

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS GEOGRÁFICAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**

HEITOR BESERRA DA COSTA

**PERSPECTIVAS DE REARRANJO SOCIOESPACIAL A PARTIR DA PRODUÇÃO
IMOBILIÁRIA DE ALTO PADRÃO NO BAIRRO DE BARRA DE JANGADA –
JABOATÃO DOS GUARARAPES – PE**

Recife

2019

Heitor Beserra da Costa

**PERSPECTIVAS DE REARRANJO SOCIOESPACIAL A PARTIR DA PRODUÇÃO
IMOBILIÁRIA DE ALTO PADRÃO NO BAIRRO DE BARRA DE JANGADA –
JABOATÃO DOS GUARARAPES – PE**

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

Área de concentração: Regionalização e
Análise Regional

Orientador: Prof. Dr. Jan Bitoun

Recife
2019

Catálogo na fonte
Bibliotecária Valdicéa Alves Silva CRB 4 /
1260

C837p Costa, Heitor Beserra da.

Perspectivas de rearranjo socioespacial a partir da produção imobiliária de alto padrão no bairro de Barra de Jangada – Jaboatão dos Guararapes – PE / Heitor Beserra da Costa. – 2019.

113 f. : il. ; 30 cm.

Orientador: Prof. Dr. Jan Bitoun.

1. Geografia. 2. Crescimento urbano – Jaboatão dos Guararapes (PE). 3. Mercado imobiliário – Aspectos econômicos. 4. Marketing. 5. Vendas. I. Bitoun, Jan (Orientador). II. Título.

910 CDD (22. ed.)

UFPE (BCFCH2019-234)

HEITOR BESERRA DA COSTA

**PERSPECTIVAS DE REARRANJO SOCIOESPACIAL A PARTIR DA PRODUÇÃO
IMOBILIÁRIA DE ALTO PADRÃO NO BAIRRO DE BARRA DE JANGADA –
JABOATÃO DOS GUARARAPES – PE**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Pernambuco, como requisito parcial para a obtenção do título de mestre em geografia.

Aprovada em: 22/02/2019.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Jan Bitoun (Orientador)
Universidade Federal de Pernambuco

Prof. Dr. Adauto Gomes Barbosa (Examinador Externo)
Instituto Federal de Pernambuco

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

Dedico este trabalho à minha mãe, ao meu pai, aos familiares e aos meus amigos, em especial ao amigo, orientador, mestre, professor da vida, Jan Bitoun.

AGRADECIMENTOS

Talvez este seja o texto mais difícil que escrevo desde o início dessa jornada. Desde sempre é aqui, neste espaço, que todos os pesquisadores exaltam as dificuldades e conclamam os merecidos louros do fim de uma pesquisa, quase sempre árdua e dura, que castiga tanto o corpo quanto a mente. Faltam palavras para descrever estes últimos anos, que me mostraram fatos totalmente desconhecidos da minha personalidade. Pude evoluir enquanto profissional, explorando campos da ciência que pareciam perigosos, abandonar a minha zona de conforto e explorar um lado mais autônomo do meu eu. Também entrei em contato com um lado mais severo da minha personalidade, autocrítico, ansioso, as vezes desesperado e curiosamente insano, mas que me ajudou a enxergar a vida sob outra ótica, sob outra perspectiva, menos imediatista, menos instantânea, menos líquida.

Agradecer à Deus, neste momento, parece-me redundante, dada a importância que tem na minha vida e nas atitudes que diariamente tento tomar. Neste encerramento de ciclo, agradecer é pouco diante de tudo que se passou.

Agradeço à minha mãe, pela dedicação exclusiva nestes últimos 12 anos, por te aberto mão da própria vida em prol da minha criação e da minha irmã. Ao meu pai, que mesmo fisicamente ausente, se fez presente todos os dias nesta caminhada. Às minhas irmãs Núbia e Smirna por estarem sempre ao meu lado em todos os momentos da vida.

Ao professor, orientador e amigo Jan Bitoun, pelos anos de apoio e dedicação, pela forma sempre gentil de ensinar e por ter acreditado em mim, mesmo quando nem eu mesmo acreditei. Nos anos de graduação e agora nestes anos no mestrado, me fez enxergar o profissional que eu posso ser, preocupado em oferecer à sociedade respostas claras e condizentes com as necessidades desta.

Às irmãs que o mestrado me deu; Twane Xavier, Josiane Andrade e Alexandra Luna, que estiveram sempre prontas para me amparar em momentos de aflição e dividiram comigo momentos divertidos. Aos amigos Valdir Ramos, Breno Cavalcanti e Victor Souza, que, na medida do possível, estiveram ao meu lado e me apoiaram em todos os momentos indistintamente.

Aos amigos da prefeitura do Jabotão dos Guararapes Sergio de Miranda Pereira, Michelle Melo, Rebeqa Guedes, sem os quais este trabalho não seria possível. Mas em especial ao amigo Rodrigo Santos de França, que não apenas me ajudou com os assuntos da prefeitura, mas também me ofereceu boas dicas e boas conversas.

