète la réalité du système des interdépendances de leurs éléments physiques / naturelles et sociales (ses potentialités et ses fragilités), ces instruments ne parviennent pas à remplir leur rôle important dans la protection de l'environnement, contrairement passent à favoriser la promotion des intérêts politiques et économiques privés au nom du développement socio-économique urbain.

Mots-clés: “gated communities”; “milieu socio-environnemental”; “périurbaine”

Lista de Siglas

ADA – Área Diretamente Afetada
ADEMI-PE – Associação das Empresas de Mercado Imobiliário de Pernambuco
AIA – Avaliação de Impacto Ambiental
AID – Área de Influência Direta
AII – Área de Influência Indireta
AUTO – Autorizações
BNH – Banco Nacional de Habitação
CECA – Comissão Estadual de Controle Ambiental
cf – condomínio fechado
COHAB – Companhia Habitacional
COMAM – Conselho Municipal do Meio Ambiente
COMPESA – Companhia Pernambucana de Saneamento
CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente
CONDEPE – Companhia do Desenvolvimento de Pernambuco
CONDEPE/FIDEM – Agência Estadual de Planejamento e Pesquisas de Pernambuco
CONSEMA – Conselho Estadual do Meio Ambiente
CPRH – Companhia Pernambucana de Recursos Hídricos
CPT – Comissão Pastoral da Terra
DIRMAM – Diretoria do Meio Ambiente
EAS – Estudo Ambiental Simplificado
EIA – Estudo de Impacto Ambiental
EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança
EMBRAPA – Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária
ETE – Estação de Tratamento de Esgoto
EVA – Estudo de Viabilidade Ambiental
FEEMA – Fundação Estadual de Engenharia do Meio Ambiente
FETAPE – Federação dos Agricultores na Agricultura do Estado de Pernambuco
FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FIDEM – Fundação de Desenvolvimento da Região Metropolitana do Recife
FCP – Fundação da Casa Popular
FMMA – Fundo Municipal do Meio Ambiente
FNMA – Fundo Nacional do Meio Ambiente
IAP – Instituto de Aposentadoria e Pensão
IBAMA - Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis
IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPEA – Instituto de Pesquisas Econômicas Aplicadas
LAP – Licença Ambiental Prévia
LI – Licença de Instalação
LO – Licença de operação
LP – Licença Prévia (LP)
MDU – Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente
MMA – Ministério do Meio Ambiente
OEMA – Órgão Estadual do Meio Ambiente
ONG – Organização Não Governamental

ONU – Organização das Nações Unidas
PIB – Produto Interno Bruto
PND – Planos Nacionais de Desenvolvimento
PNMA - Política Nacional do Meio Ambiente
PPGEO – Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Pernambuco
PPP – Parcerias Público-Privadas
PROCONVI - Programa de Controle de Poluição por Veículos Automotores
PRONOL – Projeto Especial de Normalização de Licenciamento
RAP – Relatório Ambiental Preliminar
RIMA- Relatório de Impacto Ambiental
RMR – Região Metropolitana do Recife
SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SECTMA – Secretaria de Ciência, Tecnologia e Meio Ambiente
SFH – Sistema Financeiro de Habitação
SFHU – Serviço Federal de Habitação e Urbanismo
SISNAMA – Sistema Nacional do Meio Ambiente
SLAP – Sistema de Licenciamento de Atividades Poluidoras
SNH – Secretaria Nacional de Habitação
SNUC – Sistema Nacional de Unidades de Conservação
SUDENE – Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste
TR – Termo de Referência
UFPE – Universidade Federal de Pernambuco
ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social

Glossário

A

Anuência Prévia –

Área de Proteção Ambiental – aquela que em função de sua localização, da expressividade de sua cobertura vegetal e de suas condições topográficas, é considerada de interesse para a manutenção dos ecossistemas naturais da Região Metropolitana.

Área “Non Aedificandi” – a superfície de domínio público ou privado em que, a bem do interesse coletivo, não se permite a realização de edificação, qualquer que seja a sua natureza.

Área de Desenvolvimento Urbano – aquela destinada à ocupação urbana na Região Metropolitana do Recife.

Área Verde – Área coberta por vegetação destinada a uso público de lazer. É também chamada de área “non aedificandi”.

B

Bairros planejados – são estruturas residenciais projetadas de forma a recriarem verdadeiros bairros, os quais oferecem além de uma moradia confortável, lazer, comércio, tranquilidade e segurança.

C

Condomínio – Também chamado de “condomínio comum”, é um Conjunto de propriedades residenciais ou comerciais pertencentes a mais de um indivíduo (condômino) com direitos e deveres sobre sua unidade privativa e as dependências de uso comum que compõe o espaço construído. Nele, portanto, não há propriedade individual, ela é coletiva (comum).

Condomínio de Casas Assobradadas – Também chamado de “condomínio deitado” ou “condomínio de casas térreas”, é o conjunto de edifícios (casas/unidades) isolados com disposição de área de jardim e quintal (não pertencente propriamente ao seu lote), onde há vias de circulação interna de acesso aos mesmos.

Condomínio Edifício - Conjunto de edificações caracterizado pela existência de partes exclusivas e partes comuns. É também chamado de condomínio especial.

Condomínio Fechado – Conjunto de edificações para fins residenciais ou comerciais cujo acesso é exclusivo a seus proprietários ou a visitantes sob a autorização dos mesmos.

Condomínio Horizontal – Conjunto de edifícios construídos sobre planos horizontais – por isso também chamados de “condomínios de planos horizontais”, em que uma ou mais unidades (residenciais ou comerciais) são dispostas umas sobre as outras (no caso de mais de uma), resultando efetivamente numa edificação vertical.

Corpo d'Água – a massa líquida de águas superficiais que formam os cursos de água, lagoas, estuários e reservatórios. É também chamada de espelho d'água.

D

Desmembramento – a divisão de uma gleba em lotes com aproveitamento legal do sistema viário existente.

E

Empreendimento – desenvolvimento ou implementação de uma determinada atividade (no caso, comercial ou residencial).

Engenho – conjunto de edificações de grande valor histórico e arquitetônico que remonta o antigo sistema de moagem de cana-de-açúcar, compondo pequenos vilarejos onde famílias residiram e trabalharam na monocultura da cana por muitos anos.

Equipamento Urbano – qualquer equipamento de assistência pública quanto à abastecimento de água, de serviço de esgotos, de energia elétrica, de coleta de águas pluviais, de telefonia, de gás canalizado, dentre outros.

F

Fração Ideal do terreno – parte da unidade autônoma de cada condômino (ou parte pertencente a cada proprietário) a qual é indivisível e indeterminável das áreas de uso comum e de terreno. Ela é identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

G

Gleba – porção de terra ou unidade imobiliária passível de divisão mediante parcelamento do solo.

I

Impacto Socioambiental – mudanças sofridas pelas comunidades locais, estas que estão envolvidas diretamente com o meio ambiente, com o qual interage através de seus diferentes perfis culturais, políticos e econômicos.

L

Licenciamento Ambiental - autorização de órgão público ambiental para a realização de qualquer empreendimento ou atividade potencialmente poluidora ou degradadora do meio ambiente.

Lote – a unidade autônoma resultante de um parcelamento urbano.

Loteamento – a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação com abertura de vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Loteamento Popular – Também chamado de “loteamento de interesse social”, são construções promovidas pelos organismos municipais responsáveis pela implementação da política habitacional no município, destinadas ao atendimento de famílias (de renda não superior a cinco salários mínimos) residentes em áreas de risco ou à regularização de

assentamentos habitacionais precários, objeto de interesse público para recuperação ambiental”. (DECRETO ESTADUAL 2.025 de 2004)

Lote residencial unifamiliar – lote para edificação de uma única unidade residencial.

Lote residencial multifamiliar – lote para edificação de duas ou mais unidades residenciais no mesmo edifício.

M

Meio ambiente físico – sistema de elementos abióticos da natureza que incidem sobre as diferentes comunidades de uma região.

Meio socioambiental – reforço da concepção integrada do meio ambiente em suas dimensões natural (ambiente físico/natural de uma determinada área) e social (a população que vive, morando e/ou trabalhando, sob as condições de determinado ambiente natural ou transformado, dependendo de seus recursos).

P

Parcelamento - a subdivisão de gleba em unidades autônomas sob as modalidades de loteamento e desmembramento.

Periurbano – Zonas de transição entre a cidade e o campo.

Plano Urbanístico – o documento técnico de organização do espaço urbano que define as formas e as intensidades de ocupação e uso do solo, mediante a estruturação do parcelamento e a fixação de parâmetros e índices urbanísticos.

Propriedade Exclusiva - Cada unidade de uso exclusivo, independente (como a casa, o apartamento, o escritório, a loja, sobreloja, uma sala, a garagem), com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, a qual pode ser alienada e gravada livremente por seus proprietários.

Propriedade Comum – Corresponde as partes de uso comum pelos condôminos (com o solo, a estrutura do prédio, as vias de acesso interno, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais e demais partes comuns), não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

R

Reserva Ecológica – a área de interesse especial onde se situe mata considerada de preservação permanente.

Ruína – resto ou vestígio de edificação considerada de valor arquitetônico ou histórico.

Remembramento – Também chamado de “unificação”, é a união de dois ou mais lotes destinados à edificação.

S

Semi-rural – Área com características rurais e urbanas.

T

Topo de Colina – um terço (1/3) superior da altura de um outeiro.

V

Via Local – a destinada ao tráfego de acesso direto as moradias e demais atividades urbanas conectando-se com as vias coletoras.

Via Expressa – Via de trânsito rápido

Vila Operária – o conjunto arquitetônico habitacional de valor histórico destinado à moradia de antigos funcionários de indústrias.

Lista de Mapas

Mapa 1 – Mapa de localização da área de estudo.	36
Mapa 2 – Mapa de altimetria da área de estudo.	38
Mapa 3 – Mapa de declividade da área de estudo.	39
Mapa 4 – Mapa de classes de solos da área de estudo.	42
Mapa 5 – Mapa de uso e ocupação da terra de Jabotão dos Guararapes e parte de Moreno, no ano de 1975	44
Mapa 6 – Mapa de uso e ocupação da terra de Jabotão dos Guararapes e parte de Moreno, no ano de 1986.	45
Mapa 7 – Mapa de uso e ocupação do solo de Jabotão dos Guararapes e parte de Moreno, no ano de 2015	46

Lista de Fotos

Foto 1 – Colinas ocupadas pela monocultura da cana-de-açúcar, entre a reserva de Manassu e a Barragem Duas Unas.	37
Foto 2 – Resquício de Mata Atlântica - Reserva de Manassu.	37
Foto 3 – Ocupação de baixa renda sobre as colinas do bairro de Manassu.	41

Foto 4 – Construções de baixa renda em áreas de risco no bairro de Manassu.	41
Foto 5 – Área de extração de argila no bairro de Manassu. visualização do aspecto do solo local (latossolos amarelos e argissolos vermelho amarelos).	42
Foto 6 – Casarão do Engenho Moreno no município de Moreno.	57
Foto 7 – Casa Grande do Engenho Catende, em Moreno.	58
Foto 8 - Antigo Cotonifício de Moreno.	58
Foto 9 - Antiga vila operária do cotonifício de Moreno.	62
Foto 10 – Localização do Alphaville Francisco Brenannnd, às margens da BR-408 Rio Manassu em passagem pela Mata de Manassu.	86
Foto 11 – Imagem aérea da localização do Alphaville Caruaru. Fonte: Skyscrapercity.com. Postado por Caruaruense, em agosto de 2014.	87
Foto 12 – Localização do empreendimento Alphaville Pernambuco e suas etapas.	88
Foto 13 – Área de lazer do Alphaville Pernambuco 1, localizada ao lado da barragem Duas Unas.	89
Foto 14 – Exemplo de área comercial, Brascan Open Wall, no bairro do Itaim Bibi, São Paulo.	90
Foto 15 – Alphaville Barueri – SP. Planejamento urbano com grande uso de áreas verdes... ..	93
Foto 16 – Alp haville Barueri - SP. Ruas largas, calçadas bem estruturadas e conservadas e disposição de muitas áreas verdes.....	93
Foto 17 – Alphaville Barueri - SP. Vista de cima da cidade.	93
Foto 18 – Alphaville Barueri- SP. Pequeno centro comercial.	93
Foto 19 - Área de Preservação Permanente (APP) no Alphaville Pernambuco 2	94
Foto 20 - Área de localização do Villa Três Lagoas Residence.	96
Foto 21 – Paisagem interna do condomínio.....	98
Foto 22 – Casas construídas e em processo de conclusão no condomínio Villa Três Lagoas Residence.	98
Foto 23 - Antiga Usina Bulhões, localizada no bairro de Bulhões, em Jabotão Velho.....	123

Foto 24 – Barragem Duas Unas.	126
Foto 25 – Propriedades situadas às margens da barragem Duas Unas.	127
Foto 26 – Propriedades situadas às margens da barragem Duas Unas.	127
Foto 27 – Vista de propriedades de veraneio às margens oeste da lagoa da Barragem Duas Unas. Mais acima (à direita) instalações dos funcionários da obra de construção e ponto de vendas (à esquerda) do condomínio Alphaville Pernambuco.	128
Foto 28 – Associação dos Moradores e Posseiros da Barragem Duas Unas.	129
Foto 29 – Aviso deixado no quadro da Associação, escrito pelos próprios oficiais de justiça, reforçando citação da COMPESA quanto à reintegração de posse das terras em torno da lagoa da barragem Duas Unas.	129
Foto 30 - Muro do condomínio Alphaville Pernambuco 1 (ou Duas Unas). No sentido da foto, em direção à BR-232, a lagoa se situa-se do lado esquerdo, onde no caminho, também se encontram várias casas para veraneio.	130
Fotos 31 – Imagens sequenciadas da mesma área. Elas mostram a residência de Seu e 32 Lucilo (à direita), situada bem em frente ao condomínio (à esquerda). Ele é um dos mais antigos moradores da região, e hoje sofre a pressão de propostas do condomínio para deixar a área.	131
Foto 33 – Entrada do vilarejo do Engenho Coveta. Esta estrada segue até a BR-232, porém teve seu acesso interditado, devido à construção do Alphaville Pernambuco 2.	133
Foto 34 – Casas do vilarejo do antigo Engenho Coveta (lado direito).	133
Foto 35 – Casas do vilarejo do antigo Engenho Coveta (lado esquerdo).	133
Foto 36 – Fotos sequenciais de área contínua do bairro de Santo Aleixo. Exemplo e 37 do avanço da ocupação desordenada sobre áreas rurais de antigas lavouras.	142
Foto 38 – Construções irregulares sob riscos ambientais em Manassu.	143
Foto 39 – Corte irregular de iras para a construção de casas, comprometendo e a estabilidade do terreno e a segurança de famílias	143
Foto 40 – Procedimento de terraplenagem na 2ª etapa do Alphaville Pernambuco.	144
Foto 41 - Casa em processo de construção em terreno de declive no condomínio Villa Três Lagoas Residence, onde se vê melhor o aproveitamento do espaço.	146
Foto 42 - Rio Manassu em passagem pela Mata de Manassu.	151

Foto 43 – Mata de Manassu.	152
Foto 44 – Vestígios da derrubada de árvores na Mata de Manassu.	152

Lista de Figuras

Figura 1 – Processo de Aprovação de Loteamentos Fase I – Diretrizes.	76
Figura 2 – Processo de Aprovação de Loteamentos Fase II - Aprovação do Projeto.	76
Figura 3 – Processo de Aprovação de Loteamentos Fase III – Registro.	77
Figura 4 – Fluxograma dos Papéis dos Envolvidos em Processos de Loteamento. para Aprovação de Loteamentos da RMR e Áreas de Interesse Especial	78
Figura 5 – Mapa de Localização Estratégica de Todo o Empreendimento Alphaville. Pernambuco.	87
Figura 6 – Etapas do Alphaville Pernambuco. A fase 1 já está concluída. A fase 2 ainda está em obras.	89
Figura 7 – Planta conceitual do Alphaville Pernambuco 1, Duas Unas, com a Disposição dos lotes.	90
Figura 8 – Planta conceitual do Alphaville Pernambuco 2, com a disposição dos lotes.	91
Figura 9 – Projeto do traçado do Arco Metropolitano.	95
Figura 10 – Projeto do Villa Três Lagoas Residence a ser aplicado sobre a área.	96
Figura 11 – Fluxo de relação Sociedade/Natureza.	119
Figura 12 – Plantas de ocupação dos condomínios Villa Três Lagoas, Alphaville Pernambuco 1 e Alphaville Pernambuco 2.	148
Figura 13 - Oferta de repasse de lote no Alphaville Pernambuco 2.	149

Lista de Tabelas

- Tabela 1** – Índice de Desenvolvimento Humano Municipal - IDHM. Comparação dos anos de 2000 e 2010 entre os 9 municípios com maiores índices e Moreno. 47
- Tabela 2** – Produto Interno Bruto (PIB) dos municípios de Jaboatão, Recife, Moreno, RD e Estado, referente a 2012. 49
- Tabela 3** – Número de empregados no mercado formal, por classes de renda (número de salários mínimos) em 31.12. Comparativo entre municípios com maiores quantitativos e Moreno. Período de referência: 2013. 51
- Tabela 4** – Rendimentos médios mensais por domicílios nas áreas urbanas e rurais. 51
- Tabela 5** – Estabelecimentos por setor formal de atividade e nº de empregados em cada um desses setores – 2013. 53
- Tabela 6** – Índice de Gini - período de referência de 1991 a 2010. 54
- Tabela 7** – População residente em Jaboatão dos Guararapes, Recife, Moreno, RD e Estado. Comparativo entre os anos de 2000, 2010 e a estimativa para 2014. 55
- Tabela 8** - Sistema de Meio Ambiente Competências das Instâncias Administrativas. 114
- Tabela 9** – Produção agrícola municipal - lavouras permanentes e temporárias 2004/2013. 137
- Tabela 10** - Reservas Ecológicas localizadas na Bacia Hidrográfica do Rio Jaboatão por localização e área absoluta (ha) e relativa (% da área do município). 150

Sumário

Agradecimentos

Resumo

Abstract

Glossário

Lista de Abreviaturas

Lista de Imagens

Lista de Mapas

Lista de Tabelas

Apresentação

1. Introdução	24
1.1 Hipótese Justificativa e Objetivos	24
1.2 Proposta Metodológica	28
1.2.1 Procedimentos Metodológicos	31
2. Recorte Espacial do Estudo	35
2.1 Localização e Aspectos Naturais da Área	35
2.2 Cenário Socioeconômico de Jaboatão dos Guararapes e Moreno	46
2.3 Formação Histórica da Área	56
3. Planejamento Urbano da Disfunção Social: A Trilha para os Condomínios Fechados.	59
3.1 Histórico do Planejamento Urbano Determinante do Quadro Habitacional nas Cidades	60
3.2 As Transformações no Espaço Urbano e o Surgimento dos Condomínios Fechados	68
3.2.1 As Bases da Legalização dos Condomínios Fechados	70
3.3 As Transformações históricas no Espaço Urbano de Recife e Região Metropolitana e a Situação Habitacional Atual	80
3.4 Os condomínios Alphaville Pernambuco e Villa Três Lagoas Residence	85

3.4.1 Alphaville Pernambuco	85
3.4.2 Villa Três Lagoas Residence	95
4. Meio Ambiente e Sociedade - Meio Socioambiental: A Consciência Dessa Interdependência Pode Fazer Grande Diferença.	99
4.1 O Despertar para a Questão Ambiental e a Evolução da Dicotomia Sociedade e Natureza à Consciência do Significado de Meio Ambiente e Suas Implicações...	99
4.2 Os Instrumentos da Política Ambiental no Brasil	104
4.2.1 O Licenciamento Ambiental	105
4.2.2 Os Estudos de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA).	109
4.3 A Aplicabilidade da Política Ambiental Nacional e dos Estudos de Impactos Ambientais: Desafios a Serem Superados	113
4.4 O Planejamento Ambiental Apoiado na Análise Sistemática da Paisagem	117
5. Cenário Socioambiental Atual da Área de Influência dos Condomínios	120
5.1 A Ocupação Irregular em Torno da Barragem Duas Unas	125
5.2 A Situação dos Engenhos Coveta e Caxito Diante do Processo de Instalação dos Condomínios Alphaville Pernambuco e Villa Três Lagoas Residence	132
5.3 A Posição do Sindicato dos Trabalhadores Rurais de Jaboatão dos Guararapes	135
5.4 Impressões da Ocupação das Áreas do Entorno Urbano pelos Condomínios no Ponto de Vista de Alguns dos Profissionais Envolvidos com a Construção dos Condomínios e Moradores Locais	138
5.5 O Aproveitamento do Arcabouço Natural pelos Projetos dos Dois Condomínios	144
5.6 A Situação das Reservas Ecológicas Situadas Próximas aos Condomínios	150
6. Reflexões Finais	153
Referências Bibliográficas	162

Apresentação

O espaço urbano e suas transformações são o reflexo direto do processo histórico das mudanças nas relações sociais, cujos valores e significados são materializados em objetos sobre o território. Estes objetos, por sua vez, se estruturam no espaço natural modificando-o em níveis que podem levar a transformações no meio ambiente e, assim, à própria sociedade que dele faz parte. Um exemplo dessas estruturas são os condomínios fechados, os quais têm se disseminado sobre a paisagem semirural no entorno dos grandes centros urbanos.

Este estudo traz à discussão a importância de se reforçar a reflexão indissociável dos fatores meio ambiente e sociedade, ante os mecanismos institucionais de controle e fiscalização ambientais sobre projetos de intervenção imobiliária de cunho condominial residencial, que têm se reproduzido especialmente em áreas semirurais dos entornos urbanos, devido à escassez de espaços nas cidades. Percebe-se que os próprios Estudos de Impactos Ambientais, os chamados EIA's, exigidos no licenciamento de grandes empreendimentos, deixam de cumprir com sua função principal, assumindo um padrão apenas descritivo das características do meio físico-biótico e humano de forma isolada entre si. Incipientes de uma discussão interdisciplinar baseada na interdependência dos elementos que compõe o ambiente, capaz de diagnosticar não só as potencialidades como as fragilidades do meio socioambiental local, esses documentos se tornam estéreis funcionais, não passando de proformas para a autorização desses empreendimentos já prevista pelo estado. Uma vez licenciados, os projetos são geralmente implementados sem que para isso tenham dado garantias pré-determinadas de benefícios compensatórios e/ou mitigadores pelas alterações que venham causar ao meio local. Diante disso, este estudo se propõe a investigar o processo de instalação de condomínios fechados nos espaços de predomínio rural de áreas periféricas dos grandes centros urbanos, utilizando-se de uma perspectiva sistêmica do meio ambiente, em que as intervenções humanas sobre os espaços naturais são percebidos e analisados de uma forma integrada e interdependente, componentes de uma paisagem única e dinâmica. Essa proposta de uma análise sistêmica ambiental, porém, dar-se-á através de uma abordagem socioambiental das relações entre o meio social e seu ambiente físico natural reproduzido. Para tanto, traz como cenário específico a porção oeste da periferia do Recife, entre os municípios de Jaboatão dos Guararapes e Moreno, onde se encontram em processo de instalação dois grandes empreendimentos de condomínios fechados, situados às margens do

trecho do km 17,5 ao 19 da BR-232: O Alphaville Pernambuco e o Villa Três Lagoas Residence.

Como todo esforço produtivo costuma trilhar alguns descaminhos em seu percurso, o que, de uma forma ou de outra contribui para a maturação e aperfeiçoamento do mesmo, este trabalho também sofreu readaptações durante o seu desenvolvimento até assumir o presente formato. A proposta inicial do estudo era trabalhar o objeto principal, os condomínios Alphaville Pernambuco e Três Lagoas Residence, ambos em processo de instalação na Região Metropolitana do Recife, sob uma análise da Geomorfologia Ambiental com o título de “Contribuição da Geomorfologia Ambiental Aplicada em Projetos de Condomínios Fechados em Áreas Naturais do Periurbano de Recife – PE. Até então se pretendia avaliar os projetos de construção dos dois empreendimentos sob a ótica sistêmica e de interdependência, proposta pela Geomorfologia, dos elementos que compõe o arcabouço de paisagens naturais, esses sob o processo de redefinição estrutural para atender a uma nova função socioeconômica da área em questão. Nesta perspectiva, tomar-se-ia também como objeto de análise os respectivos documentos exigidos no Licenciamento Ambiental desses dois condomínios, a exemplo do EIA (Estudo de Impacto Ambiental), a fim de se investigar o nível de comprometimento dos mesmos com a descrição da realidade da estrutura ambiental local, assim como as estratégias de controle dos impactos provocados com a instalação desses condomínios.

Porém, a dificuldade de acesso ao interior dos condomínios para os procedimentos de medição e análise do arcabouço do relevo local e seus respectivos processos erosivos desencadeados com a instalação dos empreendimentos, considerando se tratarem de áreas privadas sob forte sistema de controle de acesso, consistiu no principal motivo divisor de águas do trabalho. O desafio de se repensar o objeto - os empreendimentos de grandes condomínios fechados, sem que se pusesse a perder grande parte do que já se havia produzido, levou a alguns caminhos sem sucesso. Um deles foi encontrar outros condomínios pela região metropolitana do Recife com as mesmas características (condomínios residenciais assobradados fechados para um público de médio a alto padrão econômico e que estivesse localizado no entorno de centros urbanos) que oferecessem maiores facilidades de ingresso no local para as devidas análises. Porém, as opções que surgiram distanciavam-se bastante dos parâmetros pretendidos. Essa busca fez descobrir a existência de poucos condomínios no perfil, encontrando-se sua maior parte em processo de instalação. Muitos até apresentavam formatos equivalentes, porém sua função deixava de ser residencial permanente para ser temporária em caráter de veraneio.

Outro impasse que vale ser registrado foi o questionamento quanto à eficácia de se trabalhar com condomínios que ainda não estavam em funcionamento, no máximo dispunham de vias asfaltadas, áreas de convivência e delimitação dos lotes para a construção das residências dos futuros moradores. Pensava-se então como seria possível avaliar as transformações ambientais causadas pela presença dos condomínios sem ainda se ter o funcionamento pleno dos mesmos, com a presença dos moradores e, a partir deles, a ativação e/ou intensificação de agentes transformadores do meio ambiente natural não só local quanto da região onde eles se inserem. A partir de então estava em questão abandonar o objeto do estudo antes idealizado e toda a lógica de sua escolha, considerando sua incapacidade de oferecer o material essencial a ser analisado – as transformações ambientais provocadas com a presença ativa das grandes estruturas projetadas pelos condomínios sobre o meio natural e a relação entre eles.

Diante da situação, pensou-se em manter o objeto, mas, desta vez, que este fosse trabalhado sob uma nova perspectiva, o da Geografia Socioeconômica e ambiental. A partir de então o direcionamento foi o de buscar apoio junto a um orientador com domínio na nova perspectiva a ser explorada e que se dispusesse ao desafio de acolher o trabalho a partir daquela proposta. Assim foi possível manter o objeto e área iniciais, buscando, desta vez, um enfoque condizente com o anterior (em vista de não se perder grande parte do material já escrito), porém sob novo método de abordagem. O trabalho então deixara a linha da Análise Geomorfológica para assumir um novo perfil, a Análise Socioambiental, como assim se acordou chamar. Porém, é preciso prevenir o leitor de que tal análise aqui proposta limitar-se-á aos cenários históricos da ocupação dessa área até o atual processo de instalação dos condomínios, este que ainda não envolve a presença dos novos moradores e, com ela, toda a dinâmica interativa prevista dos mesmos com a área. Diante disso, este estudo restringe-se aos reflexos socioambientais locais perceptíveis desde o início da instalação dos condomínios e, a partir desses reflexos, uma projeção de como venha se dar as relações da futura população desses condomínios com o seu entorno.

A involuntária necessidade de reprogramação do objeto de estudo também resultou no inconveniente da extensão do tempo programado, fato esse reconhecido pelo programa, considerando-se a maior importância no compromisso e responsabilidade de oferecer um produto final coerente e com o potencial de enriquecimento das discussões em torno de uma temática atual de grande reflexão social.

Não se poderia deixar de registrar aqui ainda as importantes observações levantadas pela banca avaliadora na ocasião da apresentação deste trabalho. A proposta de uma abordagem interativa entre domínios diversos da Geografia, como a Geomorfologia (física) e a Sociedade e o Espaço Urbano (humana) já anunciava, ainda durante a produção do estudo, a carência de possíveis tópicos suplementares a ambos os domínios apresentados. Porém, percebeu-se que o esforço para inserção de tais suplementos, ainda que fossem de grande pertinência, poderia descaracterizar, de certa maneira, o convite intencional a uma reflexão do objeto sob uma ótica mais ampla e interativa, ainda que viesse a satisfazer às necessidades específicas de cada domínio ou aspecto levantado.

Ainda assim, algumas recomendações feitas pela banca valem ser aqui citadas com o propósito de que servirão de guias para um redirecionamento e aprofundamento deste material para uma futura tese de doutorado. São elas: o aprofundamento quanto ao fenômeno da “fragmentação” do espaço; revisão bibliográfica quanto a “funções e formas” espaciais; definição dos municípios abordados de acordo com suas legislações.

1. Introdução

1.1 Hipótese, Justificativa e Objetivos

A expansão da cidade pela periferia dos grandes centros urbanos, onde a paisagem rural ainda preserva de alguma forma resquícios de mata atlântica, e com ela espécies da fauna e flora locais e outros recursos naturais, tem levado profissionais e estudiosos das áreas da construção civil e ambientalistas em geral discussões em torno de formas que garantam uma maior e mais adequada aplicabilidade das leis de proteção ao meio ambiente. Ao contrário da deturpada separação que se fazia entre o homem e o meio ambiente, hoje a evolução da ciência nos dá provas da interdependência do homem (e seu nível social) com o meio ambiente onde vive e com ele interage, alertando-nos para a urgência de sua preservação, através de seu uso racional, como uma atitude essencial à sobrevivência humana.

Considerando que a expansão urbana pelas áreas ainda rurais se dá geralmente de forma desordenada pela população de baixa renda, infere-se então a existência de um problema maior, que está arraigado às bases e intencionalidades da política socioeconômica. Esta política influencia e limita a aplicabilidade das leis a favor de todo o mecanismo de funcionamento e manutenção da real sustentabilidade ambiental. Percebe-se a partir de então que a interferência da tecnologia sobre o meio natural não passa de um instrumento de ação segundo objetivos superiores político-administrativos, e assim pode ser utilizada como seu maior aliado na promoção dessa sustentabilidade, e não o contrário, como se costuma observar na prática. O problema socioeconômico, ou melhor, o do isolamento dos interesses da economia dos da sociedade como um todo, traduz o real entrave do diálogo entre o meio ambiente e a tecnologia. Fica cada vez mais claro que discutir os problemas ambientais regionais é refletir antes o problema do aumento das diferenças socioeconômicas, suas causas e possíveis caminhos atenuadores dessas diferenças. É nas cidades onde tais diferenças são mais visíveis, em que, por exemplo, se assiste a histórica expulsão das camadas mais pobres da sociedade da cidade para as periferias.

À medida que os espaços nas cidades vão ficando mais disputados, a periferia, por sua vez, passa a ser também visada pelas classes média e alta. Nos últimos anos, a demanda por um perfil diferenciado de moradia com garantias de segurança e bem-estar tem promovido a especulação da terra nas áreas do entorno de Recife, levando, à expulsão dos moradores dessas áreas, repetindo-se então o velho processo de fragmentação social. Nelas, assim como

tem se dado em todo o Brasil, vem se estabelecendo novas áreas metropolitanas com características bem distintas do que se observava até poucos anos. Em locais onde a paisagem era composta de grandes propriedades rurais com suas terras cultivadas com a monocultura da cana-de-açúcar, hoje ela tem dado espaço a modernos complexos residenciais disponíveis às camadas da sociedade de médio e alto poder aquisitivo, configurados nos chamados condomínios fechados.

O processo de instalação desses grandes empreendimentos residenciais sobre áreas ditas rurais ou pré-urbanas costumam provocar naturalmente mudanças na estrutura física natural e social do meio ambiente que compõe as áreas diretamente e indiretamente envolvidas. São frequentes os estudos sobre os condomínios fechados em que a abordagem crítica desaprova a existência das estruturas, apoiada na justificativa, até certo ponto inquestionável, de sua ação tanto quanto à “apropriação de espaços públicos” para uso restrito (através do bloqueio de vias rurais locais antes transitáveis como à interdição de áreas naturais antes acessíveis, como lagoas, reservas, etc) bem como ao seu formato urbano indutivo à segregação social, uma vez que costumam ser isolados por muros.

Traçado esse perfil sobre os condomínios fechados, surge a curiosidade de estudá-los a fim de se comprovar a veracidade desses aspectos num dado contexto. Assim, o curso das pesquisas em torno do tema segue a partir da questão “quais as transformações/desafios socioambientais ativados com a instalação dos condomínios fechados em espaços semirurais do periurbano da porção oeste de Recife, entre os municípios de Jaboatão dos Guararapes e Moreno?”

Assim, tomando-se como foco ambiental a estrutura social, esse estudo elege como objetivo principal compreender a forma como um determinado espaço do periurbano da porção oeste de Recife, condizente com os municípios metropolitanos de Jaboatão dos Guararapes e Moreno, são redefinidos quanto ao aspecto funcional físico e socioambiental, sob a pressão do investimento imobiliário privado dos condomínios fechados.

Em busca de respostas que suprissem o objetivo acima proposto, surgiu naturalmente a necessidade de desvendar caminhos mais específicos, traduzidos pelos objetivos abaixo:

- Conhecer e analisar as circunstâncias socioambientais locais em que o fenômeno dos condomínios se insere e como estes dialogam com esse meio desde a fase do projeto de instalação;

- Fazer uma retrospectiva das conquistas mundiais e nacionais alcançadas na luta em favor do meio ambiente;
- Rever o conceito de meio ambiente em suas diferentes formas de interpretação ao longo do tempo;
- Conhecer como funcionam os instrumentos da política ambiental no Brasil;
- Identificar os transformações/desafios socioambientais locais ativados com a instalação dos empreendimentos;
- Interpretar de forma ampla e realística os eventuais fatores (positivos e/ou negativos) promovidos pela presença desses empreendimentos sobre o meio ambiente local;
- Investigar a relação dos projetos dos condomínios com os recursos ambientais locais e o nível de adaptação daqueles às condições oferecidas por esse meio natural;
- Conhecer e refletir sobre a relação também dos condomínios com o meio socioambiental local preexistente (se benéfica ou não).

Sustenta-se a hipótese de que um breve olhar sobre áreas metropolitanas de características rurais, com certas estruturas naturais ainda preservadas, próximas de outras que, ao contrário, são intensa e irregularmente ocupadas pela população mais pobre, não seja difícil de prever que a inexistência de qualquer investimento nas primeiras as levaria mais cedo ou mais tarde aos efeitos da pressão urbana.

É inevitável levantar a previsão de que elas sofreriam o mesmo processo de parcelamento de suas terras em lotes, e conseqüente ocupação residencial irregular. Sob tais circunstâncias de ocupação não planejada, o meio ambiente local seria consideravelmente comprometido (como já é fato em áreas adjacentes), uma vez que suas estruturas naturais seriam desprezadas diante da precariedade das condições técnicas e de recursos, somado a isso a pressão da necessidade de se construir novas moradias para abrigar a reprodução da população de renda inacessível ao mercado imobiliário dentro da cidade. Como conseqüência à falta de controle do uso adequado do solo, como se pode comprovar nas próprias áreas vizinhas, assistir-se-ia a uma série de inconvenientes, como nos recursos hídricos, na paisagem, na temperatura local, na estrutura dos solos por desencadeamento de processos erosivos, e em muitas outras situações específicas que afetariam diretamente as próprias populações locais.

Por outro lado, sob a circunstância da presença de investimento (público e privado), levanta-se aqui a curiosidade de se conhecer quais seriam e como se processariam as transformações/desafios socioambientais locais ativados com a instalação de empreendimentos do tipo “condomínios residenciais fechados” sobre esses espaços semirurais do periurbano de grandes cidades. A incógnita levantada como ponto de partida instigador da reflexão em torno do problema remete ao questionamento se a instalação desses condomínios no espaço ambiental em questão é capaz de impactá-lo negativamente em maior grau se comparado à ocupação irregular da mesma área, propensa ao adensamento populacional desordenado.

Mesmo que se considere a prerrogativa do maior poder impactante das tecnologias atreladas aos projetos desses grandes empreendimentos residenciais sobre o meio ambiente, por outro lado, o que dizer da atuação dos mecanismos oficiais de proteção ambiental, cuja atuação vem demonstrando a intensificação do controle pelo aumento das restrições impostas a essas atividades, devido ao seu potencial de impacto sobre o meio ambiente? Tal aparente posição positivista não desconsidera, por outro lado, a concorrência de forças paralelas que tentam driblar a legislação. Mesmo assim, percebe-se que essas forças já começam a sentir pressão coercitiva, a partir do momento em que alguns grupos ambientalistas, representantes comunitários, dentre outros, têm reforçado o cumprimento das condições legais de proteção ambiental, através de protestos e movimentos organizados, mostrando com isso o reconhecimento que defender o uso adequado do meio ambiente é defender um direito popular. Ainda em reflexão, estaria o problema da presença dos condomínios por demais concentrado no inconveniente de suas estruturas de isolamento social entre a população residente nos mesmos e a população pré-existente do seu entorno?

Da mesma forma se reflete o limite do direito dos moradores desses condomínios de se sentirem “seguros” dentro de um espaço isolado pelo qual supostamente pagam, tendo em vista que muitas vezes partes que compõem esses espaços “privados” são de poder público, correspondente a Áreas de Proteção Ambiental, Reservas Ecológicas, etc., e, portanto, são englobadas em suas áreas privativas, sem o direito ao acesso pela população do entorno. Diante desse fato, como a lei costuma atuar? Essas e tantas outras questões passam a ser refletidas quando se pensa sobre as prováveis transformações que os condomínios vêm trazer ao meio socioambiental, responsáveis pela redefinição e reaproveitamento desse meio tanto pela sua nova população, atraída pelo empreendimento, como pelos antigos moradores locais, os quais sofrem (ou se beneficiam) do processo dessa redefinição.

1.2 Proposta Metodológica

Da mesma forma que a simples observação despreziosa de certo fato cotidiano leva o observador à reflexão e indagações a respeito dele, o esforço da pesquisa científica segue os mesmos caminhos em busca das possíveis respostas aos questionamentos levantados durante o processo de conhecimento de um determinado fenômeno. A diferença entre as duas situações está na intencionalidade e sistematização do fenômeno, ou como é chamado objeto de estudo, na pesquisa científica. Demo (1996, p.34) vê a pesquisa como um “*questionamento sistemático crítico e criativo, mais a intervenção competente na realidade, ou o diálogo crítico permanente com a realidade em sentido teórico e prático*”. Em adição, Minayo (1993, p. 23 apud SILVA e MENEZES, 2001) a interpreta como “*uma atividade de aproximação sucessiva da realidade que nunca se esgota, fazendo uma combinação particular entre teoria e dados*”. Consiste então numa busca incessante de aprofundamento teórico dentro de um “*processo intrinsecamente inacabado e permanente*”.

De acordo com as diferentes especialidades do conhecimento técnico e científico, um mesmo objeto pode ser concebido e analisado de variadas formas conforme as suas respectivas especificidades e níveis de aprofundamento. Assim como um engenheiro não enxerga uma estrutura edificada num certo espaço como um arquiteto urbanista – este que a idealiza sob uma perspectiva mais funcional social dentro do conjunto do espaço onde se insere, tampouco um empresário imobiliário, segundo as suas habilidades e interesses, consegue apreender a mesma edificação como interpreta um geógrafo e ambientalista através da amplitude significativa desse objeto e seus efeitos ambientais no espaço onde se instala.

Quando a observação de um objeto se dá pela ótica da Geografia, o mesmo já não consegue ser percebido por si só, em si mesmo, mas sim como parte integrante de um cenário no qual passa a ser agente e reagente, causa e efeito, pois compõe um sistema interdependente chamado de espaço geográfico. A Geografia percebe esse espaço como um arranjo estrutural da relação homem-natureza, um conjunto de pontos de localização em constante interação e mudança de posições correlativas, formando assim um todo dinâmico. (MOREIRA, 2012)

É pela perspectiva sistêmica da Geografia, numa abordagem socioambiental da interação homem-natureza – melhor dizendo, do processo de organização de uma sociedade local sobre seu meio físico com suas condições ambientais específicas, que este estudo propõe analisar o seu objeto – a redefinição de espaços periurbanos (de perfil ainda rural) pelo investimento imobiliário privado dos condomínios fechados, lançando-se como ponto

orientador a reflexão das transformações que essas estruturas trazem ao meio ambiente físico e social local.

No decorrer dos capítulos pretende-se investigar a ordem e grandeza dessas transformações sobre o meio ambiente, especialmente em sua instância social. É importante registrar que a área analisada é tratada aqui como um “meio socioambiental” local, em que a referência ao meio ambiente é reforçada pelo seu principal componente, a sociedade – portanto meio “socioambiental”. Também foi delimitado para análise os condomínios no perfil “residencial fechados de casas assobradadas (ou de casas térreas)”, devido ao fato de esses corresponderem ao padrão mantido nas estruturas de condomínios encontradas em reprodução no entorno dos centros urbanos. Os que fogem ao perfil, como é o caso dos edifícios em formatos verticais com as unidades residenciais distribuídas em diferentes andares, até então são típicos de áreas urbanas convencionais, onde um dos motivos é a disponibilidade restrita de área de construção.

Segundo este estudo, os condomínios fechados são tomados na condição não apenas de agentes interventores do espaço pré-urbano, mas, antes disso, estruturas que têm surgido em resposta às condições atuais e históricas de organização sócio espacial. Considerando-se que o espaço urbano é reflexo de sua sociedade, organizando-se, assim, de forma fragmentada ao mesmo tempo que articulada (CORREA,1995), os condomínios deixam de ser considerados apenas como objetos de entraves sociais, como muitos estudos têm guiado o tema, para serem aqui encarados mais amplamente como um produto do meio, de um estado de coisas. De tal forma passam a ser percebidos como a consequência de uma causa maior, um ideal alternativo (mesmo que acessível a apenas uma pequena parcela da sociedade) para o verdadeiro problema o qual justifica essa e várias outras formas de segregação do espaço urbano: a ausência de uma *Reforma Urbana*, baseada na *Reforma Fundiária* pela garantia da função social da propriedade (MARICATO, 2014).

Essa reforma seria o mesmo que uma ação de “*democratização urbana*”, promovendo, assim, o “*direito (de todos) à cidade*”, o que, infelizmente, parece estar muito longe de ocorrer, considerando que, segundo Maricato, “*passa inevitavelmente pela reforma política*”. Esse entrave estrutural político é o responsável pela maior parte dos problemas que afetam hoje as cidades e suas áreas metropolitanas, motivo pelo qual tem levado muitos de seus moradores a buscar formas alternativas de suprirem o que o espaço urbano das cidades não consegue fazê-lo. Esse desconforto não só em Recife como na maioria das cidades brasileiras afetam todos os níveis de sua sociedade. Naturalmente, uma parte que dispõe de maior renda

tem a opção de buscar soluções mais viáveis para lidar com esses problemas; e a solução até aqui tem sido a da moradia nos condomínios fechados. Já à maior parte da população, desprovida de recursos financeiros suficientes, resta conviver com todos os inconvenientes dos espaços urbanos.

A motivação para a escolha do tema surgiu por uma inquietação quanto ao processo atual o de ocupação urbana que vem ocorrendo nas áreas do entorno da cidade do Recife, mais precisamente da porção oeste de sua região metropolitana, entre os municípios Jaboatão dos Guararapes e Moreno, região a qual ainda mantém características rurais. A opção pelo local se deveu por se tratar de um trecho ao longo de uma das vias expressas mais importantes do Estado, a BR-232, que liga o RMR a cidades de grande destaque do interior pernambucano. Apesar de os três condomínios abordados situarem-se todos dentro do município de Jaboatão dos Guararapes, nos limites com Moreno, optou-se por envolver os dois municípios quando na caracterização da área, considerando-se, especialmente, o fato de Moreno já ter pertencido no passado à Jaboatão dos Guararapes.

Observou-se a paisagem local em pleno processo de transformação de seu perfil rural para o urbano, através da ocupação das áreas antes reservadas às lavouras de cana-de-açúcar pelos condomínios. Esta paisagem, de acordo com Santos (2009), constitui um espaço formado por um conjunto indissociável de sistemas de objetos e seus sistemas de ação, processados ao longo de sua história. Através desta, os sistemas de objetos antes naturais vão sendo substituídos por outros ditos artificiais, à medida que também são impactados pelos sistemas de ações *“igualmente imbuídos de artificialidade, e cada vez mais tendentes a fins estranhos ao lugar e a seus habitantes”* (SANTOS, 2009, p. 63). Mas esse estranhamento faz parte do inevitável processo de transformação do rural/urbano, em que aos poucos as novas formas de relações vão se inserindo nas práticas cotidianas substituindo as antigas.

Na busca das possíveis transformações socioambientais locais promovidas pelos condomínios, tendo em vista estarmos experimentando nos últimos anos uma progressiva intensificação do controle e fiscalização ambiental pelos vários órgãos institucionais específicos de proteção ao meio ambiente, surgiu um questionamento a respeito de como se dá o processo legal ambiental de instalação desses condomínios na área em questão, onde ainda se preservam resquícios de importantes recursos naturais, alguns deles até sob a proteção legal. Para tanto, jugou-se propício o conhecimento dos mecanismos atuais de preservação e controle ambiental que vem sendo aplicado pelos órgãos competentes, de

acordo com a legislação vigente aplicável no processo de licenciamento para a instalação desse perfil de empreendimento.

1.2.1 Procedimentos Metodológicos

O tratamento metodológico teve início com a necessidade de se responder a seguinte pergunta: quais as transformações/desafios socioambientais ativados com a instalação dos condomínios fechados em espaços semirurais do periurbano da porção oeste de Recife? A reflexão desta suscitou o conhecimento a respeito não só dos condomínios, mas, especialmente, sobre a área e a organização social desta onde os mesmos estão inseridos. Assim, surgiram outras questões mais específicas que acabaram abrindo caminhos para a construção desse estudo.

Segundo as informações sobre os condomínios, investigou-se sobre seu significado e caracterização física, como e onde surgiram inicialmente e o porquê de seu surgimento; a proposta de seus projetos urbanísticos; o que tem provocado a reprodução do empreendimento no Brasil e em Recife; o perfil socioeconômico e proveniência de seus moradores, forma e frequência de uso, as bases legislativas que os sustentam; adequação dos projetos ao arcabouço natural preexistente; seus benefícios e/ou inconvenientes sobre o meio ambiente físico e social local.

A partir de fontes bibliográficas de áreas específicas (como geografia, história, urbanismo meio ambiente e outras afins) constituídas de livros, dissertações, teses, artigos de revistas científicas, jornais e revistas convencionais, imagens, mapas temáticos, blogs, dentre outras, foi possível construir um embasamento teórico orientador do trabalho. A cada nova informação apreendida, impressões antigas (e até certos preconceitos) foram sendo desconstruídas, ao passo que se ampliava o conhecimento em torno do tema e novas formas de refletir o problema em análise.