À minha namorada Amanda Medeiros, que nestes últimos meses me proporcionou momentos de descanso e lazer, sem os quais seria pouco provável que eu conseguisse finalizar esta pesquisa. À amiga e terapeuta Joanita Guardiola, que tem me acompanhado com extremo carinho e atenção há quase um ano, sempre pronta e disposta a me ouvir e ajudar no que fosse preciso.

A todos aqueles que, estando ou não nestas linhas, foram de importância extrema nesta caminhada, meu muito obrigado!

RESUMO

Esta dissertação pretende debater da produção de espaços urbanos litorâneos, construídos próximos a atributos de raridade estão, quase sempre ligados à ambientes naturais e equipamentos urbanos. O recorte escolhido para ser estudado foi o bairro de Barra de Jangada, localizado no litoral sul do município do Jaboatão dos Guararapes, Região Metropolitana do Recife. Metodologicamente, partiu-se da dialética encontrada em ambientes urbanos e dos conflitos locacionais gerados pela desigualdade, comum em países periféricos. Para que fosse possível analisar as dinâmicas do bairro, se fez necessário que conhecêssemos previamente alguns aspectos gerais do local, desde a composição físico-natural até questões de cunho econômico. Neste sentido, pretendeu-se entender de que forma os processos urbanos se apresentam no bairro e como os lotes, principalmente nas áreas de maior valor econômico, se adequam as dinâmicas (ou se sempre estiveram preparados para a chegada destes processos). Foram definidos 3 agentes produtores do espaço, com eixo central na produção habitacional; i) o agente privado, materializado na figura de construtoras/incorporadoras que agem no bairro; ii) o agente público, figurado e representado, neste caso, pelo governo Federal e suas políticas habitacionais (prévias e atuais), mas a validação do governo municipal e iii) o produtor informal de habitação. Entender de que maneira os movimentos internacionais repercutem nos espaços locais também foi necessário para que o estudo se desenvolvesse, situando o Brasil na periferia do capitalismo e as consequências dessa marginalidade sistêmica e como estes processos refletem-se nos ambientes naturais. Buscando aprofundar o conhecimento acerca dos processos, recorreu-se ao complexo situacional do bairro, ampliando o estudo, analisando de que maneira as elites pernambucanas se relacionam com os corpos hídricos, como estes passaram a se apresentar como atributos de valor e de que maneira o marketing empresarial se utiliza destes atributos na busca por maiores lucros. Para isso, também se verificou como as variações no mercado de terras impuseram acelerações e desacelerações na forma de produzir o espaço. Por se tratar de uma área onde ainda estão em ebulição os processos expansivos da metrópole central (o Recife), houve a possibilidade de traçar-se alguns perfis organizacionais para o bairro, um com caráter mais previsível e de provável concretização e outro alternativo ao que se impõe.

Palavras – chave: Ambiente natural. Processo urbanos. Agentes produtores do espaço. Barra de Jangada.

ABSTRACT

This dissertation intends to discuss the production of coastal urban spaces, built close to attributes of rarity, almost always linked to natural environments and urban facilities. The path chosen to be studied was the Barra de Jangada neighborhood, located on the south coast of the city of Jaboatão dos Guararapes, Metropolitan Region of Recife. Methodologically, it started from the dialectic found in urban environments and from the locational conflicts generated by inequality, common in peripheral countries. In order to be able to analyze the dynamics of the neighborhood, it was necessary for us to know in advance some general aspects of the place, from the physical-natural composition to economic issues. In this sense, it was intended to understand how urban processes are present in the neighborhood and how lots, especially in areas of greater economic value, fit the dynamics (or if they have always been prepared for the arrival of these processes). Three space producing agents were defined, with central axis in the housing production; i) the private agent, embodied in the figure of construction companies that act in the neighborhood, ii) the public agent, figured and represented, in this case, by the Federal Government and its housing policies (previous and current), but the validation of the municipal government and iii) the informal housing producer. Understanding how international movements have repercussions in local spaces was also necessary for the study to develop, placing Brazil on the periphery of capitalism and the consequences of this systemic marginality and how these processes are reflected in natural environments. Seeking to deepen the knowledge about the processes, we resorted to the situational complex of the neighborhood, expanding the study, analyzing how the Pernambuco elites relate to water bodies, how they came to be presented as attributes of value and how Business marketing uses these attributes in the pursuit of higher profits. For this, it was also verified how the variations in the land market imposed accelerations and decelerations in the way of producing the space. As it is an area where the expansive processes of the central metropolis (Recife) are still boiling, it was possible to draw some organizational profiles for the neighborhood, one with a more predictable and probable characterization and another alternative to what imposes itself.

Keywords: Natural environment. Urban processes. Space producing agents. Raft Bar

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Ilustração 1 - Localização do Jaboatão dos Guararapes	22
Ilustração 2 - Mapa do complexo estuarino Jaboatão/Pirapama	23
Ilustração 3 - Mapa de relevo do Jaboatão dos Guararapes	26
Ilustração 4 - Hidrografia do Jaboatão dos Guararapes.....	28
Ilustração 5 - Imóveis em áreas alagáveis no bairro de Barra de Jangada	40
Ilustração 6 - Mapa de localização dos bairros do distrito 1 do Jaboatão dos Guararapes	49
Ilustração 7- Cartograma com sobreposição de zoneamento ambiental, quadras regulares e quadras de invasão em Barra de Jangada	63
Ilustração 8 - Cartograma de lotes com construções executadas ou aprovadas na prefeitura abaixo da estrada de Curcurana	64
Ilustração 9 - Cartograma de lotes com construções executadas ou aprovadas da prefeitura próximos da orla	66
Ilustração 10 - Mapa de localização apresentado pela incorporadora	71
Ilustração 11 - Mapa de Localização da Rua Cel. Dário Ferraz de Sá/Rua Farroupilha.....	72
Ilustração 12 - Descrição dos equipamentos sociais existentes no empreendimento.....	73
Ilustração 13- Descrição do edifício Marinas da Barra	75
Ilustração 14 - Dados de ITBI 1989 - 1998	79
Ilustração 15 - Gráfico do quantitativo de imóveis transacionados em Barra de Jangada entre os anos de 1999 - 2005	80
Ilustração 16 - Dados de ITBI 2006 – 2017	81
Ilustração 17 - Dados de ITBI referentes aos anos de 2006 a 2010	82
Ilustração 18 - Dados de ITBI referentes aos anos de 2011 a 2017	84
Ilustração 19 - Mapa de Localização dos logradouros: Padre Nestor de Alencar, Ulisses Montarroyos, Bernardo Vieira de Melo, Criciúma e Presidente Castelo Branco.....	86
Ilustração 20 - Mapa de Localização da Rua da Paz	87
Ilustração 21- Imóveis negociados entre 2006 e 2017 com variável por logradouro.....	88
Ilustração 22 - Evolução das transações imobiliárias e residenciais por logradouro	90
Ilustração 23- Edifícios em construção em Barra de Jangada	96
Ilustração 24 - Pequena lagoa formada na desembocadura do Jaboatão/Pirapama, com prédios altos construídos ao fundo	97
Ilustração 25 - Vista da Rua Coronel Dário Ferraz de Sá ou Rua Farroupilha	98
Ilustração 26 - Rua 95.....	99
Ilustração 27- Residencial Praia de Jangada (Minha Casa, Minha Vida), vista do solo	99

Ilustração 28 - Residencial Praia de Jangada (Minha Casa, Minha Vida)	100
Ilustração 29 - Escalonamento dos edifícios na orla do bairro de Manaíra – João Pessoa - PB	104

LISTA DE SIGLAS

TGRT	Teoria Geral da Renda da Terra
TGRTU	Teoria Geral da Renda da Terra Urbana
CIPS	Complexo Industrial Portuário de Suape
CIRS	Complexo Imobiliário Residencial e de Serviços
RMR	Região Metropolitana do Recife
DIT	Divisão Internacional do Trabalho
DTT	Divisão Territorial do Trabalho
CPRH	Companhia Pernambucana de Controle da Poluição Ambiental e de Administração de Recursos Hídricos
DER	Departamento de Estradas e Rodagem
RIMA	Relatório de Impacto Ambiental
ZLT	Zonas Espaciais e Lazer e Turismo
ZAM	Zona de Adensamento Médio
ZPA	Zona de Proteção Ambiental
DNIT	Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes
ZAA	Zona de Adensamento Construtivo Alto
ZAB	Zoneamentos: Zona de Adensamento Construtivo Baixo
ZAM	Zona de Adensamento Construtivo Médio
ZAC	Zonas de Conservação e de Proteção Ambiental
ZPA	Zona de Proteção Ambiental
ITBI	Imposto de Transição de Bens Imóveis
MCMV	Minha Casa Minha Vida
BNH	Banco Nacional de Habitação
SFH	Sistema de Financiamento de Habitação
CPRM	Companhia de Pesquisa de Recursos Minerais
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas
COMPESA	Companhia Pernambucana de Saneamento
RD	Renda Diferencial
CTM	Código Tributário Municipal
UE	União Europeia

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - População residente em Jaboatão e Barra de Jangada.....	30
Tabela 2 - Situação dos domicílios em Jaboatão e Barra de Jangada	30
Tabela 3 - Número de domicílios em Jaboatão e Barra de Jangada	31
Tabela 4 - Situação dos serviços públicos básicos	32

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	14
2	CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA	21
2.1	Breve caracterização do ambiente natural do município.....	23
2.2	A economia do município.....	28
2.3	O perfil social.....	29
3	PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS	33
4	A DINÂMICA PRODUTIVA DOS ESPAÇOS URBANOS	38
4.1	A produção dos espaços em Barra de Jangada.....	39
4.2	O Estado enquanto organizador institucional do bairro	48
4.3	O Estado enquanto agente executor de obras.....	52
5	A DIVISÃO TERRITORIAL DO BAIRRO E SUAS IMPLICAÇÕES	56
5.1	Análise da distribuição dos lotes reconhecidos pela prefeitura e a condição dos lotes em relação ao ambiente físico natural.....	61
5.2	O zoneamento municipal se sua repercussão no ambiente natural.....	65
6	BARRA DE JANGADA: UMA ANÁLISE DAS TRANSAÇÕES DOS IMÓVEIS E DO MARKETING EMPRESARIAL ATUANTE NO BAIRRO	67
6.1	A Natureza como amenidade: Marketing e vendas.....	68
6.2	Transações Imobiliárias Inter-Vivos: Uma análise dos valores de ITBI em Jabotão dos Guararapes.....	76
6.3	Análise dos dados de ITBI e sua leitura social.....	78
7	CENÁRIOS	93
7.1	O cenário mais provável.....	95
7.2	Um Cenário alternativo.....	102
8	CONSIDERAÇÕES FINAIS	107
	REFERÊNCIAS	110