A organização dos capítulos seguiu uma lógica sequencial em resposta às possíveis questões suscitadas no decorrer do tratamento de capítulos anteriores. Dentro dessa proposta, trabalhou-se, a princípio, o **“Recorte Espacial do Estudo”**, dado por uma caracterização física, socioeconômica e histórica da mesma; informações estas de grande importância para o

decorrer das discussões seguintes. Como apoio informativo visual, foram apresentados os seguintes produtos cartográficos: de localização da área, de solos, altimetria, declividade e de uso e ocupação da terra. Este último pretendeu representar as mudanças na paisagem e na leitura física do espaço, através de imagens SRTM (Shuttle Radar Topography Mission), com resolução espacial de 30 x 30m e de dados do Zoneamento Agroecológico do Estado de Pernambuco – ZAPE – processados no ArcGis 10.1.

Na reconstituição do espaço foram produzidos mapas de uso e ocupação da terra nos anos de 1975, 1986 e 2015, vetorizados segundo a legenda da Organização das Nações Unidas Para Alimentação e Agricultura – FAO – por atender melhor o nível de detalhamento para cada modalidade de classificação. Nos anos de 1975 e 1986 foram utilizados 16 ortofotocartas, sendo 08 (oito) cartas para cada década, na escala 1:10.000. Em 2015, foram utilizadas imagens do Google Earth.

Sob a intenção de tentar compreender a crescente demanda pelo modelo de habitação em condomínios fechados, apresentou-se, em seguida, na problemática do **“Planejamento Urbano da Disfunção Social: A Trilha para os Condomínios Fechados”**, o **“Histórico do Planejamento Urbano Determinante do Quadro Habitacional nas Cidades”**. A ideia era de aprofundar a temática do desenvolvimento urbano através de suas bases socioeconômicas. Depois de reacender fatos históricos responsáveis pelos caminhos trilhados pelas cidades em geral, aprofundou-se a discussão em torno de **“As Transformações no Espaço Urbano e o Surgimento dos Condomínios Fechados”**, a fim de que se pudesse delimitar o ponto circunstancial da lógica de transbordamento dos limites urbanos através do modelo de habitação dos condomínios.

Depois de tratado o aparecimento dos condomínios fechados como novo ideal de residência e apresentada a configuração interna de suas estruturas, tendo em vista a grande diferença em formato e extensão de terra que ocupam, em comparação com as estruturas condominiais convencionais (com edifícios verticais de vários andares e área externa limitada, construídas em espaços reduzidos das áreas urbanas), pensou-se em investigar como se dão **“As bases da Legalização dos Condomínios Fechados”**, na intenção de descobrir sob que “lógica” legal eles estão sustentados. Como não se poderia tratar dos fatos que marcaram o espaço urbano no mundo sem que se mostrasse o panorama regional, abordou-se na sequência sobre **“As Transformações Históricas no Espaço Urbano de Recife e Região Metropolitana e a Situação Habitacional Atual”**.

Reduzindo-se à escala local, foram apresentados dois exemplos de condomínios, objetos “chaves” do estudo: **“Os condomínios Alphaville Pernambuco e o Villa Três Lagoas Residence, no Oeste da Região Metropolitana do Recife”**. A decisão de trabalhar com os dois condomínios não se deu desde o princípio. Somente a partir da primeira visita feita ao Três Lagoas, e, com ela, a comparação de suas características paisagísticas com as do condomínio Alphaville, percebeu-se uma grande diferença na proposta de ocupação residencial entre os dois empreendimentos. Enquanto este último disponibilizava a maior parte do espaço para a ocupação dos lotes residenciais, de forma mais adensada, e, com isso, menor espaço para os elementos naturais, o primeiro, ao contrário, oferecia um número bem reduzido de lotes residenciais, porém com quase o dobro das dimensões dos lotes do outro, em favor de uma maior valorização dos elementos naturais preexistentes. Isso ficou mais claro quando se ouviu falar entre os corretores de que o projeto do Alphaville era o de um bairro planejado, já o do Três Lagoas uma vila campestre.

O conhecimento desses projetos e processo de instalação sobre o espaço ambiental local leva naturalmente ao levantamento de questões sobre as transformações que os mesmos tendem a causar sobre aquele meio ambiente específico. A partir desse questionamento, o estudo trilha por uma discussão em torno do processo de amadurecimento da temática do meio ambiente e a necessidade de sua preservação como condição para o desenvolvimento urbano em prol do bem-estar social. Assim, dissertou-se dentro da problemática **“Meio Ambiente e Sociedade - Meio Socioambiental: A Consciência Dessa Interdependência Pode Fazer Grande Diferença”**, **“O Despertar para a Questão Ambiental e a Evolução da Dicotomia Sociedade e Natureza à Consciência do Significado de Meio Ambiente e Suas Implicações”**. Tendo-se reavivado a evolução da importância dada em todo o mundo às discussões sobre o meio ambiente, a mesma foi direcionada para **“Os Instrumentos da Política Ambiental no Brasil”** e como se articula seu **“Licenciamento Ambiental”**, dando-se ênfase no mais importante de seus instrumentos – **“Os Estudos de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) para o Licenciamento Ambiental do Brasil”**.

Apesar do desenvolvimento do aparato legal e intensificação de sua ação no controle de empreendimentos de grande porte com potencial de impactos sobre o meio ambiente onde planejam se instalar, a realidade do mecanismo aponta alguns problemas, que são esclarecidos no capítulo **“A Aplicabilidade da Política Ambiental Nacional e dos Estudos de Impactos Ambientais: Desafios a Serem Superados”**. Observa-se que um dos problemas que

contribuem para a incapacidade de concretização à que se propõem os instrumentos legais é a forma isolada, desconexa de se conceber os elementos que compõem o meio ambiente, incluindo-se aí, especialmente, a sociedade. Sobre isso discorre o capítulo seguinte intitulado de **“O Planejamento Ambiental Apoiado na Análise Sistemática da Paisagem”**. Para finalizar, é exibido um pouco de **“O Cenário Socioambiental Atual da Área de Instalação dos Condomínios Fechados”**, em que se faz um relatório do quadro da situação em que os grupos locacionais se encontram em seu ambiente, e que de uma forma ou de outra podem sofrer influência direta ou indireta com a chegada dos condomínios em processo de instalação no local. Deste cenário, jugou-se importante discutir sobre as seguintes questões: **“A Ocupação Irregular em Torno da Barragem Duas Unas”**; **“A Situação dos Engenhos Coveta e Caxito Diante do Processo de Instalação dos Condomínios Alphaville Pernambuco e Villa Três Lagoas Residence”**; **“A Posição do Sindicato dos Trabalhadores Rurais de Jaboatão dos Guararapes”**; **“Impressões da Ocupação das Áreas do Entorno Urbano pelos Condomínios no Ponto de Vista de Alguns dos Profissionais Envolvidos com a Construção dos Condomínios e Moradores Locais”**; **“O Aproveitamento do Arcabouço Natural pelos Projetos dos Dois Condomínios”** e **“A Situação das Reservas Ecológicas Situadas Próximas aos Condomínios”**.

Como instrumentos de grande importância para a realização da análise geográfica pretendida, fez-se uso de produtos cartográficos de localização, características físicas da área, como altimetria, declividade, classes de solos, além do mapa de transformações de uso da terra nos anos de 1975, 1985 e 2015, visando assim o amparo técnico em conjunto com o corpo teórico trabalhado. Para a complementação e atualização dos dados obtidos em gabinete, foi imprescindível a realização de visitas de campo e a instituições públicas e empresas privadas. Nelas, muitas informações prévias foram justificadas e desmistificadas. Mas o principal dessas visitas consistiu na oportunidade de o pesquisador ter o contato direto como o contexto estrutural físico e social do meio ambiente analisado. RICHARDSON (1999, p.207 *apud* BRITO JUNIOR e FERES JUNIOR, 2011) reforça um pouco dessa percepção quando no contato que se dá através do ato de entrevistar, concebendo como um *“ato de perceber realizado entre duas pessoas”*.

Como importante instrumento de pesquisa, em cada um desses locais foram feitas algumas entrevistas do tipo semiestruturadas. Esse tipo de entrevista ocorre quando se propõem perguntas centrais (sem a necessidade da sequência de certa ordem) sobre um dado assunto, deixando-se espaço para outras questões circunstanciais ao momento da entrevista. A

opção por esse formato de entrevista justifica-se não só pela facilidade de se conseguir as informações dos entrevistados, devido à forma mais livre e espontânea com que se conduzem as perguntas, mas ainda por ser um método que *“favorece não só a descrição dos fenômenos sociais, mas também sua explicação e a compreensão de sua totalidade [...]”*. Nela dá-se relevância à situação do autor (e não a do objeto, como ocorre no caso da entrevista estruturada), além de que *“mantém a presença consciente e atuante do pesquisador”* (TRIVIÑOS, 1987, p. 152). O autor ainda lembra que *“os instrumentos de coleta de dados não são outra coisa que a “teoria em ação”, que apoia a visão do pesquisador”*.

Dentro dessa proposta de abordagem foram entrevistados os seguintes perfis: 7 moradores do entorno da barragem Duas Unas, dentre eles o antigo presidente da Associação; 3 moradores do Engenho Coveta e proximidades, 3 funcionários do escritório do Engenho Caxito, 3 funcionários (dentre eles o presidente e o vice) do Sindicato dos trabalhadores Rurais de Jaboatão dos Guararapes, 1 arquiteto e urbanista da FIDEM, 2 arquitetos (dentre eles, um gerente de análise e licenciamento) e 1 advogado da Prefeitura de Jaboatão dos Guararapes, 1 corretor de imóveis do condomínio Alphaville Pernambuco, 1 corretor de imóveis do condomínio Três Lagoas Residence, 1 arquiteto do Alphaville Francisco Brennand, 1 engenheiro do condomínio três Lagoas Residence, 1 biólogo e 1 engenheiro florestal e 1 engenheiro civil da CPRH, 1 engenheiro de uma empresa de consultoria ambiental, 1 presidente da associação de moradores do bairro Retiro 1 e 2 (em Jaboatão dos Guararapes), 1 assessor de comunicação (de empresa organizadora de audiências públicas).

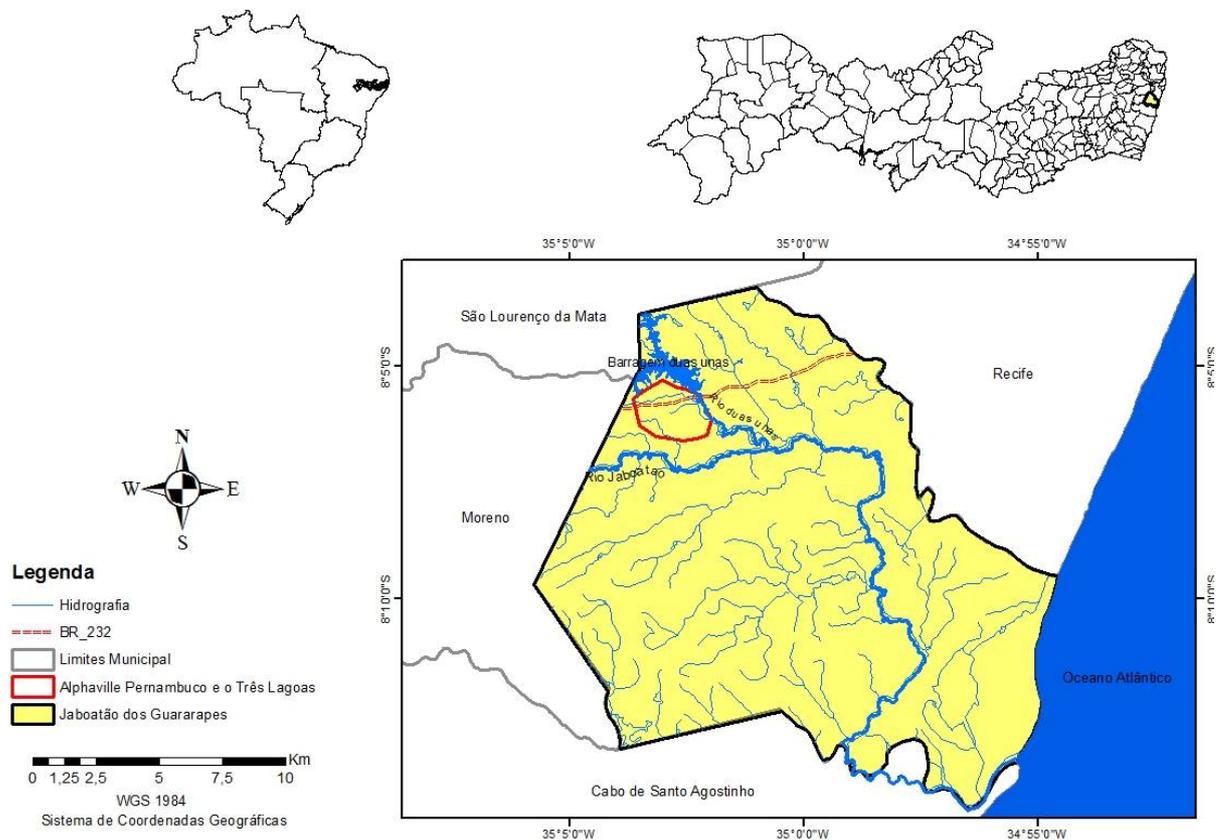
2. Recorte espacial do estudo

2.1 Localização e Aspectos Naturais da Área

Para investigar as possíveis transformações e/ou desafios socioambientais provocados com a instalação dos condomínios residenciais fechados em áreas da periferia das cidades, o estudo concentrou-se numa pequena área na porção oeste da Região Metropolitana do Recife (RMR), na Zona da Mata de Pernambuco, com cerca de 16 km². Está localizada entre os municípios metropolitanos de Jaboatão dos Guararapes e Moreno, mais precisamente delimitada a Sudeste pelos bairros de Santo Aleixo e Vista Alegre (pertencentes à Jaboatão) e ainda pelo rio Jaboatão; ao Norte pela represa de Duas Unas; a Nordeste pela Reserva Ecológica de

Manassu e bairro de mesmo nome; a Oeste pelo município de Moreno (a cerca de 3,5 km do local); e ao Sul pela PE-007. (Ver mapa 1)

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO



Mapa1: Mapa de localização da área de estudo. Fonte: a autora

É nesta área, entrecortada pela BR-232, entre os quilômetros 17,5 e 19, onde a paisagem antes rural, composta de colinas revestidas de lavouras canavieiras (Ver foto 1) e de pequenas ilhas com resquícios de mata atlântica (ver foto 2) vem sendo substituída por uma moderna estrutura habitacional disposta em lotes, pertencentes a dois grandes empreendimentos de condomínios residenciais fechados, em processo de construção e expansão: o Alphaville Pernambuco (instalados em ambos os lados da BR-232) e o Villa Três Lagoas Residence (vizinho ao anterior, do lado esquerdo da BR-232, no sentido oeste).



**Foto 1(acima): Colinas ocupadas
Pela monocultura da cana-de-açú-
car, entre a reserva de Manassu e
a Barragem Duas Unas. Fonte: a
autora, em 12/11/2014**



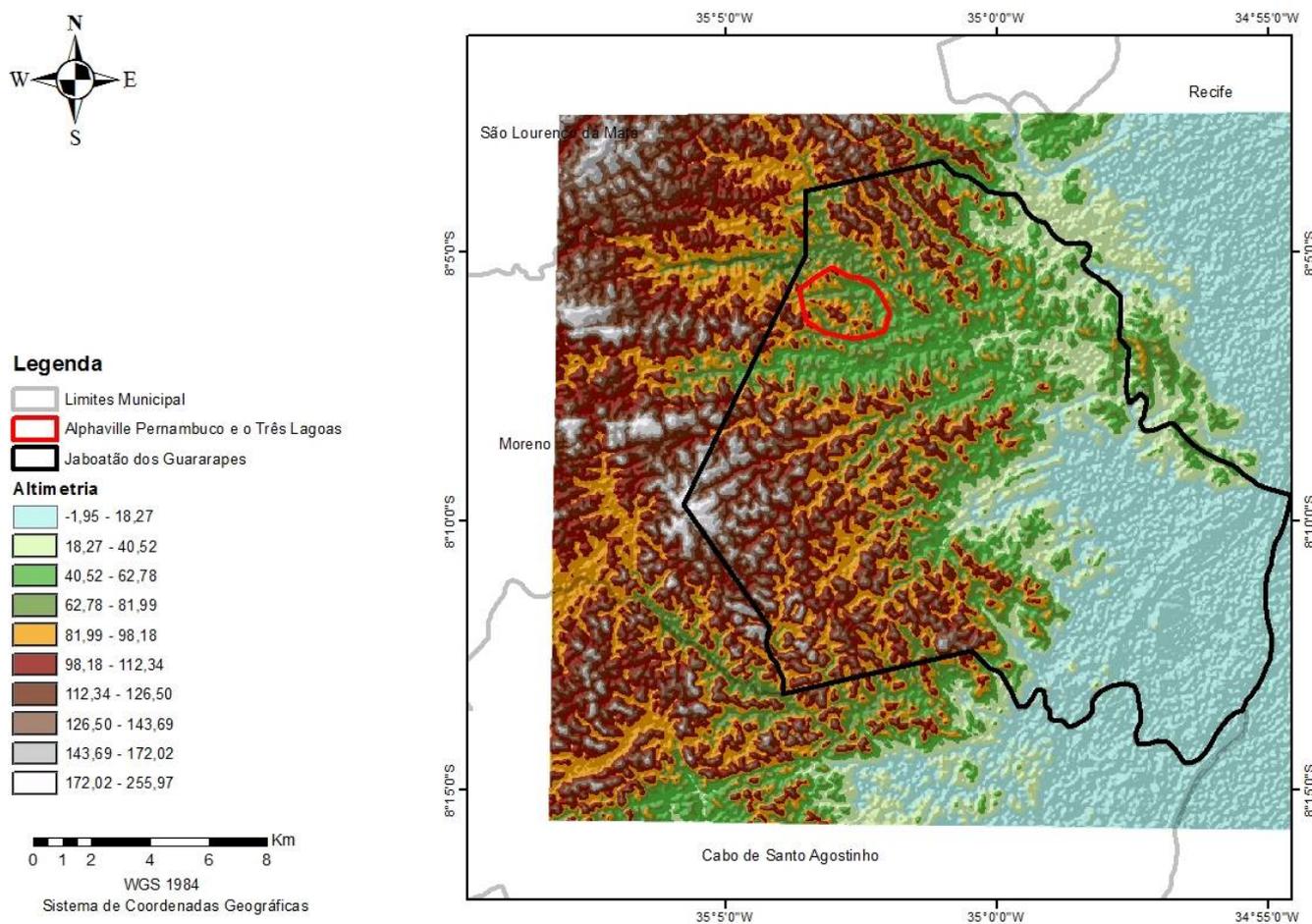
**Foto 2 (à direita): Resquício de Mata
Atlântica - Reserva de Manassu.
Fonte: a autora, em 12/11/2014**

Conhecendo um pouco dos dois municípios, Jaboatão limita-se ao norte com Recife e São Lourenço da Mata, ao sul com Cabo de Santo Agostinho, a leste com o Oceano Atlântico, e a oeste com Moreno. Apresenta uma área de 258,694 km² e possui uma população de 644,620 habitantes (censo de 2010 do IBGE), número este que o coloca em segundo lugar do estado, depois da capital, Recife. Moreno, por sua vez, tem 196,071 km² e uma população de 56.696 habitantes. Limita-se ao norte, com São Lourenço da Mata, ao sul com Cabo de Santo Agostinho, a oeste com Jaboatão dos Guararapes e a leste com Vitória de Santo Antão. Seus distritos são Moreno e Bonança, onde no primeiro, mais especificamente no bairro Alto Santo Antônio, delimita-se parte da área de um dos condomínios de nosso estudo (o Villa Três Lagoas Residence). Quanto à Jaboatão dos Guararapes, de seus distritos Jaboatão dos Guararapes, Cavaleiro, Curado, Jardim Jordão e Jaboatão, é neste último onde em dois dos seus 11 bairros estão sendo instalados os condomínios tratados no presente estudo (o Alphaville e o Villa Três Lagoas Residence), o bairro de Manassu (com 1.689 hab.) e o bairro

de Vargem Fria (com 799 hab.). Consideremos ainda outros quatro bairros localizados no entorno do empreendimento, na sequência, Santo Aleixo (22.019 hab.), Vila Rica (29.722), Bulhões (156 hab.), Vista Alegre (com 10.894 hab.) e Jaboatão Centro (12.518 hab.) (IBGE, Censo de 2010), bairros esses que sofrerão influência direta ou indireta com a presença dos condomínios. Já na parte correspondente à Moreno, pode-se dizer que todo o distrito será influenciado pelos condomínios em questão.

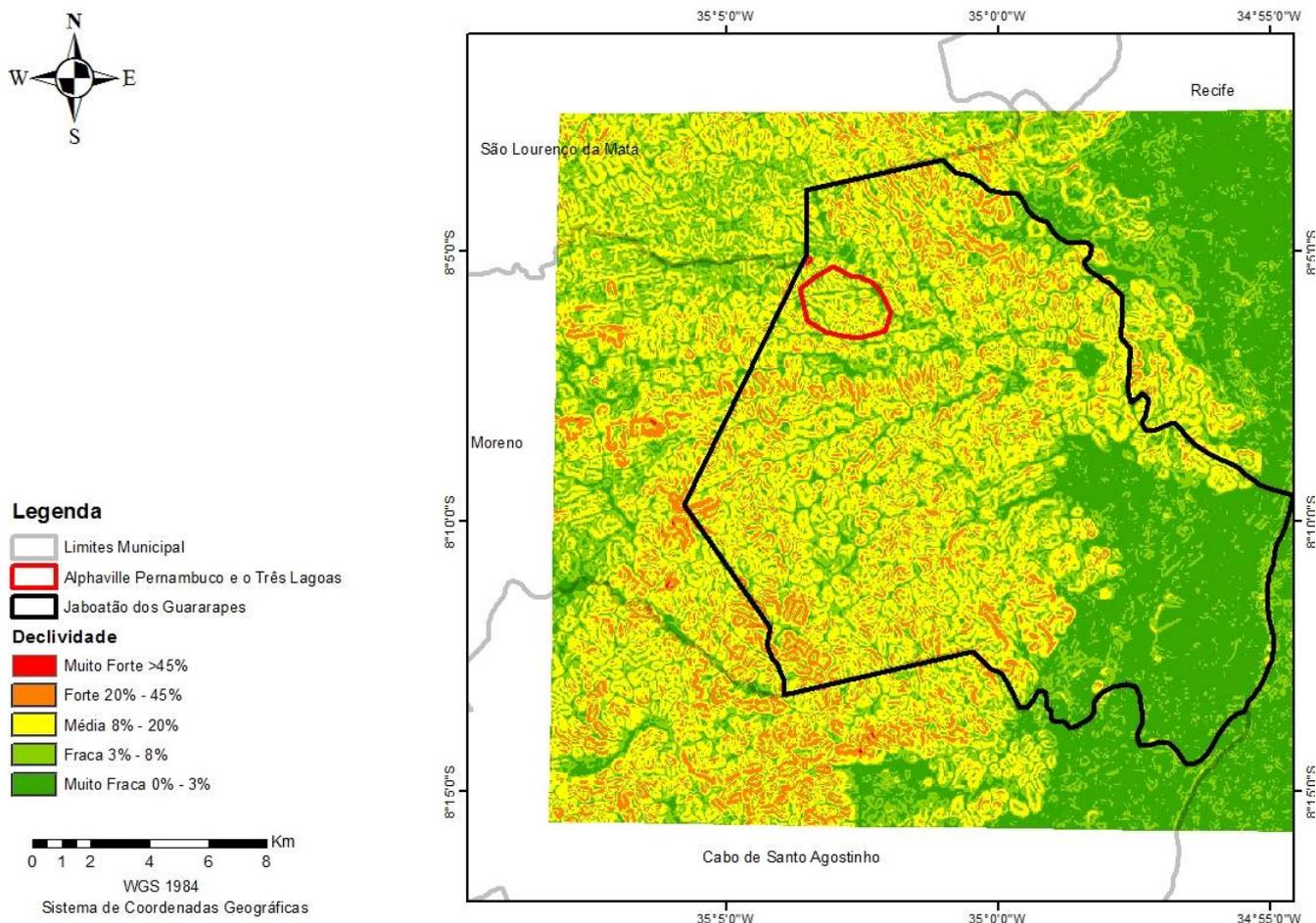
Situada entre a província costeira e a Borborema, a paisagem da área estudada exibe uma geomorfologia composta de pequenos divisores de água - colinas contínuas bem dissecadas, de formato arredondado (ou também chamado de mamelonar), com manto de alteração espesso (regolito), exibindo muitas vezes afloramentos rochosos. As altitudes variam de em média 40 a 145 m (ver mapa) e suas encostas são convexas com inclinação variada, que chegam às vezes a ultrapassar os 20% (ver mapas 2 e 3), entalhadas por sucros e cabeceiras e predomínio de vales bem definidos, em “V”, com cabeceiras de drenagem de primeira ordem e baixios alagados.

MAPA DE ALTIMETRIA DA ÁREA DE ESTUDO



Mapa 2: Mapa de Altimetria da área de estudo. Fonte: a autora

MAPA DE DECLIVIDADE DA ÁREA DE ESTUDO



Mapa 3: Mapa de declividade da área de estudo. Fonte: a autora

A drenagem da área é, portanto, predominantemente dendrítica, em que os canais não seguem direções distintas. Destacam-se assim três modelados geomorfológicos na área: os terraços fluviais (Atf) e as rampas de colúvio (Arc), encontrados, principalmente, nos fundos de vale e os dissecados de topo convexo (Dc), localizados, principalmente, nos interflúvios. Os dois primeiros identificados como modelados de acumulação e o último, de dissecação.

A área de estudo está situada sobre um substrato de rochas antigas do Embasamento Cristalino, pertencente ao Complexo Belém do São Francisco (do Mesoproterozóico), este que caracteriza mais de 50% da superfície da porção oeste do município de Jaboatão dos Guararapes e a totalidade dos municípios de Moreno e São Lourenço da Mata (este vizinho ao sul de Moreno e Jaboatão). É composto de rochas do Complexo Gnáissico-Migmatítico (ortognaisses de composição granítica e diorítica, migmatizadas), juntamente a rochas plutônicas (quartzo-dioritos e biotitagranitóides porfiríticos não individualizados (gr) de zona

de cisalhamento (Plogn), todas com idades do Proterozóico (2.500 milhões de anos a 500 milhões de anos)(CPRH, 2006).

Sob forte influência das massas de ar provenientes do oceano Atlântico, a área apresenta uma alta umidade relativa do ar, com média de 78,3%, verificado tanto no município de Jaboatão quanto no de Moreno, o que caracteriza a área de clima úmido e subúmido. A temperatura média anual é de 26°, com uma mínima de 23°C (podendo chegar a 18°C) e uma máxima de 32° C (CPRM, 1997). Os meses mais quentes são dezembro, janeiro, fevereiro e março. Já os mais secos são outubro e novembro. Os meses mais frios são junho, julho e agosto, em que se dão os ventos fortes. As chuvas concentram-se entre os meses de março a agosto, quando a precipitação pluviométrica oscila entre 140 mm e 270 mm mensais, e médias anuais acima de 1.500 mm.

Essa incidência de considerável índice pluviométrico e com ele forte ação de intemperismo químico, leva a área a apresentar feições de processos geomórficos do tipo degradacional, resultados da erosão e de movimentos de massa. Em alguns pontos onde há supressão da vegetação, observam-se fluxos de pequenos escoamentos superficiais, os quais são adensados quando sob a ação de chuvas mais intensas, provocando no terreno a formação de sulcos e ravinas, e ainda depósitos de tálus. As encostas destas colinas tiveram a maior parte de sua cobertura vegetal natural extraída para dar lugar ao plantio da cana-de-açúcar e, com o passar do tempo, a ocupação desordenada por famílias de baixa renda (ver foto 3 e 4), através da oferta de lotes do parcelamento de algumas granjas; e, atualmente, à crescente especulação imobiliária com alguns grandes empreendimentos residenciais e empresariais.

Foto 3 (acima): Ocupação de baixa renda sobre as colinas do bairro de Manassu. Fonte: a autora, em

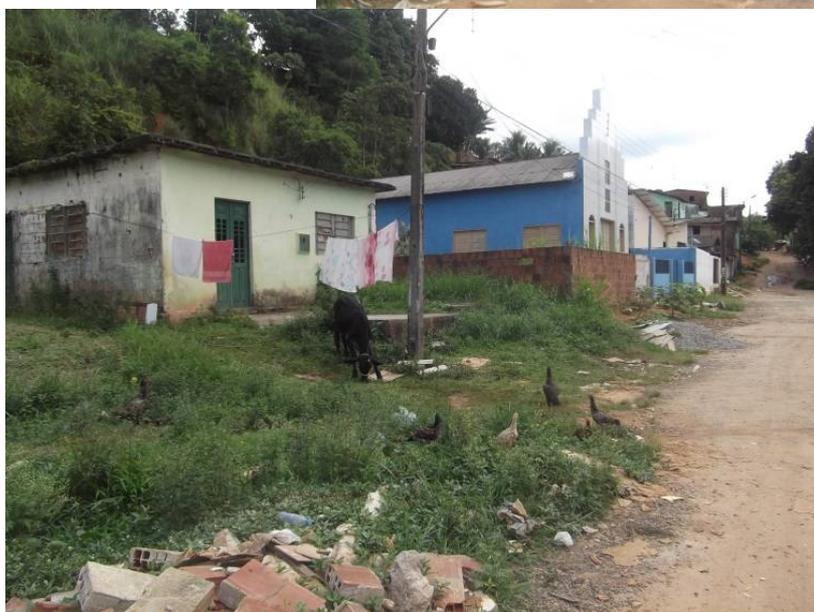
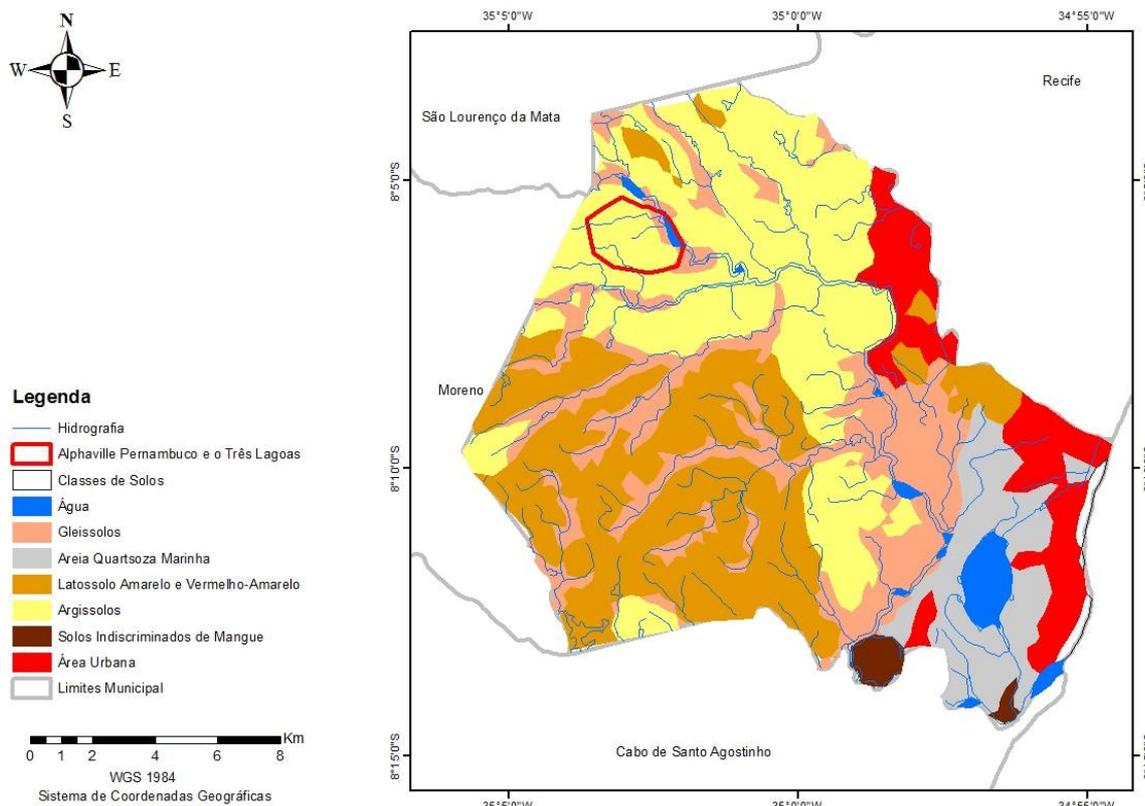


Foto 4 (ao lado): Construções de baixa renda em áreas de risco no bairro de Manassu. Fonte: a autora, em 07/04/2015.

Os solos nessa região são do tipo areno-argiloso, classificados como Latossolos Amarelos e Argissolos Vermelho Amarelos (ver foto 5), os quais costumam ser utilizados em maior parte para o plantio de mandioca, algodão herbáceo e cana-de-açúcar. (ver mapa 4)

MAPA DE SOLOS DA ÁREA DE ESTUDO



Mapa 4: Mapa de solos da área de estudo. Fonte: a autora.



Foto 5: Área de extração de argila no bairro de Manassu. visualização do aspecto do solo local (latossolos amarelos e argissolos vermelho amarelos). Fonte: autora, em 07/04/2015

A área em questão está inserida na Unidade de Planejamento Hídrico UP-15, correspondente ao grupo de bacias de pequenos rios litorâneos – GL2 (formado pelos rios Jaboatão e Pirapama e alguns afluentes), localizados na Zona da Mata Sul, no litoral do Estado de Pernambuco, entre as seguintes

coordenadas: 08° 02' 42" e 08° 25' 59" de latitude Sul, e 34° 52' 27" e

35° 23' 06" de longitude Oeste. (ver mapa) A drenagem da área é feita principalmente pelo rio Jaboatão (de maior importância nos municípios de Jaboatão e Moreno, e em segundo lugar para a RMR), o qual nasce no município de Vitória de Santo Antão, mais a oeste da BR-232,

corta o município de Moreno de oeste a leste, passando por terras dos antigos engenhos Jussara, Jaboatão, Pintos, Pereiras, Morenos e Bom Dia (este situado na sede da cidade). De lá deixa o município e segue adentrando pelas terras de Jaboatão dos Guararapes, onde se encontra com o rio Duas Unas (seu principal afluente), seguindo então até sua foz no Oceano Atlântico. (DAVIDSON, 2012) Sua bacia tem uma superfície total de 442 km², da qual 46 km² corre pelo município de São Lourenço da Mata, 98 km² por Moreno, 225 km² por Jaboatão dos Guararapes, e 4 km² por Recife (PQA/PE-Relatório 01, 1997 apud CPRH, 2006).

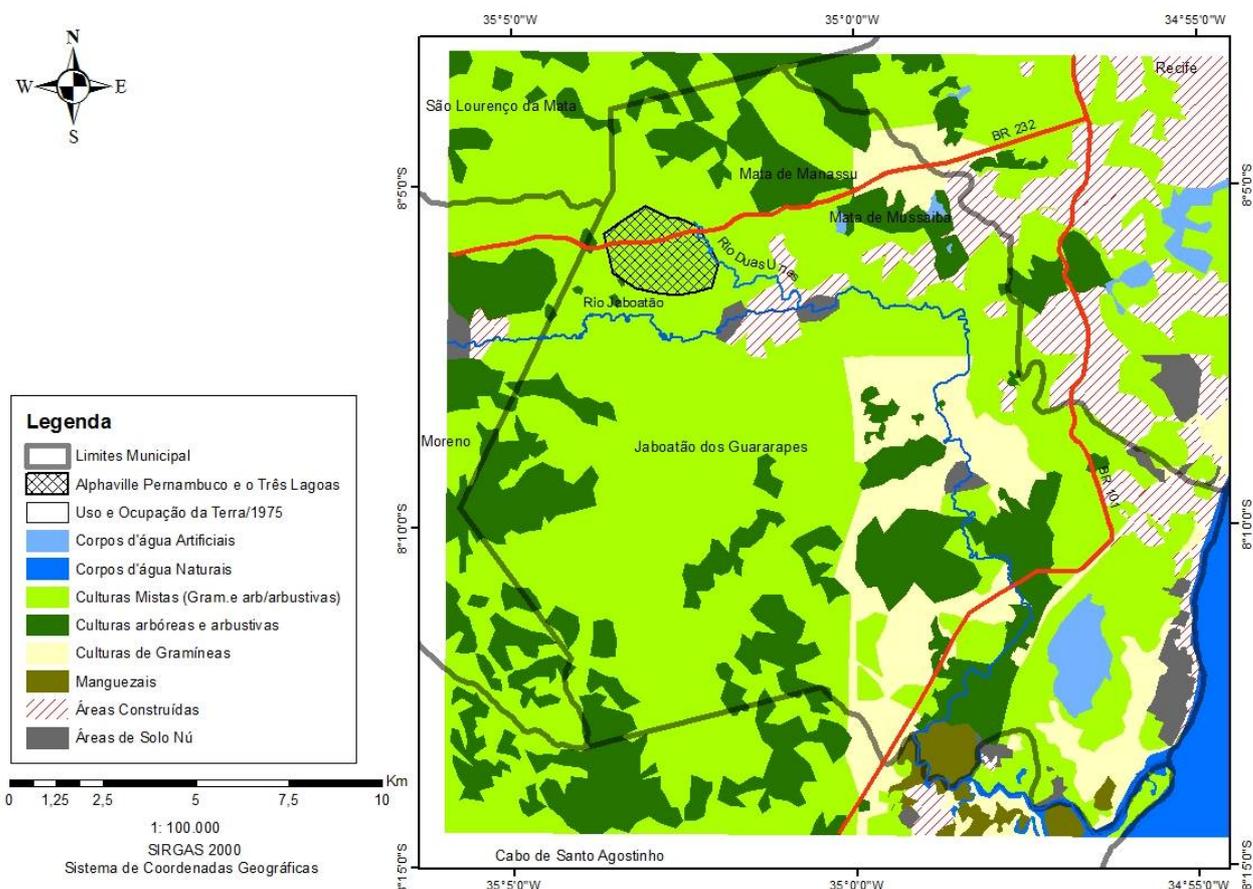
Em seu percurso entre os municípios de Moreno e Jaboatão, o Rio Jaboatão é alimentado por águas de vários afluentes importantes como os Riachos Una, Laranjeiras, Capim-Açu, Xixaim, Cachoeira e os Rios Gurjaú, Cajabuçu, Arariba (também chamado de Rio dos Macacos) (estes três últimos pertencentes à Bacia do Rio Pirapama), Carnijó, Suassuna, Zumbi, Riacho Limeira, Rios Santa Amélia, Utinga de Cima e Camaçari. Pela margem esquerda, recebe o Riacho Limeira, o Rio Duas Unas, o Manassu, o Mussaíba, Córrego Mariana e Riacho da Prata.

O Rio Duas Unas, que também compõe a bacia dos GL2, nasce em território morenense, próximo à Bonança, às margens da BR-232. Seu percurso se dá primeiro ao norte e, em seguida a leste - o que o faz limite entre os municípios de Moreno e São Lourenço, passando pelos engenhos Serraria, Usina N.S Auxiliadora, Fortaleza, Pacoval, Una e Pocinho. (DAVIDSON, 2012). Em seguida, adentra no município de Jaboatão dos Guararapes, onde logo forma a Represa de Duas Unas (uma importante área de preservação, ao lado da qual se instala um dos condomínios tratados, o Alphaville 1 (ou Alphaville Duas Unas, devido a sua posição ao lado da represa de mesmo nome). (ver imagem)

Vale registrar a importância dessa região, tão rica em nascedouros de importantes rios de outras bacias (como Duas Unas, Várzea do Una e Gurjaú) para o abastecimento de grande parte da Região Metropolitana do Recife, cujos territórios, ainda que reconhecidos como Áreas de Proteção de Mananciais, infelizmente, tem o percurso não só de seu principal rio, o Jaboatão, como o dos acima citados marcado pela recepção de efluentes domésticos, industrial e agro-industrial. Esse fato ainda se agrava com os frequentes desmatamentos das encostas em suas margens, as quais são ocupadas tanto com lavouras de cana-de-açúcar, na zona rural, como com a construção irregular em suas margens, nas áreas urbanas, reflexo este da falta de uma educação ambiental da população e da ausência de fiscalização municipal e ação punitiva.

A utilização de três produtos cartográficos de uso e ocupação da terra na área de estudo e entornos, possibilita conhecer um pouco das mudanças que se deram na paisagem da área de estudo entre os anos de 1975, 1986 e 2015. Na sequência, no ano de 1975, houve o predomínio das vegetações mistas, as quais são coberturas espaçadas que se diferenciam no porte vegetal, destacando-se na paisagem alguns testemunhos de cultura arbórea e arbustiva bastante densa. A cultura de gramínea se faz de coqueiral na parte litoral de Jaboatão e de canaviais adentrando o município. (ver mapa 5)

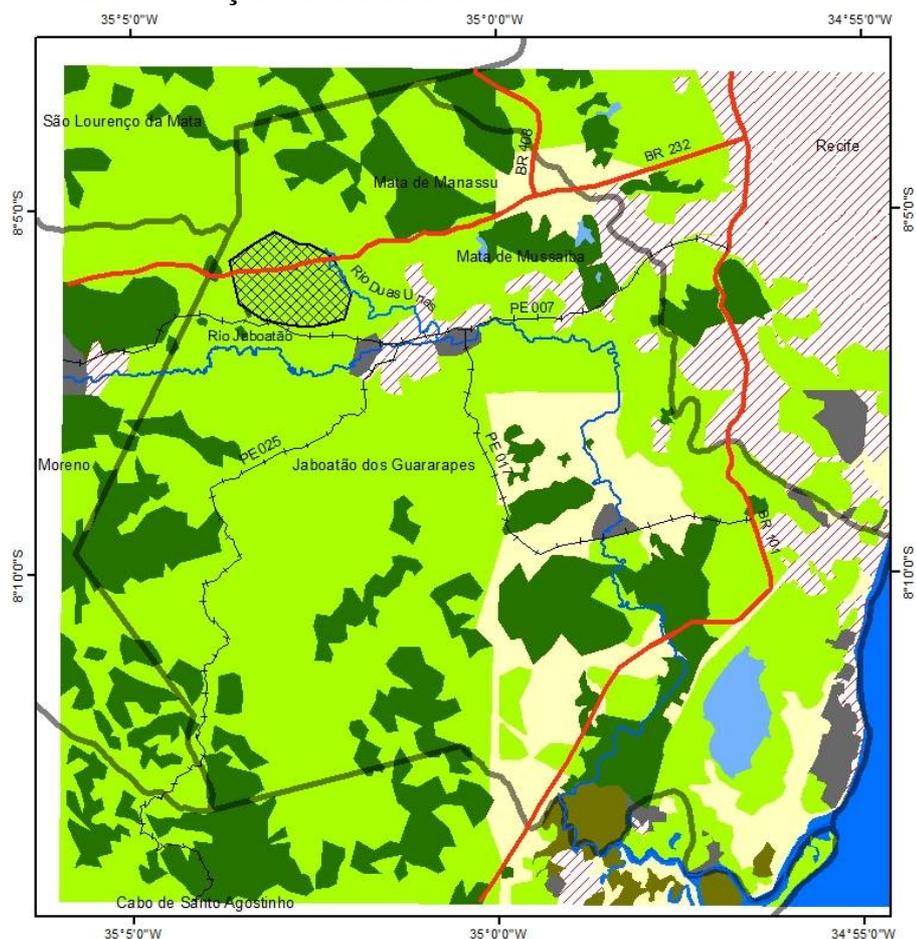
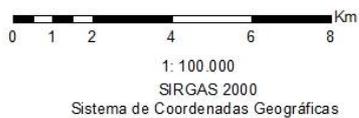
MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DA TERRA – 1975



Mapa 5: Mapa de uso e ocupação da terra em Jaboatão dos Guararapes e parte de Moreno, no ano de 1975. Fonte: a autora.

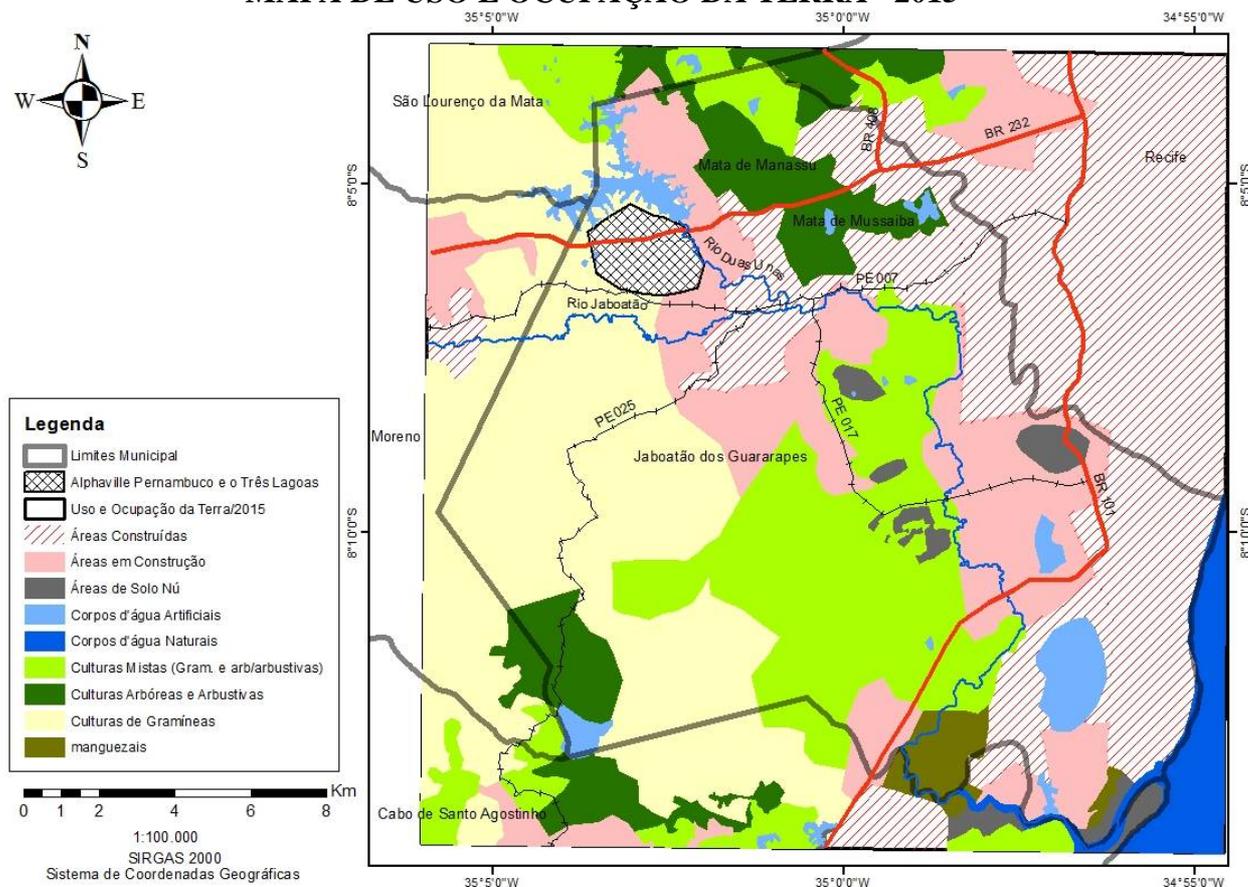
O ano de 1986, por sua vez, se destaca pelo surgimento da represa duas unas e BR 408 (ver mapa 6). Atualmente, ano de 2015, a paisagem marca dois fatos: o primeiro refere-se à mudança na cobertura vegetal, em que há o predomínio de cultura de gramíneas, representada pela cana de açúcar; e o segundo trata-se do avanço da ocupação urbana da RMR sobre as terras antes rurais de Jaboatão dos Guararapes (ver mapa 7).

MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DA TERRA - 1986



Mapa 6: Mapa de uso e ocupação da terra de Jaboatão e parte de Moreno, no ano de 1986. Fnte: a autora.

MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DA TERRA - 2015



Mapa 7: Mapa de uso e ocupação da terra em Jaboatão e parte de Moreno, no ano de 2015.

Fone: a autora.

2.2 Cenário Socioeconômico de Jaboatão dos Guararapes e Moreno

A localização de Jaboatão dos Guararapes entre o Recife e o Porto de Suape lhe favorece, dando-lhe um importante distrito industrial com a presença de grandes fábricas como a da Coca-Cola, Unilever e Vitarella. O município também trás um grande centro logístico com grandes empresas de distribuição, como a Wal-Mart e a Nestlé, além de várias transportadoras.

Seu IDHM (Índice de Desenvolvimento Humano Mundial)¹, que se elevou de 0,625 (no senso de 2000) para 0,717 (no último senso de 2010), é considerado alto segundo a faixa de desenvolvimento municipal², bem acima da média estadual, de 0,673, e o posiciona como o 5º melhor, atrás de Fernando de Noronha (0,788), Recife (0,772), Olinda (0,735) e Paulista (0,732). Porém ainda é considerado abaixo da média nacional (0,727) (Ver tabela 1).

MUNICÍPIO	ÍNDICE DE DESENVOLVIMENTO HUMANO MUNICIPAL - IDHM. COMPARAÇÃO DOS ANOS DE 2000 E 2010 ENTRE OS 9 MUNICÍPIOS COM MAIORES ÍNDICES E MORENO	
	ANO DE 2000	ANO DE 2010
Fernando de Noronha	0,694	0,788
Recife	0,660	0,772
Olinda	0,648	0,735
Paulista	0,648	0,732
Jaboatão dos Guararapes	0,625	0,717
Petrolina	0,580	0,697
Camaragibe	0,582	0,692
Cabo de Santo Agostinho	0,547	0,686
Abreu e Lima	0,561	0,679
Moreno	0,511	0,652

Tabela 1. Fonte: Atlas Brasil 2013 Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento.

Quanto ao número de empresas atuantes em seu município, segundo registros do Banco de dados do Estado de Pernambuco de 2013 (ver tabela 5), Jaboatão dos Guararapes se encontra em terceiro lugar em todo o Estado, com 11.999 empresas. Esta posição o coloca abaixo apenas da capital, Recife (com 60.977 empresas) e de Caruaru (com 12.111 empresas), porém acima de Petrolina (com 9.485 empresas) e Olinda (com 8.839 empresas).

Com participação de R\$ 9.480.125 milhões, Jaboatão dos Guararapes ocupa hoje o terceiro lugar do PIB estadual com 8,08%, o que, juntamente a 3 dos 15 municípios da Região de Desenvolvimento Metropolitana, Recife, Ipojuca e Cabo de Santo Agostinho, representam 54,46% do Produto Interno Bruto (PIB) de Pernambuco (ver tabela 2). Na mesma tabela que apresenta o comparativo dos PIBs de Jaboatão dos Guararapes com outros 3 (três) municípios de destaque no estado e Moreno, chamamos a atenção para o último setor de atividade que compõe o VAB (Valor Adicionado Bruto)*, descrito pela “administração pública”. Este, também considerado uma modalidade do setor de serviços, de assistência gratuita coletiva financiada através de impostos públicos, consiste num dado importante medidor do nível de desenvolvimento econômico do município através de sua maior ou menor dependência da administração pública. (IMB- Instituto Mauro Borges de Estatísticas e Estudos Socioeconômicos). Assim, os municípios que apresentarem maiores valores (VAB) no setor de administração pública, devido a sua grande dependência da mesma, logo estes apresentarão

baixos valores do PIB per capita, enquanto os de menores valores no VAB nesse setor terão um PIB per capita bem acima da média estadual. Isso se pode constatar quando observamos a diferença dos valores no setor de administração pública entre os municípios apresentados.

Comparando-se Jaboatão dos Guararapes e Recife com Ipojuca, este se destaca acentuadamente por apresentar um muito baixo percentual de VAB na administração pública (apenas de 3,51 %) em relação aos outros municípios (com valores de VAB de 19,51% e 14,10%, respectivamente). Por sua vez, seus valores de PIB per capita confirmam a relação comentada acima entre os dois índices: enquanto Jaboatão e Recife trazem PIBs de 14.478 e 23.679 mil Reais, respectivamente, Ipojuca se sobressai com 138.273 mil Reais, quase 7 (sete) vezes a mais da média dos dois anteriores.

PRODUTO INTERNO BRUTO (PIB) DOS MUNICÍPIOS DE JABOATÃO, RECIFE, MORENO, RD E ESTADO REFERENTE A 2012							
PIB	Municípios					RD	Estado
	Recife	Ipojuca	Jaboatão dos Guararapes	Cabo de Santo Agostinho	Moreno		
PIB (R\$ mil)	36.821.898	11.595.851	9.480.125	6.006.252	386.321	75.933.066	117.340.092
PIB Per capita (em Reais)	23.679	138.273	14.478	31.742	6.681	20.267	13.138
Participação do Município e da RD no PIB de PE (%)	31,38	9,88	8,08	5,12	0,33	64,71	100,00
COMPOSIÇÃO SETORIAL DO VALOR ADICIONADO BRUTO (VAB) (%)							
Participação da Agropecuária	0,03	0,16	0,16	0,25	4,38	0,19	2,70
Participação da Indústria	19,12	32,02	32,57	55,31	22,42	27,50	25,12
Participação dos Serviços	80,85	67,82	67,27	44,44	73,20	72,32	72,18
Participação da Administração Pública*	14,10	3,51	19,51	11,59	43,67	15,78	23,10

Tabela 2. Fontes: Base de Dados do Estado-BDE (www.bde.pe.gov.br); TRE; IBGE; Pnud/Ipea/FJP; INEP; Datasus; Compesa; Celpe; MTE; Banco Central, STN e Agência CONDEPE/FIDEM.

* A Administração Pública entra como um componente do setor de Serviços.

De acordo com pesquisa do Ministério do Trabalho e Emprego referente a 2013 (ver tabela 3), Jaboatão dos Guararapes se posiciona em 2º lugar no estado quanto ao número de pessoal empregado no mercado formal, abaixo apenas de Recife (755.952 mil), com 108,265 mil empregados. Desse total, 60% (o equivalente a 65.002 mil trabalhadores) desses recebem em média de 1 a 2 salários mínimos, sendo maior o percentual (41,44%) dos que recebem entre mais de 1 (um) até 1 ½ (um e meio) salários, o que condiz com 44.874 mil trabalhadores. Observa-se que essa maior concentração do número de indivíduos que ganham entre 1 e 1 ½ (um e um e meio) salários mínimos é uma constante em todos os municípios do estado. Segundo cálculos referentes aos municípios trazidos na tabela, o percentual desses trabalhadores em cada um dos mesmos varia entre 30% a 55% do total de empregados no mercado formal. Uma exceção ocorre no município de Ipojuca, o qual apresenta seu maior número de trabalhadores formais ganhando mais de 2 (dois) a 3 (três) salários mínimos. Isso se pode explicar pelas grandes transformações econômicas vivenciadas pelo município nos últimos anos, com altos investimentos no Porto de Suape, como a construção de um estaleiro de grande dimensão e a constituição de um polo petroquímico de importância nacional.

No tocante aos rendimentos mensais por domicílio (IBGE, 2014) (ver tabela 4) estima-se que as residências das áreas urbanas recebem R\$ 1.982,97, já os domicílios na área rural são de apenas R\$ 883,01 mensais.

MUNICÍPIOS	NÚMERO DE EMPREGADOS NO MERCADO FORMAL, POR CLASSES DE RENDA (NÚMERO DE SALÁRIOS MÍNIMOS) EM 31.12. COMPARATIVO ENTRE MUNICÍPIOS COM MAIORES QUANTITATIVOS E MORENO. PERÍODO DE REFERÊNCIA: 2013												
	Total	Até ½	Mais de 1/2 a 1	Mais De 1 a 1 ½	Mais de 1 1/2 a 2	Mais de 2 a 3	Mais de 3 a 4	Mais de 4 a 5	Mais de 5 a 7	Mais de 7 a 10	Mais de 10 a 15	Mais de 15 a 20	Mais de 20
Todo o Estado	1.758.482	12.814	136.865	644.964	283.971	243.555	123.615	70.129	74.773	50.088	31.438	12.604	15.273
Recife	755.952	4.947	29.704	232.708	129.483	108.048	65.596	40.817	45.431	35.172	21.465	8.965	11.898
Jaboatão dos Guararapes	108.265	723	4.942	44.874	20.128	15.390	6.652	2.981	3.845	2.125	1.229	422	352
Olinda	86.903	539	5.884	39.287	16.196	12.098	4.571	1.803	1.575	732	454	156	66
Caruaru	74.493	738	5.715	41.007	10.400	7.867	2.579	1.149	1.397	661	562	247	72
Ipojuca	70.900	555	1.825	10.763	9.008	14.332	9.594	6.273	6.855	3.821	3.148	1.221	1.486
Petrolina	65.250	1.249	4.138	32.176	10.009	7.303	2.467	1.319	1.177	1.004	812	333	314
Cabo de Sto Agostinho	44.167	358	1.974	14.479	7.033	7.680	4.426	2.134	2.547	1.123	704	231	271
Moreno	5.703	65	578	2.230	875	864	306	264	172	84	29	6	3

Tabela 3. Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego, Base de dados do Estado – PE

RENDIMENTOS MÉDIOS MENSAIS POR DOMICÍLIOS NAS ÁREAS URBANAS E RURAIS		
Municípios	Rendimentos médios mensais por domicílio na área urbana 2014	Rendimentos médios mensais por domicílio na área rural 2014
Recife	R\$ 3.755,53
Jaboatão dos Guararapes	R\$ 1.982,97	R\$ 883,01
Moreno	R\$ 1.231,76	R\$ 869,52

Tabela 4. Fonte: IBGE (adaptado).

Analisou-se ainda o número de estabelecimentos divididos em alguns setores econômicos formais do município e seus respectivos quantitativos de mão-de-obra empregada, dados estes que foram ainda relacionados a outros municípios do estado com maiores resultados (ver tabela 5). Observou-se que, de um total de 201.342 mil estabelecimentos formais em Pernambuco, onde estão empregados 1.758.482, Jaboatão dos Guararapes situa-se em 3º lugar com quase 12.000 mil unidades (abaixo de Caruaru), nas quais se ocupam 108.265 mil trabalhadores; número este, por sua vez, que coloca o município em 2º lugar, abaixo apenas de Recife com 755.952 indivíduos empregados.

Os setores no estado que apresentam maior número de estabelecimentos e, naturalmente, também maior concentração de mão-de-obra são os de comércio e serviços, com destaque para este último especialmente no que se refere ao número de empregados que consegue absorver (585.157 mil pessoas). Jaboatão dos Guararapes se posiciona como o 2º município com maior quantitativo de estabelecimentos voltados à prestação de serviços, estes que registram um número de 4.858 mil estabelecimentos, ocupando 47.270 mil pessoas. Já no tocante ao comércio, Caruaru toma o 2º lugar de Jaboatão dos Guararapes (com 5.316 mil unidades) ao apresentar 653 estabelecimentos a mais; porém este último se sobressai do primeiro, empregando 23.931 mil trabalhadores (937 indivíduos a mais que Caruaru).

O terceiro setor que mais emprega mão-de-obra em Jaboatão dos Guararapes é a indústria de transformação, com 1.104 mil estabelecimentos e um total de 18.649 empregados. Essa realidade também se observa na maioria dos municípios apresentados na tabela, com exceção de 5 (cinco) municípios descritos a seguir. Recife, Olinda e Petrolina, os quais têm como terceiro maior concentrador de sua mão-de-obra o setor de administração pública, apesar de Petrolina possuir maior número de estabelecimentos no setor agropecuário e Olinda, por sua vez, demonstrar ter em terceiro lugar em número de estabelecimentos no setor de indústria de transformação.

ESTABELECEMENTOS POR SETOR FORMAL DE ATIVIDADE E Nº DE EMPREGADOS EM CADA UM DESSES SETORES 2013										
M U N I C Í P I O S	Total de Estabelecimentos	Agropecuária	Extrativa Mineral	Indústria de Transformação	Serviços Industriais de Utilidade Pública	Construção Civil	Comércio	Serviços	Administração Pública	
	Total de Empregados	Nº DE ESTABELECEMENTOS								
		Nº DE EMPREGADOS								
TOTAL	201.342 1.758.482	4.191 44.773	326 2.837	18.944 239.774	424 19.442	7.517 145.286	89.842 313.610	79.169 585.157	929 407.603	
Recife	60.977 755.952	362 2.754	67 382	4.137 38.756	172 10.990	2.841 70.928	22.571 126.115	30.616 324.570	211 180.457	
Caruaru	12.111 74.493	98 368	5 8	2.050 13.397	16 3.539	408 3.169	5.969 22.994	3.553 22.451	12 8.567	
Jaboatão dos Guararapes	11.999 108.265	74 926	19 354	1.104 18.649	24 499	592 5.939	5.316 23.931	4.858 47.270	12 10.697	
Petrolina	9.485 65.250	9581 2.554	10 64	564 4.409	16 152	444 6.104	4.320 15.144	3.159 20.713	14 6.110	
Olinda	8.839 86.903	32 227	1 -----	789 4.747	10 1.753	436 7.915	3.620 11.487	3.941 52.277	10 8.497	
Cabo de Sto. Agostinho	3.724 44.167	41 419	7 12	446 14.608	12 140	152 5.012	1.570 6.557	1.491 11.572	5 5.847	
Ipojuca	2.236 70.900	18 1.029	10 66	174 19.789	6 35	118 24.862	898 3.801	1.007 16.576	5 4.742	
Moreno	977 5.703	31 909	4 87	84 599	3 53	41 299	362 807	447 1.820	5 1.129	

Tabela 5. Fonte: Banco de Dados do Estado, PE (adaptado)

Os dois outros municípios que marcam exceção quanto ao seu terceiro maior setor de concentração de mão-de-obra são o Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca. Ambos conseguem ocupar um número de empregados no setor industrial de transformação muito superior ao dos setores de comércio e serviço, o equivalente a cerca de 33% e 28% do número total de empregados de todos os setores formais respectivos ao Cabo e a Jaboatão, ao contrário da maioria dos municípios do estado.

Depois do setor de administração pública como 4º setor de atividade que mais emprega sua população, Jaboatão dos Guararapes elege a construção civil como sua 5ª atividade que mais oferece postos de trabalho – com 5.939 mil em 592 estabelecimentos. Quando comparado aos outros municípios da tabela apresentada, o município fica em 5º lugar, atrás de Recife (70.928 mil postos), Ipojuca (24.862 mil postos), Olinda (7.915 mil postos) e Petrolina (6.104 mil postos), com a oferta de 5.939 postos de trabalho.

Quanto ao Gini, referencial que mede o grau de desigualdade de renda domiciliar per capita (varia de 0 a 1, sendo este o limite máximo indicador de desigualdade), os dados mostram que os municípios de Recife e Moreno tiveram no decorrer dos anos de 1991, 2000 e 2010 um pequeno aumento da desigualdade de renda; diferentemente de Jaboatão dos Guararapes que conseguiu baixar essa desigualdade (ver tabela 6).

ÍNDICE DE GINI			
PERÍODO DE REFERÊNCIA DE 1991 A 2010			
Municípios	Gini 1991	Gini 2000	Gini 2010
Recife	0,67	0,67	0,68
Jaboatão dos Guararapes	0,61	0,63	0,58
Moreno	0,49	0,50	0,53

Tabela 6. Fonte: IBGE (adaptado)

O Município de Moreno, apesar de fazer parte da RMR, apresenta dados condizentes com uma economia ainda bastante tímida. De seus 191,3 Km² de superfície territorial, 93,4% ainda são de área rural, porém sua população urbana já marcava 50.197 mil habitantes no último Censo do IBGE de 2010, contra 6.499 mil na área rural (Ver tabela 7). Vale destacar a grande redução do número de habitantes da zona rural entre os anos de 2000 e 2010, de acordo com os Censos do IBGE, calculado em 4.412 mil habitantes a menos. Seu IDHM ocupa a 23ª posição no estado e o 12º lugar entre os municípios da Região Metropolitana do

Recife (FIDEM, 2010), com 0,652 (Censo do IBGE de 2010), mas com variação de 27,58% entre os anos de 2000 e 2010, acima da média estatal (23,71) (ver tabela 1).

POPULAÇÃO RESIDENTE EM JABOATÃO DOS GUARARAPES, RECIFE, MORENO, RD (REGIÕES DE DESENVOLVIMENTO)* E ESTADO. COMPARATIVO ENTRE OS ANOS DE 2000, 2010 E A ESTIMATIVA PARA 2014					
População	Municípios			RD	Estado
	Jaboatão dos Guararapes	Recife	Moreno		
Estimativa 2014	680.943	1.608.488	60.435	3.890.145	9.277.727
Total 2000	581.556	1.422.905	49.205	3.339.616	7.918.344
Total 2010	644.620	1.537.704	56.696	3.693.177	8.796.448
Urbana 2000	568.474	1.422.905	38.294	3.236.698	6.058.249
Urbana 2010	630.595	1.537.704	50.197	3.591.806	7.052.210
Rural 2000	13.082	-----	10.911	102.918	1.860.095
Rural 2010	14.025	-----	6.499	101.371	1.744.238

Tabela 7. Fonte: Base de Dados do Estado-BDE (www.bde.pe.gov.br); TRE; IBGE; Pnud/Ipea/FJP; INEP; Datasus; Compesa; Celpe; MTE; Banco Central, STN e Agência CONDEPE/FIDEM. 1

Nota: As Regiões de Desenvolvimento-RD, foram criadas pela Lei nº 12.427/2003, dividindo o Estado de Pernambuco em 12 Regiões: RD Metropolitana, Mata Norte, Mata Sul, Agreste Setentrional, Agreste Meridional, Agreste Central, Pajeú, Moxotó, Sertão Central, Itaparica, Araripe e São Francisco.

Seu PIB de 386,321 mil é o 31º colocado em todo o estado, e contribui com 0,33% na RD - Região de Desenvolvimento metropolitana no PIB de Pernambuco, enquanto seu vizinho Jaboatão dos Guararapes contribui com 8,08% (ver tabela 2).

A economia formal de Moreno concentra maior número de mão-de-obra (total de 5.703 mil empregados) no setor de serviços, com 1.820 mil empregados distribuídos em 447 estabelecimentos (ver tabela 5). O segundo lugar em número de empregados está no setor de administração pública (1.129 mil funcionários), e o terceiro lugar está no setor de agropecuária, com 4 estabelecimentos que empregam 909 funcionários.

Quanto às estatísticas da distribuição de renda no município, segundo dados do Ministério do Trabalho e Emprego e Banco Dados do Estado, referência de 2013 (ver tabela 3), o maior número de empregados formais (cerca de 2.230 mil trabalhadores) recebe uma renda mensal de mais de 1 (um) até 1 1/2 (um e meio) salários mínimos, e em segundo lugar está o quantitativo de indivíduos que recebem mais de 1 1/2 (um e meio) até 2 (dois) salários mínimos mensais (um total de 875 trabalhadores). De acordo com estatísticas quanto aos

rendimentos mensais por domicílio do IBGE em 2014, cada casa nas áreas urbanas recebe em média R\$ 1.231,76, enquanto nas áreas rurais as famílias apresentam uma renda mensal de R\$ 869,52 (Ver tabela 4).

Moreno também possui atrativos turísticos no segmento do agroecoturismo, graças a seu potencial em reservas, ruína de antigos engenhos de açúcar, conhecendo-os através de trilhas e dos assentamentos de agricultura familiar. Por outro lado, muitas de sua área de antigas plantações de cana, assim como Jaboatão dos Guararapes, estão sendo alvo da especulação imobiliária com a instalação de empreendimentos industriais e residenciais, considerando as condições favoráveis de localização muito próxima à Recife e Jaboatão dos Guararapes e a facilidade de acesso ao município pelas duas importantes vias, a BR-232 e a PE-007.

2.3 Formação Histórica da Área

As histórias dos municípios de Jaboatão dos Guararapes e Moreno se convergem em uma, considerando a proximidade entre eles e o fato de antes possuírem uma única sede, localizada no município de Jaboatão dos Guararapes, onde hoje se convencionou chamar de Jaboatão Velho. Suas áreas se constituíram a partir da distribuição de hectares de terras pelas Sesmarias, no século XVI, entre famílias da nobreza imperial, para a agricultura e especialmente a criação de engenhos de açúcar. Estando Jaboatão dos Guararapes mais próximo de Recife, pode-se dizer que as bases da história de Moreno estão inseridas nas da história de Jaboatão dos Guararapes.

A formação do povoado de Jaboatão se deu a partir do engenho de nome São João Batista, depois chamado engenho Bulhões, através da doação de terras, por carta das Sesmarias, para o desenvolvimento da agricultura e produção de renda, como através da produção do açúcar. O município foi fundado sob o nome de Jaboatão em 4 de maio de 1593, e a elevação de sua vila-sede, de mesmo nome, à categoria de cidade em 27 de junho de 1884, conquistando a autonomia, através da Lei Orgânica, em 1892. A cidade é conhecida como "Berço da Pátria", por ter sido palco das batalhas em 1648 e 1649, na qual os pernambucanos expulsaram os holandeses do seu território. Em 1989, o município passou a chamar-se "Jaboatão dos Guararapes", como uma homenagem ao Monte dos Guararapes — local onde

ocorreram alguns conflitos da Insurreição Pernambucana (Prefeitura de Jaboatão dos Guararapes)

De acordo com registros históricos, Moreno tem início quando, em 29 de fevereiro de 1616, o engenho Nossa Senhora da Apresentação (ver foto 6) é deixado aos cuidados dos irmãos Baltasar e Gaspar Gonçalves Moreno, possíveis administradores ou rendeiros, em ocasião do regresso à Europa do proprietário do engenho, o cristão-novo e grande comerciante de ramificações na Península Ibérica e no Ultramar Duarte Dias Henrique. Esse engenho, localizado a oeste da antiga freguesia de Santo Amaro de Jaboatão (hoje Jaboatão dos Guararapes), com sede às margens do rio Jaboatão, consistiu numa das vastas porções de terras localizadas à ribeira do Jaboatão, doadas, a partir de 1565, por cartas de sesmarias, para a construção de engenhos e produção agrícola (CUNHA).



Foto 6: Casarão do Engenho Moreno, no município de Moreno. Fonte: Blog Prof. Lúcio Neto, em 20/07/2010

Tendo falecido os irmãos Moreno, a propriedade chegou a ter vários outros donos pertencentes à nobreza da Capitania de Pernambuco, assim como foi local de refúgio e de importantes encontros de líderes e de tropas durante a Reforma Pernambucana. Em 1850, o engenho do Moreno Gordo, ou do Moreno (como era

mais conhecido) foi vendido ao brasileiro Antônio de Souza Leão, a quem, em ocasião da visita do imperador D. Pedro II, em 18 de dezembro de 1859, foi conferido o título de Barão de Moreno. (DAVIDSON). Assim como muitas famílias influentes da época, a família Souza Leão, de grande destaque na alta nobreza (devido ao número de fidalgos ligados à nobiliarquia brasileira: dois Viscondes (Campo-Alegre e Tabatinga) e seis Barões – Vila-Bela, Moreno, Jaboatão, Caiará, Gurjaú e Souza Leão) possuía vários outros engenhos nos arredores, dos quais listamos: Moreno, Catende, Xixaim, Viagens, Pitimbú, Carnijó, Bom-Dia e Brejo (CUNHA). Durante mais de um século e meio, o engenho Morenos esteve sob os

cuidados da família Souza Leão. Em 21 de abril de 1749, o engenho de Morenos, juntamente aos de Catende, Laranjeiras e São João Batista (um total de 2 léguas de terras pertencentes, na época, à jurisdição da freguesia de Santo Amaro do Jaboatão) foram cedidos, por carta de sesmaria do governador D. Marcos de Noronha, ao capitão-mor da freguesia de Jaboatão Domingos Bezerra Cavalcanti, latifundiário com grande reverência entre os moradores locais. (Arquivo Histórico Judaico de Pernambuco).

Até a chegada dos irmãos Morenos, o local (Moreno) era conhecido por Catende, devido ao Engenho Catende (ver foto 7), pertencente ao Sr. Domingos Bezerra Cavalcanti por muitos anos. Hoje, localizada dentro do núcleo urbano, tem preservada apenas a sua casa-grande, ainda que em estado de má conservação. Em 1907, como propriedade do Cel. Antonio de Souza Leão Filho, herdeiro do Barão de Morenos, Catende teve parte de suas terras, 1.400 hectares, vendidas à empresa belga Nathan &



Compainha, para a instalação da fábrica de tecidos “Societé

Foto7: Casa Grande do Engenho Catende, em Moreno. Fonte: Blog de James Davidson, em 28/05/2014

Cotonnière Belge-Brasilienne” (ver foto 8) (Davidson). Foi em julho de 1910 que o cotonifício deu início a suas atividades industriais, período também em que se construiu a vila



Foto 8: Antigo Cotonifício de Moreno. Fonte: Blog de James Davidson, em 20/04/2011.

operária junto à estação de ferro, denominada de "Vila Nathan", em homenagem ao judeu Allen C. Nathan, um dos diretores da fábrica que se destacou. No entorno da fábrica então foram construídos uma escola, uma igreja, o cemitério, um campo de futebol, os clubes recreativos, a vila operária

(de arquitetura belga), tudo mantido pela fábrica, assim como a energia elétrica.

Era o conhecido Arraial de Catende. Sob a Lei Municipal Nº 126 de 08 de março de 1920, estabeleceu-se o Distrito, com a denominação de VILA de Morenos, ainda pertencente ao município de Jaboatão dos Guararapes. Já em 11 de setembro de 1928, foi reconhecida como Cidade, cidade de Morenos (segundo Lei No. 1931), agora desmembrada de Jaboatão. Mais tarde teve seu topônimo simplificado para Moreno. Calcula-se ter existido entre os municípios do Jaboatão dos Guararapes e Moreno mais de 80 engenhos de cana-de-açúcar, acompanhados de suas fábricas e produção próprias. Mais adiante, no final do século XIX, a necessidade de intensificação da produção em escala industrial fez surgirem as usinas e os engenhos centrais, responsáveis pela falência de muitos dos antigos engenhos (chamados, portanto, de “fogo morto”), estes que passaram a apenas fornecer cana às usinas.

Dos muitos engenhos que existiram na região de estudo, os mais antigos, que antecedem ao período da invasão holandesa, faziam parte da Freguesia de Santo Amaro de Jaboatão (hoje o bairro de Jaboatão). Eram eles: Santana, N. S da Guia (atual Velho), Bulhões (antigo S. João Batista), Camassari, Suassuna, Palmeiras (Mangaré), Carnijó, N. S. da Conceição (atual Catende), N.S. da Apresentação (Moreno), Gurjaú-de-cima e Gurjaú-de-Baixo (estes cinco últimos hoje pertencem a Moreno). Todos os outros engenhos de Jaboatão dos Guararapes e Moreno surgiram através do desmembramento daqueles engenhos mais antigos, ou por meio de doações de sesmarias das terras remanescentes, como é o caso dos engenhos Goiabeira, Manassu, Mussaíba, Coveta, Caxito e Bom Dia. (Davidson)

3. Planejamento Urbano da Disfunção Social: A Trilha para os Condomínios Fechados.

Compreender o surgimento e a difusão atual dos condomínios fechados pela periferia do Recife conflui-se em entender os caminhos que o planejamento urbano trilhou no Brasil e no exterior, e dentro dele a questão habitacional e suas disfunções, sob a influência dos períodos socioeconômicos que este atravessou ao longo da história das relações econômicas mundiais. Em adicional, torna-se imprescindível o registro da experiência das formas de intervenção dos governos ao longo desse tempo, bem como os esforços paralelos de outros atores sociais. É fato que a atuação do Estado ao longo de todo esse tempo, ainda que tenha alcançado certas conquistas, denuncia a tradição de planejamentos imprecisos e de

abrangências restritas, contemplativas mais das classes médias do que das camadas mais carentes da população, não deixando de considerar também a descontinuidade dos projetos diante das prioridades, e porque não dizer dos interesses das políticas econômicas vigentes.

Assim, para melhor entender como se deram as transformações no espaço urbano das cidades brasileiras e o formato de expansão das mesmas que ocorrem, até hoje, pelas chamadas áreas periurbanas, é preciso retroceder à história das relações socioeconômicas travadas no início do século XX. O tratamento desse período que antecede a Globalização propriamente dita é imprescindível na compreensão dos efeitos desta sobre o quadro urbano atual. Entende-se que tanto a ocupação nos espaços urbanos assim como, mais detidamente, o perfil de organização das habitações nesses espaços é resultado de formas de relações sociais construídas sob a influência direta e indireta de um poder político atrelado a lideranças econômicas internas e externas. Percebe-se que

O urbano não designa mais a cidade nem a vida na cidade, mas passa a designar a sociedade que constitui uma realidade que engloba e transcende a cidade enquanto lugar, pois tudo que existe entra em contato com o mundo todo, ligando pontos isolados do planeta. (Carlos 2006, apud Levy, 2010 p. 97)

3.1 Histórico do Planejamento Urbano Determinante do Quadro Habitacional nas Cidades

Antes mesmo do período de efervescência da Globalização, o cenário mundial vive a chamada *produção capitalista*, que é marcado por um importante processo de experiências socioeconômicas, que se refletem desde então sobre o espaço urbano. No início do século XX, a composição do *fordismo*, em seu sistema industrial de produção e consumo em massa, com a ciência da racionalização do trabalho industrial do *taylorismo* promoveram grandes mudanças sociais ao impor ao antigo trabalhador rural um novo ritmo de trabalho mecanizado e repetitivo, sob horários bastante rígidos. Com isso, o sistema impacta fortemente a organização familiar, instituindo novos hábitos e cultura de consumo. Como bem Maricato (2009) destaca, é nesse momento de grandes transformações no ambiente doméstico que se destaca o ingresso da mulher no mercado de trabalho, a presença dos eletrodomésticos nas residências e, principalmente, a aquisição individual do automóvel. Deste então, “*todo um modo de vida foi sendo moldado, não sem muito conflito, acarretando mudanças na moradia e na cidade.*” (Maricato, 2009, p.2).

No entanto, no final da década de 1920, o poder aquisitivo da população interna, assim como a demanda do mercado externo não conseguiram acompanhar o crescimento industrial, causando um grande excedente de produção tanto agrícola quanto dos bens duráveis. A falência em massa de indústrias, e com elas muitos investidores de ações dessas empresas marcam, assim, a grande crise de 1929. Destarte “a utopia fordista de se criar o “*Novo Homem*” para uma “*Nova Era*” entrou em colapso, sendo substituída por uma estratégia de política intervencionista do Estado sobre a economia para tentar reverter um estado de grande depressão e crise social. Tal ação política ficou conhecida por *New Deal*, esta que, inaugurada no início da década de 1930 pelo recém eleito presidente americano Roosevelt, apesar de semelhante ao ideal social-democrático do *Welfare State* de Keynes (também conhecido por “*Estado de bem-estar social*”), consistia, na realidade, numa estratégia populista (Klarke, 1990).

Paralelamente ao New Deal, aqui no Brasil a Era Vargas seguia os mesmos passos de estratégia política de um Estado forte sobre o capitalismo industrial. “*Ambos (os presidentes dos dois países) colocaram o Estado no centro da vida econômica de seus países: Roosevelt, para enfrentar os problemas de uma gigantesca economia industrial em depressão, e Vargas, para industrializar o Brasil.*” (Limoncic, 2009, p.1). E para isso, criaram pactos sociais com setores do movimento sindical e do empresariado. Bem lembra Limoncic (2009, p.1) que não poderia ter sido à toa o elogio do presidente Roosevelt a Getúlio Vargas, quando, em visita ao Brasil, em 1936, dissera: “*Duas pessoas inventaram o New Deal: o presidente do Brasil e o presidente dos Estados Unidos*”.

Inspirado na teoria keynesiana, mas ainda muito aquém do ideário do sistema de recursos trabalhistas, o Estado brasileiro passou a assumir uma postura de maior responsabilidade social, conquistando através de acordos de interesses (mútuos) com as empresas benefícios ao trabalhador que garantissem à população um padrão mínimo de vida. Segundo Limoncic (2009), esse período foi marcado por grandes obras públicas, projetos de desenvolvimento e de geração de emprego e renda, restauração de sítios históricos, criação de Parques Nacionais e manutenção dos já existentes, limpeza de reservatórios de água, conservação de solo e plantio de árvores, e ainda a construção de novas identidades nacionais com a valorização da memória e da natureza do país, a exemplo da criação do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Sphan, atual Iphan). Por outro lado, o Estado enquadrou os sindicatos trabalhistas numa estrutura corporativa subjugando o trabalhador a normas próprias e a julgar litígio através da também recém-criada Justiça do Trabalho. Foi

entre as décadas de 1940 e 1970 que a intervenção do Estado sobre a indústria conheceu o período das maiores e mais importantes construções sociais da humanidade, o que foi chamado, pelo historiador britânico inglês do século XX, Hobsbawn, de “Anos Dourados”.

Na área da habitação social, até o início da década de 1930, o Estado brasileiro atuava apenas como incentivador (através de favores ou isenções fiscais) da produção privada de moradias voltadas aos operários e às classes pobres (em sua maioria no sistema de locação), e ainda como repressor de ambientes de insalubridade, através de legislação sanitária e ação policial (ROLNIK, 1981 apud BONDUKI, 1994; FINEP, 1985 apud IDESP, 1990; apud Holanda, 2010). Esse período, portanto, exhibe o quadro de uma situação habitacional sustentada pela iniciativa privada e apoio de financiamento estatal de um mercado locatário de *“moradias de baixa qualidade construtiva, implantadas no menor espaço possível, visando o máximo aproveitamento dos lotes para o maior lucro do empreendedor.”* (QUEIROZ, 2011, p. 19).

A fim de um maior aproveitamento possível dos lotes, a característica marcante dessas casas (cujos vestígios das mesmas se pode encontrar até hoje, na maioria das cidades brasileiras), era a de construções geminadas e de baixa altura, ausência de janelas, pisos e paredes úmidos, além de instalações sanitárias bastante precárias, como latrinas, chafarizes e tanques de lavar roupa (ver foto 9).

Como Queiroz (2011) ainda acrescenta, em caso das habitações coletivas, representadas pelos chamados cortiços e casas de cômodo que compunham a grande maioria das construções, a situação era ainda mais calamitosa, haja vista as superlotações que compartilhavam as poucas instalações sanitárias.

A grande oferta de postos de trabalho nas indústrias atraiu uma enorme massa de população rural para as cidades, o que causou um aumento considerável da densidade demográfica no aglomerado urbano e, com elas, a domiciliar sob condições alarmantes de



Foto 9: Antiga vila operária do cotonifício de Moreno. Foto Davidson, 2011

insalubridade (RIBEIRO, 2007). De acordo com Nogueira (2008), a disseminação de epidemias, devido à precariedade da situação de residência dos trabalhadores, bem como o agravamento do problema de falta de moradias para atender a uma população crescente naqueles espaços urbanos, fizeram ampliar o debate público em torno das condições humanas de bem-estar. Se antes esse já se dava entre médicos higienistas e engenheiros sanitaristas, desta vez o movimento se estende a grupos de engenheiros, arquitetos e urbanistas, dentro de um propósito da urgência de se viabilizar soluções adequadas de moradia para a população, propondo *“intervenções baseadas no planejamento e em racionalizações técnicas, valorizando posturas de um urbanismo moderno”*.

Queiroz (2011) registra que nos vários congressos de arquitetura e urbanismo que foram realizados entre as décadas de 1920 e 1940 discutiram-se essas necessidades, solicitando modificações dos regulamentos de construções vigentes no tocante a se *“obter economia em sua execução, sem infligir às regras de higiene, segurança e estética dos edifícios”* (QUEIROZ, 2011, p.18). Também atentaram os municípios para o fomento de edificações que, ao contrário dos interesses privados, apresentassem a manutenção de estruturas de jardins e grandes pátios para a uma melhor aeração e isolamento das construções. Tais ideais de construção residencial já eram uma realidade em países dos Estados Unidos e na Europa. Pode-se dizer que esses modelos de organização domiciliar foram os predecessores dos condomínios fechados atuais. No tratamento das habitações insalubres já presentes nas cidades, determinaram suas reparações ou até mesmo suas demolições nos casos mais graves. Queiroz (2011, p.19) ainda chama a atenção para a forma equivocada, desfocada do real cerne do problema, com que aqueles grupos de especialistas diagnosticavam o quadro urbano daquele momento, ao escrever que *“descrições médico científicas e visões preconceituosas acerca da moradia do pobre”* faziam com que as críticas recaíssem mais sobre *“as consequências materiais e não as causas sociais do problema.”*

Não diferindo muito da repetição dos passos da história, em que a burguesia costuma ditar as regras, o grande movimento daqueles profissionais, sob o respaldo de uma visão técnico-científica parcial e por que não logo dizer favorável aos interesses das classes média e alta, o que inclui a própria administração pública, acabou por embasar o planejamento de uma reforma urbana excludente, pela expulsão gradativa da massa pobre dos centros das cidades para as periferias. Assim como bem registra Rochefort (2002, p.10), *“os primeiros momentos do hipercrescimento das grandes cidades – metrópoles ou megalópoles – traduzem-se na*

multiplicação das zonas de habitação precárias, bidonvilles e taudis, tão bem inscritos nas paisagens urbanas”.

Porém, essas zonas de população pobre vão ficando cada vez mais reduzidas à medida que se dá a abrangência do desenvolvimento urbano na cidade e, com ela, a especulação sobre o metro quadrado da terra nesses centros urbanos. Reconhece-se, portanto, que *“na organização interna dos espaços metropolitanos, o fluxo de novos habitantes desprovidos suscita formas específicas características da periurbanização.”* (ROCHEFORT, 2002, p.10). O mesmo autor reitera, chamando atenção para dois aspectos característicos dessas periferias: o surgimento de *“novas formas de relações”* dessas periferias, estas que passam agora a serem também chamadas de regiões metropolitanas, com a *“cidade-centro”*, *“fundadas sobre novas solidariedades espaciais”*; por outro lado, *“a formação de guetos e a extensão de zonas de urbanização irregular provocada pelo aumento do número de pobres na população urbana”* (ROCHEFORT, 2002, p.7).

Como não bastassem as desvantagens que afetavam a camada mais pobre da população urbana, Ribeiro (2007) explica que a valorização dos terrenos destinados às vilas operárias e o excedente da força de trabalho, devido ao grande fluxo migratório, torna a situação desvantajosa para as empresas, as quais decidem repassar os custos de moradia, transporte e serviços de infraestrutura urbana para o Estado. Dessa forma, o sistema de *“vilas operárias”* deixa de existir e o acesso à moradia passa a se dar através de relações econômicas do mercado imobiliário.

É no Estado getulista que o governo assume a provisão da habitação social em larga escala, através da instituição de programas, como, inicialmente, dos Institutos de Aposentadoria e Pensão - IAPs em 1937, e, depois, com a criação da Fundação da Casa Popular – FCP em 1946 (Holanda, 2010 apud Nogueira, 1998); durante o governo militar, em 1964, uma política nacional de habitação, constituída do Banco Nacional de Habitação – BNH, do Sistema Financeiro de Habitação – SFH, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo; as Companhias de Habitação – COHABs (tidas como os braços executores do sistema nos estados e município); para o funcionamento do SFH, os recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, voltado para a produção de habitação popular, b) o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, voltado ao atendimento para classe média e, c) os lucros dos reembolsos de créditos concedidos (VALENÇA, 2009 apud HOLANDA, 2010).

Ainda sobre o reflexo dos “Anos Dourados”, em meados da década de 1950, o mercado internacional experimentava um momento de grande competitividade, esta que já levava as empresas a suscitar formas de reestruturação produtiva mais adequada. Se por um lado, os sistemas institucionalizados de relações industriais e de representação política a favor dos direitos trabalhistas garantiam junto às indústrias conquistas de maiores salários e gastos sociais e previdenciários, por outro lado, as altas taxas de lucro das indústrias já começavam a sentir os efeitos daquela crescente competição internacional.

De acordo com Clarke (1991), é durante a década e 1960 e início da de 1970 que a intensificação dessa competição, onde “*a força do mercado mundial exigira investimentos em novos métodos de produção*”, leva a indústria a enfrentar uma grande crise, a crise de 1970. Segundo Clarke (1991), percebeu-se que a maior barreira para se fazer uma reestruturação produtiva não era a inflexibilidade da tecnologia de produção empregada, mas sim das institucionalizações de proteção ao trabalhador. Com isso, o caminho foi promover uma restauração do controle sobre o processo de trabalho, o que resultaria numa restauração da lucratividade e, com ela, a geração do novo capital disponível para novos investimentos tecnológicos de produção e, por fim o reestabelecimento da competitividade.

Mas a constante especialização e, com ela, a instabilidade do mercado com a competitividade, mostraram que a crise do fordismo, desencadeada a partir dos anos 1970, foi apenas uma das manifestações da crise permanente do capitalismo. Castells (2000) admite que a crise real dos anos 70 se deveu à inabilidade do setor público para continuar a expansão de seus mercados e, dessa forma, a geração de empregos sem aumentar os impostos sobre o capital, nem alimentar a inflação mediante a oferta adicional de dinheiro e o endividamento público. A respeito, Maricato já comentava:

Rigidez (do fordismo) é a marca que, contraditoriamente, caracteriza esse período de relativo bem estar social: rigidez nos investimentos em capital fixo, larga escala e longo tempo; rigidez no mercado de trabalho, contratos, direitos trabalhistas; rigidez na estrutura e ação do Estado. (MARICATO, 2009 p.3).

Com a crise, esse padrão de acumulação fordista é substituído pelo da flexibilidade econômica. O que também “*traz desdobramentos para o modelo de desenvolvimento brasileiro*” (LISBOA & CONCEIÇÃO, 1986 apud AREU & GONÇALVES, 2012, p.65). Em vista de uma maior rapidez no tempo de giro do capital, promove-se uma nova cultura da flexibilização de toda a estrutura produtiva sobre o território, a qual se fragmenta em unidades produtivas, e também sob uma flexibilização nas relações de trabalho, na diversificação dos produtos e dos mercados.

Desde então, *“a informação, o conhecimento, a marca, a mídia, ganham mais importância em um mundo impactado pela velocidade, pelo efêmero, pelo espetáculo, tudo isso alimentado por significativos avanços tecnológicos.”* (MARICATO, 2009, p.4). Castells também reflete sobre esse novo estado de coisas, dizendo que a Globalização *“é a conexão histórica entre a base de informações/conhecimento da economia, seu alcance global, sua forma de organização em rede e a revolução da tecnologia da informação que cria um novo sistema econômico distinto”*. (CASTELLS, 2000, p.119)

A hegemonia da Globalização logo atingiu o Estado levando ao esfacelamento do “grande Estado provedor” e dos sindicatos trabalhistas, bem como do capital produtivo fordista; instaurava-se agora uma nova lei, a lei do mercado e suas oscilações. A apropriação capitalista das novas tecnologias trouxe consigo problemas sociais até então nunca sentidos com tanta severidade: incipiência de políticas sociais, grande taxa de desemprego, precarização das relações de trabalho, privatizações e mercantilização dos serviços públicos. Como ainda Maricato (2009) comenta, se antes já se dava o aumento da desigualdade social, agora o fenômeno era muito maior, o da “exclusão social”: são ignorados bairros, cidades, regiões e até mesmo países, em caso de esses não fazerem parte do eixo de interesses nas relações econômicas. *“Uma nova dinâmica regional é construída sob forte determinação por meio de ações que desrespeitam culturas locais ou nacionais, ignoram a ética, etnias, raças, religiões ou a sustentabilidade ambiental”* (HARVEY, 2003; STIGLITZ, 2002; OCAMPO e MARTIN, 2003 apud MARICATO, 2009, p.4). Assim, observa-se que o surgimento de “megacidades” é também acompanhado da instalação de “megafavelas”, *“bairros e comunidades pobres que se fundem em cinturões contínuos de moradias informais e pobreza, em geral em zonas periféricas dos espaços urbanos”* (DAVIS, 2006 apud LEVY, 2010, p.96).

Em meio ao crescimento econômico pela globalização financeira se dá a reprodução do espaço urbano contemporâneo marcado pelo surgimento de cidades mais heterogêneas econômica, social e culturalmente, como destaca Levy, (2010). O mesmo autor nos leva ainda a pensar na existência de um *“processo simultâneo de urbanização do globo e de globalização do urbano, tendo em vista que os espaços urbanos globalizaram-se, tudo é urbano de certa maneira, posto que hoje já não conseguimos mais definir o que é urbano.”*(LEVY, 2010, p.97)

Até os anos 1970, as cidades eram qualificadas hierarquicamente a partir de suas funções de centros terciários, onde os centros principais eram ditos metrópoles (sejam elas regionais ou nacionais). Uma zona de influência era certamente central e fechada no quadro

dos espaços nacionais. Com o novo período de intensa globalização das trocas, entre os anos 1970 e 1980, o que antes se entendia por “*redes urbanas hierarquizadas em zonas definidas pelo princípio de proximidade*”, hoje se converte na “*visão de um território mundial de redes organizadas a partir de polos e de fluxos.*” (ROCHEFORT, 2002, p.8). Até o formato de crescimento espacial das grandes cidades deixou de ser em forma de “*tentáculos contínuos a partir de eixos de circulação*” para agora se darem mais dispersos dos centros de atividades e das zonas de urbanização residencial.

Os indivíduos também passaram a ser mais móveis depois dos transportes, especialmente do automóvel. Os polos da economia mundializada ao contrário de estarem concentrados num só espaço físico, distribuem-se isoladamente no território, muitas vezes no entorno das metrópoles, de forma que sua ligação se dá por redes e fluxos. Segundo Rochefort (2009, p.9) “*a periurbanização substitui o crescimento denso e contínuo no entorno das metrópoles por uma extensão sobre territórios desconcentrados, descontínuos, heterogêneos e multipolarizados, sem limite preciso entre a cidade e o campo*”.

Esses mesmos espaços periurbanos, além de palcos da extensão de novos setores de empresas e de serviços especializados, também são receptáculos de uma ocupação “*ilegal*” (mas real), a qual se apropria de loteamentos precários e irregulares, sobre os quais as famílias desprovidas edificam com as próprias mãos suas casas desprovidas do mínimo de conforto e equipamentos básicos. Bem lembra Leme (2003, p 27) que ainda “*no decorrer do século XX, o padrão de segregação comum às metrópoles brasileiras é o que diferencia o centro da periferia em termos de equipamentos urbanos (água, esgoto, luz, transporte público)*”.

É preciso destacar o fato de que a intensificação da ocupação residencial nessas periferias urbanas, e com ela todo um aparato de serviços que surgem espontaneamente para atendê-la, contribui para uma reprodução do local em novos centros urbanos. Nessa reprodução não se pode deixar de atribuir, de certa forma, o mérito da presença de algumas empresas de influência no mercado global, como dito antes, as quais contribuem para o crescimento do local desde a promoção de empregos até a atração de outros investimentos na região.