1 INTRODUÇÃO

A partir da composição físico-natural do município do Jaboatão dos Guararapes, onde se encontram, na área oriental espaços planos e próximos ao oceano, podemos identificar a incidência de edificações com diversas finalidades, sejam para fins de habitação, empresarial ou serviços. Ressalta-se, como resultado das mais visíveis transformações ocorridas nos espaços litorâneos, eixo de valorização imobiliário no contexto metropolitano, e, em continuidade da zona sul recifense, a ocupação do solo por construções verticais na orla do Jaboatão dos Guararapes¹. Na produção desse espaço, destacam-se agentes privados, especialmente ligados ao capital financeiro imobiliário, agentes públicos (atuando em produção de moradias, dotação de infraestruturas e emissão de instrumentos normativos) e, imediatamente à retaguarda, agentes da produção informal.

Em Barra da Jangada, além da continuidade de um processo de urbanização que se iniciou em Boa Viagem e ganhou sucessivamente Piedade e Candeias, observa-se a influência na dinâmica local da proximidade, na outra margem do estuário, do empreendimento da Reserva do Paiva, um chamariz para consumidores de alto padrão. (Barbosa,2014, p, 22):

Do ponto de vista mercadológico (...) este espaço [Complexo Imobiliário, Residencial e de Serviços Reserva do Paiva] seria um fragmento de natureza ainda preservado, como se fosse uma reserva natural em plena faixa litorânea sul metropolitana do Recife, já que, de fato, desfruta de amenidades naturais associadas à praia, ao manguezal e à resquícios de Mata Atlântica. As amenidades naturais são atributos de valor e embora não sejam suficientes para atribuir condição de raridade a este espaço, sem dúvida constituem uma característica marcante e contribuem para a valorização dos edifícios situados próximos a ela.

Para tratar de amenidades se faz necessário entender as características do sítio físico natural do território, não apenas um dos elementos da paisagem natural, no caso o oceano ao leste, mas também os impactos desse “rearranjo” na região estuarina da área: A Lagoa Olho d’Água ou “do Náutico”, os cursos d’água que a ligam com os rios Pirapama/Jaboatão e esses rios, no trecho mais próximo do oceano. São, na verdade, os principais corpos d’água com os quais a população de mais baixa renda tem contato – levando-se em consideração que muitas

¹ Ver Costa, Heitor. Dinâmica Imobiliária Recente da Orla de Jaboatão dos Guararapes: Uma abordagem exploratória. p 26.

edificações existem nos leitos maiores desses cursos d'água ou mesmo à beira dos leitos menores e estão sujeitas à sazonalidade das precipitações e ao ritmo das marés.

Em uma abordagem objetiva do sítio físico natural, as questões principais a serem discutidas são: i) Houve uma apropriação diferenciada por parte dos segmentos estatal, informal e do setor imobiliário de alto/médio padrão das áreas de restinga e das áreas estuarinas submetidas aos movimentos de maré? ii) Qual a localização exclusiva do segmento de alto padrão imobiliário? iii) Como esse movimento imobiliário garantirá sua exclusividade e quais são as condições de expansão, considerando que há muitos lotes demarcados (Mapa de referência cadastral municipal), mas não edificados, possivelmente já em posse de empreendedores imobiliários sob a forma de “Bank Land”, bem como projetos de infraestrutura a cargo do município? Para responder a essas questões, precisa definir o que se entende por imóveis de “alto padrão”, diferenciados dos imóveis de “médio padrão; em caráter preliminar, resolveu-se que seriam aqueles que teriam características peculiares: i) um ou dois apartamentos por andar; ii) um leque variado de equipamentos no prédio; iii) a “grife” empresarial.

A partir deste breve resgate da estruturação sócio ambiental da faixa litorânea jaboatonense, deparamo-nos com o ambiente “propício para construções” e com potencial para um amplo mercado construtivo - conforme normatização contida no Plano Diretor de Jaboatão dos Guararapes - , seja ele seletivo, com a procura de lotes mais bem localizados, com tendências decrescentes quando localizados mais distantes das amenidades ambientais, seja fruto de ações estatais (Minha Casa Minha Vida), ou provenientes da produção informal de moradias. Entretanto, precisam ser investigadas as mudanças que poderão ocorrer a depender das ações de agentes imobiliários e do estado.

A proximidade com o CIRS (Complexo Imobiliário Residencial e de Serviços²) também é um dos fatores que atribui peculiaridade à área, pois trata-se de uma “reserva ambiental” ligada ao investimento privado que ganhou força nos últimos anos, devido ao marketing do complexo, apresentando aquela área como uma reserva natural no seio da Região Metropolitana do Recife. Tratar do bairro de Barra de Jangada torna-se importante pela complexidade atribuída a ele em diversos âmbitos, sejam i) pela região estuarina que, está bastante degradada e necessitando, para sua recuperação, grandes investimentos públicos – dado o histórico da ocupação de áreas como essa, ii) a continuidade do processo de urbanização decorrente da dinâmica imobiliária produtiva proveniente do Recife, mas que assumiu novos padrões pela

² Ver BARBOSA, Adauto. EXCLUSIVISMO SOCIOESPACIAL NA REGIÃO METROPOLITANA DO RECIFE: PRODUÇÃO DO ESPAÇO E GOVERNANÇA DO COMPLEXO IMOBILIÁRIO, RESIDENCIAL E DE SERVIÇOS RESERVA DO PAIVA, p. 18.

proximidade do CIRS Reserva do Paiva. iii) dos impactos que essa nova forma estruturante do espaço causará nas relações complexas e consolidadas na área – sejam elas sociais, produtivas e construtivas (visto as diversas formas de produção habitacional incidentes na área) e iv) de que forma a Reserva do Paiva irá influenciar nas demandas e apelos do mercado para a região, visto que a Reserva é um espaço heterogêneo destinado não só a lazer mas com um leque de serviços alocados no território do CIRS, atribuindo à Barra de Jangada o status de adensamento construtivo e cujo cotidiano está sob a dupla influência da dinâmica produtiva da grande metrópole e do recorte “ambiental” de luxo da Reserva do Paiva.

Tomando como base os aspectos supramencionados, procurar-se-á criar cenários que possivelmente poderão vir a acontecer em Barra de Jangada, em função de avanços ou mudança de posturas de certos agentes produtores do espaço.

Por fim, para tratar desses pontos de maneira coerente, se faz necessária a inserção das ações estatais, sejam na produção de moradias populares, regularização fundiária de áreas ocupadas e consolidadas, na regulação dos processos de modificação do espaço a partir da legislação e da função da sociedade na cobrança de medidas semelhantes às supracitadas, pressionando a esfera pública a agir de modo a beneficiar não só a iniciativa privada, mas todo o complexo social, estrutural e ambiental localizado no bairro “O grande desafio está em garantir à população local a sua inclusão no processo do desenvolvimento econômico promovido pelo empreendimento. Ao Estado, caberá mediar as relações a serem estabelecidas entre o empreendimento e a população do entorno do Complexo do Paiva, visando assegurar o interesse coletivo sobre o privado” (NEVES; TENÓRIO, 2009, p 133).

Em Barra de Jangada, onde atuam recentemente empreendedores imobiliários de alto padrão, mas também - e com mais tempo - outros segmentos de produção de moradias, há ainda diversas possibilidades de reconfigurações do espaço, apontando para cenários diversos, escalonados entre o aprofundamento da segregação e da degradação ambiental e as possibilidades de configurações ambiental e socialmente mais equilibradas. Existe uma correlação entre elementos componentes do sítio físico e apropriações pelas três formas de provisão de moradia (estatal, informal e formal privado), gerando uma estratificação socioespacial no bairro. Portanto, os empreendimentos de alto padrão situados – construídos/em construção – alterarão o arranjo espacial de Barra de Jangada, visando atender um público seletivo que não condiz com a realidade socioespacial existente no bairro que poderá sofrer mudanças a depender dos projetos públicos de infraestrutura.

As mudanças na estruturação do espaço de Barra de Jangada apontam para um processo de alteração da estrutura, desenhado pela implantação recente de imóveis de alto padrão

destinados a uma fração da sociedade que, até pouco tempo, não habitava o bairro, que por sua vez apresenta uma diversidade de padrões de habitação e de serviços. Entretanto, o aprofundamento dessa mudança está muito dependente das condições físico-naturais visto que a morfologia da área e sua localização são fatores que embasam os processos de expansão imobiliária, em diversos níveis. A criação de cenários prospectivos, levando em consideração aspectos físicos-ambientais e socioeconômicos é tarefa da Geografia, sobretudo numa área de grande fragilidade ambiental e com padrões de uso e ocupação não plenamente consolidados.

O estudo tem como objetivo geral identificar quais serão os cenários que poderão se concretizar nos espaços de Barra de Jangada, a partir da mudança da dinâmica imobiliária, materializada pela presença do setor imobiliário de alto padrão, analisando de que forma as amenidades / restrições do sítio físico, na restinga e nos baixios estuarinos, bem com a proximidade da Reserva do Paiva influenciarão os agentes e a dinâmica produtiva imobiliária do bairro.

Esse objetivo mais amplo foi subdividido em 3, que consistem em; i) Identificar a relação existente no bairro entre sítio físico e apropriação dos diversos elementos deste considerando três formas de provisão de moradia: formal (privada), estatal e informal; ii) Projetar os rearranjos espaciais a partir dos projetos de edifícios aprovados na prefeitura do Jaboatão, situando-os nos espaços do bairro, identificando os promovidos pelo segmento de alto padrão e pesquisando projetos públicos de produção de moradia (Minha Casa Minha Vida) e de infraestruturas (viárias e relacionadas aos corpos d'água) e iii) Analisar de que maneira as novas edificações alterarão as dinâmicas sociais e de uso do solo já instaladas no bairro, levando em consideração os rearranjos comerciais, considerando as demandas da clientela de alto padrão.