O processo de reprodução urbana que se dá nos espaços periurbanos acontece de forma que o que antes era chamado pela sociologia urbana de “*locais onde moram os pobres*”, e a Geografia, por sua vez, as denomina de franjas da cidade, como muito bem Leme (2003, p.27) descreve, “*na medida em que a cidade cresce, por anéis concêntricos, as franjas*

vão sendo equipadas, melhora a qualidade da habitação produzida em autoconstrução e novas periferias vão sendo produzidas”.

3.2 As Transformações no Espaço Urbano e o Surgimento dos Condomínios Fechados

O final da década de 1980 marca o auge da Globalização no Brasil com intensas transformações na organização do trabalho e, com isso, uma redefinição do espaço urbano, demarcando de forma mais nítida a dualidade socioeconômica que o compõe. Castells (2003 *apud* LEVY, 2010) reconhece que o fenômeno global do avanço da pobreza encontra resposta no modelo de desenvolvimento o qual traz desigualdades, inclusão e a exclusão simultâneas e a polarização de grupos sociais. Se numa esfera mais ampla, Chesnais (1994) observa que a “*mundialização do capital*” influencia o ambiente urbano promovendo entre as cidades competitividade, competência e disputas, o mesmo se dá numa escala reduzida aos espaços internos das cidades.

Em busca das melhores fatias ou, quando não, aquelas que ainda restam do espaço urbano em termos de centralização, mobilidade e maior disposição de um aparato de serviços urbanos, a especulação imobiliária interfere no direito público a um equilibrado meio ambiente não só ecológico, mas também nos sentidos de patrimônio cultural e histórico, entre outros. Isso é bem ilustrado, em várias metrópoles brasileiras, através do grande número de demolições de casarões antigos, na venda das poucas áreas verdes que ainda restam para a construção de edifícios residenciais ou comerciais. A prioridade em cima do lucro do setor privado sob o incentivo do poder público se sobrepõe a qualquer consciência dos possíveis impactos ambientais e, com ele, o comprometimento do bem-estar da própria população urbana. (MARTINS, 2011)

Nesse contexto de “*inchamento*” da ocupação imobiliária nos centros urbanos, e com ele os desconfortos de um meio ambiente cada vez mais comprometido, tem se dado um crescente movimento inverso de transferência residencial, por parte das classes média e alta, dos centros urbanos para as áreas periurbanas. Se antes essas famílias de classe média e alta mantinham casas para veraneio distantes dos centros para se isolarem da agitação urbana nos períodos de folga, agora esses locais passaram a ser moradia fixa dos mesmos.

Entre outros motivos que viriam justificar essa atitude contrária ao movimento do passado, em que a população mais pobre foi retirada dos centros para que estes recebessem a população mais abastada, expõe-se aqui: a poluição (aérea, auditiva, visual, etc); o aumento da temperatura local (pelo adensamento das construções); a supervalorização dos imóveis (cujos preços de moradia se tornam cada vez mais fora do comum); e ainda o agravante do aumento da violência criminosa (que atinge especialmente os idosos e a classe média). As novas áreas periurbanas que começam a ser ocupadas por esse perfil social compõem-se por espaços de um rural já um pouco descaracterizado, devido a seu envolvimento com as relações capitalistas de produção e seus desdobramentos, assim como a forte influência do urbano sobre eles. (ABREU e GONÇALVES, 2012). De qualquer forma, esses espaços ainda sustentam paisagens verdes onde a natureza ainda tem seu destaque.

Distanciados de um maior suporte de serviços próprios do meio urbano, mas, por outro lado, satisfeitos com a tranquilidade da natureza e toda qualidade de vida que ela proporciona, esses novos moradores “do campo” “compram” a ideia de um produto imobiliário bastante difundido internacionalmente nessa nova era capitalista global. Esse produto, os condomínios fechados (cf's), como são mais largamente conhecidos, vem preencher muito bem as necessidades de um grupo social deslocado de seu meio natural, o urbano, e que, naturalmente, sente falta de alguns de seus benefícios, impasse esse que, de certa forma, pode ser resolvido quando o dinheiro não é um problema.

Os cfs são complexos residenciais totalmente murados e protegidos por sistemas de segurança cujo acesso de pessoas e de veículos é restrito. Consistem em empreendimentos imobiliários de grande investimento que se propõem a recriação do antigo ambiente de bairros residenciais do início do século XX. Neles toda uma estrutura urbana compacta é adaptada, compondo praças, parques, lojinhas de conveniência e de diversos outros serviços como áreas para eventos, clubes, escolas e cinemas. Diferente do que acontece numa cidade real, toda a estrutura física desses espaços está sob impecável manutenção de forma a preservar sua paisagem sempre limpa e com seus serviços em bom funcionamento.

A presença cada vez mais marcante dos cfs nos espaços urbanos mundiais tem sido atualmente motivo de discussão nos mais diferentes campos de estudo, como a filosofia, a ciência política, a geografia, o urbanismo, a economia e a sociologia (RAPOSO, 2008 apud PEREIRA, 2010). Associados a fenômenos da Globalização e processos de reestruturação econômica, os cf's representam uma das paisagens mais frequentes em todo o mundo, caracterizando de modo distintivo o espaço cada vez mais fragmentado do mundo

contemporâneo. Eles representam apenas um dos vários exemplos do formato de espaços denominados por Knox (1992 apud PEREIRA 2010) de “Packaged Landscapes”, como o são os centros comerciais, parques de escritórios, outlets, parques temáticos, entre tantos outros que fazem parte de nossa época.

As discussões em torno do tema “condomínio fechado”, em sua maioria, estão centradas no reflexo “segregatista” que tal modelo habitacional tem impactado no espaço público. Por outro lado, sua forma de intervenção sobre o ambiente, agregando em seus projetos elementos naturais, como reservas florestais, lagos, córregos de água, etc, também tem sido alvo de estudos crescentes em torno da conscientização e maior orientação no planejamento de construção dessas estruturas de maneira a preservar tais elementos. Porém, sendo os cfs mais um dos objetos idealizados para atender, em sua maioria, a uma parcela da sociedade que tem grande influência político/econômica, é de se esperar que os instrumentos legais para instalação dos mesmos em determinadas áreas sejam contemplados com certas “facilidades” pelo próprio poder público.

Uma das manifestações dessas “facilidades” instaura-se desde a concessão do direito de ocupação de áreas naturais por modelos pré-estabelecidos cuja disposição estrutural, mesmo que não prevista pela legislação, acaba recebendo novas revisões e estratégias de interpretação de forma a favorecer interesses particulares. Para melhor entender como se processam tais circunstâncias, exploraremos a seguir como os cfs são previstos pela legislação quanto ao uso do solo.

3.2.1 As Bases da Legalização dos Condomínios Fechados

A disseminação dos condomínios fechados no periurbano das grandes cidades brasileiras se dá sob formas legais imprecisas e bastante questionadas quanto a sua modalidade de ocupação do solo. Conhecidos também por loteamentos fechados, estes diferem dos loteamentos convencionais pelo uso privativo de grandes extensões de áreas do domínio público pelos seus moradores. A falta de uma normatização adequada tem contribuído para a arbitrariedade da implementação de projetos que acabam por trazer reflexos sociais e ambientais negativos, pois além de beneficiar uma minoria da sociedade, a

grandeza de seus projetos implicam grandes transformações sobre o meio, em seu mecanismo natural e social local.

A indefinição legal para os formatos de cfs instala-se no fato de esses constituírem o formato de uma propriedade especial, composta por uma propriedade particular dividida em lotes, uma propriedade condominial com áreas de uso comum dos condôminos e uma propriedade superficiária cujas áreas públicas passam a ter, contraditoriamente, uso apenas dos condôminos. Percebe-se que esse formato representa mais um instrumento do poder capitalista para a privatização de áreas públicas (áreas verdes e institucionais, como reservas naturais, praças, ruas, etc) antes voltadas ao uso da coletividade.

Para melhor se compreender a diferença entre a disposição da estrutura física dos cfs e a dos loteamentos convencionais, é importante conhecer o que estabelece a legislação quanto a tais perfis de parcelamento do solo.

O Art. 2º da Lei do parcelamento do solo urbano (Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979) dispõe que o parcelamento pode ser feito de duas formas: loteamento ou desmembramento, desde que consideradas as disposições desta Lei conjuntamente às legislações determinadas pelos níveis estadual e municipal. Isso implica dizer que tanto o Distrito Federal como os Estados e Municípios têm a possibilidade de fazer as adaptações necessárias de forma a adequar esta Lei às peculiaridades regionais e locais. Segundo o documento, o “loteamento” é *“a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes”*. O “desmembramento” difere do “loteamento” no tocante às vias de circulação, em que neste se dá o *“aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou aplicação dos já existentes”* (Lei 6.766/79).

De acordo com EURICO DE ANDRADE AZEVEDO (apud FREIRE, 2012), o loteamento é a divisão de uma gleba em lotes, que passam a ter vida autônoma, com acesso direto à via pública. A gleba parcelada perde a sua individualidade, a sua caracterização originária, dando nascimento a várias parcelas individualizadas, que recebem o nome de "lotes". Daí a denominação de "loteamento". (...) O parcelamento para fins urbanos, ou parcelamento urbanístico, destina-se a integrar a gleba na cidade, permitindo que ela passe a ter usos urbanos, ou seja, uso residencial, comercial, industrial e institucional. Sobre a mesma Lei, Álvaro Pessoa (apud FREIRE, 2102) reforça que

o terreno loteado perde sua individualidade objetiva transformando-se em lotes que se individualizam como unidades autarquicamente bastantes em si mesmas;

inexiste o estado e a pluralidade de comunhão; cria-se um bairro, cujo equipamento urbano (inclusive as vias, estradas e caminhos, como públicos que passam a ser com o registro imobiliário) passa a participar do sistema viário local e do orbe municipal.

O chamado “loteamento fechado” constitui modalidade especial de aproveitamento condominial de espaço para fins de construção de casas residenciais térreas ou assobradadas, ou edifícios. Caracteriza-se pela formação de lotes autônomos com áreas de utilização exclusiva de seus proprietários, confinando-se com outras de utilização comum dos condôminos. O terreno assim loteado não perde sua individualidade objetiva, conquanto sofra profunda transformação jurídica. Diferentemente do processo de loteamento propriamente dito (...). (SILVA, 2000)

Os condomínios já eram previstos no Brasil pelo decreto 5.481 de 25 de junho de 1928, como propriedade em edifícios de pavimentos feitos com materiais específicos (cimento armado ou outro material não combustível) contendo ao menos três peças com usos para escritórios ou moradias. A necessidade de ampliar seu texto de incidência legal frente às mudanças que ocorriam nos usos da sociedade (a exemplo do aumento do número de pavimentos dos edifícios e da variação do tipo de construção) culminou em modificações sequentes pelo decreto-lei nº 5.234, de 08 de fevereiro de 1943, e pela Lei nº 285, de 05 de junho de 1948.

Mais a frente, em 16 de dezembro de 1964, a Lei 4.591, de autoria de Caio Mario da Silva Pereira, a qual define que a gleba é dividida em frações ideais, regulamentou essa modalidade de propriedade, dispondo de um maior detalhamento. Esta última, ainda que tenha sofrido algumas alterações a cargo da Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965, passou a regular o condomínio edilício, também conhecido por condomínio especial, ou o que chamamos aqui de condomínio fechado. De acordo com a doutrina de Caio Mario, Freire (2012) reflete a respeito do condomínio edilício, ou do condomínio fechado, como a existência de uma fusão do domínio singular com o domínio comum, de maneira que se estabelece um direito tanto à propriedade quanto a co-propriedade.

A realidade é que os cfs são hoje regularizados com base tanto da Lei 6.766/79, como, dependendo do caso, da Lei 4.591/64. O fato é que a nova Lei 9.785/99 trouxe alterações à antiga Lei 6.766/79, levando esta a uma flexibilização de seus parâmetros urbanísticos, os quais passaram a ser ditados pelos municípios, através da elaboração do Plano Diretor ou de Lei Municipal. Assim, a Lei 9.785/99 deixou a cargo da legislação urbanística municipal a área mínima que deve ser doada em cada gleba a ser parcelada, destinada ao sistema de

circulação, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, a instalação de espaços livres e áreas verdes de uso público (CASTEJON e MAIA NETO, 2010).

O município deveria estabelecer um percentual mínimo da gleba a ser parcelada para o uso público social e ambiental. Diante disso, como nos cfs seus espaços livres comunitários e áreas verdes costumam ser de uso exclusivo dos condôminos, as incorporadoras recorrem à alternativa de utilizar dois embasamentos legais para a regularização de seus empreendimentos: a Lei 6.766/79, que trata do parcelamento do solo urbano, e a Lei 4.591/64 que refere-se à incorporação imobiliária. O atrativo desta última encontra-se no artigo 8º e suas alíneas, que diz:

Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte: a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também, aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e das partes comuns que corresponderá às unidades; b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupado pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondentes às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns que corresponderá a cada uma das unidades; c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas; d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Das condições estabelecidas pela lei do parcelamento do solo, destaca-se que o parcelamento para fins urbanos é autorizado apenas nas zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, determinadas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal (§3º. da Lei 6766). Até que se cumpram as devidas exigências preventivas ou corretivas pelas autoridades competentes, é vetado o parcelamento em terrenos alagadiços ou inundáveis; ou com declividade igual ou acima de 30 por cento; que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde; terrenos de condições geológicas inapropriadas à edificação e áreas de preservação ecológica ou cuja poluição não permita condições sanitárias suportáveis (parágrafo único). A lei também determina que cada lote deve ser servido de infraestrutura básica com os “equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação” (§5º da Lei 6766, de 19 de dezembro de 1979).

Diante de suas características tipicamente rurais, visíveis nos grandes espaços de terra cobertos por lavouras de cana e de outras agriculturas, e ainda de residências isoladas umas

das outras, a área de estudo é considerada ainda rural, pelo menos até a finalização dos condomínios e chegada de seus primeiros habitantes. Diante disso, convém conhecermos o que a Lei define como zona rural e zona urbana. A zona urbana é definida em lei municipal pelo Código Tributário Nacional, para efeitos do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, como a área onde existem melhoramentos,

indicados em pelo menos dois dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público: I meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais; II abastecimento de água; III sistema de esgotos sanitários; IV rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar; V escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de três quilômetros do imóvel considerado. (§ 1º do art. 32 da lei 5.172/66 do Código Tributário Nacional).

A mesma lei municipal também pode tomar como “urbanas” as áreas ditas urbanizáveis ou de expansão urbana, onde são constituídos loteamentos habitacionais ou para fins industriais e comerciais, devidamente aprovados pelos órgãos competentes, ainda que sua localização esteja fora das definidas pelo parágrafo V da lei 5.172/66, citada anteriormente. Sobre isso convém acrescentar que ainda que a lei discrimine as situações acima, isso não garante que determinadas áreas sob as mesmas condições sejam concebidas como tal. A legalidade só é atribuída após a declaração expressa por autoridade pública local. (Harada, 2010). A zona rural, por sua vez, é o espaço que não comporta os itens determinados para constituir uma zona urbana.

De acordo, portanto, com o exposto, a área de estudo é considerada, por determinação legal municipal, uma área de expansão urbana, o que bem se comprova pela nítida proximidade com a faixa de ocupação urbana nos bairros do Curado e Jaboatão, pertencentes a Jaboatão dos Guararapes, na porção leste.

A Lei Federal de nº 6766/79 em seu Artigo 50 determina constituir crime contra a Administração Pública iniciar qualquer etapa do processo de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem que para isso seja autorizado e orientado pelos órgãos públicos competentes, como Agência CONDEPE / FIDEM, Agência Estadual do Meio Ambiente e Recursos Hídricos - CPRH e prefeitura municipal. Além disso, é vetado a afirmação falsa quanto a legalidade do loteamento ou desmembramento do solo ou omissão fraudulenta de qualquer outro fato relativo ao mesmo; assim como proceder com qualquer atividade relacionada ao processo de venda desses sem antes estarem registrados no Registro de Imóveis competente.

Quanto ao parcelamento do solo urbano, segundo o artigo 13 da Lei Federal nº 6766/79, de 19 de dezembro de 1979, modificada pela Lei Federal nº 9785/99, é de competência dos

Estados o exame e a Anuência Prévia, de forma que são atribuídos aos municípios, sob os acréscimos de normas municipais complementares, a aprovação aos projetos de parcelamento do solo urbano (loteamentos e desmembramentos).

Assim, de acordo com a Lei Estadual nº 9990/87 de 13 de janeiro de 1987, pelos Artigos 41, 42 e 43, compete à Agência CONDEPE / FIDEM aos referidos exame e a Anuência Prévia, bem como os projetos de alterações do solo rural para fins urbanos, cujas áreas estejam localizadas total ou parcialmente em municípios da Região Metropolitana do Recife, na Faixa Litorânea ou ainda em Áreas de Interesse Especial do Estado. Suas atribuições quanto às áreas de Uso do Solo urbano descrevem a seguir: a **Interferência de Planos e Projetos**; a **Consulta Prévia, em que são emitidas as Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo** (em vigor por 1 (um) ano), com base nas leis federais e estaduais acima descritas. Estas dizem respeito ao modelo de parcelamento a ser adotado (se loteamento ou condomínio), às restrições urbanísticas e documentais de acordo com a área consultada (dentre elas, a indicação das áreas de proteção dos mananciais, as áreas decretadas como reservas ecológicas, as faixas de preservação “non aedificandi” como a dos cursos d’água, das linhas de alta tensão, das linhas férreas, das faixas de domínio das rodovias, etc; as áreas com declividades superiores a 30%, os parâmetros urbanísticos em consonância com as leis municipais vigentes, planos e projetos de interesse incidentes na área, etc.

Em seguida é dado o **Parecer Técnico** (em vigor por no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias) acerca dos projetos de loteamentos e condomínios, a partir das leis já apresentadas e outros instrumentos legais. Adiante, se dá a concessão do certificado da **Anuência Prévia a Loteamentos/Condomínios / Desmembramentos e Remembramentos**, para que o interessado possa prosseguir com o processo de licenciamento ambiental na CPRH, aprovação na Prefeitura Municipal, e posterior registro no Cartório de Imóveis.

O CONDEPE/FIDEM também atua na **Regularização de Loteamentos e Condomínios** os quais foram implantados anteriormente de forma irregular, concedendo-lhes o certificado de Anuência Prévia, mediante a conclusão de análise conjunta com a Prefeitura Municipal, CPRH e Ministério Público, o que é formalizado através de um TAC (Termo de Ajustamento e Conduta).

Abaixo, segue-se um esquema explicativo proposto no site do CONDEPE/FIDEM, das três fases do processo de aprovação dos loteamentos e condomínios, e, logo em seguida, um fluxograma dos papéis dos órgãos envolvidos nesse processo.

PROCESSO DE APROVAÇÃO DE LOTEAMENTOS

FASE I - DIRETRIZES



Figura 1: Processo de Aprovação de Loteamentos Fase I - Diretrizes. Fonte : Site CONDEPE/FIDEM

PROCESSO DE APROVAÇÃO DE LOTEAMENTOS

FASE II - APROVAÇÃO DO PROJETO

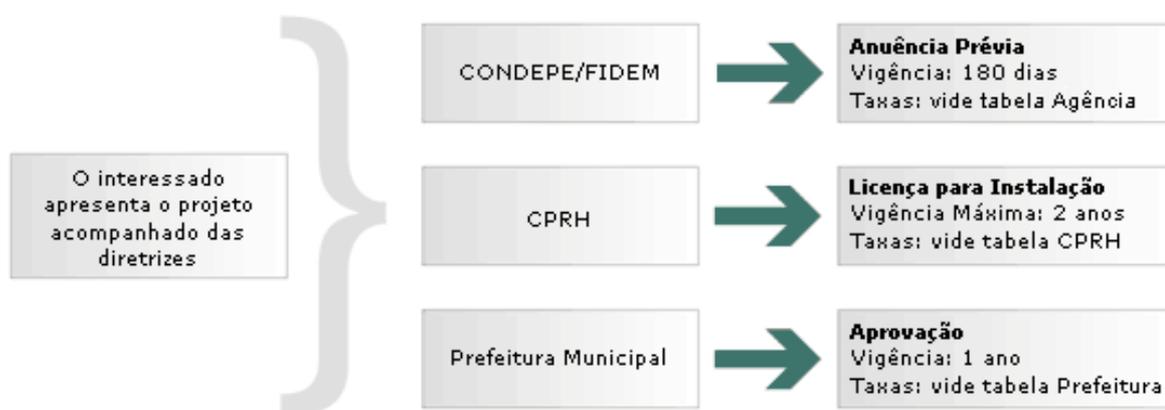


Figura 2: Processo de Aprovação de Loteamentos Fase II - Aprovação do Projeto. Fonte: Site CONDEPE/FIDEM

PROCESSO DE APROVAÇÃO DE LOTEAMENTOS

FASE III - REGISTRO



Figure 3: Processo de Aprovação de Loteamentos Fase III - Registro. Fonte Site CONDEPE/FIDEM

**FLUXOGRAMA PARA APROVAÇÃO DE LOTEAMENTOS DA
RMR E ÁREAS DE INTERESSE ESPECIAL**

PAPÉIS DOS ENVOLVIDOS EM PROCESSOS DE LOTEAMENTO

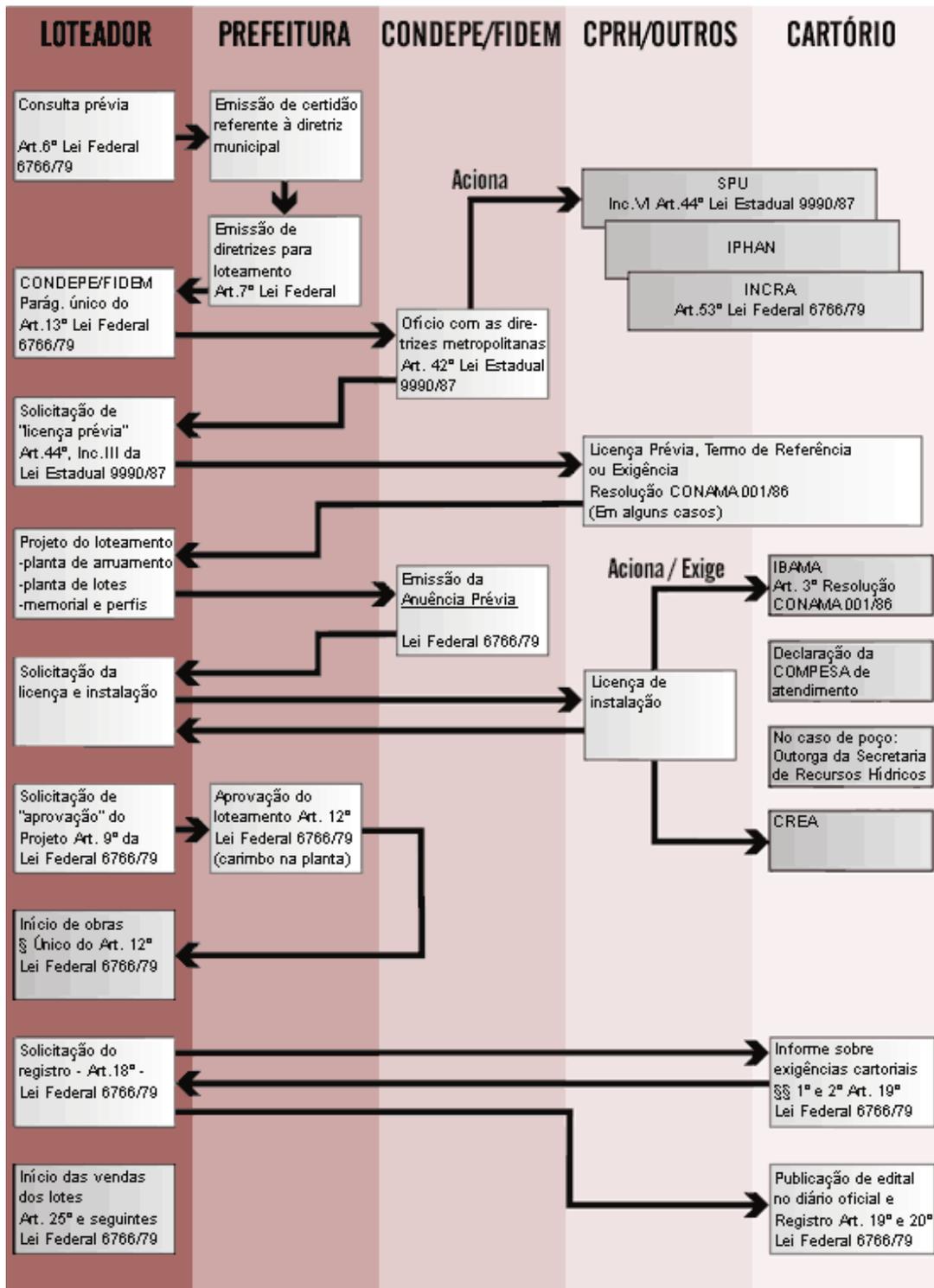


Figura 4: Fluxograma dos papéis dos envolvidos em processos de loteamento para aprovação de loteamentos da RMR e áreas de interesse especial. Fonte: site CONDEPE/FIDEM

Outro aspecto legal a ser levantado quanto aos condomínios fechados é a sua localização. Para o presente estudo, tomou-se como cenário a área do entorno da cidade de Recife, ou dita periurbana. As áreas periurbanas são bem descritas por Macedo (1995 apud SHUTZER, 2012 p. 139) quando o autor diferencia os espaços livres de edificação (não ocupados por edificações) dos espaços livres de urbanização, e destaca este último como sendo espaços livres que estão fora dos espaços livres de edificação.

É importante dizer que esses espaços se dividem quanto a sua natureza social em público (são aquelas áreas livres de uso público, como parques, praças, vias de circulação) e privado (corresponde às áreas internas particulares, como lotes, clubes, etc). Os espaços livres públicos costumam ser chamados, tanto pela legislação como pelo senso comum, de “áreas verdes”, expressão essa que acaba se estendendo também aos espaços livres privados, como no caso dos cfs, ainda que estes se oponham à determinação descritiva dessas áreas como espaços de utilidade coletiva, sem distinção social. Vejamos na definição de Cavalheiro (in NUCCI e CAVALHEIRO, 1999 apud Shutzer, 2012) quanto as “áreas verdes”:

são um tipo especial de espaços livres onde o elemento fundamental de composição é a vegetação. Elas devem satisfazer três objetivos principais: ecológico-ambiental, estético e lazer, vegetação e solo permeável (sem laje) devem ocupar, pelo menos 70% da área; devem servir à população, propiciando um uso e condições para recreação. Canteiros, pequenos jardins de ornamentação, rotatórias e arborização não podem ser consideradas áreas verdes, mas sim verde de acompanhamento viário, que com as caçadas (sem separação total em relação aos veículos) pertencem à categoria de espaços construídos ou espaços de integração urbana.

Na abordagem dos processos naturais e urbanos de uma análise ambiental, é imperativo que se observem nos projetos de intervenção as relações entre os espaços a serem construídos e os livres de edificação (sejam eles público ou privado) e, especialmente, a relação que esses se propõem a ter com o meio natural e sua fisiologia. É preciso avaliar que atributos as novas formas a serem edificadas – como, no caso dos cfs, a disposição das casas, a própria estrutura destas, as áreas livres como parques, praças, estacionamentos, as vias de acesso, entre outros, oferecem como benefícios ao meio local, tornando-o equilibrado e, assim, livre de inconvenientes futuros à população envolvida.

Cabem, portanto, às análises ambientais detectar, sob uma visão ampla e sistêmica do meio ambiente, que ultrapassa os limites da área a ser construída, quais os possíveis processos naturais locais que são estimulados ou desestimulados, não esquecendo que esses tendem a repercutir também em processos sociais. Sobre esse aspecto, Menneh (2002, apud Shutzer 2012) reforça a importância do planejamento dos espaços livres (o que, aproveito para ampliar a referência a também os espaços construídos) sob um tratamento sistêmico, em

sintonia com o meio circundante, como proposta de se evitar a “desqualificação funcional, estética e ambiental por que passam a maior parte dos espaços livres públicos e privados das cidades brasileiras”.

3.3 As Transformações Históricas no Espaço Urbano de Recife e Região Metropolitana e a Situação Habitacional Atual

Recife é uma das cidades mais antigas do Brasil, cuja fundação (ainda quando povoado) data de 1535. Capital do estado de Pernambuco tem uma superfície territorial de 218,435 km², e limita-se ao norte com os municípios de Olinda e Paulista, ao sul com o município de Jaboatão dos Guararapes, a oeste com São Lourenço da Mata e Camaragibe, e a leste com o Oceano Atlântico. Sua população é de 1.555 habitantes (segundo dados do IBGE, em 2012), que, se somada à população de sua área metropolitana, atinge o total de 3.743.854 habitantes, de acordo com as estimativas do IBGE, de julho de 2012, segundo matéria da revista G1.Globo.com, de 31 de agosto de 2012. Esse número põe a Região Metropolitana do Recife como a 6^a mais populosa do país, atrás de São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Porto Alegre e Distrito Federal. O Recife por si só encontra-se como o 9^o município mais populoso do país.

No passado, a economia da cidade esteve intensamente ligada à exportação do açúcar, sob o controle de Portugal. Hoje, Recife destaca-se por um denso e sofisticado complexo comercial e de prestação de serviços de vários seguimentos, com destaque para os polos de tecnologia da informação, médico, de serviços técnicos especializados nas áreas de consultoria, marketing, propaganda, advocacia, engenharia, ensino e pesquisa, dentre outros. É preciso também registrar o papel da economia informal na cidade, cujo número expressivo de micro e pequenas empresas prestadoras de serviços absorvem um considerável percentual de mão de obra, agregando de certa forma mais riqueza a sua economia.

Desde a época de seus colonizadores holandeses, o Recife já se identificara como centro comercial, devido a seu porto e a presença dos judeus, estes que eram especialistas na circulação de mercadorias. A partir do século XX, o bairro do Recife já apresentava elevado processo de especialização (caracterizado pelo setor de serviços e bancário), fazendo com que o comércio requeresse cada vez mais espaço, e a população ali residente fosse relocada para outras áreas. Igualmente em muitas cidades do Brasil e no exterior, o processo passava pela

disposição, nos sobrados, de o térreo ser ocupado pelo comércio e seus andares superiores se reservarem à moradia, na maioria das vezes das famílias dos próprios comerciantes. A classe média que habitava as adjacências até a década de 1940 deixou suas residências, e muitas de suas antigas casas, em deterioração, transformaram-se em cortiços e pensões, espaços estes que, mais adiante, foram reutilizados como pontos comerciais. Ao longo do século XX, especialmente na década de 1960, dá-se esse movimento de transferência da população para residência em áreas mais afastadas do centro, período que marca não só a expansão da urbanização além dos limites da cidade como a redefinição funcional de seus espaços.

O desenvolvimento do comércio nas áreas centrais do Recife continuou a expulsar ainda mais a população carente dessas áreas. Os mocambos onde residiam foram sendo derrubados sob a pressão do poder privado e incentivos do governo para receber uma nova função imobiliária e, claro, bem mais rentável não só para os proprietários desses terrenos como para toda a classe detentora do poder econômico da época. A essa população, desprovida de quaisquer direitos e do apoio do poder público, restava migrar para áreas mais distantes de seus locais de trabalho, geralmente de condições extremas de habitabilidade, como era o caso dos alagados, margens dos rios e córregos, locais estes desprezados pela cidade. Souza (2007, p.116) comenta que “A desigualdade entre os segmentos sociais transparece, assim, na localização da habitação, evidenciando que as condições de acesso à moradia traduzem uma das dimensões de acesso à cidade”. Sobre isso, observa-se, em Recife, que as áreas planas e secas receberam uma valorização imobiliária, esta que seleciona desde o início as áreas onde ocupam a classe social de médio a alto poder aquisitivo. Por outro lado, as áreas de baixios, sujeitas à inundação das marés, bem como as de alta declividade, como a das colinas que contornam a cidade, passam a ser mais acessíveis às classes menos abastadas por representarem lugares que exigem maior custo de implantação de infraestrutura urbana e, assim, tem menor valor imobiliário. Outro fator que muito influenciou a especulação imobiliária do solo urbano no Recife e, mais atualmente, em sua região metropolitana, foram os incentivos ao setor de construção civil, dados pela política habitacional através do Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

A intensificação do processo de urbanização e metropolização a partir dos anos 1970 repercutiu em dois movimentos: a saída de muitas famílias das áreas centrais urbanas para morarem em grandes conjuntos habitacionais, criados pelo governo nas periferias; já no caso dos grupos populares mais pobres, não contemplados nos mecanismos de financiamento para a casa própria oferecidos pelo governo, restava a invasão de terrenos à margem do mercado

formal, a fim de permanecerem mais próximos de seus locais de trabalho em núcleos metropolitanos. Vale também registrar que grandes dificuldades impostas à população reassentada nas periferias, quanto à precariedade ou mesmo ausência dos serviços de transporte e de infraestrutura urbana, somada a uma crise advinda com uma política de arrocho salarial do governo, impulsionaram vários grupos a voltar aos centros e invadirem terras urbanas; o que passa a se dar em forma de luta organizada a partir de meados da década de 1970. (NETO e SOUZA, 1985 apud SOUZA, 2007).

Esta situação se agrava a partir da década de 1980, quando o aumento da crise econômica logo leva à redução dos investimentos no setor de habitação, e, com ela, a extinção do Banco Nacional de Habitação (BNH), no final de 1986. É após a Constituição de 1988, com o movimento de descentralização administrativa e de municipalização da política urbana que a situação da habitação passa a ser tratada de uma forma diferente, mas sem grandes benefícios para os municípios mais pobres, cujos recursos financeiros eram incapazes de suportar a forte demanda de investimentos desse setor. Diante desse quadro

a emergência do discurso sobre a pobreza urbana se dá num momento de intensificação dos conflitos pela posse da terra e pelo acesso à moradia nas grandes cidades brasileiras, e os indícios de fragmentação do tecido social, a expansão da ilegalidade na cidade, a crise fiscal do Estado e a sua retração nos investimentos sociais são alguns dos problemas que repercutem diretamente na relação entre a política habitacional e a exclusão social e espacial das famílias mais pobres. (SOUZA, 2007, p.115)

Alguns registros comprovam a realidade da época: a divulgação, em 1977, pela Arquidiocese de Olinda e Recife, da ameaça de expulsão a mais de 300 mil pessoas da Região Metropolitana do Recife (BARROS e SILVA, 1985 apud SOUZA, 2007); registro da pesquisa, realizada pela Fundação Joaquim Nabuco, constatando que em cinco anos (1978 a 1983) ocorreram na RMR mais de 80 invasões, envolvendo cerca de 150 mil pessoas (FALCÃO e NETO, 1984 apud SOUZA, 2007); o registro da Cohab-PE da ocorrência, entre 1987-89, de mais de 200 invasões na RMR, envolvendo cerca de 80 mil pessoas, das quais dois terços concentrados no município do Recife (Souza, 1991). A Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano do governo de Pernambuco chegou a constatar, em 1990, a duplicação dos assentamentos pobres do município de Recife desde 1975 até aquele ano, o que representava cerca de 56% das habitações da cidade e 26% da área urbana ocupada (SOUZA, 1990 apud SOUZA, 2007)

Como muitas cidades brasileiras em ascensão econômica, Recife tem sido marcada por grandes transformações em seu espaço urbano, especialmente, em seu entorno que até poucos anos apresentava uma paisagem de características rurais, ocupada por pequenos sítios,

fazendas e alguns vilarejos intermunicipais. O fenômeno de procura por um novo perfil de moradia longe da agitação e da insegurança dos centros urbanos pelas classes A e B, também fez promover na periferia desta cidade, tanto nas áreas litorâneas como nas do interior, uma maior ocupação residencial definitiva por famílias que, até então, mantinham suas propriedades locais, como segunda casa para temporada. Em paralelo, tais áreas passaram também a sofrer um adensamento habitacional, cuja grande procura levou donos de terras locais a comercializarem suas propriedades, dividindo-as em pequenos lotes para atender a esses novos moradores vindos da capital. E assim a paisagem antes de características naturais das proximidades de Recife vem se revestindo de um novo cenário, de um contínuo habitacional e, com ele, um prolongamento da região metropolitana, pelo processo de conurbação entre os municípios adjacentes.

A formação do tecido urbano entre Recife e os demais municípios circunvizinhos que compõem sua região metropolitana se dá não somente de forma física, mas especialmente através do estreitamento das relações de interdependência funcional, através de suas redes de serviços urbanos. Convém perceber que essas relações se dão em níveis diferentes, fator este perceptível na frequência da mobilidade social entre elas e no adensamento do contínuo ocupacional¹.

Considerando-se o Recife em sua totalidade funcional, traduzida em sua metrópole, alguns dados não poderiam deixar de ser elencados. A Região Metropolitana do Recife (RMR), institucionalizada pela Lei Federal no. 14 de 1973, é composta por 14 municípios (Abreu e Lima, Araçoiaba, Camaragibe, Cabo de Santo Agostinho, Goiana, Igarassu, Ilha de Itamaracá, Ipojuca, Itapissuma, Jaboatão dos Guararapes, Moreno, Olinda, Paulista, Recife, São Lourenço da Mata), o que corresponde atualmente a 42% da população do Estado de Pernambuco, todos concentrados em apenas 2,81% de um território total de 98.148,323 km², e é responsável por 65% do PIB estadual. (dados do IBGE, 2010, a partir do site Observatório da Metrópoles, do Instituto Nacional de Ciência e Tecnologia). A capital Recife, por sua vez (7,2% da área metropolitana) acomoda 41,6% dos habitantes dessa região.

¹Um maior detalhamento sobre esse processo de metropolização em Recife pode ser encontrado na tese de Livia Miranda (2008), na qual é mostrada a transição do rural para o urbano dessas áreas do entorno da cidade, a partir das variáveis funcionais dos usos da terra. Ressalta-se ainda em seu trabalho a importância dessas áreas de transição quanto a sua função socioambiental, uma vez que nelas concentram-se os principais mananciais metropolitanos, além de matas e reservas ecológicas estas que dão ao espaço certa heterogeneidade (MIRANDA, 2008).

Dados recentes mostram que Recife vem sofrendo um decréscimo em seu número de habitantes, com base em sua parcela de participação em toda a RM, desde o censo de 1991 (com 44% da RM) ao de 2010 (com 41,64% da RM). Diferentemente aconteceu com a população de seu entorno, a qual teve um acréscimo de 237.412 habitantes (IBGE, 2010). Um exemplo disso é o registro de que, excluindo-se as capitais, o município de Jaboatão dos Guararapes tem uma posição de destaque (mantida desde o censo de 2000) de o 9º lugar entre os dez municípios mais populosos do Brasil, com 654.786 habitantes.

Os dados acima comprovam o quadro atual de inchamento urbano na metrópole recifense, situação essa que tem provocado a supervalorização do metro quadrado do terreno urbano, sendo o pouco espaço físico que ainda resta disputado pelas construtoras para investimento em condomínios verticais de altos custos. De acordo com o vice-presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Pernambuco (Sinduscon/PE), José Antonio de Lucas Simon, ainda que a escassez de solo urbano seja um problema comum das grandes metrópoles brasileiras, ele é ainda maior na capital pernambucana, devido ao fato de “quase 80% do solo [ser] comprometido por colinas, mangues, rios e acidentes geográficos”. (Matéria de Thomaz Vieira, da Folha de Pernambuco, em 26/07/2013 11:48)

A saturação de construções residenciais no espaço urbano de Recife, assim como tem acontecido em todo o Brasil, tem levado as construtoras, a partir de meados de 2000, a apostarem no formato de moradia em condomínios assobradados em áreas do periurbano de Recife. Como já fora expresso antes, a procura por esse novo perfil de residência deve-se à necessidade de se trocar o desconforto da agitação, insegurança e ainda das altas temperaturas do meio urbano por uma melhor qualidade de vida num espaço com mais ambiente natural e temperaturas amenas, poucos vizinhos e garantias de segurança. Até poucos anos, esses espaços eram adquiridos para fins de veraneio. Hoje, a facilidade de acesso e rapidez, através da ampliação e outras benfeitorias das principais rodovias, têm levado muitas famílias a estabelecerem residência nesses locais. Há famílias que tem uma programação semanal de os pais e os filhos saírem juntos todos os dias de manhã cedo, para trabalhar e estudar no centro do Recife; e a noite eles retornarem também juntos à casa, localizada em condomínios fora da cidade.

Nos últimos anos, tem crescido o número de condomínios fechados na Região Metropolitana de Recife, com destaque para empreendimentos nas áreas de Jaboatão dos Guararapes e Ipojuca, ao sul, São Lourenço da Mata e Goiana ao norte. Seus projetos de alto nível de sofisticação, que chegam a se comparar com os de algumas cidades brasileiras e até

de países de primeiro mundo, reproduzem mini cidades, onde supermercados, lojas de variados serviços básicos, creches e um bem estruturado complexo de lazer conseguem suprir seus clientes até certo ponto de não precisarem sair do espaço.

3.4 Os Condomínios Alphaville Pernambuco e Villa Três Lagoas Residence

3.4.1 Alphaville Pernambuco:

Sucessora direta da antiga Construtora Albuquerque Takaoka, que introduziu a especialidade em planejamento de núcleos de comércio e moradia na região metropolitana de São Paulo, desde a década de 1970, a Alphaville Urbanismo S.A foi fundada em 1994, expandindo, entre os anos de 1997 e 2003, o seu chamado “conceito Alphaville” para outros estados do Brasil bem como em Portugal. Até aqui, somam-se 58 empreendimentos já implantados, 34 em implantação espalhados por todo o Brasil, além de 79 ainda em fase de projeto (EIA-Alphaville Pernambuco Exensão, 2013, p.I-14). Tal sucesso de propagação pelo País é justificado pela empresa através dos diversos prêmios recebidos devido à qualidade urbanística e responsabilidade social e ambiental de seus projetos.

Seu “conceito” é sustentado na oferta de um alto padrão construtivo dentro de uma idealização dinâmica de urbanismo personalizado segundo o perfil do público e características regionais, isso atrelado ainda à sustentabilidade ambiental. Dessa forma, propõe-se uma adequação do projeto urbanístico às condições físico-ambientais analisadas no local, de forma que os pontos de maior fragilidade ambiental são preservados enquanto que as áreas já impactadas são utilizadas ao projeto. Assim asseguram que *“a preservação da natureza, a segurança e o acesso a conveniências como escolas, comércio e serviços garantem o diferencial do empreendimento.”* (EIA-Alphaville Pernambuco (Exensão), 2013, p.I-14)

O primeiro condomínio com a marca Alphaville a se instalar em Pernambuco, chamado Alphaville Francisco Brennand, está situado em uma área entre os municípios de Recife (bairro da Várzea) e Jaboatão dos Guararapes (bairro do Curado), às margens da BR-408 (sentido norte) (ver foto 10), à cerca de 14 km do Alphaville Pernambuco, um dos objetos deste estudo.



Foto 10: Localização do Alphaville Francisco Brennand, às margens da BR-408.
Fonte: postado por Raul Lopes no site SkyscraperCity, em 20/11/2012

Lançado em 2006 e entregue em 2009, a área reservada ao empreendimento, um total de 704.051,07 m², integrava as terras do antigo Engenho São Francisco, o qual já chegou a pertencer a Francisco do Rego Barros de Lacerda, presidente da Província de Pernambuco (1837 a 1844); hoje pertencente à tradicional família Brennand, detentora de grande número de terras na cidade.

Seguindo a proposta padrão do grupo em valorizar elementos naturais em seus projetos, o Alphaville Francisco Brennand reservou 48% de área verde, cerca de 338.040,93 m², dos quais 144.228,04 m² são de Área de Preservação Permanente (APP). Além disso, o empreendimento se beneficiou no fato de terem alguns de seus limites constituídos de Mata Atlântica, pertencentes ao engenho São Francisco. Dos 611.351, 07 m² de área edificante, a parte projetada para os lotes residenciais foi de 272.361,35 m², onde previa um número de 389 lotes residenciais ditos unifamiliares; já para a área comercial foram disponibilizados 13 lotes.

O segundo empreendimento a ser lançado em Pernambuco foi o Alphaville Caruaru, no final de 2008, cujos 332 lotes foram entregues no final de 2010 (ver foto 11).



Foto 11: Imagem aérea da localização do Alphaville Caruaru. Fonte: Skyscrapercity.com. Postado por Caruaruense, em agosto de 2014.

Em seguida, veio o Terras Alpha, em Petrolina, realizado em duas etapas: a primeira lançada no início de 2010 e a segunda em 2012. A entrega dos 500 lotes totais se deu no início de 2012. (JC Online, caderno Imóveis, 2012)

Mas o grupo reservou-se a um empreendimento mais audacioso, o Alphaville Pernambuco (Expansão), no município de Jaboatão dos Guararapes. A escolha do local para instalação do empreendimento, segundo a experiência do grupo de perspectivas de lucro do negócio com base na análise de mercado regional, não poderia deixar de ser estratégica na RMR. Isso já se torna perceptível através do mapa de localização estratégica do empreendimento (ver figura 5), que se utiliza de grandes distorções reducionistas do espaço para fins não só de simplificação, mas, especialmente, de estratégia de venda.



Figura 5: Mapa de Localização Estratégica de Todo o Empreendimento Alphaville Pernambuco. Fonte: Material de divulgação do empreendimento em site.

O maior atrativo foi, assim, o crescimento do desenvolvimento econômico da Região Metropolitana do Recife como um todo, advinda em especial da instalação de polos industriais, com destaque para Jaboatão dos Guararapes, observado na ampliação considerável de seu mercado de trabalho nos últimos anos. Observa-se, então, que o aumento da geração de renda com essa ampliação do mercado promoveu o crescimento da infraestrutura de toda a RMR e, com ele, a crescente demanda de bens e serviços com maior qualidade, como no mercado imobiliário, que passa agora a atender a um maior contingente populacional das classes A e B, atraído para RMR onde um dos maiores destinos tem sido Jaboatão dos Guararapes. Isso explica a presença de empreendimentos de luxo na região, com destaque para os condomínios fechados, como o Alphaville e o Villa Três Lagoas, em áreas de expansão urbana no oeste metropolitano.

O Alphaville Pernambuco (Extensão) corresponde a um conjunto de loteamentos dispostos numa área total de 5.773.477 m², cuja estrutura divide-se em três etapas de construção (ver foto 12 e figura 6).