Desta feita, o estudo apresenta 5 pontos com caráter de capítulos, que serão brevemente apresentados. O primeiro capítulo se apresenta como um apanhado geral acerca das especificidades físico/naturais do bairro. Isto é, apresentam-se, neste ponto, as características naturais encontradas em Barra de Jangada, como clima, relevo, vegetação, localização e uma pequena apresentação cartográfica do estuário, além de aspectos econômicos e sociais do bairro.

O segundo capítulo inicia com a abordagem teórico/metodológica utilizada para a execução da pesquisa. Em seguida foi tratado do panorama produtivo urbano presente no bairro, utilizando alguns conceitos para elucidar quais são os mecanismos presentes neste tipo de produção do espaço. Ao traçarmos um breve panorama histórico ocupacional da metrópole recifense e entendermos como esse processo de expansão da malha urbana se deu em seus municípios limítrofes, percebemos que a articulação entre o Estado e o capital privado se

apresentou, nas últimas décadas, como um vetor de expansão da metrópole em diversas frentes; sejam elas ligadas à produção de habitação popular com base no BNH ou regidas pela dinâmica imobiliária existente na orla do Recife e que vem ocupando continuamente os espaços litorâneos de Jaboatão.

Entretanto, pretende-se considerar de que maneira a ação do agente privado alterará as dinâmicas construtivas do bairro de Barra de Jangada. Portanto, de que maneira a mudança do padrão construtivo das habitações em determinada área do bairro (as áreas que apresentam maior valor econômico) poderá influenciar nos processos e dinâmicas urbanas do espaço.

No capítulo seguinte tecemos algumas considerações acerca das divisões do trabalho e suas relações escalares. Iniciamos apresentando o Brasil no bojo de um capitalismo tardio e apontando o país numa situação – desde sua colonização – periférica, do ponto de vista sistêmico econômico. Em seguida passou-se a tratar as imbricações desta condição periférica na composição, divisão e produção dos espaços nas cidades brasileiras, utilizando os padrões desiguais das cidades como reflexos de uma condição, na qual o Brasil está inserido. Dados os fatores condicionantes do desenvolvimento, foi discutido, desta vez em escala local, como os padrões de desenvolvimento se limitam a reproduções de parâmetros consolidados nos ambientes metropolitanos (utilizando a metrópole recifense como referência), além do uso dos ambientes naturais, validados pelo setor público através de diretrizes apresentadas no plano diretor municipal.

No capítulo 4 utilizamos partindo do conceito de situação geográfica apresentado por Silveira (1999) para analisar o panorama construtivo do bairro de Barra de Jangada, traçando um perfil do ordenamento que o espaço, ao sofrer influência do mercado imobiliário – proveniente da dinâmica instalada na cidade do Recife, mas com forte relação com o CIRS Reserva do Paiva – apresentará. A existência de inovações técnicas e novas ações de empresas de forças diversas, além dos vários segmentos produtivos presentes no espaço, sejam eles; i) o Estado; ii) grupos e corporações que se difundem-se num pedaço do planeta, modificando o dinamismo preexistente e criando uma nova organização das variáveis.

Neste ponto tratou-se de fazer um apanhado histórico ocupacional da metrópole recifense traçando um perfil da elite pernambucana e sua relação com os corpos hídricos. A partir deste panorama histórico, pode-se traçar um paralelo entre o histórico de localização ocupacional do Recife e as novas construções próximas às amenidades naturais. Em seguida tratou-se do marketing dos empreendimentos e como alguns artifícios cartográficos são utilizados para agregar valor aos imóveis localizados próximos à orla. Entretanto, quando

analisados detalhadamente, pode-se observar que a proximidade com as amenidades naturais, no segundo momento, é confinada a um patamar paisagístico.

Continuando a discussão, chegamos ao ITBI (Imposto de Transição de Bens Imóveis) do bairro e passamos a traçar uma evolução histórica das transações de terras e imóveis no bairro. Porém, antes de discutirmos e trabalharmos os dados, foi necessária uma pequena explanação acerca do que é o ITBI, sua natureza, o percentual aplicado na transação dos imóveis e como é executado em Jaboatão dos Guararapes. Após tratar da concepção conceitual do ITBI, analisou-se os dados cedidos pela prefeitura do Jaboatão, sendo assim possível traçar uma evolução das transações dos imóveis em Barra de Jangada entre os anos de 1989 e 2017. A partir dos dados e situando as variações das transações nos períodos históricos, fez-se uma análise detalhada do tipo de imóveis transacionados e em que recorte temporal cada tipo de imóvel teve seu número de vendas elevado.