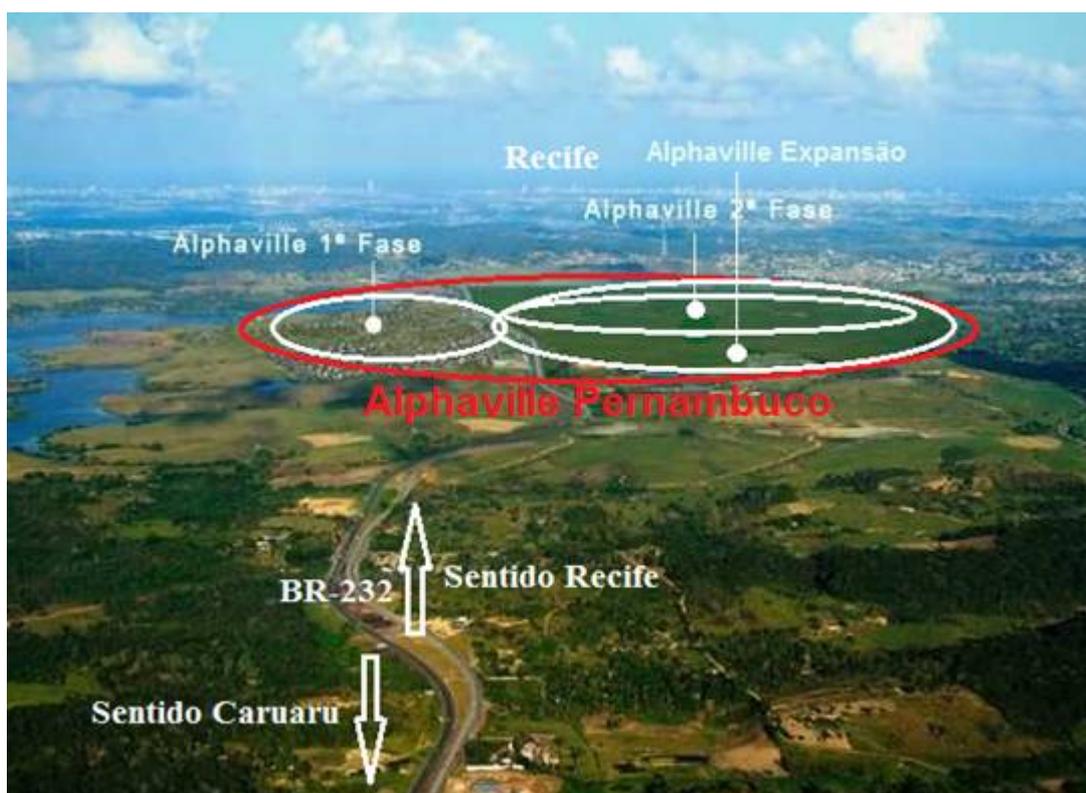


Foto 12 : Localização do empreendimento Alphaville Pernambuco e suas etapas.
Fonte: Material informativo da empresa.



Figura 6: Etapas do Alphaville Pernambuco. A fase 1 já está concluída. A fase 2 ainda está em obras. Fonte: Jornal 247, em 30/11/2015.



Foto 13: Área de lazer do Alphaville Pernambuco 1, localizada ao lado da barragem Duas Unas. Fonte: Site de classificados OLX, acesso em 17/04/2015

887.671 m² de área total (o equivalente a 41% de toda a área do projeto) estão distribuídos na seguinte disposição: 280.688 m² de área privativa residencial, dividida em 540 lotes residenciais unifamiliares, para o qual se prevê um número de 2.700 moradores; 6 (seis) mil metros quadrados de área privativa comercial (disponibilizando 9 lotes com metragens entre 600 e 640 metros quadrados cada um), área multifamiliar (com 2 lotes); 544.239 m² de áreas verdes, das quais 381.528 m² são de área de preservação permanente (APP); e 24.040 m² reservados aos equipamentos de lazer do clube.

Os lotes disponibilizados para as categorias acima descritas apresentam áreas que variam de 436 m² a 1.164 m². A seguir, encontra-se a planta conceitual do projeto dessa primeira etapa em que se pode ter uma ideia da disposição dos lotes (ver figura 7).

A primeira etapa foi o Alphaville Pernambuco 1 – ou também chamado Alphaville Duas Unas, por situar-se ao lado da barragem Duas Unas (ver foto 13). Está localizado à direita da BR-232 no sentido oeste, cujas licenças para instalação (de nº 01.11.03.002204-4) e para o canteiro de obras (LI nº 01.11.09.005145-9) se deram em 10 de março de 2011. Seus



Figura 7: Planta conceitual do Alphaville Pernambuco 1, Duas Unas, com a disposição dos lotes. Fonte: Site da construtora (adaptado)

Contando com um investimento de 60 (sessenta) milhões de reais para essa primeira etapa do empreendimento, o Alphaville Pernambuco 1 abriu as vendas de seus lotes com preço inicial do metro quadrado de R\$ 380 (trezentos e oitenta reais), o que levava inicialmente o menor lote ao valor de R\$ 165.680 (cento e sessenta e cinco reais e seiscentos e oitenta). (JC Online, 20/09/2012). Segundo a mesma matéria do Jornal do Comércio, no dia do lançamento, os 540 lotes foram todos comercializados em seis horas. De acordo com o gerente de vendas, Bruno Victor dos Santos, os 9 lotes disponíveis para comércio e serviços



Foto 14: Exemplo de área comercial, Brascan Open Wall, no bairro do Itaim Bibi, São Paulo. Fonte: Site Brokfield Shoppins Centers

foram comprados por um grupo de investidores de São Paulo, o qual pretende construir no local um dos modelos de shoppings centers ao ar livre, grande tendência internacional já em São Paulo e em alguns estados do Brasil, mais conhecidos por Malls (ou Open Malls). (ver foto 14). Esta estrutura será aberta ao público em geral.

No mesmo ano de 2011 deu-se início ao processo de licenciamento da segunda etapa, denominada de Alphaville Pernambuco 2, situado ao contrário da BR-232, sentido Recife. Esta, por sua vez, possui extensão de 888 m², área esta a que se reservava também uma infraestrutura residencial, de lazer e de comércio, disponibilizando 602 lotes, dos quais 561 são residenciais (com áreas que medem de 400 a 624 metros quadrados). (ver figura 8) Dispondo de 41 lotes comerciais e de serviços, O projeto dedica uma grande parte para o setor empresarial e de multiuso com lotes que vão de 1.628 a 8.280 metros quadrados. Estes espaços já estão reservados para receber supermercados, universidades, shoppings, hotéis, postos de gasolina, bancos além de várias outras atividades de comércio e serviços, que irão dinamizar toda a região. As construções verticais poderão chegar a 25 pavimentos.



Figura 8: Planta conceitual do Alphaville Pernambuco 2, com a disposição dos lotes.
Fonte: Site do empreendimento (adaptado).

Em 26 de abril de 2013, deu-se ainda entrada no pedido de licença para mais uma etapa, a do Alphaville Pernambuco (expansão) ou também chamado de Alphaville

Pernambuco 3. Sua área mede 330,70 ha, dos quais Também é previsto que 24% da gleba (o equivalente a 791.408 m²) sejam subdivididos em 1.721 (mil setecentos e trinta e sete) lotes residenciais, cada qual medindo aproximadamente 500 m². Nesta etapa, as áreas de preservação permanente (APPs) somam um total de 499.657,57 m². (Diário de Pernambuco, 30/11/2011)

A visão de quem passa pela via expressa é a de um grande e prolongado canteiro de obras de ambos os lados da BR-232, que já dura em média 5 (cinco) anos. Hoje, tendo-se já concluída (em meados do ano passado, 2014) a etapa 1 (localizada ao lado da barragem Duas Unas), as obras estão agora todas concentradas do outro lado da BR, onde estão previstas as etapas 2 e 3, as quais, juntamente à etapa 1, representam um dos maiores projetos urbanísticos do grupo no Brasil, depois do mais antigo em Barueri, São Paulo (ver fotos 15, 16, 17, 18). De acordo com o diretor comercial da empresa, Fábio Valle, a ideia é repetir o que foi feito na região de Barueri – SP, há quase quatro décadas: *“transformar um grande descampado, sem qualquer valor comercial, em uma das áreas mais nobres e valorizadas de todo estado paulista”*. A proposta é de criar um *“núcleo urbano autônomo”*, oferecendo um *“ambiente diferenciado”* que superará aos dos melhores bairros de Recife, além disso, o *“compromisso com a preservação ambiental”*.

Foto15: Alphaville Barueri – SP. Planejamento urbano com grande uso de áreas verdes. Fonte: SkyscraperCity, em 28/06/2011



Foto 16: Alphaville Barueri - SP. Ruas largas, calçadas bem estruturadas e conservadas e disposição de muitas áreas verdes. Fonte: SkyscraperCity, em 28/06/2011.

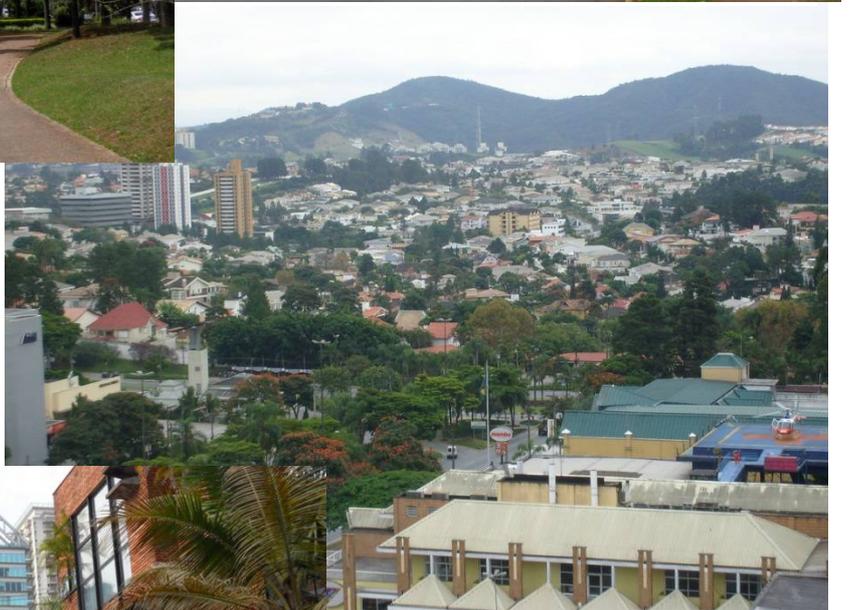


Foto 18: Alphaville Barueri- SP. Pequeno centro comercial. Fonte: SkyscraperCity, em 28/06/2011

Foto 17: Alphaville Barueri - SP. Vista de cima da cidade. Fonte: SkyscraperCity, em 28/06/2011

Dizia ainda ele, em entrevista, que “*O Alphaville Pernambuco será mais que um bairro e melhor que uma cidade*”. Dentre vários argumentos que foram justificados para escolha da localização do empreendimento, estavam os projetos de ampliação nos sistemas viários na porção oeste da RMR, como a duplicação da BR-408, a construção do corredor Leste-Oeste,

condizentes com as obras de requalificação da Avenida Caxangá, e construção da Radial Leste-Oeste de acesso à Cidade da Copa. Todas estas, hoje, executadas.

Além delas, um projeto de maior importância, ainda sob definição, é o da construção do chamado Arco Metropolitano, com extensão de 77 km, o qual circundará toda a região metropolitana, ligando o polo de Suape ao polo automobilístico de Goiana. A via passará pelos municípios de Cabo de Santo Agostinho, Jaboatão dos Guararapes, Moreno, São Lourenço da Mata, Paudalho, Abreu e Lima e Igarassu. Está dividido nos trechos: Sul (24 km, entre a BR-101 Sul e a BR-232), Oeste (20 km, entre a BR-232 e a BR-408) e o Norte (32 km, entre a BR-408 e a BR-101 Norte) (Figura 9).

O projeto urbano do empreendimento como um todo propõe os seguintes equipamentos: portarias, lotes residenciais unifamiliares e multifamiliares, e outros equipamentos urbanos e comunitários, clubes de lazer, associações, áreas comerciais, multiuso, sistema viário, área verde e, como já citado, a preservação de várias áreas de valor natural, as chamadas Áreas de Preservação Permanentes (APPs) (ver foto 19). Considerando

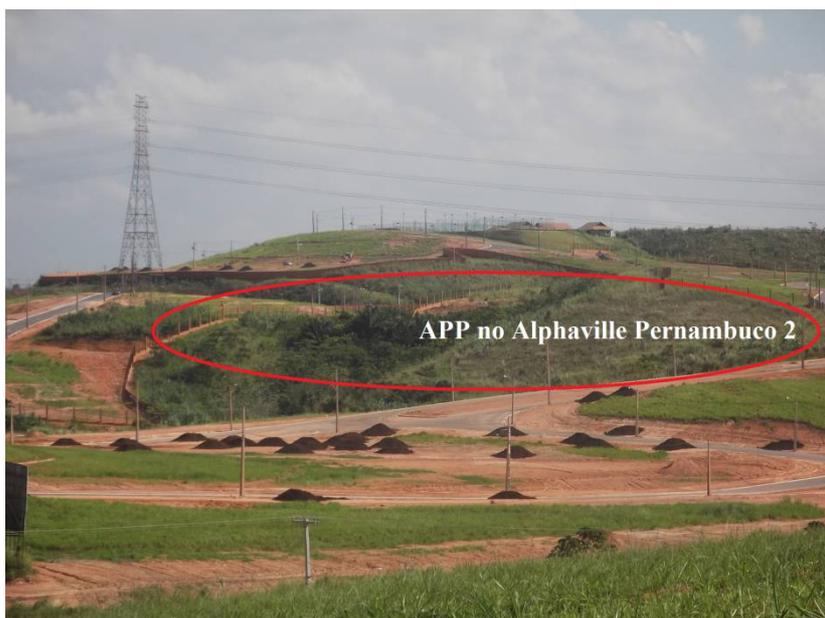


Foto 19: Área de Preservação Permanente (APP) no Alphaville Pernambuco 2. Fonte: a Autora, em

que toda a área do Alphaville não dispõe de rede coletora de esgoto e abastecimento público de água da Companhia Pernambucana de Saneamento (COMPESA), encontra-se em licença de instalação (LI nº 01.11.03.002204-4, validade 10/03/2015) a

criação de uma estação de tratamento de esgoto (ETE) para atender a todo o empreendimento. Uma vez tratados pela ETE, os efluentes serão lançados no rio Duas Unas, desde que, sob a orientação da COMPESA E CPRH, por meio de emissário que fizesse o despejo à jusante de uma área desse rio onde ocorre a captação de água. Já o abastecimento

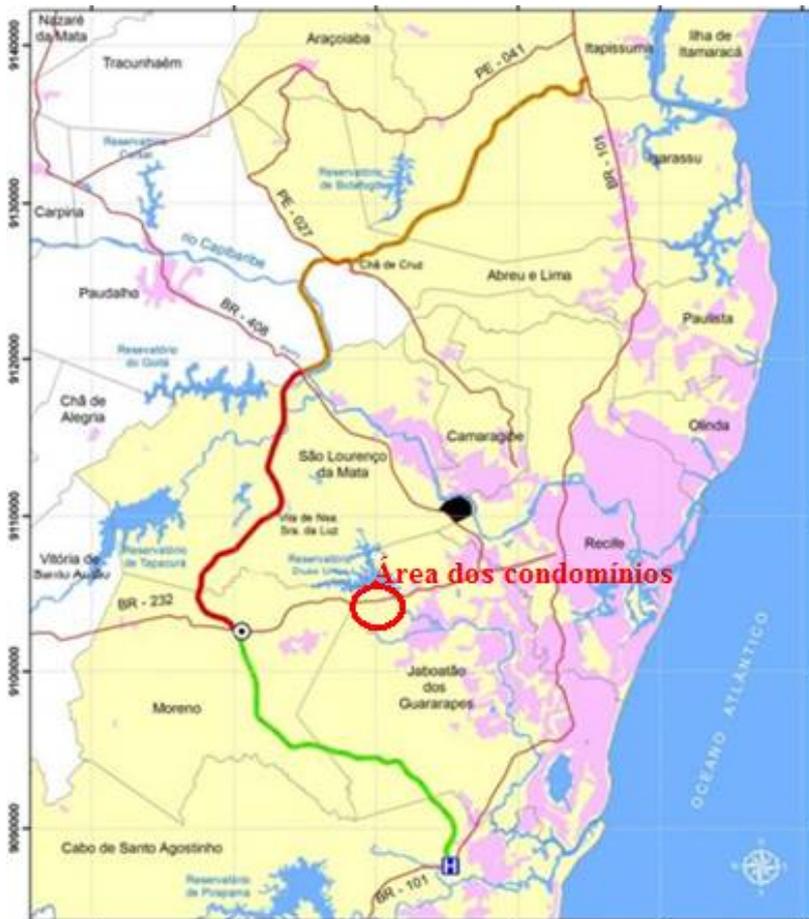


Figura 9: Projeto do traçado do Arco Metropolitano (ainda em processo de definição). Fonte: Site do CREAPE, por Antônio Alves em 12 de 2014 (modificado)

de água ficará a cargo de parceria com a COMPESA, através da criação de uma adutora de cerca de 7 km (com licença de instalação LI nº 18.13.05.001793-0), a qual fará a captação da água da ETA Castelo Branco (situada às margens da BR-232, sentido Caruaru) até a área do empreendimento. Esta adutora atenderá as etapas Alphaville 1 e 2, bem como beneficiará os bairros vizinhos de Manassu e Santo Aleixo.

3.4.2 Villa Três Lagoas Residence:

A AC Cruz, construtora do condomínio Três Lagoas Residence, foi fundada em 1967 pela família Caillou, desde então cedendo aos seus empreendimentos residenciais o prenome de “Villa”, o que vem caracterizar bem a proposta de seus projetos em harmonizar os edifícios com o espaço urbano. Assim, a luz natural, a preservação do meio ambiente e um padrão construtivo cujo perfil propõe o resgate da qualidade de vida das antigas vilas, costuma oferecer imóveis que primam pela convivência mais natural e agradável entre seus moradores.

O Villa Três Lagoas foi a primeira experiência da construtora no perfil condomínio assobradado fechado. Com 995,400 m² de área (ver foto 20 e figura 10), iniciou sua

construção no ano de 2006, oferecendo 289 lotes distribuídos nas duas etapas de construção, cada um com em média mil metros quadrados para a edificação de casas de até dois pavimentos (térreo e primeiro andar).



Foto 20 : Área de localização do Villa Três Lagoas Residence.
Fonte: Material de propaganda da empresa.



Figura 10: Projeto do Villa Três Lagoas Residence a ser aplicado sobre a área. Fonte: Material ilustrativo da empresa.

A proposta para tal empreendimento é a de oferecer 70% de área verde e bem arborizada (com em média 40 mil árvores plantadas em torno das três lagoas existentes, que dão nome ao empreendimento). O abastecimento de água está a cargo de captação de afluente

próprio, com tratamento e armazenamento em reservatório do tipo semienterrado, e ainda a implantação de uma estação própria de tratamento de esgoto. (Jornal do Comércio, Caderno Imóveis, publicado em 07/07/2011, às 15h51)

Uma parte de seu espaço interno será ocupado por uma área comercial com cerca de 20 lojas condizentes à padaria, farmácia, restaurante, lanchonete, pet shop, delicatessen, jardinagem e office center. Como espaço e equipamentos de lazer, o condomínio oferece trilhas para cooper, praças, Pier, quadras de tênis e poliesportivas, campo de futebol, clube com salão de festas, sala de cinema, salões de jogos, bar, área de copa (cozinha e depósito), Spa com sala de ginástica, saunas a vapor masculina e feminina, piscinas adulta e infantil e playground. Considerado um dos requisitos mais importantes nessa categoria imobiliária, a segurança oferece uma central operacional, cancelas e portões eletrônicos, transmissores portáteis, sensores de presença e sirenes, câmeras de vigilância internas e externas, segurança individualizada (casa-a-casa), alarme residencial de pânico, rondas com motos, cerca viva intransponível.

Os lotes começaram a ser comercializados a partir de 2011, com o valor em torno de 370 mil Reais cada, variando de acordo com o tamanho, declividade do terreno e posição privilegiada do lote. De acordo com informações de um dos engenheiros da construtora, a proposta inicial do condomínio era a da oferta não apenas dos lotes, mas, inclusive, da construção das casas sobre os mesmos, mediante a escolha do cliente dentre vários dos modelos de plantas preestabelecidos pela empresa segundo sua adequação aos diferentes perfis de terrenos dos lotes. Assim, a estimativa de preço médio para uma dessas casas, medindo até 200 metros quadrados, era de R\$ 770.000,00 (setecentos e setenta mil reais), considerando o valor de construção do metro quadrado a 2 mil Reais. A ideia da oferta das casas não deu certo, devido a complicações na escolha das plantas, estas que costumavam ter de sofrer constantes alterações para satisfazer as diferentes necessidades dos clientes. Além disso, o valor dos imóveis era também um fator de retração por parte de muitos clientes. Com isso, decidiu-se comercializar apenas os lotes, deixando a cargo dos clientes a construção de suas casas. Quanto ao valor do condomínio, é prevista a taxa mensal em torno do equivalente a um salário mínimo (oitocentos Reais) a R\$ 900,00 (novecentos reais).

Hoje, a estrutura já foi concluída (ver foto 21 e 22), havendo 1 morador definitivo e outros poucos em situação de uso da casa como segunda moradia. Existem atualmente 12 casas em processo de construção.



Foto 21: Paisagem interna do condomínio. Fonte:Site OLX, publicação de 22/02/2015



Foto 22: Casas construídas e em processo de conclusão no condomínio Villa Três Lagoas Residence. Fonte: OLX, publicado em 22/02/2015.

4. Meio Ambiente e Sociedade - Meio Socioambiental: A Consciência Dessa Interdependência Pode Fazer Grande Diferença.

4.1 O Despertar para a Questão Ambiental e a Evolução da Dicotomia Sociedade/Natureza à Consciência do Significado de Meio Ambiente e Suas Implicações

Até o século XIX, as relações entre a sociedade e a natureza eram interpretadas, sob a influência da produção capitalista, pela “concepção de uma natureza objeto, fonte ilimitada de recursos à disposição do homem” (BERNARDES e FERREIRA in CUNHA e GUERRA, 2009, p. 17). Sustentadas por essa concepção, assistiu-se a uma exploração sem medidas dos recursos naturais, cujos efeitos danosos a esta e reflexos diretos ao homem fez romper a dicotomia sociedade/natureza. Se na época pré-capitalista, até o século XIX, havia muito recurso natural e baixo poder produtivo, devido à pouca tecnologia, a partir do século XX desperta-se para a dura realidade de que os recursos naturais não são infinitos e que sua exploração precisar se dá de forma controlada. Entre as décadas de 1960 e 1970 emerge uma reflexão quanto à insustentabilidade dos moldes do “crescimento econômico” sem o conhecimento e controle das fontes naturais que o sustentava. Surge assim a necessidade de se discutir o meio ambiente, suas potencialidades e fragilidades e, especialmente, como lidar com elas. Esse período marca a necessidade de se estabelecer uma sintonia entre o crescimento econômico, a justiça social e a preservação ambiental, através da ideia do “eco desenvolvimento”.

Em todo o mundo, o Estado inicia intervenções sobre as explorações dos recursos naturais a fim de tentar controlar na medida do possível os impactos sobre o meio ambiente. Esse esforço, desde então, tem sido muitas vezes burlado pelas forças de uma organização social, com exigências consumistas crescentes, baseada num sistema econômico de lógica contrária ao controle da exploração do meio ambiente. O capitalismo tem sua lógica pautada na acumulação e reprodução geralmente desorientada e desarticulada, aproveitando o máximo da natureza para transformar em mercadoria. (ALVES et al, 2002).

Portanto, nas grandes discussões mundiais sobre o Meio Ambiente, dentre as metas mais importantes a serem implementadas estava a necessidade de se conhecer melhor a natureza em sua dinâmica, fragilidades e seus limites. Pois tal conhecimento promoveria na sociedade uma consciência de responsabilidade ambiental, de forma que a natureza sofresse menos impactos e que, assim, estes não afetassem seus limites de equilíbrio.

O quadro de eventos de desastres ambientais e crises econômicas de repercussão mundial, devido à degradação de fontes naturais de matérias primas provocada pela industrialização acelerada, marcaram as décadas de 1970 e 1980 como um período de grande pressão do movimento ambientalista, agora também apoiados por instituições financeiras, cujos patrimônios estavam ameaçados (CUNHA E COELHO *in* CUNHA e GUERRA, 2009). Foi desse período a criação do National Environment Policy (1970), primeira institucionalização da fiscalização dos impactos ambientais pelos Estados Unidos; a criação do documento “O Painel de Peritos em Desenvolvimento e Meio Ambiente”, através de diversas reuniões concentradas nas divergências entre países desenvolvidos e subdesenvolvidos, em Fourneux, na Suíça (1971); o Greenpeace (1971); a importante Conferência das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente (1972, em Estocolmo), o que resultou na “Declaração Sobre o Meio Ambiente Humano”; a criação do primeiro Partido Verde (na Alemanha, em 1979). No Brasil, em 30 de outubro de 1973 (pelo Decreto nº 73.030), é criada a Secretaria Especial do Meio Ambiente (SEMA) – órgão central com a função de promover, disciplinar e avaliar a implantação da Política Nacional do Meio Ambiente; enquanto já se ampliavam e diversificavam unidades de conservação, a exemplo de parques e florestas nacionais, reservas biológicas e ecológicas, etc.

As obras de instalação e operação de atividades potencialmente poluidoras promovidas pelos Planos Nacionais de Desenvolvimento (PNDs), entre 1975 e 1985, foram condicionadas a estudos prévios de impacto ambiental e ao controle do Sistema de Licenciamento de Atividades Poluidoras (SLAP). Criado em dezembro de 1975, a atuação do SLAP contava com o apoio da Comissão Estadual de Controle Ambiental (CECA), da Fundação Estadual de Engenharia do Meio Ambiente (FEEMA) e do Projeto Especial de Normalização de Licenciamento (PRONOL).

Em 1981, a Lei nº 6.938, de 31 de agosto, institui a Política Nacional do Meio Ambiente (PNMA), onde se cria o Sistema Nacional do Meio Ambiente (SISNAMA) e, a partir de então, amplia-se a avaliação de impactos ambientais para nível federal. Como órgão consultivo e deliberativo do SISNAMA, é criado pela Lei 6.938/81 o Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA. Sua Resolução nº 001, de 1986, estabelece os critérios básicos para elaboração do Estudo de Impacto Ambiental no licenciamento de projetos de atividades poluidoras de origem pública ou privada. Destaca-se ainda as resoluções do CONAMA nº 016, que estabelece regras para o licenciamento ambiental de atividades de grande porte e a

resolução nº 018, com seu Programa de Controle de Poluição por Veículos Automotores (PROCONVE).

Os princípios da Política Nacional do Meio Ambiente são os seguintes: I – responsabilidade do Governo na manutenção do equilíbrio ecológico, protegendo o meio ambiente ao concebê-lo como um patrimônio público para o uso coletivo; II – uso racional do solo, subsolo, água e ar; III - planejamento e fiscalização do uso dos recursos ambientais; IV - proteção dos ecossistemas; V - controle e zoneamento de atividades poluidoras ou mesmo que tenham potencial para isso; VI – apoio ao estudo e à pesquisa de tecnologias sobre o uso racional e a proteção dos recursos ambientais; VII - acompanhamento da qualidade ambiental; VIII - recuperação de áreas degradadas; IX - proteção de áreas ameaçadas de degradação; X – promoção da educação ambiental em todos os níveis de ensino, inclusive na comunidade.

Num momento em que urgem soluções não só para a escassez de recursos naturais mais também para outro problema, o do destino dos resíduos produzidos pelas indústrias, em 1983, ONU cria a Comissão mundial sobre o Meio Ambiente e Desenvolvimento. A publicação de seu relatório “Nosso Futuro Comum”, ou também conhecido por “Brundtland”, em 1987, suscita o que hoje conhecemos por “desenvolvimento sustentável”, ao qual relaciona o desenvolvimento econômico, social e respeito ao equilíbrio e às limitações dos recursos naturais. (Ministério da Agricultura). Segundo o relatório, o desenvolvimento sustentável visa "ao atendimento das necessidades do presente, sem comprometer a possibilidade de as gerações futuras atenderem às próprias necessidades". Na verdade, a crise ambiental força o poder econômico capitalista a reconhecer a gravidade da situação, levando este a se envolver na nova ordem de “sustentabilidade”. Mas isso se dá apenas ao nível do discurso, apropriando-se do significado do termo para mascarar propostas que seguem a mesma lógica da prioridade mercadológica. Zacarias (2000 apud GUIMARÃES in CUNHA e GUERRA, 2009 p. 91) esclarece um pouco sobre a questão ao reproduzir as ideias da pensadora indiana Vandana Shiva (1991):

A ideologia do desenvolvimento sustentável vem sendo constituída dentro dos limites da economia de mercado, oferecendo, portanto, soluções de mercado à crise ecológica. Para ela, essa falsa noção se baseia em três erros ontológicos: o primeiro é a primazia ontológica do capital; o segundo é a separação ontológica entre a produção e a conservação, tornando esta última dependente do capital; e o terceiro erro é dar por sustentada a substituição da natureza pelo capital.

Percebe-se que a Conferência de Estocolmo incitou a reprodução de várias leis, organizações e programas ambientais em todo o mundo, a exemplo do PNUMA (Programa das Nações Unidas para o Meio Ambiente) e o Earthwatch (Programa Observação da Terra),

assim como novas exigências de órgãos financiadores quanto a estudos de impactos ambientais como condição para a liberação de recursos. É quando também, no Brasil, que a nova Constituição de 1988 marca o fortalecimento da legislação ambiental brasileira desenvolvida pelo PNMA, na qual se reserva um capítulo de toda a legislação das questões ambientais vigente no país.

Um dos reflexos do Relatório Brundtland foi a criação, em 1989, da Comissão Latino-Americana de Desenvolvimento e Meio Ambiente, a qual elaborou o documento “Nossa Própria Agenda”, que determinou as relações entre riqueza, pobreza, população e meio ambiente. Dois anos depois, em 1991, deram-se início, no México, a reuniões (chamadas de “Plataforma de Tlatelolco”) com enfoque na posição dos países da América Latina e do Caribe diante dos temas que seriam discutidos na Projeto Especial de Normalização de Licenciamento (PRONOL)/92). Em 1992, acontece o que se chamou de grande marco em defesa do meio ambiente em todo o mundo, a como ficou mais conhecida “ECO-92”. Foi através da Eco-92 que importantes documentos foram acordados, dentre eles a “Carta da Terra” (Declaração do Rio de Janeiro sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento), a Convenção sobre Diversidade Biológica, a Convenção Marco sobre Mudanças Climáticas, a Declaração sobre Florestas e o mais abrangente deles, a Agenda 21.

A Agenda 21 representou grande força de conscientização e orientação quanto aos caminhos reais a se percorrer em prol dessa causa. O documento determinou a necessidade de cada nação em se comprometer na busca de soluções para os problemas socioambientais em nível global e local; para isso propôs a mobilização dos governos, do setor privado, organizações não-governamentais e da sociedade em todos os seus níveis, suscitando uma discussão sobre a cidade no âmbito legislativo e no executivo. Uma constante nos capítulos do documento refere-se à forma de relação entre o urbano e o meio ambiente, como é o caso do capítulo 7, que fala da “*Promoção de Desenvolvimento Sustentável dos Assentamentos Humanos*”. Shutzer (2012, p. 41) acrescenta que isso “possibilitou a inclusão do tema, mesmo que de maneira incipiente, nas esferas do planejamento urbano das cidades”.

Em 1997, em Kyoto, Japão, é assinado o documento que ficou conhecido por Protocolo de Kyoto. Tratava-se de um novo componente da Convenção marco sobre Mudanças Climáticas, onde chamava as nações ditas industrializadas ao compromisso de redução (5,2% comparado aos índices de 1990) da emissão de gases entre os anos de 2008 e 2012.

Mais um encontro acontece entre agosto e setembro do ano de 2002, é a Conferência de Johannesburgo, ou mais conhecida por “Rio+10”. Nela, as 189 nações presentes constituíram a “Cúpula Mundial de Desenvolvimento Sustentável”, na qual foi avaliado o progresso das metas estabelecidas na ECO-92 (principalmente, quanto à Agenda 21) bem como as mudanças necessárias para se conseguir atingir certas conquistas em prol do meio ambiente. Além da preservação ambiental, importantes questões sociais foram discutidas, como o fornecimento de água, saneamento básico, energia, saúde, agricultura e biodiversidade, além de medidas de redução em até em 50% da população mundial que vive abaixo da linha de pobreza, até 2015.

As discussões da problemática ambiental remetem a uma revisão do conceito de valoração da natureza ao refletir que “*à medida que os homens incorporam suas forças à natureza trabalhada esta adquire uma nova qualidade social enquanto valores de uso*” (BERNARDES e FERREIRA in CUNHA e GUERRA, 2009, p. 20). Os estudos revelam ainda que a relação sociedade/natureza está condicionada pelo nível de desenvolvimento das forças produtivas e do modo de relação que lhes correspondem ao longo de uma vida histórica. Na compreensão da questão ambiental inclui-se o processo de produção do espaço, o qual é definido por Santos (1978 apud CAMPOS, 2008) como um conjunto de formas representativas das relações sociais do presente e do passado que se manifesta por processos e funções, onde a técnica destaca-se como a principal forma de relação entre o homem e o meio. É fato que as relações sociais de produção e as funções territoriais determinadas nos espaços concorrem para aceleração dos problemas ambientais, uma vez que respondem ao modelo de desenvolvimento econômico e padrões de ocupação do espaço. É por meio dos níveis técnicos e científicos desses modelos que a sociedade vai “imprimindo” sua marca no espaço, formando assim o que chamamos de paisagens, as mais distintas e contrastantes em todo o mundo. A paisagem foi considerada por Sotchava (apud DEMEK, 1978; OLIVEIRA, 1983, p.68) como um sistema composto de vários subsistemas, o que o fez relacioná-la a um “geossistema”, termo este que ele mesmo introduziu na ciência. Interligado a este está o que conhecemos por Meio Ambiente, que, por sua vez, é muito bem definido por Custódio (1993 apud GUERRA e CUNHA, 2006) como “*o conjunto das condições naturais, sociais culturais em que vive a pessoa humana e que são suscetíveis de influenciar sua existência.*” Esse ambiente tende a sofrer perturbações permanentes, processos de mudanças em que “*as condições ecológicas alteram as condições culturais, sociais e históricas, e são por elas transformadas*” (COELHO in GUERRA e CUNHA, 2005, p.25), e acaba por reestruturar o

espaço; são os chamamos impactos ambientais.

Assim como em vários países em desenvolvimento, o perfil de ordenamento territorial estabelecido no Brasil ao longo da história de políticas sustentadas pela economia de mercado resultou uma forma de uso e ocupação espacial com reflexos desastrosos ao meio ambiente. O que se observa é que, até hoje, os moldes dessa política do planejamento e da gestão ambiental, promove *“a apropriação do espaço, legitimando os interesses econômicos, incorrendo em mudanças diversas pela privatização da natureza e sua “ideologização” como legitimação, justificando a estiolação ambiental em nome do progresso.”* (NASCIMENTO, 2006, p.4). Mesmo estando presente em todos os projetos de intervenção no espaço e nos planos diretores urbanos, a preocupação ambiental continua pautada sob perspectivas parciais do problema, o que se explicam as *“soluções ou propostas contraditórias, ou ainda premissas ambientais que não se consubstanciam nos projetos de intervenção.”* SHUTZER, 2012). É latente um redirecionamento da conscientização do planejamento público e privado, assim como da sociedade como um todo, a respeito de um “desenvolvimento sustentável” baseado não só na manutenção das potencialidades dos recursos, mas especialmente nas fragilidades dos ambientes naturais diante dos usos que a sociedade faz destes. Dessa forma, as intervenções humanas, sejam elas em nível municipal, estadual, federal, ou de qualquer outro perfil de unidade territorial, precisam ser orientados e condicionados por estudos analíticos das condições de potencialidade e de fragilidade do conjunto ambiental da área a ser explorada. Pois, como lembra Ross (1993, p. 64), o Planejamento Ambiental deve ter “como centro de preocupação o desenvolvimento sustentado, onde conservação e recuperação ambiental estão lado a lado com desenvolvimento tecnológico, econômico e social”.

4.2 Os Instrumentos da Política Ambiental no Brasil

Ao menor contato que o homem faça com o meio natural, mesmo que seja para apreciar sua paisagem por poucos minutos, ele consegue, mesmo sem perceber, causar algum impacto, alterando de forma sutil algum microssistema daquele local. Se pensarmos nessa magnitude, é possível imaginar por outro lado o grau de comprometimento das intervenções humanas sobre o meio, considerando aí seu potencial tecnológico para interferir nesse meio de forma intensa e em grande extensão. A natureza tem cada vez mais dado sinais de que o uso dos recursos

naturais sem (re)conhecimento e planejamento pode levar certos ecossistemas ao seu limite de resiliência, ou seja, a sua capacidade de regeneração. Shutzer (2012, p. 114) lembra que

“o crescimento urbano, assim, é sempre uma agressão ao meio ambiente, um fator de impacto cada vez maior à medida que a cidade se expande.” E ainda reitera afirmando que *“seu tamanho em área será sempre um fator debilitante do potencial ecológico do meio ambiente, em maior ou menor grau”*.

Se o meio ambiente é afetado, tudo que o compõe é comprometido, inclusive a sociedade que nele vive e dele depende. A consciência de maior preservação ambiental e com ela a necessidade da criação de leis de maior controle sobre os projetos de intervenção, resultaram em algumas conquistas em defesa do meio ambiente. Registra-se aqui o artigo 225 da Constituição Federal, que prevê o direito do povo a uma qualidade de vida saudável, condicionada por um meio ambiente ecologicamente equilibrado, e em complemento estabelece a responsabilidade ao Poder Público e à população de defendê-lo e preservá-lo. Desde então, toda atividade econômica, seja ela de iniciativa privada ou pública, que venha contrariar tal princípio, deve estar orientada de forma a garantir o uso racional do meio ambiente, prevenindo-o de impactos, os quais envolvem a sociedade que dele depende.

4.2.1 O Licenciamento Ambiental

No Brasil, a Política Nacional do Meio Ambiente (PNMA) foi instituída pela Lei 6.938/81, tendo por objetivo *“a preservação, melhoria e recuperação da qualidade ambiental propícia à vida, visando assegurar, no País, condições ao desenvolvimento socioeconômico, aos interesses da segurança nacional e à proteção da dignidade da vida humana.”* Portanto, como instrumento de compatibilização entre a preservação do meio ambiente e o desenvolvimento socioeconômico, ambos direitos constitucionais da sociedade, o PNMA estabeleceu, a partir da Resolução Conama 237/97, o Licenciamento Ambiental. Segundo este, a instalação de *“atividades potencial ou efetivamente poluidoras, bem como as capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental”* (Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981) devem se submeter à regulamentação de um licenciamento prévio, sob disposições legais e normas técnicas específicas dos órgãos estaduais e municipais competentes. Estes são os chamados órgãos de meio ambiente dos estados e do Distrito Federal – Oemas, ou órgãos municipais de meio ambiente – Ommas, ambos integrantes do Sistema Nacional do Meio

Ambiente - SISNAMA, e do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis – Ibama.

Entre as atividades que devem se submeter ao processo de licenciamento ambiental estão: indústrias de qualquer porte; cemitérios, depósitos; parcelamento do solo; criação animal; irrigação; lavanderias, atividades que envolvam resíduos; construção civil; serviços de tratamento de água e esgoto; usinas termoeletricas e hidrelétricas; energia eólica; portos; terminais; complexos de lazer; pista de corrida; condicionamento de pneumáticos; forno de carvão; comércio de agrotóxicos; de produtos de origem mineral, vegetal ou químicos; postos de combustíveis e lavagem; restaurantes; lanchonetes; laboratórios; hospitais e clínicas (MIRANDA RODRIGUES, 2010). Convém lembrar que a relação de atividades as quais estão sujeitas ao licenciamento, segundo a resolução CONAMA 237/97, não impede a ampliação dessa lista com outros possíveis perfis de empreendimentos ou atividades; o que obriga a todos os empreendedores consultar os órgãos ambientais competentes quanto ao critério de exigibilidade de acordo com o potencial de impacto de suas atividades sobre o meio ambiente onde pretende se instalar.

Dependendo do porte e da complexidade do empreendimento quanto ao seu potencial de comprometimento do meio, serão exigidos estudos ambientais de diferentes níveis de detalhamento conforme as exigências na avaliação feita pelo Termo de Referência. Muitos deles correspondem a estudos simplificados, ao contrário do conhecido EIA – Estudo de Impacto Ambiental, que será tratado mais a frente. Segue abaixo alguns desses estudos:

Estudo de Conformidade Ambiental (ECA): Trata-se de um diagnóstico atualizado do meio ambiente onde se pretende construir o empreendimento, em que se faz uma avaliação de seus impactos e a proposição das possíveis medidas de controle, mitigação, compensação ou readequação.

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV): Este é solicitado para edificações de grande porte dentro do espaço urbano que possam causar certas alterações prejudiciais à paisagem e ou aos fluxos. Propõe estudos com o objetivo de prevenir impactos negativos quanto ao uso e ocupação do solo, a economia e a vida social local, minimizando assim diversos conflitos.

Autorizações (AUTO): São documentos que autorizam, de forma muito simplificada e superficial, a execução de projetos com possibilidade de impactos menores, por espaço de tempo não longo; o que dispensam a exigência de estudos ambientais mais complexos.

Estudo de Viabilidade Ambiental (EVA): Corresponde a um espécie de parecer técnico que avalia todos os aspectos ambientais e legais favoráveis ou desfavoráveis da área de interesse para a implantação do empreendimento. Suas conclusões definem as melhores alternativas locais bem como as diretrizes para o licenciamento ambiental.

Relatório Ambiental Preliminar (RAP): Condiz também com um estudo ambiental simplificado, por meio de um diagnóstico da área do empreendimento e seu entorno, através de uma abordagem interativa de elementos dos meios físico, biológico e socioeconômico. Ele também avalia objetivamente os impactos possíveis do empreendimento, e propõe medidas mitigadoras, de controle ou compensatórias.

Estudo Ambiental Simplificado (EAS): Também se refere a um estudo básico que analisa a viabilidade da instalação do empreendimento de acordo com seu potencial degradador sobre o meio ambiente. É exigido para a obtenção da Licença Ambiental Prévia – LAP.

A Licença Ambiental (LI) é uma autorização concedida ao empreendedor, sob acordo pré-estabelecido com os órgãos ambientais, de executar seu projeto sob condições, restrições e medidas de controle ambiental. Porém seu efeito não exime a incidência de outros instrumentos legais exigidos de acordo a natureza do empreendimento e dos recursos ambientais envolvidos, a exemplo da Lei 9.433/97 que versa sobre o direito de uso dos Recursos Hídricos; da Lei 4.771/65, art. 19 e Resolução Conama 378/06 do código Florestal, para licença de atividades que envolvam desmatamento; e da Lei 4.771/65, art. 3º, § 1º e art. 4º do Código Florestal, que autoriza a supressão de áreas de preservação permanente para fins de obras, planos, atividades ou projetos de utilidade pública ou interesse social.

Essa licença, na verdade, se dá por um processo lógico de três fases correspondentes as próprias etapas de evolução do empreendimento. Assim, na fase do planejamento, a licença prévia (LP); na construção da obra, a licença de instalação (LI), e no funcionamento, a licença de operação (LO). Por isso, desde o início o empreendedor deve procurar os órgãos da administração pública responsáveis pelas áreas envolvidas com o empreendimento, a fim de consultá-los quanto à necessidade do licenciamento ou às providências a serem tomadas em cada etapa de seu planejamento. A interligação dos órgãos de competências específicas

organiza-se num processo único condicional para a obtenção do licenciamento do empreendimento, de forma que o empreendedor é obrigado a justificar sua responsabilidade ambiental para os órgãos representativos de cada área ambiental que possa ser impactada pelo empreendimento. Assim, recorre-se ao INCRA para as atividades rurais, ao IBAMA ou órgão estadual ambiental para o desmatamento, etc (TCU e IBAMA, 2007).

Para compreender melhor o processo de Licenciamento Ambiental, vejamos o que compete cada uma de suas etapas:

Licença Prévia (LP) – etapa preliminar do planejamento de determinada atividade, tem a função de estabelecer as condições às quais o projeto deve se adequar, segundo as diretrizes do planejamento e zoneamento ambiental e demais legislações pertinentes, de forma a garantir a preservação do meio ambiente envolvido.

É durante essa primeira etapa que a viabilidade ou não dos projetos é analisada e decidida de acordo com importantes fatores, que contribuem para o princípio da prevenção de impactos e, em segundo lugar, o de se buscar soluções para os inconvenientes que não puderam ser previstos. Dentre esses fatores está a consulta a órgãos e entidades setoriais da área de localização do empreendimento, assim como órgãos ambientais cujas áreas de atuação serão comprometidas, os quais avaliarão a probabilidade do empreendimento a impactos ambientais e sociais, bem como a grandeza e abrangência desses sobre sua área de influência. Na sequência, de acordo com a avaliação desses impactos, são propostas medidas de prevenção ou de diminuição dos mesmos. Ainda nessa fase, dependendo do caso, propõem-se audiências públicas em que a discussão é aberta à comunidade local para se discutir os impactos ambientais previstos e as possíveis medidas mitigadoras ou compensatórias a serem tomadas. Para os casos de atividades consideradas efetiva ou potencialmente causadoras de significativa degradação ambiental, é exigido o estudo prévio de impacto ambiental e respectivo relatório de impacto sobre o meio ambiente (EIA/Rima), instrumentos esses também condicionais para a obtenção de financiamentos e incentivos fiscais (TCU e IBAMA, 2007).

De acordo com art. 13, I, da Lei Estadual nº 14.249/2010, o prazo de validade da Licença Prévia acompanha o tempo exigido para elaboração dos planos, programas e projetos das medidas estabelecidas nesse primeiro processo, porém não poderá exceder a cinco anos.

Licença de Instalação (LI) – esta etapa consiste no trabalho de detalhamento do projeto de construção do empreendimento, guardando-se as medidas de controle ambiental e demais condicionantes impostas na Licença Prévia, a fim de que o projeto seja avaliado segundo a sua compatibilidade com as condições do meio ambiente afetado. Uma vez concedida, essa licença permite ao empreendedor de dar início às obras de construção, as quais deverão seguir fielmente todas as constantes propostas nos planos, programas e projetos ambientais (onde inclui-se as medidas mitigadores e/ou compensatórias), dentro do cronograma prefixado.

Compõe ainda as determinações da LI a realização de um monitoramento da execução das medidas determinadas anteriormente, que se dará durante todo o processo de instalação do empreendimento. Quanto ao prazo de validade, ele não pode ser superior a quatro anos, segundo o disposto no art 13, II, da Lei Estadual nº 14.249/2010, devendo levar em consideração o cronograma de instalação do empreendimento ou da atividade (site do CPRH).

Licença de Operação (LO) – esta autoriza o empreendimento a iniciar suas atividades, mediante a constatação do efetivo cumprimento das medidas ambientais estabelecidas nas licenças anteriores, o contrário disso levará à suspensão ou cancelamento de suas atividades. Nessa fase, dá-se a adaptação do funcionamento do empreendimento ao meio ambiente local e a avaliação dos resultados dessa interação. O prazo de validade de concessão também é limitado, havendo necessidade de renovações, pois dependem dos planos de controle ambiental, que vão de um a 10 anos.

4.2.2 Os Estudos de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA)

De acordo com o artigo 9º, inciso III do CNMA, foi instituída para o Licenciamento Ambiental a Avaliação de Impacto Ambiental – AIA. Este é bem definido como

um instrumento de política ambiental formado por um conjunto de procedimentos capaz de assegurar, desde o início do processo, que se faça um exame sistemático dos impactos ambientais de uma ação proposta (projeto, programa, plano ou política) e de suas alternativas, que os resultados sejam apresentados de forma adequada ao público e aos responsáveis pela tomada de decisão, e por eles devidamente considerados”. (ALMEIDA *et al.*, 1994 apud BASTOS e ALMEIDA *in* CUNHA e GUERRA, 2002).