Partindo desta breve análise podemos prospectar de que maneira o estrato social de Barra de Jangada vem sendo alterado e atribuir esta mudança a fatos, processos e ações que conferem ao bairro uma maneira diferente de externar suas formas urbanísticas e morfologias urbanas. Isto é, alteram a maneira com que o bairro é concebido, seja pelos agentes produtores do espaço ou pela sociedade que o consome - enquanto mercadoria - e usufrui enquanto espaço de vida. É, portanto, atribuído valor de mercado aos lotes nele localizados, através do apelo “natural”, da proximidade com o complexo do Paiva e a toda dinâmica urbana materializada pelos equipamentos existentes previamente, ou que ainda serão implantados (caracterizando mais uma causação circular com fins acumulativos - instalação de um mercado de imóveis com padrão elevado, atraindo um estrato social diferente do “comum” apresentado no bairro, induzindo assim serviços e equipamentos que darão assistência ao novo estrato social, o que acaba por valorizar mais o espaço, valorizando a terra e atraindo mais investimentos em imóveis deste tipo).

Pretende-se utilizar de dois métodos distintos para comprovar a hipótese que de em Barra de Jangada está em curso um movimento de alteração do estrato social em função da demanda que os novos empreendimentos construídos, principalmente nos lotes próximos à orla, estão exercendo. Entretanto, descobrir como o mercado imobiliário age na busca por clientes (o marketing empresarial ligado à localização e às condições do sítio físico) e como/quando esse espaço passou a ser alvo das mais diversas transações (em termos de mercado de terra), passa a ser determinante para entendermos de que maneira podemos verificar a situação geográfica do bairro - considerando as ações, interações dos agentes produtores do espaço e as repercussões dessas ações no seu ambiente físico natural.

Por fim, após traçar o perfil do bairro de Barra de Jangada, apresentou-se duas perspectivas de arranjo do espaço; a primeira do cenário mais provável a se desenvolver, considerando todos os pontos discutidos durante o estudo e o segundo, de caráter preliminar, que pretende apontar diretrizes para a produção de um espaço equilibrado, do ponto de vista ambiental, social e econômico.

2 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

Neste ponto pretende-se apresentar a área de estudo, situando-a no cenário local – nos âmbitos municipal e da Região Metropolitana do Recife – que exercem influência direta política e econômica na área – dando aporte acerca de sua condição física natural e, em seguida, tecendo considerações acerca da composição socio-econômica de Barra de Jangada.

Dada a localização do bairro na Região Metropolitana do Recife, iniciamos a descrição tratando de alguns aspectos físicos que atribuem características singulares ao município do Jaboatão dos Guararapes. A abordagem em escala municipal se faz necessária para que entendamos a composição física natural do município e, desta forma, possamos entender como os espaços de Jaboatão dos Guararapes são ocupados. Segundo o Censo Demográfico do IBGE Jaboatão possuía 644.620 habitantes em 2010. Entretanto, em 2018 estima-se que a população tenha crescido, chegando a 697.636 habitantes, distribuídos em uma área territorial de 258, 694 km² (IBGE, 2015).

O município faz limite com o Recife, tanto ao norte com a conurbação entre Boa Viagem (bairro da zona sul recifense) e Piedade (bairro do setor norte do Jaboatão dos Guararapes), assim como a oeste, onde também há conurbação entre os bairros de Tejipió (Recife) e Cavaleiro (Jaboatão). Dada esta condição quase simbiótica entre as duas cidades – apontando pra processos urbanos semelhantes – apresentaremos o bairro de Barra de Jangada, litoral sul do município do Jaboatão dos Guararapes.

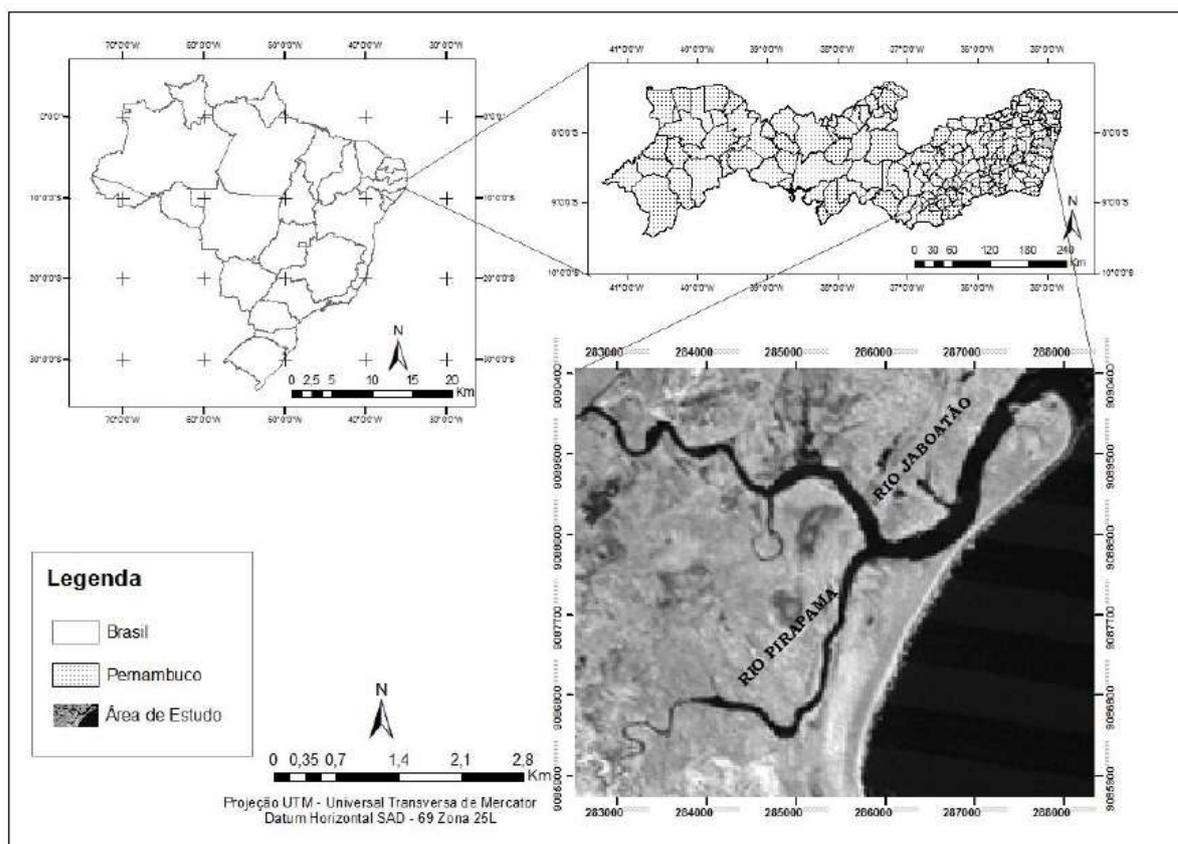
Ilustração 1 - Localização do Jaboatão dos Guararapes