Como instrumento de planejamento e gestão, o AIA determina para certos casos, dentre outros elementos, o Estudo de Impacto Ambiental – EIA, em que dados técnicos e científicos de determinada área, onde se propõe instalar um projeto, são colhidos e analisados sistematicamente por especialistas multidisciplinares, a fim de se conseguir prever os possíveis impactos ambientais do mesmo. O EIA foi estabelecido pela resolução do CONAMA 001, de 28/12/1986, juntamente ao seu respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), que viria a atuar sobre 16 categorias de projetos, além de outros que poderiam ainda ser determinados pelo Estado (art. 2º). Dentre eles, projetos urbanísticos acima de 100 ha ou em áreas de interesse ambiental pelo IBAMA, ou pelos órgãos municipais ou ambientais como sendo

qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetem: a saúde, a segurança e o bem-estar da população; as atividades sociais econômicas; a biota; as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente; a qualidade dos recursos ambientais”(art. 1º).

O primeiro passo do empreendedor no processo de licenciamento ambiental é buscar junto a um órgão licenciador estadual e/ou o IBAMA o chamado *Termo de Referência (TR)*. Trata-se de um roteiro orientador do tipo de Estudo Ambiental específico para cada caso, de acordo com a Resolução do CONAMA 001/86. Para efeitos de agilização do processo, o empreendedor já deve trazer a proposta do Termo de Referência ao solicitar o licenciamento. Esse documento apresenta tais exigências: utilizar de qualquer metodologia de abordagem do assunto, de acordo com a literatura nacional e/ou internacional; submeter à apreciação do órgão licenciador e em prazo determinado pelo mesmo às metodologias gerais e específicas aplicadas no trabalho, além das interações entre as diversas atividades e o cronograma físico de execução dos trabalhos, tudo de forma bastante clara; e apresentar tal estudo em duas versões básicas, integral – EIA (destinada à utilização d(os) referido(s) órgão(s)) e síntese – RIMA (destinada à consulta pública).

O roteiro do EIA/RIMA precisa responder a alguns itens pré-estabelecidos, podendo estes ser acrescidos de outros específicos pelo órgão ambiental, dependendo da complexidade do perfil do empreendimento e de sua localização. Seguem esses itens:

Dimensionamento do problema a ser estudado – Caracterização da atividade a ser implantada, considerando-se a localização, o perfil da tecnologia aplicada, os recursos tecnológicos e

financeiros disponíveis para o controle de seus efeitos, o contexto socioeconômico, os objetivos da política de uso e ocupação do solo, a legislação em vigor;

Descrição geral do empreendimento – Identificação do empreendedor, dos objetivos do empreendimento, do local preferencial para a instalação e justificativas do mesmo;

Descrição técnica do empreendimento – Detalhamento das tecnologias de implementação do empreendimento (na implantação e operação), alternativas tecnológicas, área proposta para a implantação, alternativas locacionais, insumos, descartáveis, infraestrutura necessária para implantação e operação;

Planos Governamentais co-localizados – apresentação de uma relação geral dos planos e programas governamentais que se desenvolvem ou estão propostos para a região, identificando a ação proposta pelo empreendedor com os mesmos;

Legislação referente aos recursos naturais, ambientais ou uso e ocupação do solo – Legislação Ambiental atualizada aplicada ao projeto;

Áreas de estudo: Áreas de influência direta e indireta – a identificação de sistemas naturais, sociais e econômicos sujeitos aos impactos diretos ou indiretos pelo empreendimento desde sua implantação; é feito através de uma caracterização física, biológica e socioeconômica dos sistemas a serem estudados, do próprio empreendimento, de suas ações e da forma de dispersão de seus descartáveis, incluindo-se os locais suscetíveis de serem impactados acidentalmente;

Diagnóstico ambiental dos meios físico, biótico e socioeconômico – Caracterização detalhada e atualizada da situação ambiental dos sistemas físicos, biológicos e socioeconômicos das áreas de influência, previamente delimitadas, anteriormente à implantação do projeto;

Identificação e avaliação dos impactos ambientais decorrentes da implantação e operação do projeto – deve ser realizado de acordo com metodologia nacional e/ou internacional, incluindo prognósticos realizados nas áreas de influência e estudos quanto à viabilidade do empreendimento; descrever também as alterações ambientais decorrentes das diferentes

alternativas locacionais previstas e os estudos dos custos ambientais e benefícios socioeconômicos decorrentes da implantação e operação do projeto;

Programas e planos ambientais – registrar os programas e planos de gerenciamento/monitoramento das ações voltadas para a proteção ambiental e de minimização dos impactos negativos provocados pelas diferentes fases do empreendimento (incluindo programas para situações emergenciais e de acidentes e programas e planos estratégicos para incrementar os impactos positivos identificados);

Referências bibliográficas – toda aquela empregada na produção dos estudos.

RIMA (Relatório de Impactos Ambientais) – sob uma linguagem mais simplificada, acessível ao público, aborda as mesmas informações técnicas descritas no EIA, trazendo ilustrações de mapas com escalas adequadas, quadros explicativos e demais técnicas de comunicação visual que possam facilitar à compreensão do relatório, especialmente no que se refere às possíveis consequências ambientais, as vantagens e desvantagens das alternativas propostas e a hipótese possível da não implantação do projeto.

A disposição dos itens do EIA/RIMA, acima listados, não exige uma ordem sequencial, e as informações podem ser processadas buscando-se cada vez mais uma maior qualidade interpretativa dos pontos. Devido ao fato de que muitas das informações exigidas pelos estudos referentes a determinadas regiões não estarem disponíveis, ou atualizadas, ou mesmo inexistentes por motivos diversos, outros perfis de material informativo acabam sendo incorporados para comporem o referido estudo, como é o caso de trabalhos de campo (inventários fotográficos, mapeamentos, coletas, entrevistas e questionários). Outro aspecto a ser levantado sobre o estudo é a discriminação de alguns componentes ambientais que podem ser descritos em forma de dados numéricos e outros apenas em forma de dados qualitativos, de natureza subjetiva; isso acaba constituindo certa deficiência na interação dos itens abordados. Mais um ponto exigido pelo estudo é a dinâmica dos sistemas ambientais assim como os problemas de variação cíclica de certos fatores.

Como registrado anteriormente, uma das exigências legais na análise dos impactos ambientais (Resolução CONAMA nº 01/86) é a identificação das áreas do entorno do empreendimento as quais sofrerão certo impacto desde o início de sua implantação no local. Uma vez identificadas, esses pontos passam a constituir a delimitação do espaço geográfico da área de estudo, cujo meio físico, biótico e antrópico (ou também chamado de

socioeconômico) sofrerão, de uma forma ou de outra, transformações com a implantação do empreendimento. Propõe-se a observação desses três elementos do meio de forma sistemática e interdependente, assim como a previsão de como eles se manifestarão diante dos prováveis impactos a que serão acometidos.

Essas áreas são determinadas em três dimensões: a área de influência indireta (AII), onde os impactos são menos significativos e previsíveis; a área de influência direta (AID), a qual sofre impacto direto com a implantação do empreendimento, pois corresponde ao espaço contíguo e ampliado da área afetada; e a área diretamente afetada (ADA), que representa o próprio espaço físico a receber intervenção direta do empreendimento. Quanto ao perfil dos dados a serem apresentados por cada área, a AII deve expor de maneira ampla e genérica a realidade ambiental onde se planeja instalar determinado empreendimento. Na AID as informações passam a ser um pouco mais específicas, uma vez que ela receberá os impactos diretos do empreendimento. Já a ADA deve primar por uma maior precisão de dados, pois é o local onde se dá a intervenção imediata do empreendimento.

Ao contextualizarmos as áreas de influência com os condomínios apresentados neste trabalho, o AII dos empreendimentos em questão são os núcleos urbanos e o patrimônio natural e cultural locais, traduzidos pelos bairros de Santo Aleixo e Vista Alegre e ainda o rio Jabotão, a Sudoeste; a represa Duas Unas ao Norte e Reserva Ecológica de Manassu, a Noroeste; o município de Moreno (a cerca de 3,5 km do local) a Oeste; e a PE-007, na porção Sul. Para a AID foram consideradas as águas superficiais, sob o risco de contaminação por efluentes, e os terrenos vizinhos, com a dispersão de partículas de materiais. Assim, os limites da AID são: o rio Jabotão, ao Sul; os bairros de Santo Aleixo e Vista Alegre (pertencentes a Jabotão dos Guararapes), à Leste; a barragem Duas Unas, ao Norte. A ADA, como antes dito, confere ao próprio terreno de implantação do empreendimento, o qual mede 887.671 m², e ao Sul do terreno, inclui-se ainda os limites do Engenho Covetas, onde se encontram algumas habitações isoladas que serão diretamente impactadas.

4.3 A Aplicabilidade da Política Ambiental Nacional e dos Estudos de Impactos Ambientais: Desafios a Serem Superados

A estrutura dos níveis político-administrativos do SISNAMA em sua atuação na defesa do meio ambiente estão dispostos da seguinte maneira: Órgão superior – representado

pelo Conselho de Governo (Casa Civil da Presidência da República e ministros), assessora o presidente da República na formulação da política nacional e das diretrizes nacionais para o meio ambiente e os recursos naturais; órgão consultivo e deliberativo – representado pelo CONAMA, tem caráter normatizador dos instrumentos da política ambiental; órgão central – representado pelo Ministério do Meio Ambiente, planeja, coordena, supervisiona e controla as ações da política do meio ambiente; órgão executor – representado pelo IBAMA, executa e faz executar as políticas e diretrizes governamentais previstas para o meio ambiente; órgãos seccionais – representados pelos órgãos e entidades estaduais (as chamadas Secretarias Estaduais de Ciência, Tecnologia e Meio Ambiente – SECTMA, ou também Órgãos Estaduais do Meio Ambiente - OEMA), os quais lhe cabem a execução de programas e projetos, assim como o controle e fiscalização de atividades degradadoras do meio ambiente; e os órgãos locais – órgãos ou entidades em nível municipal (Secretarias Municipais de Meio Ambiente) responsáveis pelo controle e fiscalização ambiental em suas jurisdições. A tabela, a seguir, mostra as competências de cada instância administrativa.

SISTEMA DE MEIO AMBIENTE COMPETÊNCIAS DAS INSTÂNCIAS ADMINISTRATIVAS			
	Conselho de Meio Ambiente	Órgão Gestor	Fundo de Meio Ambiente
União	Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA)	Ministério do Meio Ambiente MMA IBAMA	Fundo Nacional de Meio Ambiente (FNMA)
Estado	Conselho Estadual do Meio Ambiente (CONSEMA)	Secretaria de Ciência, Tecnologia e Meio Ambiente (SECTMA)/ CPRH	Fundo Estadual do Meio Ambiente (FEMA)
Recife	Conselho Municipal do Meio Ambiente (COMAM)	Diretoria do Meio Ambiente DIRMAM	Fundo Municipal de Meio Ambiente (FMMA)

Tabela 8.Fonte: Site da CONDEPE/FIDEM (adaptado)

Apesar do formato bem definido das atribuições cabíveis a cada um desses níveis político-administrativos voltados às questões ambientais, o sistema ainda encontra sérios entraves que impedem sua atuação efetiva. Dentre eles, estão a escassez de recursos financeiros e de profissionais especializados nos diversos setores, a revisão e consolidação da base legal e sua implementação, e ainda a inexistência de órgãos ambientais num grande número de municípios em todo País. De acordo com uma pesquisa do IBGE em 2002, apenas

5,86% dos municípios brasileiros possuíam secretarias específicas para ações de defesa do meio ambiente. Já os municípios que tinham instâncias para outros assuntos os quais incluíam também as questões do meio ambiente somavam um percentual de 67,79 %. Tais resultados podem ser atribuídos à crise econômica daquela época, e com ela as grandes restrições impostas pela Lei de Responsabilidade Fiscal (Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000), além dos limites impostos para a contratação de técnicos e a responsabilidade municipal ante as crescentes demandas por serviços públicos. Sete anos mais tarde (em 2009), o IBGE registra um aumento considerável do número de municípios brasileiros detentores de conselhos de meio ambiente (56,3%), e aqueles que tratavam do meio ambiente conjuntamente com outros setores, somou-se 84,5%. Os mais recentes foram colhidos em 2013, os quais chegam a apontar 90,0% daqueles municípios que dispõem de algum órgão para tratar do meio ambiente. Reduzindo à escala estadual para Pernambuco, dos seus 185 municípios, 122 tratam do meio ambiente em conjunto com outros setores, 26 dispõem de secretarias próprias para assuntos ambientais e 37 municípios ainda não têm qualquer suporte para tais assuntos.

Esses números refletem então que a atuação dos organismos públicos na defesa do meio ambiente não se dá de maneira simétrica em todo o território nacional. Isso se deve a falhas muitas vezes do próprio sistema público de sobrecarga da responsabilidade municipal, cujos recursos disponíveis costumam ser insuficientes para suportar secretarias específicas para assuntos ambientais, e todo o seu aparato funcional necessário. Mesmo que se possa perceber o aumento da participação municipal quanto à criação dessas instâncias de defesa ambiental ao longo dos anos, questiona-se a qualidade de atuação de seus serviços, considerando que para se garantir a boa funcionalidade dos mesmos é preciso que estes estejam bem supridos em recursos humanos e materiais especializados e suporte legal.

Comparável à maioria dos projetos de construção e renovação de equipamentos urbanos, tanto nas áreas centrais das cidades quanto nos espaços verdes entre as mesmas, os condomínios parecem repetir a mesma postura ao intervir sobre o meio natural sem que para isso considere-o em sua composição integral e interdependente. Mesmo que se considere a qualidade do trabalho analítico dos estudos de impactos realizados por profissionais competentes em suas respectivas áreas de conhecimento, ambientalistas questionam o formato expositivo dessas análises. Segundo eles, esses documentos são tidos como de caráter superficial, imprecisos no registro da realidade das áreas analisadas enquanto dados

geográficos, biológicos, sociais, entre outros, desconexos entre si, como se compusessem uma lista de itens sem qualquer relação uns com os outros.

Em contradição à consciência do complexo sistêmico natural, muitos dos responsáveis pelos estudos dos impactos ambientais concentram seus esforços apenas na “identificação de efeitos imediatos e locais” os quais “refletem uma visão limitada e fragmentada dos processos nelas atuantes”, pois “compreender a singularidade dos processos locais requer interpretação articulada dos micro e macroprocessos de mudanças” (COELHO *in* GUERRA e CUNHA, 2006, p. 30). Coelho reflete a posição dos estudos de impactos ambientais como se estes continuassem a reproduzir o antigo método científico naturalista da relação linear de causa e efeito “unidirecional”. Desta forma, ela se apresenta não só através da imposição de paradigmas “carteziano/newtoniano”, mas ainda através do determinismo imposto pelo local, pelas condições geográficas, sociais, históricas, culturais, econômicas, entre outros, de forma que a análise das variantes é desconsiderada.

No entendimento do meio natural predestinado à intervenção de alguma atividade humana, é preciso compreender a paisagem local como um todo, reconhecendo-se o perfil de sua unidade de paisagem natural, considerando, para isso, a interdependência dos elementos que a compõe. Sobre isso Coelho fala que

o estudo exaustivo e fragmentado do meio biofísico natural (clima, relevo e vegetação), de um lado, e do meio artificial (caracteres da população e condições de habitação, meios técnicos), de outro, acaba por resultar numa classificação intelectual passiva que separa impactos físicos dos impactos sociais. (...) No exame dos impactos ambientais na cidade, a multidimensionalidade não pode ser negligenciada. Há que se questionar os pesos diferenciados da: localização, opção urbanística, topografia, rede de drenagem, composição geológica do terreno, uso do solo e traçado das ruas. (COELHO *in* GUERRA e CUNHA, 2006, p. 35)

Pode-se dizer que um dos maiores entraves das disparidades entre as questões ambientais e urbanas, se não for o maior, é a fragmentação das análises ambientais devido a seu caráter multi e transdisciplinar. Tricart (1977) já atentava para isso em uma de suas obras, ao escrever que “*não basta, no entanto, (...) que exista o conhecimento em domínios restritos da pesquisa, do ensino ou das áreas de cultura técnico-científica de ponta, é necessária a difusão das ideias e propagação das experiências de aplicação desses progressos em diferentes meios*”. Infelizmente, certas conclusões científicas são menosprezadas pelo mecanismo de poder público quando não lhes convêm, diante das verdadeiras intensões que sustentam por longos períodos estruturas operacionais questionáveis como é o caso da Política

Ambiental. Nessa reflexão, observa-se que a falha na interpretação da complexidade dos cenários ambientais das mais diversas áreas destinadas aos projetos faz com que esses mesmos estudos de impactos se tornem instrumentos facilitadores do processo de licenciamento, viabilizando a ação das empreiteiras e de todo um sistema de interesses político-econômicos. O resultado dessa negligência no diagnóstico real das condições socioambientais é o descompromisso no empenho de oferecer não só engenharias comprometidas com a minimização de impactos ao meio físico, bem como o desenvolvimento de projetos com a inclusão da população local pré-existente, de maneira a beneficiá-la melhorando sua condição anterior à chegada do condomínio, como já prevê a própria legislação para o licenciamento dos mesmos.

4.4. O Planejamento Ambiental Apoiado na Análise Sistemática da Paisagem

A presença do homem no ambiente natural, construindo e reordenando seu espaço físico, seja através de atividades agrícolas, extrativistas ou de obras de engenharia, estabelece modificações nesse ambiente alterando o equilíbrio de uma estrutura natural dinâmica, contínua e harmoniosa. O uso inconsequente de seus recursos naturais tem resultado uma degradação generalizada do meio ambiente, muitas vezes camufladas por estruturas ditas “sustentáveis”, mas que acabam sendo descobertas por suas implicações a médio e longo prazos, as quais findam por comprometer a sociedade que dela se utiliza. Ao refletir as intervenções humanas no espaço, convém perceber que estas se dão sob uma condição de transitoriedade e recorrência de seus arranjos de “*objetos artificiais e naturais*” criados sobre o espaço, os quais tendem a se renovar de acordo com o perfil atual da sociedade e de suas necessidades funcionais, melhor dizendo, “*de quanto tempo perdurar seu significado sociocultural e sua versatilidade funcional, bem como de sua resistência material e da dinâmica econômica da sociedade*”, assim como bem Marx havia previsto (SHUTZER, 2012, p.27). Nesse contexto de transformações contínuas, o planejamento ambiental assume o compromisso de criar formas de se conservar e ordenar o uso dos recursos naturais, para a manutenção dos mesmos às necessidades humanas.

No estrato geográfico, o homem tem destaque entre os outros entes biológicos da natureza, devido a seu poder modificador do meio ambiente. Isso explica a importância da compreensão da sociedade e suas relações socioeconômicas, e estas com o meio ambiente. Entende-se cada vez mais que a noção clara dos limites de dependência dos componentes naturais e dos limites de inserção do homem na natureza, necessitam melhor dimensionamento e esclarecimento, somente assim se torna possível a adoção de práticas conservacionistas e políticas de recuperação ambiental e desenvolvimento sustentado (ROSS, 1993, p.65). Como bem reflete Christofolletti (1999), a compreensão das características e funcionamento dos sistemas do meio ambiente é imprescindível na contribuição de se evitar a introdução de *“ações que provoquem rupturas no equilíbrio, ocasionando os impactos ambientais que ultrapassem a estabilidade existente”*.

Na análise de fragilidade de uma área específica, os conhecimentos das potencialidades dos recursos naturais locais (como solos, relevo, clima, fauna, flora) e do contexto social humano devem ser analisados de forma integrada, sob a consciência de que tais elementos físicos e bióticos são regidos por um sistema de funcionalidade mútua. Tricart (1977, apud ROSS, 1993) chamou esses ambientes de Unidades Ecodinâmicas, onde, de acordo com a Teoria dos Sistemas, na natureza as trocas de energia e de matérias se dão através de relações em equilíbrio dinâmico, o que torna o ambiente estável. Por outro lado, as intervenções humanas sobre tais ambientes os levam a desequilíbrios constantes e, portanto, a sua instabilidade, podendo ser temporária ou permanente. Diante disso, a ciência tem se esforçado na orientação da importância de inserções antrópicas adequadas às potencialidades dos recursos assim como à fragilidade dos ecossistemas ou ambientes naturais. Porém, a aplicabilidade desse conhecimento científico nos mecanismos de proteção e controle ambiental enfrenta barreiras de interesses políticos e econômicos que acabam constituindo grande influência na condução desse controle ambiental pelos órgãos especializados no processo de licenciamento de grandes empreendimentos. Sobre essas trocas, vejamos na figura 11 o esquema proposto por Ross (1993).

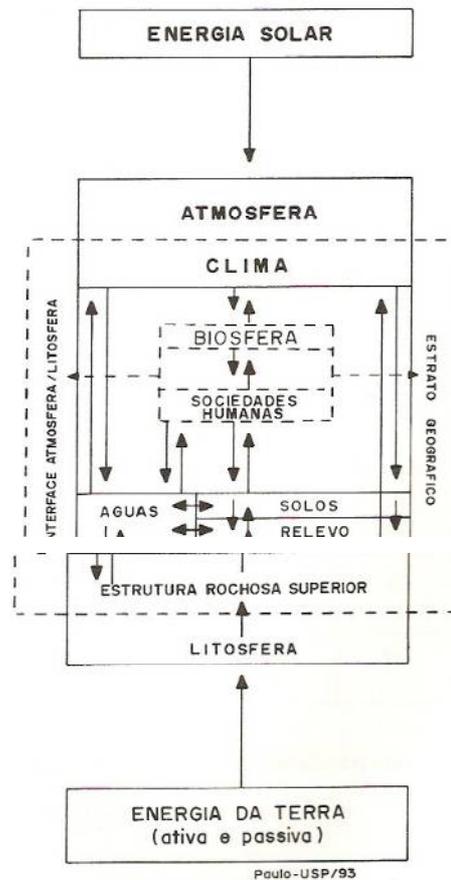


Figura 11: Fluxo da Relação Sociedade / Natureza. Fonte: Ross (1993)

As novas formas de planejamento, ao contrário do que se acreditava ser (prever o futuro para saber como agir), é descrita por Ozbekhan (1973) como o projeto de ações (adequadas e preventivas) que atuam sobre um objeto, promovendo mudanças com propósitos definidos. Griffith (2005, p. 1) reitera ainda dizendo que a “*gestão ambiental é a arte de se alinhar ações humanas às forças e resistências potenciais ou existentes da própria natureza (incluindo seus poderes de autodepuração e recuperação), convertendo as ameaças ambientais em riscos gerenciáveis*”. Segundo Ozbekhan, a tentativa de se resolver os problemas de forma fragmentada, não estruturada, resulta por se criar outros problemas fora do escopo de atuação do planejador. Os Movimentos em defesa do meio ambiente se resumem em questões pontuais (o lixo, as enchentes, o desmatamento, etc), ao contrário de algo mais estrutural, quanto ao modelo de ocupação territorial. E ainda, como Schutzer (2012, p.14) também relatou, “procura-se minimizar um problema da questão social às custas do aprofundamento de outros, sobretudo os de caráter socioambiental”. Cresce, portanto, cada vez mais a consciência de que, “a principal contribuição dos cientistas do planejamento não

são possivelmente as técnicas e os instrumentos, mas sim, a sistematização, a organização, o desenvolvimento e a avaliação do processo de planejamento” (ACKOFF, 1970).

À medida que as cidades crescem de forma arbitrária aos interesses particulares da sociedade, paralelamente se assiste à reprodução dos problemas ambientais e seu tratamento de forma estanque e fragmentada, incapaz, assim, de se encontrar soluções que beneficiem a sociedade como um todo. Assim é o caso da disseminação dos condomínios pelas áreas do entorno das cidades onde ainda se pode encontrar alguns recursos naturais preservados. Diz-se de um fenômeno que é justificado pela necessidade de as pessoas buscarem uma maior qualidade de vida, com mais espaço, área verde, uma infraestrutura organizada que atenda essencialmente os requisitos de conforto, segurança e lazer, estes já não mais garantidos dentro dos grandes espaços urbanos.

Tidos como projetos de cunho ambientalista, por agregarem à sofisticação de suas estruturas o atrativo maior da preservação dos espaços verdes, costumam aproveitar áreas naturais e seus componentes físicos (como relevo, lagos, córregos, etc), geralmente próximos a reservas e áreas de proteção ambiental, para readaptá-los de acordo com a idealização de seus projetos. O resultado disso é a construção de espaços de uma natureza recriada, os quais sofrem certo impacto desde que estes têm as funções de seus sistemas ambientais locais interrompidas e/ou alteradas por novas formas de organização estrutural tanto física quanto de relação social. Diante disso, questiona-se o nível de comprometimento dos projetos dos condomínios com a responsabilidade socioambiental dos locais onde são instalados. Até que ponto os projetos consideram as condições do arcabouço socioambiental das áreas a sofrerem intervenção, adaptando suas estruturas física e sócio relacional de forma menos impactante?

5. Cenário Socioambiental Atual da Área de Influência dos Condomínios

Identificar as possíveis transformações que a presença desses condomínios tem provocado ao meio ambiente natural e social local é antes de tudo conhecer o cenário das relações de funcionalidade que essa sociedade tem até então com os elementos naturais e os que são reproduzidos sobre o seu meio ambiente. E para esse cenário seja compreendido e reproduzido com fidelidade, é preciso resgatar o histórico das funcionalidades

socioambientais da área em questão. Somente conhecendo o perfil socioambiental da área, ou seja, as formas de aproveitamento que a população faz do ambiente onde ela está inserida, antes e depois da instalação dos novos empreendimentos, pode-se perceber as possíveis convergências e divergências entre eles.

Importante saber que uma considerável parcela dos moradores do entorno são ou foram agricultores, tendo inclusive trabalhado para a usina Bulhões, ou ainda prestam serviço em suas lavouras de cana de açúcar. Muitos são moradores dos antigos engenhos hoje inativos, mas alguns que ainda produzem em suas terras, porém processam sua cana em outra usina, a Cochoeirinha, pertencente à mesma família dos proprietários da usina Bulhões. Em cada engenho, é típico encontrar vilarejos formados por famílias de antigos posseiros já aposentados, alguns que vivem ali há mais de 30 anos e que, mesmo depois da desativação dos engenhos e das usinas, permaneceram no local juntamente, muitas vezes, com filhos e netos.

As extensas porções de terras, antes cobertas de infindáveis canaviais que eram, no princípio, processados em muitos de seus engenhos, e depois, na usina Bulhões ou na usina Jaboatão, têm sido, desde o início dos anos 2000, alvo da especulação imobiliária. Essas terras têm sofrido um processo contínuo de parcelamento, cujas partes são vendidas e destinadas a empreendimentos industriais ou residenciais em forma de loteamentos ou condomínios. Convém lembrar que a localização estratégica dessas terras – situadas entre importantes corredores rodoviários, como a BR-232 e a BR-101, que dão acesso, respectivamente, ao interior do Estado e ao complexo industrial e portuário de Suape, justificam bem esse grande interesse do mercado imobiliário por se estabelecer na região. Pernambuco vem, desde o início dos anos 2000, conquistando grande desenvolvimento em vários setores de sua economia, concentrados, principalmente, em Recife e região metropolitana, comprovados em seu comércio e serviços; sua indústria de alimentos, bebidas, comunicação, têxtil, petroquímica, metal, mecânica e gesseira; seu setor médico e de tecnologia de informação e comunicação. Porém, é a partir de meados dos anos 2000 que o Estado experimenta um grande salto em sua economia através da intensificação de investimentos no porto de Suape, para a construção de estaleiros e, especialmente, da refinaria de Abreu e Lima, em Ipojuca – segundo acordo firmado em 2005, constituindo-se assim o Complexo Industrial Portuário de Suape, projeto este idealizado desde os anos 70.

O processo de estabelecimento desse polo petroquímico e de indústria naval levou a atração de grande número de indústrias (ligadas ao seguimento de petróleo, gás, e naval) e de

empresas de logística; além da oferta de um grande número de postos de trabalho, principalmente nas etapas iniciais de instalação dessas empresas (Site da Secretaria de Desenvolvimento Econômico de Pernambuco). Para o suporte técnico especializado na elaboração dos projetos de construção do complexo industrial, assim como na orientação das diferentes áreas de conhecimento que compõem o sistema, vieram profissionais de várias partes do Brasil e do exterior sob contratos de trabalho em sua maioria temporários, que iam desde alguns meses até anos.

A necessidade de acomodação para esse perfil social (composta por engenheiros, empresários de diversas áreas, programadores de sistemas, etc) mais exigente, o qual, até então, vinha recorrendo a hotéis e pousadas nas proximidades de Suape, levou as construtoras a se mobilizarem de forma a atender as necessidades desse novo perfil de morador na cidade. Assim, buscaram áreas estratégicas de localização mais acessível à região de Suape, e que, ao mesmo tempo, oferecesse acomodação com alto nível de conforto além de uma sofisticada infraestrutura de comércio e serviços. Como não era possível satisfazer a tais pontos ao mesmo tempo, os bairros de Boa Viagem, Piedade e Candeias ficaram sendo de início as opções mais viáveis, apesar da distância até Suape aumentada pelos congestionamentos viários que esses profissionais têm de enfrentar todos os dias pela manhã e no final do dia.

Enquanto isso, Ipojuca e Cabo de Santo Agostinho, áreas diretamente envolvidas com a instalação do complexo industrial e portuário, têm passado por intensas transformações para de adaptar as novas demandas de quantitativo e qualitativo social bem diferente do de costume. Ainda que um pouco distantes dessas cidades, a área de estudo deste trabalho tem algo em comum com as anteriores, a especulação imobiliária com vista a suprir uma parcela da população envolvida com seu crescimento econômico.

As transformações com o processo de redefinição da função da terra nessa região têm obrigado sua típica população camponesa a deixar suas propriedades na área rural para se adaptar à vida urbana nas cidades e a todos os seus inconvenientes. Após anos vivendo no campo, reflete-se a estreita relação cultural que essas famílias mantêm com tais áreas. Um exemplo disso é o do Sr. Claudio de 42 anos, morador do Engenho São Salvador (de terras desapropriadas pelo Estado), em Jaboatão dos Guararapes, mas que trabalhou desde os 12 anos juntamente com sua família no Engenho Sucupema, um dos vários engenhos pertencentes à usina Bulhões. Atualmente, o Sr. Claudio é vice-presidente da Associação dos Trabalhadores Rurais de Jaboatão dos Guararapes. Segundo ele, muitas pessoas ainda trabalham na lavoura de alguns engenhos e usinas próximas no período de safra, que vai do

início de setembro até março; já na entressafra, os mesmos trabalham geralmente no comércio, ou como moto taxistas, ou fazendo outros serviços na cidade.

Onde hoje se instalam as etapas do empreendimento Alphaville Pernambuco corresponde às terras dos antigos Engenhos Camaçari (este onde hoje tem parte de suas terras submersas pela represa de Duas Unas), Corvetas e Goiabeira, respectivamente em fase de instalação pelos condomínios Alphavilles Pernambuco 1 (ou também chamado de Alphaville



Foto 23: Antiga Usina Bulhões, localizada no bairro de Bulhões, em Jaboatão Velho. Fonte: Blog de James Davidson, em 21/01/2014

Duas Unas), Alphaville 2 e Alphaville Pernambuco (Extensão). É interessante saber que os Engenhos Camaçari, Corveta e Goiabeiras pertenciam às terras

do Engenho Bulhões (antigo Engenho São

João Batista), transformado depois na Usina Bulhões a partir de 1906 (ver foto 23). A Bulhões teve grande representatividade na economia açucareira de Pernambuco. No auge de sua produtividade, chegava a processar 400 toneladas de cana e a fabricar 3 mil litros de álcool em 22 horas. Possuía, em 1929, 27 quilômetros de via férrea conectada com a Great Western, além de 4 locomotivas e 44 vagões (de 8 a 10 toneladas). Entre seus vários proprietários, como a família Bulhões, Guimarães Oliveira & Cia, Pessoa Maranhão & Cia, José Queiroz (1946-1982), chegou a ser vendida, em 1982, à Agropecuária Jaime Beltrão, que, com a divisão do grupo, em 1990, a usina passou a pertencer a Roberto Lacerda Beltrão, filho de Jaime Beltrão. A usina encerrou suas atividades em 2011, permanecendo apenas com a produção de cana, cuja moagem é toda feita desde então na usina JB, ou também conhecida por Cachoeirinha, pertencente hoje a seu irmão Carlos Beltrão. Esta foi criada em 1964, a partir do Engenho Cachoeirinha, situada no município de vitória de Santo Antão, o qual havia sido adquirido pelo Sr. Jaime Beltrão, pertencente à terceira geração dessa família de grande experiência com a atividade sucroalcooleira. Com a sua morte, em 1977, seu filho Carlos

Beltrão assumiu a usina, fomentando seu desenvolvimento através de várias parcerias até hoje.

Ao longo do tempo, a Bulhões é alvo de várias invasões por integrantes do MST (Movimento dos Trabalhadores Rurais Sem Terra). Famílias militantes do movimento que ocuparam alguns dos seus engenhos, como Vaso do Una, Araújo, Covas e Poço Dantas (somente estes correspondendo a uma área de 460 ha), onde lá vivem há mais de 13 anos, lutam desde então, apoiados pela CPT (Comissão Pastoral da Terra) e pela FETAPE (Federação dos Agricultores na Agricultura do Estado de Pernambuco), reivindicando o INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) a vistoria e desapropriação dessas terras para fins de reforma agrária. (Folha de São Paulo, maio de 2008). Segundo os representantes do MST, grande parte desses engenhos estão falidos há muitos anos e a área totalmente abandonada, além de que a usina possui várias ações trabalhistas. Numa entrevista ao Jornal do Comércio, um dos dirigentes do MST na Região Metropolitana, Clebson Santos, alegava: *“Vivemos ali porque somos agricultores, plantamos de tudo e vivemos disso. Para a gente, as terras têm utilidade”*.

Desde o início da ocupação das terras até os dias atuais, essas famílias vivem sob promessas do governo que nunca se concretizam, enquanto sofrem, por outro lado, ameaças de morte dos proprietários dos engenhos através de grupos de capangas armados que são contratados em tempo integral para intimidarem as famílias. De tempos em tempos a violência pela ação desses capangas se intensifica, como *“uma forma de expulsar os moradores do local e evitar a organização das famílias no processo de reivindicação do direito a Terra”*. (Comissão Pastoral da Terra Nordeste II. Assessoria de comunicação, em 02/03/2013). Outra grande parte de suas terras foi vendida para o empreendimento Alphaville, esta que guarda previsões de novas expansões de seu espaço construtivo.

O condomínio Três Lagoas Residence, por sua vez, está instalado em terras do Engenho Caxito, um dos antigos engenhos locais, localizado entre os municípios de Jaboatão dos Guararapes e Moreno. Ainda tem algumas de suas construções, como a casa-grande e a capela conservadas, situadas em Jaboatão Centro, já próximo à Moreno. O Engenho Caxito foi construído em 1827, às margens do Riacho Carnijó (afluente do Jaboatão), pelo então eleito presidente da Junta Governativa Provisória da província de Pernambuco (1821 - 1823), Gervásio Pires, nas terras do Engenho Bulhões, a quem também pertencia ao então presidente na época. Pertenceu à família Pires até a segunda metade do século XIX, quando foi arrendado, entre os anos de 1860 e 1868, a Manoel Xavier Carneiro da Cunha e Francisco

Cavalcante de Souza Leão, respectivamente. Segundo uma escritura de arrendamento de 09/06/1894, o engenho já se encontra sob posses de herdeiros de outro proprietário, desta vez D. Maria Catharina Leonor, sendo a propriedade arrendada a Francisco Camim de Albuquerque (DAVIDSON, 2010).

5.1 A Ocupação Irregular em Torno da Barragem Duas Unas

Desde 2011, a Companhia Pernambucana de saneamento - COMPESA, iniciou 226 (duzentos e vinte e seis) ações de reintegração de posse de terrenos em torno da Barragem Duas Unas, os quais estão distribuídos nas três Comarcas – Jaboatão dos Guararapes, Moreno e São Lourenço da Mata. As ações foram justificadas pela irregularidade das ocupações segundo a determinação legal que proíbe qualquer construção no entorno de 100 metros de distância da lagoa da barragem, esta considerada Área de Preservação Permanente (APP) e, portanto, área não edificante. Convém registrar a menção que o Plano Diretor de Jaboatão dos Guararapes faz sobre esse tipo de ambiente no Art. 10, que trata das Diretrizes Gerais para a Conservação do Patrimônio Ambiental. Seu Inciso I defende “*a proteção, com áreas verdes, das margens e leitos expandidos de rios e lagoas, proibindo a construção, nessas áreas, de imóveis destinados tanto ao uso residencial como industrial, comercial e serviços*” (Art. 10 I-). Em seguida, o Inciso II o reforça, determinando a proteção, recuperação e conservação desses recursos naturais. Importante também reproduzir aqui o parágrafo único do Art. 10, que estabelece que “*na proteção e conservação dos cursos e espelhos d’água, referidos nos incisos I e II deste artigo, as margens poderão ser utilizadas em atividades de recreação e lazer, permitidas, tão somente, construções de pequeno porte para apoio àquelas atividades.*”(Art. 10 parágrafo único). Sendo assim, consideradas as construções do entorno da lagoa invasões ilegais, a ordem recebida pelos seus moradores naquele ano foi a de deixar suas propriedades sem direito a qualquer indenização.

Construído há 34 anos, a Duas Unas é um importante reservatório do sistema Tapacurá que abastece grande parte da Região Metropolitana do Recife (ver foto 24). De acordo com a matéria do Jornal Folha de Pernambuco de maio de 2012, a partir de entrevista feita à COMPESA e a outros órgãos competentes, a lagoa vinha sendo alvo de ocupações irregulares



Foto 24: Barragem de Duas Unas. Fonte: Site Farina Ventrilho Advogados Associados, Notícias, em 19/07/2011.

nos últimos anos, repercutindo na destruição da vegetação nativa, assoreamento das margens, e poluição de suas águas.

Ainda na matéria, em esclarecimento sobre os impactos causados pelas ocupações, o zoólogo e ecólogo

doutor Severino Mendes Júnior informava que as descargas

sanitárias lançadas ao lago pelo grande número de residências podiam levar à contaminação das águas da barragem por vermitoses, comprometendo a saúde não só nos moradores do entorno como da população da Zona Sul do Recife, esta que é abastecida pela barragem. Além disso, ele lembrava que o lixo orgânico produzido pelas residências tendia a descer para a barragem, e, sob processo de eutrofização da água, levaria a morte de espécies de animais e vegetais. Diante disso, o problema das invasões nas Áreas de Preservação Permanente (APPs) da barragem Duas Unas, em Jaboatão dos Guararapes, foi considerado não só uma “grave questão ambiental”, mas de “um problema de saúde pública” (Folha de Pernambuco, matéria de Juliana Sampaio, 07/05/2012).

Na verdade, a região é ocupada há muitos anos por posseiros ex-plantadores de cana da usina Bulhões. Depois de certo tempo, deu-se uma multiplicação do número de residências às margens da lagoa, devido ao interesse de famílias de classe média e alta que passaram a comprar terrenos dos posseiros, onde construíram casas para veraneio (ver fotos 25 e 26).



Fotos 25 e 26: Propriedades situadas às margens da barragem Duas Unas. Fonte: A autora 09/02/2015

A partir de denúncias feitas na época à promotoria da Justiça de Defesa da Cidadania da Comarca de Jaboatão dos Guararapes, foi solicitado processo investigativo à Procuradoria Geral daquele município e às secretarias municipais de Saneamento e Meio Ambiente, além de Planejamento e Turismo e da Diretoria de Controle Ambiental da CPRH. Porém, considerando a grande complexidade desses casos de desapropriação, a maior parte desses processos ainda se encontra em tramitação na justiça.

Em visita a área do entorno da barragem em seu lado leste, entrevistou-se o até então presidente da Associação dos Moradores e Posseiros da Barragem Duas Unas (ver foto 28), Sr. João (em 12/11/2014), o qual demonstrou indignação ao lembrar da ação inesperada da COMPESA, na época, em querer retirar todos da área - *“gente que mora aqui tem mais 30 anos, e sem nenhuma indenização”* (ver foto 29). Ele ainda registrou acreditar que a ação tivesse a ver com a chegada do Alphaville ao local, pois ambos os eventos ocorreram curiosamente no mesmo ano. Mas se deu por convencido do contrário depois da visita de representantes do condomínio à associação, os quais esclareceram o desinteresse do empreendimento pela área do entorno da barragem na posição contrária a da instalação do

condomínio, lado este onde se encontra a associação. Já quanto às áreas das propriedades localizadas às margens oeste do lago, as quais têm contato direto com os muros do condomínio, os mesmos representantes do condomínio deixou subentendido que estavam sob projeto de serem anexadas às terras do empreendimento, mas que se encontravam em processo de discussão e acordos com os moradores dessas propriedades (ver foto 27).



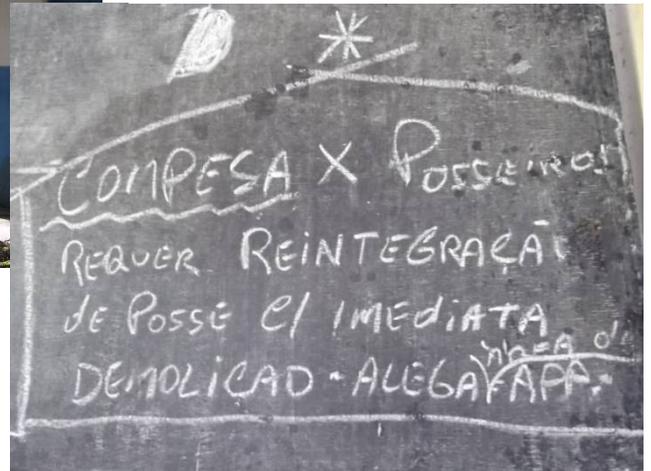
Foto 27: Vista de propriedades de veraneio às margens oeste da lagoa da Barragem Duas Unas. Mais acima instalações dos funcionários da obra de construção (à direita) e o ponto de vendas (à esquerda) do condomínio Alphaville Pernambuco. Fonte: A autora.

Quando questionado a respeito do motivo da ação da empresa de saneamento ser em defesa das áreas de proteção ambiental em torno da barragem, evitando-se a contaminação de suas águas, o Sr. José ressaltou a grandeza incomparável dos inconvenientes ambientais provocados desde o início do processo de construção do condomínio, fazendo referência, por exemplo, ao grande número de nascentes extintas pelas obras de terraplanagem. Apesar de tudo, as palavras finais do Sr. João demonstravam o reconhecimento da impotência de sua condição como posseiro de uma terra frente às transformações que viessem a acontecer: “*A gente não somos donos da terra, somos donos dos bens*”. Outro posseiro que também participava da discussão, o Sr. Manoel, mais conhecido por Mané Baixinho, que trabalha como 1º Secretário na associação, completou dizendo: “*Pela lógica, nós somos guardiões da represa*”. Assim comparava os níveis de intervenção sobre a natureza provocados pelo Alphaville e pelas residências em volta da barragem.



Foto 28: Associação dos Moradores e Posseiros Da Barragem Duas Unas.
Fonte: a autora, em 12/11/ 2014.

Foto 29: Aviso deixado no quadro da Associação, escrito pelos próprios oficiais de justiça, reforçando citação da COMPESA quanto à reintegração de posse das terras em torno da lagoa da barragem Duas Unas.
Fonte: a autora (12/11/ 2014)



Chama atenção o comentário da secretária de Desenvolvimento da Cidade de Jaboatão dos Guararapes, Fátima Lacerda, que, em entrevista a Folha de Pernambuco (em maio de 2012), comenta o fato de “nunca” ter havido até então fiscalização da prefeitura, “nem muito menos da Compesa”, quanto a tais invasões que já existem por muitos anos. Mas ela ainda registra o processo de reestruturação da prefeitura desde 2009, dando maior prioridade naquele momento às fiscalizações sobre as desapropriações de áreas públicas. E sendo a área da Barragem privada, “a prefeitura não normatiza a ocupação”. A secretária de Desenvolvimento da Cidade de Jaboatão dos Guararapes acredita também que a presença do condomínio Alphaville no local venha constituir uma maior força junto à prefeitura e COMPESA, reforçando o controle das invasões, com o intuito de garantir a qualidade e valorização de seu empreendimento.

Como tentativa se assegurar seus terrenos, muitos moradores deram entrada na justiça com o pedido de posse por usucapião, o qual afirma, segundo o artigo 1.239 do Código Civil brasileiro, que “*aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a 50 hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade*”. Porém, de acordo com o especialista em Direito Civil, José Pessoa Júnior, considerando que a área dos terrenos em questão pertence ao Estado, não se incluem a tal situação, podendo apenas conceder a venda das propriedades.

Outra circunstância que também favoreceria a COMPESA é o fato de, ao contrário do que versa o início da lei, grande parte dos ditos posseiros já possuem outros imóveis registrados em seus nomes, muitos deles de alto nível.(Folha de Pernambuco, 07/05/2012, 02:10)

Num nova visita realizada à área do entorno da barragem, desta vez o lado que faz limite com o condomínio Alphaville, percorrendo a via que dá acesso às propriedades que ficam em volta da lagoa, a presença marcante de um alto muro contínuo do lado esquerdo do

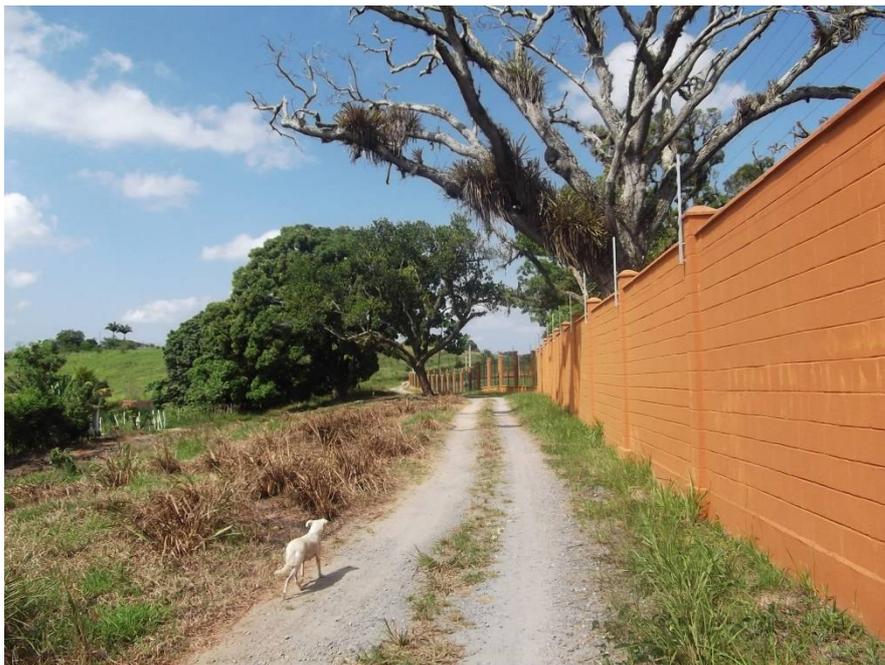


Foto 30: Muro do condomínio Alphaville Pernambuco 1 (ou Duas Unas). No sentido da foto, em direção à BR-232, a lagoa se encontra do lado esquerdo, onde também se encontram várias casas para veraneio. Fonte: a autora, em 09/02/2015.

percurso, objeto destoante da liberdade e fluidez da paisagem natural do local, promove uma quebra dessa fluidez, simbolizando muito bem a proposta de separação total dos elementos que estão fora do muro e os que estão dentro deste (ver

foto 30). A existência daquele paredão, este muitas vezes

sequenciado por uma grade, e sendo ambos reforçados por cerca elétrica (ver foto 31), em volta de todo o empreendimento por si só constitui o primeiro impacto negativo ao meio socioambiental local. Isso porque ele provoca uma sensação de desconforto ao interromper a contemplação integral da paisagem, ao mesmo tempo que reforça a proposta de distinção social, através do isolamento, de incomunicabilidade da população daquele espaço (considerado como “privilegiado”) com a população de seu entorno (ver foto 32). Esse ponto de vista do impacto pela segregação social que os condomínios fechados têm causado enreda a maioria dos trabalhos sobre essas estruturas urbanas, porém, ainda que seja de grande pertinência, não constitui o foco da abordagem aqui pretendida.



Foto 31 e 32: Imagens sequenciadas da mesma área. Elas mostram a residência de Seu Lucilo (à direita), situada bem em frente ao condomínio (à esquerda). Ele é um dos mais antigos moradores da região, e hoje sofre a pressão de propostas do condomínio para deixar a área. Fonte: a autora em 09/02/2015

Ao longo do caminho que margeia o muro do condomínio, chamou a atenção, dentre outras propriedades, a do posseiro Sr. Lucilo, morador do local desde 1978. Seu lote já chegou a ser um dos maiores e mais bem cultivados com diversas hortaliças, além da criação de alguns animais. Segundo ele, tendo sido sua terra uma das mais verdes e produtivas da época, cuja venda de alguns de seus produtos na feira atribuía-lhe uma pequena renda complementar, sua “prosperidade” (fruto da força de seu trabalho, reforça Sr. Lucilo) era motivo de inveja entre alguns posseiros, e até mesmo de argumento por parte da usina Bulhões para atrasos de seus salários ou não recebimento, por direito, de certos benefícios, pois se dizia que não lhe fariam falta. Hoje, aposentado dos serviços prestados à usina Bulhões, lembra com ar reprovável, dos muitos descompromissos de seu antigo chefe, Sr. Roberto Lacerda, proprietário da usina, este que mantém até hoje incontáveis pendências de benefícios trabalhistas com a maioria de seus ex-funcionários. Porém, acalentado pela tranquilidade de uma vida simples e pacata, no conforto cotidiano de quem tem suprido por “Deus” todas as suas necessidades, mora em seu sítio junto com a esposa e mais dois filhos, cada qual com suas respectivas casinhas construídas no terreno do pai.

Quando questionado quanto às mudanças no local com a chegada do condomínio Alphaville, ele disse que recebeu a oferta de certa quantia pela a redução de uma pequena parcela de seu terreno que ficava antes bem à margem da estrada, e a aceitou por achar que não lhe faria grande diferença. Subentende-se, com isso, que o empreendimento pretende afastar o máximo que puder, ou senão eliminar, qualquer ocupação existente em seu entorno, com propósito de garantias de segurança de seus moradores. Muitas vezes, comentou o Sr.

Lucilo, o sistema de segurança do condomínio ter exigido de posseiros um maior controle de seus animais, de forma a evitar a aproximação dos mesmos à grade de proteção, para que se evitasse a ativação dos alarmes de segurança sem justa causa.

Outra questão que reforça a hipótese levantada anteriormente quanto à necessidade dos condomínios de eliminação do movimento exterior ao seu muro de proteção, concentra-se na problemática do pedido de reintegração das terras em torno da lagoa da barragem, a qual, como comentada acima, ainda continua em aberto. Referente ao assunto, o Sr. Lucilo demonstrou certa segurança em desacreditar na possibilidade de efetivação da ação, especialmente depois da integração dos posseiros com os outros proprietários dos terrenos locais, de classe média e alta, estes que decidiram se unir, constituindo uma defesa mais sólida para todo o grupo, o que muito favoreceu àqueles moradores sem condições de pagar um advogado. Passados já quase quatro anos da ação, a questão parece ficar pendente durante muito mais tempo.

5.2 A Situação dos Engenhos Coveta e Caxito Diante do Processo de Instalação dos Condomínios Alphaville e Villa Três Lagoas Residence

Às margens da PE-007, em seu lado direito de quem segue no sentido Jaboaão dos Guararapes/Moreno, encontra-se o Engenho Coveta (ou também chamado Corveta) (ver foto 33). Configura-se por uma pequena vila com cerca de vinte e três casinhas conjugadas e bastante modestas, distribuídas em ambos os lados de uma via rural, voltadas uma de frente para a outra (34 e 35). Numa das casas mora há 28 anos o Sr. Manoel, de 74 anos, antigo capitão e administrador do engenho. Durante a entrevista, ele demonstrava, através de alguns comentários, está vivendo dias de grande pressão psicológica diante da situação em que se encontrava não só ele como também as outras famílias de posseiros moradores há muitos anos no engenho. A situação se descreve pelo fato do Coveta pertencer às terras que a usina Bulhões vendeu ao Alphaville e, de acordo com o que se comenta na região, o projeto urbano do empreendimento prevê para o local onde hoje está a vila a construção de um supermercado, um hospital e outros prédios comerciais. Isso implica dizer que a vila do antigo Engenho Coveta está condenada a desaparecer dentro de certo tempo.



Foto 33: Entrada do vilarejo do Engenho Coveta. Esta estrada segue até a BR-232, porém teve seu acesso interditado, devido à construção do Alphaville Pernambuco 2. Fonte: a autora, em 09/02/2015

Foto 34: Casas do vilarejo do antigo Engenho Coveta (lado direito). Fonte: autora, em 09/02/2015.



Foto 35: Casas do vilarejo do antigo Engenho Coveta (lado esquerdo). Fonte a autora, em 09/02/2015

Sem qualquer previsão de como e quando se dará o processo de desocupação, o Sr. Manoel deixa transparecer certa decepção pela desconsideração por parte dos donos das terras do engenho em não participar formalmente aos posseiros, e com certa antecedência, da decisão da venda das terras, assim como a predisposição em cumprir com os direitos legais dos moradores do local. Mas, considerando-se o histórico do proprietário das terras, não é de surpreender a situação de incerteza de como vive hoje esses posseiros. A frase do Sr. Manoel “eu não sei nem o que é Alphaville...” vem demonstrar a posição de fragmentação desses moradores da vila quanto a todo processo de transformações por que aquelas terras vêm passando – terras onde esses posseiros trabalharam por muitos anos, conhecendo-as intimamente como se fossem a extensão de suas casas. Ao mesmo tempo, infere-se no comentário do posseiro, acima, que não importa o que o dono da terra faça dela, mas importa a participação aos posseiros moradores o esclarecimento do que lhes reserva diante das possíveis mudanças, guardando as devidas determinações legais.

Mesmo conhecendo seus direitos quanto à indenização que cada posseiro deverá receber para deixar suas casas, os mesmos se sentem inseguros diante da falta de orientação quanto às reais condições em que se encontram. Tal insegurança pode ter razões, em sua maioria, na experiência negativa desses posseiros com o proprietário da Bulhões, Sr. Roberto Lacerda Beltrão, quem é conhecido em toda parte pela inadimplência aos trabalhadores da usina, muitos dos quais com pendências de direitos trabalhistas não cumpridos até hoje. Esses posseiros vivem sob a ansiedade de a qualquer momento chegar alguém que lhes dirá como tudo se processará. Nessa expectativa, a visita de qualquer pessoa de fora os leva a imaginar ser da parte da usina ou do condomínio Alphaville. Por isso, durante a maior parte da entrevista, ele acreditava termos vindo em nome de um dos dois (o que não foi tão fácil convencê-lo do contrário) com o objetivo de definir as condições de desocupação da área, especialmente o valor de indenização a ser recebido. Ocorrendo realmente esse momento, de certa forma, ainda que fosse difícil, representaria um alívio em vista da ansiedade em que ele vive. A apreensão do Sr. Manoel diante das circunstâncias apresentadas representa bem a situação em que os posseiros moradores do engenho Coveta se encontram atualmente. Muitos não têm para onde ir e se sentem de mãos atadas quanto a providenciarem a compra de outro local para morar, considerando-se o desconhecimento do valor da indenização a ser disponibilizado ou mesmo a possibilidade de nem o receber.

Vizinho ao Coveta encontra-se o engenho Caxito, localizado também às margens da PE-07. Parte de suas terras foi vendida à construtora AC Cruz, responsável pela instalação de

outro condomínio referido no presente trabalho, o Três Lagoas Residence. Ao contrário do Engenho Coveta, a construção do Três Lagoas não chegou a prejudicar os antigos moradores do Engenho Caxito, pois, de acordo com informação de um engenheiro da AC Cruz, as únicas duas famílias que ainda habitavam a área que passou a pertencer a esta empresa, foram acomodados em outra localidade do engenho.

O Engenho Caxito pertence à família Martins de Albuquerque, dona da antiga usina Jaboaão, desativada desde 1996 e de vários outros engenhos, como: Bom Dia, São Joaquim, Capelinha e Brilhante, Secupema, Bela Vista (hoje conhecido por Lote C). O Caxito ainda mantém uma pequena produção de cana sob a administração da empresa da família de nome Agropecuária São Joaquim, cuja mão de obra sazonal vem se tornando cada vez mais difícil de contratar, devido aos baixos atrativos de perfil de trabalho pesado, contratos temporários e baixos salários serem facilmente superados pelas ofertas de postos no comércio ou em prestações de serviços, especialmente na construção civil. De acordo com funcionários do escritório do engenho, enquanto no passado chegava-se a contratar em torno de 200 trabalhadores, hoje a média não ultrapassa o número de 40.

Com uma área total de 808 hectares, o que se inclui aí também a área pertencente ao condomínio Villa Três Lagoas, o engenho Caxito ainda dispõe de sua Casa Grande, frequentada às vezes pelos seus donos, e a permanência de algumas poucas casinhas pertencentes a posseiros, estes que continuam prestando serviço ao engenho. Assim como tem se dado com grande parte das terras pertencentes aos antigos engenhos da região, o Caxito vem passando por intenso processo de desmembramento de suas terras em chácaras, devido à grande procura, e com áreas já sob análise de técnicos para a instalação de novos condomínios. Segundo informações adquiridas entre alguns moradores da região, um grande número de hectares do Caxito está em vias de acomodar um empreendimento com perfil de estrutura comparável ao seu vizinho, o Alphaville.

5.3 A Posição do Sindicato dos Trabalhadores Rurais de Jaboaão dos Guararapes

De acordo com impressões apreendidas em entrevistas feitas com alguns funcionários do Sindicato dos Trabalhadores Rurais de Jaboaão dos Guararapes, dentre eles, o presidente,

diferentemente de anos atrás, a atuação do sindicato tem se restringido em sua maioria apenas à orientação nas causas trabalhistas e nos frequentes conflitos entre famílias de posseiros por razões de delimitação de seus sítios. De acordo com eles, no passado, era possível ver um sindicato mais envolvido com os grupos de apoio às causas camponesas, fortalecendo assim a mobilização em prol dos direitos da classe. Hoje, devido à diminuição expressiva dos associados, razões que se atribuem à aposentadoria dos antigos sócios e, por outro lado, à pouca oferta de mão-de-obra para o trabalho rural, o sindicato quase não consegue se manter, uma vez que sua renda advém unicamente de seus associados, e não havendo qualquer recurso do setor público.

Segundo o presidente, Sr. Luiz Demésio, o sindicato conta hoje com apenas em média 10% do número de associados que havia no passado. Ele justifica isso dizendo que a maioria das terras agricultáveis de Jaboatão dos Guararapes, o que até há alguns anos correspondia a 40% da área total, vem perdendo espaço para a especulação imobiliária à medida que a cidade avança. Seu reflexo negativo sobre o local já se pode ser sentido através do aumento do custo dos alimentos. Na feira local, a maioria dos produtos comercializados era proveniente das lavouras familiares dos sítios do entorno, muitos destes pertencentes aos antigos posseiros que trabalhavam nas usinas Bulhões e Jaboatão.

Registros do censo agropecuário do IBGE de 1995/1996 com relação ao de 2006 já mostram uma diminuição do número de pessoas ocupadas na área, de 975.288 (entre os anos de 1995 e 1996) para 955.454 (IBGE, Censo de 2006). Desses totais, vale especificar que, com a redução das lavouras da monocultura da cana, e, conseqüentemente, o fechamento de algumas usinas, o número de empregados nessas empresas decresceu de 232.928 (em 1995/1996) para 184.862 (em 2006), ao mesmo tempo que os desempregados dessa diferença passou a se envolver mais na produção familiar, fazendo com que este perfil crescesse, dentro dos mesmos anos, de 742.360 para 770.592. Essa realidade pode ser constatada nos dados referentes à produção agrícola dos municípios Jaboatão dos Guararapes e Moreno quanto às lavouras permanentes e temporárias, num comparativo entre os anos de 2004 e 2013 (ver tabela 9).

PRODUÇÃO AGRÍCOLA MUNICIPAL - LAVOURAS PERMANENTES E TEMPORÁRIAS 2004/2013					
CRITÉRIOS PRODUTO		JABOATÃO DOS GUARARAPES		MORENO	
		2004	2013	2004	2013
Quantidade produzida (frutos/toneladas)	Cana-de-açúcar	361.000	280.000	750.000	418.000
	Banana	400	200	960	200
	Coco-da-baía	240	560	8.000**	2.189
	Laranja	25*	25	56	25
Valor da produção (Reais)	Cana-de-açúcar	15.162	16.906	32.250	25.239
	Banana	18.000	60.000	41.000	50.000
	Coco-da-baía	40.000	140.000	1.600**	657.000
	Laranja	5.000*	8.000	30.000	7.000
Área destinada à colheita/Área colhida (em hectare)	Cana-de-açúcar	9.500	6.000	15.000	11.000
	Banana	50	100	120	200
	Coco-da-baía	60	70	200**	267
	Laranja	10*	10	7	10
Rendimento médio (quilograma/frutos por hectare)	Cana-de-açúcar	38.000	46.667	50.000	38.000
	Banana	8.000	2.000	8.000	1.000
	Coco-da-baía	4.000	8.000	4.000**	8.199
	Laranja	2.500*	2.500	8.000	2.500

Tabela 9. Fonte IBGE (adaptada) *Dados de 2011 **Dados de 2006

Os dados referentes à cana-de-açúcar mostram uma queda considerável na quantidade produzida em ambos os municípios, sendo mais acentuada em Moreno, com uma diminuição de 55,73% entre os dois anos. Esses resultados são reflexo, dentre outros motivos, da diminuição da área destinada às lavouras, como mostram os números abaixo: reduções entre os anos referentes de 9.5 mil para 6 mil hectares, em Jaboaão dos Guararapes; e de 15 mil para 11 mil hectares, em Moreno. Quanto aos três produtos (de lavoura permanente) mais presentes durante quase todos os nove anos (2004 a 2013) de referência, a banana teve destaque enquanto produto com maior ampliação da área destinada a sua lavoura (de 50 para 100 hectares em Jaboaão dos Guararapes, e de 120 para 200 hectares em Moreno). Apesar do aumento de suas áreas de lavouras, a produção entre os anos referentes caiu pela metade em Jaboaão dos Guararapes (de 400 para 200 toneladas), enquanto que em Moreno o resultado foi muito pior (de 960 para apenas 200 toneladas). O segundo lugar em aumento de área para lavoura estava o coco-da-baía, com ampliação da área, em Jaboaão dos Guararapes, em 16,66% e, em Moreno, de 33,5%.

De 2006 até 2015, o que se observa é a também diminuição do contingente de trabalhadores na produção familiar. Acontece que Muitas das plantações têm se extinguido

com a venda dos sítios desses antigos agricultores à famílias provenientes de Recife e interessadas em usá-los para fins de lazer nos finais de semana e feriados. Um outro motivo para a diminuição da mão-de-obra no campo deve-se ao fato de as novas gerações de famílias agricultoras serem atraídas pela oferta de salários mais vantajosos no comércio – no que diz respeito à regularidade e menor esforço, se comparado ao árduo trabalho na roça, oferecidos em Recife, Jaboatão dos Guararapes ou nos municípios mais próximos, como Moreno e Cabo de Santo Agostinho.

Enquanto a agricultura vai deixando de ser a maior atividade de uso da terra local, vem se intensificando a prática de sua especulação, enquanto são oferecidas por valores muito acima de seus valores reais atuais de mercado. Mesmo que não venham a ser vendidas, tendem a ser mais ainda valorizadas, graças ao processo de expansão urbana de seu entorno e, com ele, os investimentos públicos e privados no local em equipamentos e serviços urbanos. Como resultado dessa prática da especulação da terra, é possível perceber no local a existência de vários terrenos desabitados, inutilizados, aguardando o melhor momento para a sua comercialização.

5.4 Impressões da Ocupação das Áreas do Entorno Urbano pelos Condomínios no Ponto de Vista de Alguns dos Profissionais Envolvidos com a Construção dos Condomínios e Moradores Locais

Na sequência de entrevistas a diferentes perfis sociais envolvidos direta ou indiretamente com o objeto de estudo, o posicionamento do engenheiro e do arquiteto a respeito de como ele reflete a presença dos condomínios numa área de características semirurais veio trazer não só a confirmação de certas impressões anteriores bem como, por outro lado, o conhecimento de uma nova perspectiva quanto à forma com que tais profissionais “podem” conceber seu produto final em relação ao espaço onde se pretende inseri-lo.

Ao entrevistar alguns profissionais da engenharia e arquitetura, a resposta foi unânime em favor da ocupação de áreas semirurais do entorno urbano de Recife pelo formato de habitação dos condomínios fechados. A proposta foi a de conhecer o nível de percepção dos mesmos quanto ao significado de meio ambiente, bem como seus esforços para tentar adaptar os projetos ao meio físico local e, especialmente, beneficiar de alguma forma o meio social

pré-existente na área de execução dos mesmos. Em entrevista com a engenheira Michelli Fialho, supervisora do setor de engenharia da AC Cruz, construtora do condomínio Três Lagoas Residence, a mesma se posiciona a favor da chegada dos condomínios ao local, sob a justificativa de que, considerando que a área hoje se constitui em sua maioria de colinas cobertas pela cultura da cana-de-açúcar, atividade esta que já não é tão rentável aos moradores locais, as novas estruturas residenciais seriam muito positivas, ao passo que atrairão o desenvolvimento urbano para local. Como importantes componentes desse desenvolvimento, a chegada de equipamentos e serviços urbanos, até então precários ou mesmo inexistentes, como água, sistema de esgoto, asfalto de ruas, iluminação pública, etc. Além disso, a ampliação do comércio e serviços beneficia a população local, principalmente no que compreende ao aproveitamento de sua mão-de-obra, esta que hoje tem buscado trabalho fora do município. Alguns dos serviços que poderão ser bem aproveitados pelos condôminos são: serviço de empreitada, faxina, jardinagem, elétrica, encanamento, pintura, e muitas outras especialidades profissionais que poderão ser aproveitadas pela nova população que habitará os condomínios. Nesse sentido, a engenheira da AC Cruz relatou que durante a fase de instalação do condomínio Três Lagoas, a equipe fechou um contrato com um fornecedor local para entrega de quentinhas para o almoço diário. Mais um exemplo de aproveitamento da mão-de-obra local pelos condomínios foi a contratação de alguns profissionais da construção civil para as obras iniciais. Além disso, considerando que esses residenciais, especialmente o Alphaville, dispõe de áreas internas reservadas a instalação de empresas e lojas comerciais, algumas delas até de grande porte, isso corresponderá a grande oportunidade de empregabilidade para a população que mora no entorno. É preciso ter em vista que para que essa mão-de-obra possa ser absorvida nesses locais ela precisa estar adequada ao alto padrão de serviço exigido pela nova classe social detentora de certo poder econômico, até então incomum no local. Essa adequação segundo as exigências dos novos clientes não se dará de forma imediata, tendo que enfrentar ainda por algum tempo a concorrência externa de serviços especializados já estabilizados no mercado; estes que tentarão se estabelecer também nas proximidades para, a princípio, suprir a demanda, para a qual a mão-de-obra local ainda não estará apta.

Há de se convir que a chegada de empresas de fora prestadoras de serviços aos condomínios de certa forma agirão como estimulantes para que as outras locais busquem aprimorar suas respectivas especialidades, até que algumas delas, com maiores condições de investimento, venham constituir referência à altura das exigências desse mercado. É preciso

considerar que na luta da concorrência pela conquista de um mercado a maior proximidade entre o fornecedor e o cliente já representa grande vantagem nessa concorrência, uma vez que os custos de transporte constituem um dos fatores de maior peso na viabilidade de grande parte dos negócios. Portanto, no aspecto locacional, a mão-de-obra local é beneficiada, pois isso se converte para o cliente nos atrativos de redução do tempo e de custo pelos serviços; restando apenas a ela buscar qualificação nos serviços que se propõe a prestar.

No que diz respeito à contemplação do arcabouço natural da área a ser construída, o que se mostra, pelo menos com base na análise dos dois condomínios aqui selecionados, é que o grau de aproveitamento da estrutura física ambiental é proporcional à densidade de lotes residenciais e comerciais previstos nos projetos. Isso implica dizer que quanto mais moradores nesses condomínios e maior o número de lotes reservados ao estabelecimento de empresas e comércio mais espaços verdes e seus respectivos recursos naturais precisarão ser alterados em função dos equipamentos urbanos previstos. Ainda que a legislação ambiental em todos os níveis administrativos atue na tentativa de controlar certos abusos contra o meio ambiente, percebe-se que algumas leis deixam brechas que possibilitam o beneficiamento dos projetos em detrimento do sacrifício de recursos ambientais. Uma delas é a Lei do Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC) ou mais conhecida por lei da compensação ambiental, criada através da resolução de no. 10/87, e alterada por várias vezes, com o propósito de reparação de danos ambientais causados por empreendimentos de grande porte. Nela o empreendedor se obrigará a “compensar” o impacto provocado a alguma unidade de conservação ambiental através da recuperação ou manutenção de outra. O fato é que a imprecisão do cálculo em valores monetários desses danos ao meio ambiente, mesmo que estivesse longe de representar a realidade das perdas ambientais provocadas, sempre foi alvo de protestos por parte dos empresários, o que tem resultado na flexibilidade e considerável redução das penas impostas à classe. Esse exemplo vem mostrar uma das muitas falhas que são encontradas na maior ferramenta institucional de defesa do meio ambiente, a legislação. Elas nada mais são do que o reflexo da verdadeira importância que o poder público atribui às causas do meio ambiente frente as do chamado “desenvolvimento econômico”.

Mesmo que o cumprimento legal seja passivo de descumprimentos, não se pode deixar de notar o fortalecimento gradual da aplicação das leis de controle e proteção ambiental pelo poder público no processo de licenciamento desses empreendimentos. Isso acaba trazendo benefícios para o meio ambiente local, especialmente para a população não só interna aos condomínios, mas de toda a área de seu entorno. De acordo com alguns engenheiros, a

pressão dos órgãos públicos responsáveis pelo controle do licenciamento ambiental sobre os condomínios e outros empreendimentos privados costuma ser maior pelo fato destes disporem de maiores recursos financeiros para patrocinarem todas as taxas e multas cobradas por cada uma das instâncias públicas envolvidas. Eles acrescentam que a burocracia criada por esses órgãos é o maior inconveniente no processo de implantação dos projetos. “São minúcias que são colocadas como empecilhos para a autorização de tudo”. Dizia um deles. Uma prova disso é a contradição da grande tolerância na fiscalização de irregularidades nas áreas residenciais de classe social mais baixa.

Outro aspecto considerado positivo para a área não só interna como externa a esses empreendimentos refere-se ao planejamento de instalação da estrutura projetada de acordo com a configuração natural do terreno e aproveitamento, na medida do possível, dos demais elementos naturais que compõe a área. É verdade que muitos recursos naturais acabam sendo impactados em favorecimento dos projetos, porém muitos são poupados e outros até restaurados, a fim de comporem a proposta de um ambiente natural recriado, mas projetado de forma a adequar os elementos preexistentes da natureza às necessidades de conforto, bem-estar e segurança da população que virá a ocupar o local. Uma vez conscientes os especialistas planejadores construtivos e responsáveis empreendedores de que essas necessidades só serão alcançadas através do uso adequado e sustentável do espaço ambiental natural a ser transformado, qualquer falha na idealização ou descumprimento do previsto segundo as normas ambientais, isso incorrerá em multas e outros inconvenientes que recairão sobre os próprios moradores dos condomínios. Por outro lado, o sistema de loteamento de terras de antigas granjas que fez originar a maioria dos bairros locais, como é o caso de Santo Aleixo e Manassu, vizinhos ao condomínio Alphaville, tende a resultar numa ocupação irregular sem qualquer controle construtivo por parte da administração pública (ver fotos 36 e 37).



Fotos 36 e 37: Fotos sequenciais de área contínua do bairro de Santo Aleixo. Exemplo do avanço da ocupação desordenada sobre áreas rurais de antigas lavouras. Fonte: a autora, em 07/04/2015.

A ausência desse controle no ordenamento das construções trouxe um reflexo negativo que vai muito além do visual (ver foto 38). O desconhecimento técnico nas construções, essencial para se lidar com áreas de relevo de grande instabilidade, como é o caso das colinas locais, somado à precariedade de investimento da população para a construção das residências, tendem a trazer saldos onerosos que vão desde pequenos desconfortos domésticos e de acesso ao local até o risco de vida, atribuídos às formas inadequadas da construção das casas sobre as colinas (ver foto 39).



Foto 38: Construções irregulares sob riscos ambientais em Manassu. Fonte: autora, em 07/04/ 2015

apresenta grande precariedade, o que, conseqüentemente, acaba por comprometer a estabilidade do meio ambiente de forma muito mais agressiva do que a dos condomínios. Sabe-se que o problema da ocupação irregular pela inoperância do poder público sobre essa área não é de hoje. O que se



Foto 39: Corte irregular de barreiras para a construção de casas, comprometendo a estabilidade do terreno e a segurança de famílias. Fonte: a autora, em outubro de 2014.

propõe observar com tal comparativo entre os dois diferentes perfis de ocupação

é a possibilidade de o poder público tentar amenizar o histórico entrave que é a moradia popular, promovendo a ampliação das já existentes parcerias público-privadas (PPP), desta vez mais intensamente com as grandes empresas imobiliárias. Percebe-se que estas costumam ter a preocupação em seus projetos de isolar, através de muros, seus futuros moradores da

O comparativo entre as duas formas de ocupação, a dos condomínios fechados e a dos bairros do entorno destes, não intenciona aqui aplaudir um sistema habitacional bem estruturado servido de todos os recursos necessários e de um planejamento adequado; e, por outro lado, condenar outro o qual

população que já existe no local. A oferta de garantia de segurança e tranquilidade nos condomínios, se por um lado é um dos maiores atrativos de seus clientes, por outro lhes representa um considerável percentual de custo mensal, o qual, talvez, pudesse ser reduzido se houvesse nos projetos desses empreendimentos formas de inclusão, e não fragmentação dessa população do entorno. Por hora, a(s) maneira(s) como isso se daria não cabe aqui especificar, mas sabe-se que ela(s) existe(m) e que, sem dúvida, pode(m) beneficiar em vários aspectos uma melhor interação do condomínio com o espaço socioambiental do entorno.

5.5 O Aproveitamento do Arcabouço Natural pelos Projetos dos Dois Condomínios



Foto 40: Procedimento de terraplenagem na 2ª etapa do Alphaville Pernambuco. Foto: a autora, em 07/04/2015

A primeira impressão que se tem ao se observar a paisagem como um todo da área onde se inserem as etapas do processo de instalação do condomínio Alphaville é que a estrutura das colinas existentes no local foi consideravelmente modificada. (ver foto 40) O procedimento de

terraplenagem aplicado na maior parte de sua área de construção, com o objetivo de aplainar o terreno de forma a facilitar as edificações sobre o mesmo, costuma trazer transformações que vão muito além do visual. Esse tipo de técnica, que se dá por cortes e aterros no solo, tendem a causar a destruição da proteção superficial do solo, processos erosivos, instabilidade de taludes, interceptação de lençóis d'água e destruição de vários olhos d'água, assoreamento de drenagem e muitos outros inconvenientes que costumam repercutir à vizinhança local. Por

todos os seus efeitos negativos ao meio ambiente, a terraplenagem é um procedimento bastante criticado por ambientalistas, dentre eles até engenheiros e arquitetos urbanistas defensores da urbanização menos agressiva às condições naturais da estrutura ambiental. É fato que no Brasil não existe uma cultura de incentivo à construção em terrenos de grande declividade como ao contrário é bem aplicado, por exemplo, em países europeus. Seja nas construções espontâneas pela população de baixa renda, como a encontrada nas comunidades e bairros do entorno da área, ou nos grandes e sofisticados empreendimentos privados, como o dos condomínios tratados aqui, o que se vê é a prevalência da

cultura técnica de produção obsessiva de áreas planas através de extensivas operações de terraplenagem. Nesse desatino geotécnico-ambiental, enormes taludes e aterros são gerados, colinas são removidos para fundos de vale, sempre no simplório objetivo de adequar a natureza às disposições de projetos arquitetônicos preguiçosos e pouco inspirados. (SANTOS, 2014)

Diferentemente do Alphaville Pernambuco, o mesmo não ocorreu no condomínio Três Lagoas quanto à forma de aproveitamento da estrutura física do terreno. Este último procurou adaptar de forma harmônica seu projeto aos elementos naturais já encontrados na área, fato que é bem visível, especialmente, na manutenção quase que total do formato natural ondulado das colinas locais. Nessa proposta, oferece-se uma paisagem interna (ao empreendimento) complementar ao seu conjunto ambiental exterior, de forma que a sensação para seus moradores e visitantes é a de se estar num vilarejo campestre.

Costuma-se difundir que a edificação em áreas de terrenos mais acidentados é bem mais dispendiosa que as em terrenos aplainados. Até certo ponto isso pode ser uma verdade, porém, se se comparar as despesas e inconvenientes com os procedimentos para mudar consideravelmente a estrutura natural de um terreno, o cálculo acaba levando a certas realidades que tendem a superar os argumentos dos defensores da terraplenagem. É importante lembrar que além de representar um fator de segurança e estabilidade para as construções, a manutenção da estrutura e formato dos terrenos favorece à criação de variadas formas arquitetônicas em beleza e melhor aproveitamento de ventilação, iluminação e outros aspectos para o melhor conforto dentro das construções. Sabe-se que uma vez eliminada qualquer estrutura física ou outro recurso da natureza, o sistema natural que eles compõem e para o qual contribuem é impactado, deixando de oferecer certos recursos ambientais que poderiam, por outro lado, serem benéficos ao próprio bem-estar e segurança da população que planeja ocupar sua área. Vem ao caso comentar um fato curioso que se observa no regulamento de construção das residências, imposto pelos condomínios aos futuros

moradores, é o de que as casas só podem ter dois pavimentos (térreo e mais um andar). Caso o terreno escolhido esteja localizado numa área mais declivosa, isso favorece ao morador de construir mais pavimentos acompanhando esse declive (ver foto 41).



Foto 41: Casa em processo de construção em terreno de declive no condomínio Villa Três Lagoas Residence, onde se vê melhor o aproveitamento do espaço. Fonte: Sete da construtora AC Cruz.

Um outro ponto marcante distintivo entre os dois condomínios se refere à forma de cercado usado por eles para delimitar ao mesmo tempo que proteger, suas áreas. O Alphaville utiliza-se de muros bem elevados intercalados por grades (somente em algumas partes) sobre os quais são afixadas cercas elétricas e todo um sistema de segurança por meio de câmeras distribuídas em vários pontos. Essa forma de delimitação através de muros acaba transparecendo uma maior preocupação pela segurança de maneira a proteger seus moradores, escondendo o máximo possível suas casas e outros demais bens da visão dos que estão de fora dos muros. Não é difícil de prever que a mesma impressão de desconforto que a visão do muro causa aos moradores dos sítios do entorno e trabalhadores locais, será também sentida, de certa forma, pelos futuros moradores do condomínio. O Três Lagoas, por sua vez, emprega como delimitador de sua área as chamadas cercas vivas. Estas são cercados feitos de arame farpado, aos pés dos quais são plantadas uma espécie de planta conhecida popularmente por sabiá, esta que tende a se desenvolver fixando-se por entre os espaços da cerca de forma a revesti-la totalmente. O sabiá (*Mimosa Caesalpiniiifolia* Benth) é uma leguminosa da família Mimosaceae que constitui uma das principais espécies lenhosas que compõem a vegetação

nativa da caatinga. (BARBOSA *et al*, 2008). Esse tipo de cercado é uma opção bem mais econômica, bastante ecológica cujo efeito visual não agride a visão, como acontece com as chamadas “muralhas” do Alphaville; além disso, a presença de espinhos nas plantas torna a espécie bastante atraente para o uso como cercas vivas, o que faz dela uma ótima opção de proteção com grande eficácia na tentativa de sua transponibilidade.

Mais um fator a ser destacado no comparativo entre os dois condomínios é a densidade de ocupação residencial e comercial prevista em seus projetos. Enquanto o Três Lagoas disponibiliza uma média de 289 mil metros quadrados (289 lotes residenciais com mil metros quadrados cada) para uma área de 995,400 m², o Alphaville Pernambuco 1 disponibiliza 323,523 mil metros quadrados (equivalente a 280.688 m² de área para os lotes residenciais e 42,835 mil m² de área para os lotes comerciais) numa área total de 887 mil metros quadrados. Outro exemplo está no Alphaville Pernambuco 3, o qual oferece 947,589 m² (dos quais 791.408 m² refere-se à área residencial e 156,181 de área comercial) dentro de uma área total de 330,70 hectares. Mesmo que os números acima possam dizer algo quanto às diferenças de nível de adensamento ocupacional dos condomínios, o desenho dos projetos de distribuição dos lotes em cada condomínio podem ajudar numa melhor percepção da tendência a adensamento dos lotes nas etapas do Alphaville (ver figura 12). Porém, somente em visita a esses condomínios é possível observar, através das características do que eles chamam de áreas verdes, a qualidade da estrutura ambiental preservada (ou mesmo reconstituída) adequada ao conjunto do projeto construtivo. O que se pode dizer em análise comparativa das plantas de ocupação aqui exibidas, com o apoio também dos dados numéricos acima, é que por apresentar uma menor densidade de lotes, como provado pelo número reduzido em relação a sua área total, o condomínio Três Lagoas dispõe de espaços verdes mais significativos se comparados aos das etapas do Alphaville Pernambuco. Quanto em visita aos condomínios, comprova-se ainda que as áreas verdes deste são compostas apenas de gramíneas, enquanto o Três Lagoas dispõe de árvores de espécies nativa.

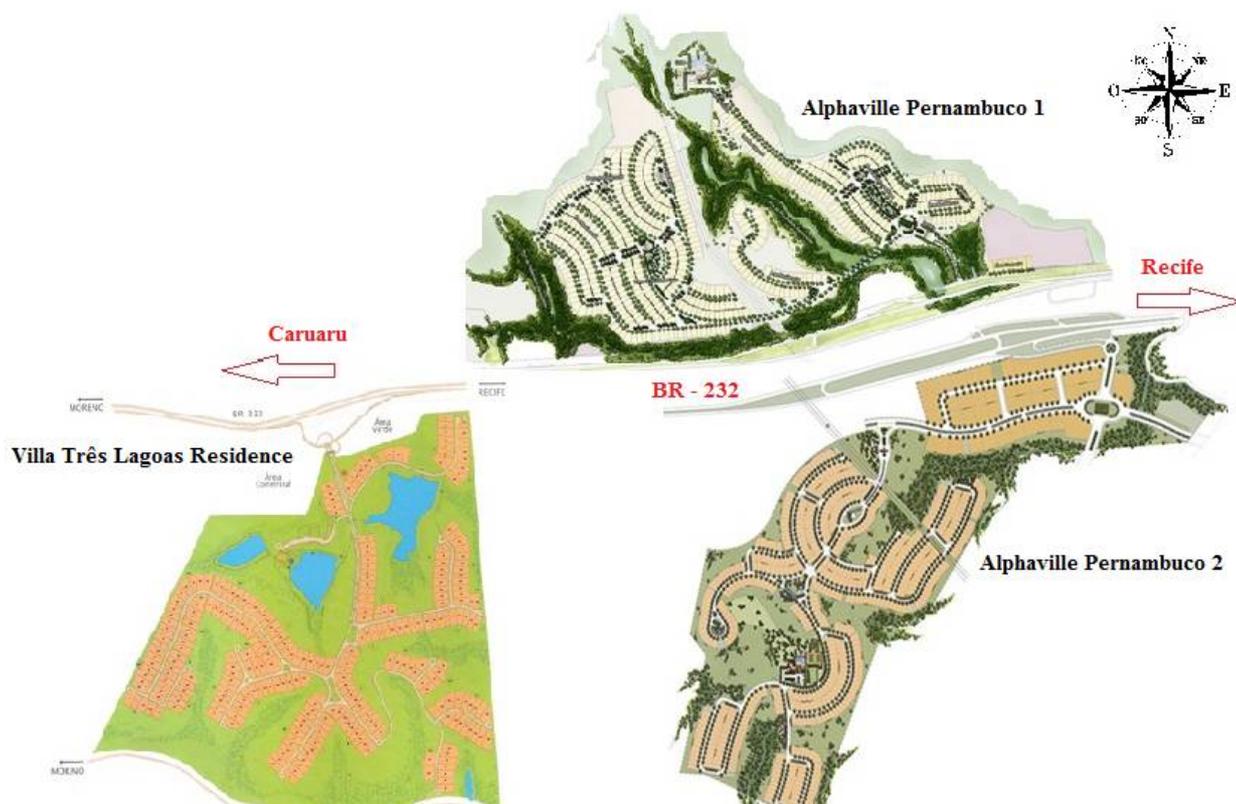


Figura 12: Plantas de ocupação dos condomínios Villa Três Lagoas, Alphaville Pernambuco 1 e Alphaville Pernambuco 2. Fonte: Sites das construtoras dos empreendimentos (adaptado)

A intenção que levou os clientes a comprarem lotes nesses dois condomínios é mais um ponto relevante a ser abordado. Observa-se que a especulação imobiliária não se dá apenas em nível macro, entre grandes e médios espaços de terra, correspondentes a antigas propriedades como fazendas, chácaras, sítios do entorno das áreas urbanas. Ela ocorre também dentro dos muros dos condomínios, com a comercialização dos lotes (sejam eles para fins residenciais ou comerciais) cujas intenções de muitos dos compradores, ao contrário de ocupá-los (morando ou estabelecendo sua empresa), compram-nos como títulos de investimento imobiliário, com o objetivo de que, futuramente, sob maiores condições de valorização, possam vender esses mesmos lotes por valores bem superiores pelos quais foram comprados (ou melhor, “investidos”). O comentário feito por um leitor da matéria do *Jornal do Comércio*, de 20 de setembro de 2012, sobre a divulgação do empreendimento Alphaville Pernambuco atesta isso: “A maioria desses compradores são de investidores, não querem morar. Esperam os vizinhos construírem e quando o negócio pegar eles vendem.” (*Jornal do Comércio*, seção comentários, 24/10/2012). Assim como tem impactado negativamente muitas áreas, aparentemente abandonadas, sem qualquer função socioeconômica para o local, essa prática da especulação imobiliária dentro dos condomínios também tem prejudicado esses empreendimentos ao atuar como força inibidora do processo de ocupação dos mesmos.

A situação se explica pelo fato de muitos dos proprietários dos lotes que os adquiriram sob pretensões de investimento, mantêm os lotes parados por meses ou anos, sem qualquer função de uso. Essa postura acaba refletindo negativamente para os condomínios em geral, considerando que a pouca taxa de ocupação compromete as condições financeiras de o condomínio oferecer todos os serviços acordados em contrato. Dessa forma, os poucos moradores existentes se encontram na situação de terem que esperar um pouco mais de tempo para desfrutarem de certas comodidades, através dos serviços de comércio interno, equipamentos suplementares de lazer, etc. Outro reflexo da compra de lotes com fins especulativos é o repasse de muitos lotes por compradores que tinham intenção inicial de habitar no condomínio, porém, com os atrasos na entrega do terreno ou mesmo a imprevisibilidade do funcionamento integral dos equipamentos e serviços acordados em contrato, eles decidem repassar o financiamento de seus lotes. Isso se comprova nas muitas ofertas de repasses de lotes em sites imobiliários (ver figura 13).

Lote para repasse , no Alphaville Pernambuco 2
(ANÚNCIO DE EMPRESA)

Inserido em: 8 Maio 16:11.

Preço: R\$95.000
[Simular financiamento](#)

Lote bem localizado, em frente ao clube:

Tamanho: 429 m2
Valor: R\$ 95.000,00 + 74 parcelas de R\$ 2.890,00 à assumir.

Demais informações: Lima
Corretor Especialista Alphaville
(81) 9548-5629(tim) WHATSAPP/ 9449-2078(claro)/ 8531-7749(oi) 8130-2646(vivo).

Figura 13: Oferta de repasse de lote no Alphaville Pernambuco 2.
Fonte: Site OLX, postado em 08/05/2015

Quanto à especulação imobiliária interna aos condomínios tratados neste estudo, pode-se dizer que essa prática ocorre mais intensamente no Alphaville Pernambuco, haja vista o tamanho dos lotes serem muito menores que os do Três Lagoas, e com isso, a também redução de seus valores. Porém, o que parece melhor

justificar essa tendência da especulação sobre os lotes no

Alphaville é a proposta funcional urbanística que o empreendimento oferece. Enquanto o projeto do condomínio Três Lagoas propõe uma estrutura de reconstrução da moradia em vila campestre, o Alphaville vende seu produto chamando-o de um “moderno bairro planejado”, sendo ainda definido por muitos como “cidade planejada”. Supõe-se, assim, que a chegada de grandes empresas que ocuparão os vários lotes comerciais, muitos já comercializados, trará a

valorização da área tanto aguardada pelos investidores que compraram vários lotes para serem oferecidos no momento certo.

5.6 A Situação das Reservas Ecológicas Situadas Próximas aos Condomínios

Os 22 fragmentos de Mata Atlântica que ainda restam no Recife foram constituídos Reservas Ecológicas da Região Metropolitana do Recife (RESEC's), através da Lei Estadual nº 9.989, de 13 de janeiro de 1987 (FIDEM, 1987). Desse número, 15 (quinze) compõem a categoria M1 das chamadas Áreas de Proteção de Mananciais da Região Metropolitana do Recife, segundo a Lei Estadual nº 9.860, de 12 de agosto de 1986. Tida como a categoria de maior restrição de uso, assegura a manutenção das condições naturais dos mananciais e sua proteção contra a poluição. Dentre essas 15 (quinze) matas, 5 (cinco) estão situadas na Bacia do rio Jaboatão (ver tabela 9), este que banha grande parte da área do presente estudo. Porém são as matas de Manassu e Mussaíba as mais próximas à área analisada, e, portanto, as mais propensas a sofrerem transformações com a instalação dos condomínios no local. Abaixo, dispõem-se as referidas matas.

RESERVAS ECOLÓGICAS LOCALIZADAS NA BACIA HIDROGRÁFICA DO RIO JABOATÃO POR LOCALIZAÇÃO E ÁREA ABSOLUTA (HA) E RELATIVA (% DA ÁREA DO MUNICÍPIO)					
MATAS	MUNICÍPIO	ÁREA DA MATA NO MUNICÍPIO (ha)	% DA ÁREA DO MUNICÍPIO	DOMÍNIO	BACIA HIDROGRÁFICA
Mussaíba	Jaboatão dos Guararapes	272,20	1,10	Estadual/ privado	Jaboatão
Manassu	Jaboatão dos Guararapes	264,24	1,07	Privado	Jaboatão
Engenho Salgadinho	Jaboatão dos Guararapes	257,00	0,58	Privado	Jaboatão
Engenho Moreninho	Moreno	66,48	0,32	Privado	Jaboatão
Jangadinha	Jaboatão dos Guararapes	84,68	0,34	Privado	Jaboatão

Tabela 10. Fonte: FIDEM, 1987. (adaptado)

Mais um dos poucos resquícios de Mata Atlântica existentes, a Mata de Manassu constitui uma área privada pertencente ao antigo Engenho Manassu, hoje bairro de mesmo nome localizado à direita da BR-232 (no sentido Caruaru). Depois de inativo, o Engenho Manassu foi transformado em fábrica de cerâmica, na década de 1950, porém não teve êxito. Findado o cultivo da cana, a mata se reconstituiu, sendo reconhecida como área de proteção integral da Mata Atlântica. Com grande riqueza de fauna e flora a mata é ainda cortada pelos rios Manassu e o Mussaíba, ambos nascentes no município vizinho de São Lourenço da Mata, cujo destino final é o rio Jaboatão (ver foto 42). Infelizmente, questões fundiárias entre o INCRA e a CPRH tem impedido a definição da responsabilidade pela mata, fato este que tem facilitado constantes ações de desmatamento, invasões e caça pela população local, a qual entra na reserva e retira madeira de espécies como urucuba, visgueiros, sucupiras, pau-ferro, munguba e imbiribas, além de outros recursos naturais sem qualquer fiscalização (ver fotos 43 e 44). Em época dos festejos juninos a ação é intensificada, com a venda de toras de madeira para a confecção de fogueiras, comércio este feito nas proximidades da mata à beira da BR-232 (DAVIDSON, 2008).



Foto 42: Rio Manassu em passagem pela Mata de Manassu. Fonte: Blog de Davidson, 2008



Foto 43: Mata de Manassu. Fonte: Blog de Davidson, 2008



Foto 44: Vestígios da derrubada de árvores na Mata de Manassu. Fonte: Blog de Davidson, 2008

6. Reflexões Finais

O estudo desenvolvido até aqui se utilizou da percepção sistêmica da Geografia enquanto espaço de reflexões interdisciplinares em torno das relações sociedade e meio ambiente, reconhecendo-se a total interdependência entre eles. Frente às progressivas conquistas de dispositivos legais e de sua aplicabilidade em defesa e controle do uso adequado dos recursos ambientais, encontrou-se nos condomínios fechados um conveniente objeto de análise para investigar a efetividade desses dispositivos. Considerados pela sua atual disseminação nos espaços semirurais do periurbano das grandes cidades, áreas estas onde ainda se pode encontrar remanescentes de recursos naturais, tais empreendimentos são de certa forma exemplos indiscutíveis de planejamento urbano, no qual os elementos naturais costumam ter uma maior valorização em sua composição urbana. Longe de serem exemplos de preservação ambiental, a preocupação técnica de adequação de seus projetos às condições físicas e naturais das áreas onde se instalam, e, especialmente, às determinações das instâncias legais de proteção e controle ambiental para licenciamento de suas instalações, não se pode deixar de reconhecer o avanço no que confere à garantia de uma ocupação urbana mais planejada e menos agressiva no aproveitamento dos recursos ambientais e, assim, inconvenientes ambientais e urbanos.

Há de se convir que a questão da preservação do meio ambiente no planejamento desses espaços, ainda que não se possa reconhecê-la como ideal, encontra grande estímulo no fato de esses condomínios terem como maior atrativo a existência de amplas áreas livres com elementos naturais preservados, quando não reconstituídos ou redefinidos, a fim de comporem uma paisagem mais natural capaz de oferecer o conforto e outros benefícios dificilmente encontrados nos centros urbanos.

A exemplo desse tratamento do ambiente natural, observou-se que a maior parte das terras destinadas à instalação dos condomínios aqui estudados eram antes compostas de áreas de lavoura de cana-de-açúcar, em favor da qual toda a mata atlântica que antes as cobria e muitos outros recursos naturais dependentes dela já haviam sido sacrificados. Até mesmo atualmente é possível testemunhar a continuidade do desmatamento de resquícios com intensões de ampliação do plantio de cana. Enquanto mostrava as áreas que foram recém-desmatadas, um dos moradores do entorno da lagoa Duas Unas comentava que não via explicação para tal “absurdo” a não ser a influência política do(s) autore(s) que lhe(s) garante(m) a impunidade para tal crime.

Mas a preocupação com a área de estudo, a qual ainda preserva alguns elementos naturais de um meio dito semi-rural (ou semi-urbano), se deu especialmente devido à forma com que ela tem sido deglutida pelo excedente populacional urbano, geralmente representado pela classe de baixa renda expulsa da cidade. O exemplo disso se comprovou na forma de ocupação arbitrária promotora de vários problemas de precariedade urbana detectados nos bairros locais de Manassu e Santo Aleixo. Acrescenta-se a isso a preocupante situação da prática de exploração da mata de Manassu e Mussaíba pelos mesmos moradores desses bairros, que costumam explorá-las, retirando, dentre outros produtos, madeira para uso próprio ou comercialização sem qualquer controle dos órgãos responsáveis.

Por outro lado, um olhar mais adiante dessa área exhibe a contradição da forma de ocupação que tem se dado, logo ao lado desses dois bairros, pelos condomínios fechados que se encontram em fase muito inicial de ocupação e outra grande parte ainda em processo de instalação. A comparação das duas formas distintas de ocupação levou à reflexão sobre as formas antagônicas próprias da produção capitalista do espaço. A partir disso, questionou-se a possibilidade de esses condomínios fechados, como formas capitalistas que são, apesar de seu descompromisso em favorecer outras classes que não sejam as de seu interesse, constituírem por si um fator indutivo a mudanças benéficas no tocante ao ordenamento urbano local.

A proposta nada convencional uma vez que parece negar o já mais do que comprovado efeito negativo dessas estruturas enquanto isoladoras sociais e urbanas gerou por muitas vezes conflitos no próprio autor quanto à possibilidade de se deixar levar por idealismos em detrimento do reconhecimento da realidade. O problema se instaurava no desafio de tomar um objeto condenado pela sua “disfunção social” para agora tratá-lo como um possível agente viabilizador (mesmo que não intencional) de possíveis mudanças na forma de expansão urbana degradante do meio ambiente local. E isso se comprova pela influência que seus projetos tem causado como idealizadores de espaços residenciais mais harmônicos com o meio ambiente ao mesmo tempo que paisagisticamente mais atraentes como produto de demanda não só de classes de alta renda mas cada vez mais sendo estendido às demais classes com menores condições renda.

Na busca de amparo teórico para tal reflexão considerou-se que, partindo-se da perspectiva epistemológica da produção do espaço pela dupla atuação dos fenômenos sócio-espaciais enquanto produto e produtores do mesmo, o fenômeno da reprodução dos condomínios sobre áreas do periurbano é tanto um produto de mudanças quanto um processo de reorganização sócio-espacial. Sobre esse processo de mudança que provoca sobre esses

espaços, diferentemente da concepção crítica de que tais mudanças tendem a favorecer apenas ao capitalismo, ou seja, a apenas uma fração desse espaço, o resultado de observações e análises do presente estudo levou a percepção de que esses condomínios, apesar de representantes da iniciativa privada, tendem a impulsionar algumas mudanças benéficas na forma de organização urbana desordenada que até então vêm ocorrendo sobre as áreas em volta das cidades.

Tendo em vista que essas áreas são detentoras de remanescentes de recursos naturais, os quais vem sendo cada vez mais reconhecidos como importantes elementos na composição de áreas urbanas, esses recursos tendem ao menos a receber um tratamento mais apropriado, menos predatório, mesmo que sob intensões maiores de benefícios urbanos como o conforto visual e térmico, pelas novas estruturas urbanas que vem se constituindo nessas áreas.

Tal raciocínio encontrou estímulo a partir de Gottdiener (1997) em sua abordagem sobre “A Reestruturação do Espaço de Assentamento” pelas formas espaciais do capitalismo, afirma que “*Certos aspectos do espaço são funcionais para frações de capital, enquanto outros não o são*” (GOTTDIENER, 1997, p. 230). E ainda complementa afirmando que “*a maneira desordenada como ocorre a reestruturação sócio-espacial é especialmente disfuncional para determinadas frações de capital (...)*”, da mesma forma que se dá com as classes de baixa renda na maioria das vezes marginalizada com essa reestruturação. Gottdiener fecha a afirmação dizendo que a própria produção do espaço torna-se, assim, um elemento a mais na natureza antagônica das relações sociais capitalistas (GOTTDIENER, 1997). Isso infere que mesmo sendo os condomínios fechados objetos da produção capitalista, como esta apesar de constituir grande influência na (re)definição do espaço não dispõe de domínio sobre todas as relações sociais que se dão nele, assim também os condomínios fechados não podem ser responsabilizados pelo conjunto dos problemas socioambientais nas áreas periurbanas já desencadeados antes mesmo de sua chegada.

O fato é que os condomínios são produto de estratégias capitalistas de desconcentração do espaço urbano como resposta à insustentabilidade dos efeitos de estratégias anteriores aplicadas sobre os centros urbanos. Uma vez que essas estratégias costumam não considerar o espaço em sua totalidade, mas sim de forma fracionada de acordo com seus interesses sobre partes do mesmo, as partes não contempladas, uma vez que tendem a sofrer mais a frente uma disfunção em relação ao seu todo, passam a constituir pressão sobre as outras. Um dos resultados dessa pressão é, portanto, a disseminação dos condomínios fechados.

A reorganização espacial promovida por relações sociais capitalistas, apesar de sua natureza de atuação fragmentada no espaço (direcionadas para locais onde lhe conferir maiores possibilidades de lucros), ela não mantém os mesmos formatos anteriores, mas sim evoluem conforme as deficiências e necessidades da experiência nos centros urbanos. Um exemplo disso, considerando-se os condomínios fechados, é a sua estrutura caracterizada por um sistema incrementado de segurança que além das extensões (muitas vezes quilométricas) de muros que cercam toda a sua área, são dotados de um sistema de inúmeras câmeras, serviço 24h de ronda interna por seguranças motorizados e muitas outras estratégias de segurança. Todo esse aparato constitui o maior percentual de custo na taxa de condomínio. Pode-se dizer que aí está um dos fatores de maior “disfunção” sócio-espacial do capitalismo. Seus muros, ainda que proporcionem a sensação de maior proteção para seus moradores, não representam o ideal de liberdade e bem-estar destes. A maioria dos entrevistados atesta isso com o comentário “*melhor seria se eles (os muros) não existissem*”, na intenção de dizer que melhor seria se a situação atual urbana não suscitasse tal artifício.

O fato é que os dois condomínios abordados nesse estudo se preparam para constituir dentro de cerca de 20 anos formas de uma ocupação bem adversa do que até então aquele local conheceu. Destacando-se o Alphaville Pernambuco, pela sua proposta de expansão que vai muito além de um conjunto residencial ou até mesmo de um bairro planejado, a presença de grandes empresas de diversos setores de atuação que pretendem ocupar os edifícios que serão construídos em vários lotes comerciais já reservados, oferece uma previsão do que se reserva para o local, mas com potencial de influência regional. Como relatado em capítulos anteriores, a pretensão é tentar reconstituir no local o que hoje é o Alphaville de Barueri, em São Paulo, onde se deu o primeiro e maior projeto da empresa. Para quem conhece Barueri, imaginar tal dimensão e nível de estrutura urbana sobre o que hoje é apenas lavoura de cana-de-açúcar, chamar-se-ia o projeto no mínimo de utópico. Mas diante das circunstâncias de diversos interesses públicos e privados de seus envolvidos, muito leva a crer que ele tem grandes chances de acontecer. E, assim, como seus idealizadores ousadamente consideram, dentro de alguns anos a Região Metropolitana conhecerá uma nova cidade – a Alphaville Pernambuco.

Em conversa com alguns moradores dos bairros do entorno, percebe-se que eles desconhecem inteiramente o que a presença daqueles empreendimentos pode vir a influenciar em suas vidas dentro de mais ou menos duas décadas. Para alguns deles, os idosos, por exemplo, esse futuro não terá importância. Mas seus filhos o verão. Diante disso, surge a

questão: Estarão essas mesmas famílias morando nos mesmos locais de hoje? Locais onde muitas delas mantêm lavouras e comercializam alguns de seus produtos nas feiras próximas. As circunstâncias atuais já demonstram que não.

Esse estudo mostrou que a chegada desses condomínios ao local, apesar de trazer grandes benefícios urbanos, eles por si só não dispõem em seus projetos, pelo menos por enquanto, de qualquer iniciativa de envolvimento da população local enquanto mão-de-obra a ser especializada para determinadas áreas de atuação dentro dos mesmos. O que ocorre é apenas o aproveitamento isolado dessa mão-de-obra através de indicações dos próprios moradores do entorno, à medida que pequenas vagas ou serviços temporários vão surgindo. Há de se convir que ainda no início de seu funcionamento, torna-se também difícil de esperar um quadro mais favorável, ao mesmo tempo que se tais iniciativas não são discriminadas hoje em seus projetos, sabe-se que a garantia delas no futuro se torna bem remota. De qualquer forma, vale registrar que de acordo com a experiência do Alphaville em outros estados, o grupo costuma atuar em alguns projetos de apoio a comunidades promovendo a especialização em certas áreas econômicas de maior necessidade local. Assim se espera que o mesmo se dê na área de estudo.

Já se sabe que, independente da chegada desses condomínios no local, muitos dos trabalhadores rurais já vêm deixando o trabalho no campo para ocuparem postos no centro comercial local, em Jabotão Velho, ou em outros municípios, prestando alguns serviços especializados; mas a maioria tem mesmo procurado postos na construção civil. Uma vez trabalhando nesses centros, a necessidade de residência mais próxima aos seus empregos, proximidade também de escolas, bem como o desejo de desfrutar das facilidades dos serviços urbanos que lhes são muito precários nos sítios onde residem, muitas dessas famílias têm deixado a vizinhança de seus pais, nos antigos engenhos onde estes costumam permanecer, para morarem na cidade. Lá, reservam-lhes moradias geralmente em locais com o mínimo espaço e conforto conforme seus baixos salários conseguem pagar. Suas crianças também são obrigadas a trocarem o espaço e a liberdade que tinham nos sítios para viverem enclausuradas em suas novas casas, com a TV como seu maior passatempo.

O fato é que os motivos relatados acima e alguns outros têm levado muitas famílias a deixarem suas residências nas áreas rurais para morarem na cidade, onde elas têm encontrado mais condições de sobrevivência à crise no campo, devido ao processo de conversão das áreas de lavouras em espaços cada vez mais voltados à especulação imobiliária. Quanto mais a cidade avança sobre essas áreas, a tendência é a descaracterização de suas funções rurais para

atender agora às novas formas de uso da terra com tendências urbanas. Nesse processo está a oferta de chácaras para segunda moradia de famílias provenientes dos centros urbanos. Porém, esse tipo de comércio é insignificante para os grandes proprietários de terras locais, diante da oportunidade de maiores lucros através da parceria com construtoras no investimento das estruturas residenciais de condomínios fechados. Esse tipo de empreendimento tem tido grande demanda na região. Percebe-se, com isso, que dá-se na região um novo processo de periferação planejada na RMR, a partir da coalizão de diferentes frações capitalistas, como, inclusive, com os proprietários fundiários do setor sucroalcooleiro, componentes esses essenciais do processo de acumulação urbana pela “*produção imobiliária residencial de alto padrão e corporativa*”.

Na intensificação desse tipo de ocupação condominial sobre as terras antes de produção agrícola, transformando o perfil rural em novos espaços urbanos, chama-se aqui a atenção para a importante atuação dos instrumentos legais de proteção ambiental no processo de Licenciamento desses grandes empreendimentos, os quais costumam promover altos níveis de impactos ambientais físico/naturais e sociais sobre essas áreas. É sabido que mesmo que essa atuação da administração pública represente hoje um diferencial na forma de exploração do meio ambiente, desta vez orientando e controlando em favor das condições desse meio, por outro lado ela sofre limitações em seu desempenho ao esbarrar em forças políticas com interesses contrários. Portanto, infelizmente, o poder público ainda não detém o controle de irregularidades e conflitos que envolvem o uso e ocupação do território e a proteção ambiental (BRUNA, 2002); até porque isso requer a subordinação do interesse do capital à função social da propriedade, o que a experiência histórica mostra estar muito longe de se concretizar.

Na dimensão do Estado dá-se o problema da “corrupção indutiva” pelo próprio sistema, em que os agentes públicos que organizam e controlam não são controlados. O resultado disso é a manipulação dos recursos públicos, reflexo tanto da falta de transparência administrativa quanto a seu aproveitamento no planejamento urbano, como, por outro lado, da própria “ignorância” da sociedade que deixa de constituir força pública para cobrar essa mesma transparência, e, com ela maiores garantias de fazer valer seus direitos. Uma prova disso pode ser vista nas audiências públicas em que a população local é convocada, através de vários meios de comunicação locais, para participarem da apresentação de projetos de empreendimentos a serem instalados nas proximidades.

A verdade é que, na maioria dessas audiências, o número de representantes da sociedade local é mínimo, chegando muitas vezes a ser menor do que o grupo representante

do empreendimento e de alguns órgãos públicos, relatara a assessora de comunicação, Ana Dácia Lago, quem costuma organizar a maioria das audiências públicas no Estado. Acrescenta ainda que, geralmente, é raro haver pronunciamento de alguns desses representantes da sociedade, mostrando-se sempre imparciais. O fato é que esses encontros são parte do processo de licenciamento imposto aos empreendimentos, constituindo um dos momentos mais importantes para que a população local possa conhecer o projeto e reivindicar possíveis alterações no mesmo de forma a readequá-los em benefício da sociedade local como um todo, não apenas de uma minoria que usufruirá do empreendimento. Por isso, mais do que nunca é preciso haver a intensificação do envolvimento social com maior participação das comunidades locais, exigindo transparência em todas as etapas do processo de implantação de novos empreendimentos, a fim de que os muitos dos benefícios públicos conquistados até aqui sejam assegurados.

Mais que a luta pela preservação do meio ambiente - seus elementos naturais (resquícios de matas, corpos d'água, solos, estruturas do relevo, fauna, clima, etc) e sociais (o bem-estar e segurança das populações que dele depende) sob a falibilidade de uma perspectiva inadequada de isolamento desses elementos, esse esforço pretendeu reforçar a discussão da preservação da qualidade dos processos naturais em seu aproveitamento nos recentes projetos de construção urbana. Enquanto os entraves nos antigos centros urbanos, responsáveis por erros cometidos no passado, são mais difíceis de serem corrigidos segundo a orientação da crescente consciência ambientalista, os espaços ainda livres de urbanização que se encontram, especialmente, no entorno das cidades precisam ser olhados pela administração pública sob uma maior responsabilidade em não permitir que venham reproduzir as mesmas deficiências que foram instauradas anteriormente nas cidades.

Percebe-se que uma das ferramentas mais importantes ao menos inibidora das forças capitalistas pelo corporativismo imobiliário, especulação da terra e ilegalismo ambiental é o Licenciamento Ambiental. Mais do que isso é a garantia, através do processo de Licenciamento, da aplicabilidade das leis de proteção e controle ambiental sobre os mais diversos projetos urbanos de intervenção sobre o meio. Muito da condição para essa garantia depende de como se dá a formalização das exigências feitas segundo às leis ambientais, o modelo de relatório determinado às empresas requeredoras do licenciamento. Diante dos vários tipos desses relatórios exigidos para cada perfil de empreendimento segundo seu potencial de impacto sobre o meio, não importa quais sejam, todos precisam ser reformulados

de maneira a corresponderem com a verdadeira realidade ambiental vivenciada a partir da própria sociedade local que nela e em função dela se desenvolve.

A verdade é que a maioria dos projetos de instalação dos empreendimentos não atribui importância às áreas de influência indireta onde seus empreendimentos estão inseridos. Tais áreas são chamadas por AB'Saber como “espaço total”, as quais o autor define como sendo o *“arranjo e o perfil adquiridos por uma determinada área em função da organização humana que lhe foi imposta ao longo dos tempos”* (AB'SABER, 2006, p. 30); não deixando, portanto, de reforçar a importância condicional de se conhecer a estrutura, a composição e a dinâmica dos fatos característicos desse espaço total, que entorna o sítio escolhido para o desenvolvimento de determinado projeto.

Sob a responsabilidade da administração municipal, os processos de planejamento e gestão urbanos sobre essas áreas de transição rural-urbana precisam ter garantias do entrosamento entre os novos empreendimentos com a estrutura socioambiental preexistente. E para isso servem os instrumentos de licenciamento ambiental. Porém, a realidade aponta para o fato de que *“a análise da prática de elaboração de planos e projetos mostra que se criou um estereótipo do descompasso entre os aspectos técnicos, sociais, comerciais e ecológicos, entre outros, na apreciação das decisões econômicas e políticas”* (BURMAN e DANILOV-DANILKHAN- In AB'SABER e MULLER-PLANTENBERG, 2006, p. 196). Isso dificulta na avaliação das alternativas mais adequadas para as áreas sob processos de urbanização assim como para as já urbanizadas. Os mesmos autores ainda acrescentam que *“nas etapas do planejamento estratégico e elaboração dos projetos concretos, a solução dos problemas ecológicos é isolada da dos problemas de desenvolvimento econômico”*. Isso se dá suprimindo os impactos negativos dos projetos sobre o meio ambiente, ao contrário de preveni-los, fazendo-se uso, para isso, de uma avaliação ecológico-econômica integrada capaz de refletir *“alternativas ecologicamente equilibradas de desenvolvimento econômico”*. (BURMAN e DANILOV-DANILKHAN- In AB'SABER e MULLER-PLANTENBERG, 2006, p. 196).

É, portanto, imprescindível o entendimento aprofundado do ambiente natural e de seus princípios funcionais de forma sistêmica a fim de se elaborar diagnósticos ambientais adequados ao estabelecimento posterior de diretrizes para intervenções menos impactantes através de medidas técnicas preventivas e ou corretivas. (ROSS, 2012). Nesse sentido é preciso concentrar os esforços de estudos nos processos naturais e nos processos urbanos, através de seus elementos constituintes, na expectativa de que assim como Schutzer (2012)

reforça, a interação desses próprios elementos possam convergir em elementos orientadores do processo de planejamento dos assentamentos urbanos, tanto na escala macro como na escala local. Os esforços, portanto, devem se concentrar no desenvolvimento dos parâmetros de análise ambiental, através da ampliação da abrangência dos elementos que o compõe, por meio de uma interpretação sistêmica da relação existente entre os elementos ambientais do espaço natural predeterminado a receber uma certa intervenção humana.

Referências Bibliográficas

ABREU, Irlane Gonçalves de; GONÇALVES, Claudio Ubiratan. **Agricultura Familiar e Multifuncionalidade no Espaço Agrário de Pernambuco**, Baía e Piauí. Jataí – Goiás, Geoambiente On-line: Revista eletrônica do curso de Geografia, nº 18 ,Jan-jun, 2012

AB'SABER, Aziz Nacib. **Bases Conceptuais e Papel do Conhecimento na Previsão de Impactos**. In: AB'SABER, Aziz Nacib; MÜLLER-PLANTENBERG, Clarita (Org.). **Previsão de Impactos: O Estudo de Impacto Ambiental no Leste, Oeste e Sul. Experiências no Brasil, na Rússia e na Alemanha**. 2ª Ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2006.

ARQUIVO HISTÓRICO JUDAICO DE PERNAMBUCO. In Museu Virtual – Autor. Disponível em: http://www.arquivojudaicope.org.br/museu_virtual_autores_detalhe.php?id=7>. Acesso em: 23/10/2015.

ASSUNÇÃO, Paulo Roberto Siqueira de (org). **Atlas do Meio Físico do Município do Jaboatão dos Guararapes. Estado de Pernambuco**. Recife: CPRM/FIDEM, 1997. 26 p. il.

BASTOS, Anna Christina Saramago & ALMEIA, Josimar Ribeiro. **Licenciamento Ambiental Brasileiro no Contexto da Avaliação de Impactos Ambientais**. In: CUNHA, Sandra Baptista da & GUERRA, Antônio José Teixeira (org.). **Avaliação e Perícia Ambiental**. 4ª. Ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002. 294 p.

BASE DE DADOS DO ESTADO. **Estabelecimentos por Setor de Atividade 2013**. Disponível em:<<http://www.bde.pe.gov.br/visualizacao/Visualizacaoformato2.aspx?codFormatacao=438&CodInformacao=801&Cod=3>>. Acesso em: 21/04/2015

BARBOSA, Thiago Rodrigues Lyrio; SOARES, Mirian Peixoto, BARROSO, Deborah Guerra. **Plantio do Sabiazeiro em Pequenas e Médias Propriedades**. Manual técnico 2. Niterói: Programa Rio Rural, julho de 2008. Disponível em: <<http://www.pesagro.rj.gov.br/downloads/riorural/02%20Plantio%20do%20Sabiazeiro.pdf> .

BERNARDES, Julia Adão & FERREIRA, Francisco Pontes de Miranda. **Sociedade e Natureza**. In: CUNHA, Sandra Baptista da & GUERRA, Antônio José Teixeira (org.). **A Questão Ambiental: Diferentes Abordagens**. 5ª. Ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2009. 250 p.

IBLIOTECA DIDÁTICA DE TECNOLOGIAS AMBIENTAIS - BDT@). **Histórico dos Movimentos Ambientais no Brasil e no Mundo: Premissas Conceituais**. Disponível em: <<http://www.fec.unicamp.br/~bdta/premissas/historico.htm>>. Acesso em: 15/11/2014

BLOG DE JAMES DAVIDSON. **Jaboatão dos Guararapes Redescoberto. Cidade de Moreno**. 01/04/2011 Disponível em: http://jaboataodosguararapes.blogspot.com.br/2011_04_01_archive.html. Acesso em: 04/05/2015.

_____. **Jaboatão dos Guararapes Redescoberto. Engenho Caxito**. 14/12/2010. Disponível em: <<http://jaboataodosguararapes.blogspot.com.br/2010/12/engenho-caxito.html>>. Acesso em: 08/12/2014.

_____. **Moreno Redescoberto. Hidrografia do Município de Moreno**. 07/07/2012. Disponível em: <<http://morenoredescoberto.blogspot.com.br/2012/07/hidrografia-do-municipio-de-moreno.html>>. Acesso em: 22/10/2014.

_____. **Moreno Redescoberto. Bacia do Rio Jaboatão**. 01/03/2014. Disponível em: <<http://morenoredescoberto.blogspot.com.br/2014/03/bacia-do-rio-jaboatao.html>>. Acesso em: 25/11/2014.

_____. **O Engenho Catende**. 28/05/2014. Disponível em: <http://morenoredescoberto.blogspot.com.br/2014/05/o-engenho-catende.html>. Acesso em: 14/05/2015.

BLOG DO PROF. LÚCIO NETO. **Histórias de Pernambuco – Engenho Moreno** 20/07/2010. Disponível em: <http://unclucioneto75.blogspot.com.br/2010/07/historias-de-pernambuco-engenho-moreno.html>. Acesso em: 15/05/2015

BISPO, Hugo. **Condomínios Horizontais São Aposta do Mercado Imobiliário para Classes A e B. Recife**, Diário de Pernambuco. Publicação: 27/10/2012 18:30 Atualização: 27/10/2012 01:11.

BLOG PADRÃO BRASIL, por Davi Carvalho. **Reforma Urbana é Direito à Cidade**. Entrevista com Ermínia Maricato. 8/10/2014. In: REDE BRASIL ATUAL – RBA. Disponível em: <<http://www.redebrasilatual.com.br/blogs/padrao-brasil/reforma-urbana-e-direito-a-cidade-333.html>>. Acesso em : 04/05/2015

BRASIL 247 JORNAL ELETRÔNICO. Pernambuco 247. **Pib Estadual é Concentrado em Cinco Municípios**. 13/12/2012 Disponível em: <

<http://www.brasil247.com/pt/247/pernambuco247/87908/PIB-estadual-%C3%A9-concentrado-em-cinco-munic%C3%ADpios.htm>. >. Acesso em: abril de 2015

BRITTO JÚNIOR, Álvaro Francisco e FERES JÚNIOR, Nazir. **A Utilização da Técnica da Entrevista em Trabalhos Científicos**. Evidência, Araxá, v. 7, n. 7, 2011.

BROOKFIELD SHOPPINS CENTERS. Site, 2011. Disponível em: <<http://www.brookfieldshoppingcenters.com.br/pt/default.aspx>>. Acesso em: 17/04/2015

BURMAN, Ema I. e DANILOV-DANILKHAN, Victor I. **Impactos Ambientais e Desenvolvimento Social: O Estudo de Impacto Ambiental**. In: AB'SABER, Aziz Nacib; MÜLLER-PLANTENBERG, Clarita (Org.). Previsão de Impactos: O Estudo de Impacto Ambiental no Leste, Oeste e Sul. Experiências no Brasil, na Rússia e na Alemanha. 2ª Ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2006.

CARTILHA DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL. Tribunal de Contas da União; com colaboração do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis. 2.ed. Brasília: TCU, 4ª Secretaria de Controle Externo, 2007. 83 p. : il. color. Disponível em: <http://portal2.tcu.gov.br/portal/pls/portal/docs/2059156.PDF>

CASTEJÓN , Fabio Simões & , MAIA NETO, Francisco. **A Legalidade dos Loteamentos Fechados à Luz do Direito Positivo**. <http://www.lares.org.br/2010/anais2010/images/388-521-3-RV.pdf>

CASTELLS, Manoel. **A Sociedade em Rede**. Vol 1. 8 ed, Paz e Terra: 2000. Tradução de Roneide Venancio Majer.

CLARKE, Simon. **Crise do Fordismo ou Crise da Social Democracia**. São Paulo, Revista Lua Nova, no.24 Sept. 1991. Tradução de Isa Mara Lando.

CHESNAIS, F. **A mundialização do Capital**. São Paulo: Xamã, 1996.

CHRISTOFOLETTI, Antonio. **MGeomorfologia**. 2ª. Ed. São Paulo: Edgard Blücher, 1980

CHRISTOFOLETTI, Antonio. **Modelagem de Sistemas Ambientais**. 1ª. Ed. São Paulo: Edgard Blücher, 1999.

COELHO, Maria Célia Nunes. **Impactos Ambientais em Áreas Urbanas: Teorias, Conceitos e Métodos de Pesquisa**. In: GUERRA, Antônio José Teixeira & CUNHA, Sandra

Baptista (org.). Impactos Ambientais Urbanos no Brasil. 3ª. Ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005.

COELHO, Maria Célia Nunes. **Impactos Ambientais em Áreas Urbanas: Teorias, Conceitos e Métodos de Pesquisa.** In: GUERRA, Antônio José Teixeira & CUNHA, Sandra Baptista (org.). Impactos Ambientais Urbanos no Brasil. 4ª. Ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006. 416 p.

COMISSÃO PASTORAL DA TERRA NORDESTE II. **Conflito Usina Bulhões: Capangas da Usina atiram durante madrugada e intimidam famílias do Engenho Una, em Moreno/PE.** In: Publicações, em 02/03/2013. Disponível em: <<http://www.cptne2.org.br/index.php/publicacoes/noticias/noticias-do-campo/59-pe/3679-conflito-usina-bulh%C3%B5es-capangas-da-usina-atiram-durante-madrugada-e-intimidam-fam%C3%ADlias-do-engenho-una,-em-moreno-pe.html>>. Acesso em: 03/12/2014

Como Anda a Região Metropolitana do Recife. Projeto Análise das Regiões Metropolitanas do Brasil. Observatório das Metrôpoles, Recife: setembro de 2006. Disponível em: <http://www.observatoriodasmetrolopes.ufrj.br/como_anda/como_anda_RM_recife.pdf> . Acesso em: 08/05/2015

COMPANHIA DE PESQUISA DE RECURSOS MINERAIS (CPRM). **Estudos Ambientais do Núcleo Metropolitano. Meio Físico e Biótico da Área.** Recife, 2006. Disponível em: http://www.cprh.pe.gov.br/downloads/Cap%202%20Meio%20fisico_biotico.pdf. Acesso em: 10/11/2014

CONAMA: **O Que é o Conama.** In: Ministério do Meio Ambiente. Disponível em: <<http://www.mma.gov.br/port/conama/estr.cfm>>. Acesso em: 15/11/2014.

CONFLITO USINA BULHÕES: Capangas da Usina Atiram Durante Madrugada e Intimidam Famílias do Engenho Una, em Moreno/PE. In: COMISSAO PASTORAL DA TERRA NORDESTE II. Notícias do Campo-PE, 02/03/2013. Disponível em: <http://www.cptne2.org.br/index.php/publicacoes/noticias/noticias-do-campo/59-pe/3679-conflito-usina-bulh%C3%B5es-capangas-da-usina-atiram-durante-madrugada-e-intimidam-fam%C3%ADlias-do-engenho-una,-em-moreno-pe.html>. Acesso em: 03/12/2014.

CORREIA, Antonio Carlos de Barros & GIRÃO, Osvaldo. **A Contribuição da Geomorfologia para o Planejamento da Ocupação de Novas Áreas.** Revista de Geografia. Recife: UFPE DCG/NAPA, v. 21, nº 2, jul/dez. 2004

CPRH Realiza Audiência Pública sobre o Arco Metropolitano no Recife. In Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco – CREA-PE. 10/12/2014. Disponível

em: <<http://www.creape.org.br/cprh-realiza-audiencia-publica-sobre-o-arco-metropolitano-acontece-no-recife/>>. Acesso em: 07/05/2015

CUNHA, Luís Henrique & COELHO, Maria Célia Nunes. Política e Gestão Ambiental. In: CUNHA, Sandra Baptista & GUERRA, Antônio José Teixeira (org.). **A Questão Ambiental: Diferentes Abordagens**. 5ª. Ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2009. 250 p.

CUNHA, João Carneiro da. In **Moreno: Uma Riqueza Histórica**. Disponível em: <http://www.leoecia.com/moreno/default.asp?u_log=13>. Acesso em: 18/04/2016

(CUNHA, João Carneiro da. In **Moreno Engenho ou Morenos Engenho**. Disponível em: <<http://morenoengenho.blogspot.com.br/>>. Acesso em: 18/02/2014

DIÁRIO DE PERNAMBUCO. **Alphaville Pernambuco Lança 2ª Fase do Projeto com Foco no Setor Empresarial**. Caderno Imóveis, 30/11/2011. Disponível em: <<http://www.old.diariodepernambuco.com.br/nota.asp?materia=20111130185151>>. Acesso em: 17/04/2015

FACEBOOK DE NÉFI VANDERLEY DE AGUIAR. **Engenhos de Pernambuco: A Origem de Jaboatão dos Guararapes**. 23/10/2013. Disponível em: <<https://www.facebook.com/jbemfoco/posts/742414319106096><>. Acesso em: 26/11/2014.

Farina Ventrilho e Compesa - Reintegração de posse Barragem Duas Unas. Farina Ventrilho Advogados Associados. In: Notícias, 19/07/2011. Disponível em: <http://www.farinaventrilho.com.br/noticias.php?id=34>. Acesso em 16/05/2015

FEDERAÇÃO DAS INDÚSTRIAS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - FIRJAN. **Manual de Licenciamento Ambiental: Guia de Procedimento Passo a Passo**. Rio de Janeiro: GMA, 2004. 23 p.: il. Disponível em: <http://www.mma.gov.br/estruturas/sqa_pnla/arquivos/cart_sebrae.pdf>. Acesso em: 03/02/2015.

FOLHA DE SÃO PAULO. **Integrantes do MST Invadem Engenho em Pernambuco**. Poder, 20/05/2008. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/poder/2008/05/403509-integrantes-do-mst-invadem-engenho-em-pernambuco.shtml>>. Acesso em: 08/12/2014

FOLHAFE. Caderno Grande Recife. **Pedido de Usucapião Não Cabe, Segundo Especialista**. 07/05/2012. Disponível em: <http://www1.folhape.com.br/cms/opencms/folhape/pt/edicaoimpressa/arquivos/2012/Maio/07_05_2012/0021.html>. Acesso em: 21/02/2015.

GASPAR, Lúcia. **Usina Bulhões**. Pesquisa Escolar Online, Fundação Joaquim Nabuco, Recife. Disponível em: <<http://basilio.fundaj.gov.br/pesquisaescolar/>>. Acesso em: 06/12/2014, as 18h48.

GOTTDINIER, Mark. **A Produção Social do Espaço Urbano**. 2ª Ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1997.

GRIFFITH, James Jackson. **Gestão Ambiental: Uma Visão Sistêmica**. Viçosa: 2005 (Apostila das disciplinas ENF388 e ENF686).

GUERRA, Antônio José Teixeira & CUNHA, Sandra Baptista (org.). **Impactos Ambientais Urbanos no Brasil**. 4ª. Ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006. 416 p.

GUIMARÃES, Mauro. **Sustentabilidade e Educação Ambiental**. In: CUNHA, Sandra Baptista da & GUERRA, Antônio José Teixeira (org.). **A Questão Ambiental: Diferentes Abordagens**. 5ª. Ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2009. 250 p.

HABITAÇÃO E MEIO AMBIENTE: Abordagem Integrada em Empreendimentos de Interesse Social. In: Habitare: Programa de Tecnologia em Habitação. Publicações Disponível em: <<http://www.habitare.org.br/pdf/publicacoes/arquivos/20.pdf>>. Acesso em:

HARADA, Kiyoshi. Área urbana e área de expansão urbana. In: *Âmbito Jurídico*, Rio Grande, XIV, n. 84, jan 2010. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=8812>. Acesso em nov 2014.

HOLANDA, Carolina Gomes. **Avanços e Limites da Nova Política de Habitação de Interesse Social**. Instituto Superior Técnico, Universidade Técnica de Lisboa, 2010. Dissertação de mestrado.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **CIDADES . Pernambuco. Produto Interno Bruto dos Municípios 2012**. Disponível em: <<http://cidades.ibge.gov.br/xtras/temas.php?lang=&codmun=260790&idtema=134&search=pernambuco|jaboatao-dos-guararapes|produto-interno-bruto-dos-municipios-2012>>. Acesso em: abril de 2015

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Perfil dos Municípios Brasileiros - Pesquisa de Informações Básicas – **Meio Ambiente**, 2002. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/economia/perfilmunic/meio_ambiente_2002/meio_ambiente2002.pdf>. Acesso em: 04/05/2015

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Perfil dos Municípios Brasileiros . Cidades. **Histórico do município. Moreno.** Disponível em: <http://cidades.ibge.gov.br/painel/historico.php?lang=&codmun=260940&search=||info%EF1ficos:-hist%F3ricohttp://jaboataodosguararapes.blogspot.com.br/2011_04_01_archive.html>. Acesso em: 20/02/2015

INSTITUTO MAURO BORGES DE ESTATÍSTICAS E ESTUDOS SOCIOECONÔMICOS - IMB. Disponível em: <http://www.seplan.go.gov.br/sepin/viewcad.asp?id_cad=1225&id_not=11 >. Acesso em: 23/04/2015

JABOATÃO DOS GUARARAPES. **Lei Municipal Complementar nº 2/2008. Institui o Plano Diretor do Município do Jaboatão dos Guararapes e Estabelece as Diretrizes para a sua Implantação.** In: Leis Municipais. Disponível em: <<https://www.leismunicipais.com.br/plano-diretor-jaboatao-dos-guararapes-pe>>. Acesso em: 22/10/2014.

Jornal do Comércio. Caderno Cidades: **MST Pressiona O Governo.** Maio de 2014. In: Jus Brasil. Disponível em: <<http://amp-pe.jusbrasil.com.br/noticias/112122026/mst-pressiona-o-governo-jornal-do-comercio-cidades#comments>>. Acesso em: 04/05/2015.

JORNAL DO COMÉRCIO. **Empreendimento: Alphaville Pernambuco 1 com Novos Lotes Disponíveis à Venda.** Caderno Imóveis, 20/09/2012. Disponível em: <<http://jconline.ne10.uol.com.br/canal/imoveis/noticia/2012/09/20/alphaville-pernambuco-1-com-novos-lotes-disponiveis-a-venda-56989.php> > Acesso em: 17/04/2015

LEME, Maria Cristina da Silva. **O Impacto da Globalização em São Paulo e a Precarização das Condições de Vida.** Santiago de Chile, Revista Eure, Vol. XXIX, Nº 87, pp. 23-36, septiembre 2003.

LEVY, Dan Rodrigues. **Os condomínios Residenciais Fechados e a Reconceitualização do Exercício da Cidadania Nos Espaços Urbanos.** Coimbra, Ponto-e-vírgula, 7: 95-108, 2010.– 2010.

LIMONCIC, Flávio. **O New Deal, by Vargas.** Revista de História.com.br, 5/8/2009.

LOTEAMENTOS ANUENCIADOS. CONDEPE/FIDEM. In: Uso do Solo. Jaboatão dos Guararapes. Disponível em: <http://www.condepefidem.pe.gov.br/c/document_library/get_file?p_l_id=19998&folderId=142940&name=DLFE-62407.pdf>. Acesso em: 08/05/2015

MANUAL DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL: Guia de Procedimento Passo a Passo. Rio de Janeiro: GMA, FIRJAN/SEBRAE, 2004. 23 p.:il. Disponível em: 168

<http://www.mma.gov.br/estruturas/sqa_pnla/arquivos/cart_sebrae.pdf>. Acesso em: 03/02/2015

MANZINI, Eduardo José. **Entrevista Semi- estruturada: Análise de Objetivos e de Roteiros** - Depto de Educação Especial, Programa de Pós Graduação em Educação, Unesp, Marília- Artigo. In: II Seminário Internacional de Pesquisa e Estudos Qualitativos - SIPEQ. Anais. Bauru, 25 a 27/03/2004. Disponível em: <<http://www.sepq.org.br/IIsipeq/anais/pdf/gt3/04.pdf>>. Acesso em:

MARICATO, Ermínia. **Globalização e Política Urbana na Periferia do Capitalismo**. São Paulo, Revista VeraCidade, Ano IV, Nº 4 , Março de 2009.

MARICATO, Ermínia. **Metrópole na Periferia do Capitalismo: Ilegalidade, Desigualdade e Violência**. Estudos Urbanos, São Paulo: Hucitec, 1996.

MARTINS, Renata Greycie Calixto. **A Ilegalidade da Especulação Imobiliária: Um Entrave ao Real Exercício do Direito à Moradia e o Impacto Ambiental Gerado no Município de Fortaleza**. Revista Jus Navigandi, 05/2011.

MELLO, Evaldo Cabral de. O Bagaço da Cana. Ed. Penguin e Companhia das Letras. 2012.
MELLO, José Antônio Gonsalves de. **Fontes para História do Brasil Holandês: A Economia Açucareira**. 2ª Ed. Recife: Parque Histórico Nacional dos Guararapes, 1981. 264 p. (Digitalizado)

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA. **Desenvolvimento Sustentável**. [on line] 02/10/2013 . Disponível em <<http://www.agricultura.gov.br/desenvolvimento-sustentavel>>. Acesso em 01/11/13.

Ministério do Meio Ambiente. **Sistema Nacional de Unidades Conservação – SNUC**. Disponível em: <<http://www.mma.gov.br/areas-protegidas/sistema-nacional-de-ucs-snuc>>. Acesso em: 1/04/2015.

MIRANDA, Livia Izabel Bezerra de. **Produção do Espaço e Planejamento em Áreas de Transição Rural-urbana: O Caso da Região Metropolitana do Recife – PE**. (Tese). Recife: 2008

NASCIMENTO, Flávio Rodrigues. **Degradação Ambiental e Desertificação no Nordeste Brasileiro: O Contexto da Bacia do Rio Acaraú, Ceará**. (Tese),UFF: Niterói, 2006. 325 p.

NOGUEIRA, Aida Pompeo. **Projeto Moderno e Cidade Real: Habitação Social no Brasil dos Anos 30**. Campinas – SP, V Seminário de História da Cidade e do Urbanismo, Revista Rbeur, 1998.

NOLIVEIRA, Manoel Carlos. Paisagem, **Meio Ambiente Planejamento**. In: Rev. IG, São Paulo, 4(1/2): jan.1dez. 1983 p. 67-78, **Planejamento e Ambiente Organizacional**. (publicado por Jean Dubois). PUC, Rio

OLX SITE DE CLASSIFICADOS. **Alphaville Pernambuco Totalmente Quitado**. In: Terrenos, em, 13/01/105. Disponível em: <<http://pe.olx.com.br/grande-recife/terrenos/alphaville-pernambuco-totalmente-quitado-56828122>>. Acesso em 17/04/2015

OLX SITE DE CLASSIFICADOS. **Lote para Repasse no Alphaville Pernambuco 2**. In: Terrenos, em 08/05/2015. Disponível em: <http://pe.olx.com.br/grande-recife/terrenos/lote-para-repasse-no-alphaville-pernambuco-2-83492174?xtmc=alphaville+pernambuco+2&xtnp=1&xtr=4>. Acesso em: 16/05/2015

PAOLI, Consuelo Cristina Viali, **O Condomínio Edifício: Novas Regras?** Revista jurídica eletrônica Jus Navigandi, 02/2004.

PEREIRA, Augusto Dos Santos; FIRKOWSKI, Olga Lúcia Castreghini De Freitas. **Proposta de Definição dos Lugares Urbanos, Periurbanos e Rurais para a Região Metropolitana de Curitiba**. Seminário Nacional Governança Urbana e Desenvolvimento Metropolitano, Natal – RN, 1 a 3 de setembro de 2010.

PEREIRA, Ricardo de Castro Rebelo Garcia. **Gênese e Análise Morfológica de Condomínios Fechados: O Caso do Conselho de Cascais**. 149. Dissertação de Mestrado.

PERNAMBUCO. Lei Estadual nº 14.249/2010 (com as alterações da Lei Estadual n. 14.549/2011). **Dispõe sobre Licenciamento Ambiental, infrações e sanções administrativas ao meio ambiente, e dá outras providências**. In: Leis Estaduais. CPRH Agência Estadual de Meio Ambiente. Disponível em: <http://www.cprh.pe.gov.br/legislacao/leis/leis_estaduais/39804%3B65468%3B141010%3B0%3B0.asp>. Acesso em: 05/02/2015

PHILIPPE JR, Arlindo; ALVES, Alaôr Caffé; ROMÉRO, Marcelo de Andrade; BRUNA, Gilda Collet. **Meio Ambiente, Direito e Cidadania**. São Paulo:Signus, 2002. 358 p.

PONTO DE PAUTA. Site Jornalístico. Alphaville Pernambuco: **AlphaVille Pernambuco Será o Maior Projeto de Urbanismo do Nordeste**. Caderno Negócio e Finanças,

27.03.2011. Disponível em: <
<http://www.pontodepauta.com.br/site/noticias.php?idNoticia=5703>>. Acesso em: 17/04/2015.

PREFEITURA DE JABOATÃO DOS GUARARAPES. In História da Cidade. Disponível em: <http://www.jaboatao.pe.gov.br/jaboatao/historia.aspx>. Acesso em: 20/10/2014

QUEIROZ, Marcus Vinicius Dantas De. **Construções Com Ar, Luz, Água e Esgoto: Higiene e Produção Habitacional na Campina Grande (PB) dos 1930-19501**. São Paulo, RISCO Revista de pesquisa em arquitetura e urbanismo programa de pós-graduação do instituto de arquitetura e urbanismo iau-usp 2011.

RODRIGUES, Melce Miranda. **Política Nacional do Meio Ambiente e a Eficácia de seus Instrumentos**. In: Caderno Ambiental, site Âmbito Jurídico, Rio Grande, XIII, n. 74, março de 2010. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=7500>. Acesso em: 11/02/2015.

RIBEIRO, Edaléa Maria. **Questão Social e Desenvolvimnto no Século XXI. São Luís - MA**, III Jornada Internacional de Políticas Públicas, 28 a 30 de agosto 2007.

ROCHEFORT, Michel. **Cidades e Globalização**. Fortaleza – Ceará, Mercator - Revista de Geografia da UFC, ano 01, número 02, 2002. Tradução de Eustógio Wanderley Correia Dantas.

RODRIGUES, Maria de Lourdes Neves Baptista. **Engenhos de Pernambuco**. Disponível em: <<http://engenhosdepernambuco.blogspot.com.br/p/nome-de-engenhos-letra-c.html>> . Acesso em: 08/05/2015

ROSS. Jurandyr Luciano Sanches. **Análise Empírica da Fragilidade dos Ambientes Naturais e Antropizados**. Laboratório de Geomorfologia. Depto. De Geografia, FFLCH/USP, São Paulo: fev. de 1993.

ROSS, Jurandyr Luciano Sanches. **Geomorfologia: Ambiente e Planejamento**. 6ª. ed. São Paulo: Contexto, 2012, 88 p.: il.

SANTOS, Caroline dos; DE SOUZA, Flávio de. **A Globalização e a Dinâmica Territorial: O Futuro de Áreas de Origem Irregular**. Recife – Pernambuco.

SCHUTZER, José Guilherme. **Cidade e Meio Ambiente: A Apropriação do Relevo no Desenho Ambiental Urbano**. São Paulo: EDUSP, 2012. 328 p.

SILVA, Edna Lúcia; MENEZES, Estera Muszkat. **Metodologia da Pesquisa e Elaboração de Dissertação**. 3a. Ed. Rev. Atual. Florianópolis: Laboratório de Ensino à Distância da UFSC, 2001. (121p.)

SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2000.
SANTOS. Álvaro Rodrigues dos. **Obras De Terraplenagem: O Patinho Feio da Geotecnia**. In: Revista Drops 076.08, Geotecnia, 14/01/2014. In: Portal Vitruvius. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/drops/14.076/5025>>. Acesso em: 08/04/2015.

SOUZA, Maria Ângela de Almeida. **Política Habitacional para os Excluídos: O Caso da Região Metropolitana do Recife**. In: CARDOSO, Adauto Lucio. Habitação Social nas Metrôpoles Brasileiras: Uma Avaliação das Políticas Habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no Final do Século XX. Porto Alegre: Coleção Habitare ANTAC, 2007. 552 p. Ilustrado

TRICART, Jean. **Ecodinâmica**. Rio de Janeiro: IBGE, Diretoria Técnica, SUPREN,1977. 91p.II.

TRIBUNAL DE CONTAS DA UNIÃO. 2ª Secretaria de Fiscalização de Desestatização e Regulação. Parceria Público-Privada. Disponível em: <http://portal2.tcu.gov.br/portal/page/portal/TCU/comunidades/regulacao/Parceria_P%C3%BAblico_Privada_Portal_web.pdf>. Acesso em: dezembro de 2014.

TRIBUNAL DE CONTAS DA UNIÃO. Parceria Público-Privada. Disponível em: <http://portal2.tcu.gov.br/portal/page/portal/TCU/comunidades/regulacao/Parceria_P%C3%BAblico_Privada_Portal_web.pdf>. Acesso em: 04/05/2015.

TRIVIÑOS, Augusto Nivaldo Silva. **Introdução à Pesquisa em Ciências Sociais: A Pesquisa Qualitativa em Educação**. São Paulo: Atlas, 1987.