Fonte: O autor.

Para tratarmos de Barra de Jangada é necessário que, previamente definamos onde está localizado o bairro e em que contexto econômico está inserido. Barra de Jangada é o último bairro litorâneo do Jaboatão dos Guararapes e faz limite com o município do Cabo de Santo Agostinho ao Sul, com o bairro de Candeias ao Norte, Prazeres a Oeste e com o Oceano Atlântico a Leste. Ressalta-se nesta área a presença de manguezais, do complexo estuarino do Jaboatão/Pirapama, parte da Lagoa do Náutico e a Restinga.

Ilustração 2 - Mapa do complexo estuarino Jaboatão/Pirapama



Fonte: Coelho (2013).

2.1 Breve caracterização do ambiente natural do município

O município de Jaboatão dos Guararapes se situa numa região de transição entre os climas Ams' e As', da classificação de Köppen (quente e úmido com taxa de precipitação superando a de evaporação). O período das chuvas desenvolve-se entre os meses de março a agosto (outono/inverno), com precipitação máxima nos meses de inverno. Dentro deste período a precipitação pluviométrica oscila entre 140mm e 270 mm mensais, com média anual superior a 1500 mm anuais. A temperatura média anual está em torno de 26° C, com temperaturas mínimas e máximas em torno de 18°C e 32°C respectivamente (CPRM, 1996, p, 21).

Assim como em boa parte do litoral nordestino, em Jaboatão notamos a incidência de clima aprazíveis e paisagens turísticas, o que favorece a indústria turística em seus bairros de orla, assim como eleva o preço dos lotes próximos à praia, o que caracterizamos por “amenidades naturais”.

A cobertura vegetal nativa está restrita a umas poucas áreas, sendo representada por restos da antiga Mata Atlântica. Além do pouco que restou da Mata Atlântica (menos de 3% do município), podem ser encontrados ainda restos da vegetação nativa representados pelos tipos designados como: capoeira, capoeirinha densa, capoeirinha rala, vegetação higrófila e vegetação de manguezal. Encontram-se ainda áreas sem cobertura vegetal, situadas principalmente nos limites das concentrações urbanas. As áreas urbanas e sem cobertura vegetal se ampliam a cada ano tomando o espaço da vegetação nativa (CPRM, 1996, p, 29).

Segundo Borba (1999) em Barra de Jangada predominam as formações litorâneas, que abrangem a floresta perenifólia de Restinga, manguezais, as formações de praia e os campos de várzea. A floresta perenifólia de restinga apresenta-se pouco densa e com troncos finos, associados a terraços holocênicos.

Borba (1999) também caracteriza os manguezais incidentes na área como formações lenhosas que ocorrem em terrenos alagados da orla marinha e próximos as desembocaduras dos rios. Já a vegetação de praia se apresenta pela vegetação rala, rasteira e uniforme. As áreas de várzea são encontradas próximas aos corpos d'água.

Segundo MABESOONE et al. (1987, Apud, BORBA, 1999.) na faixa costeira de Jaboatão apresentam-se 3 tipos característicos de solo, em específico; i) Podzols – Apresenta horizonte “A” espesso, arenoso e com transporte de matéria orgânica; ii) Areia Quatzosas – Solo profundos que apresentam horizontes A e C; e iii) Algumas classes de solo típicos de planícies costeiras – Observam-se Gley solos indiscriminados, solos de mangue, solos orgânicos, solos aluviais e areias quatzosas marinhas e Podzols.

Em Jaboatão existe a presença de terraços marinhos que constituem “depósito sedimentar de origem marinha situada acima do nível médio atual” (GUERRA, 1993, p. 413, Apud, FRANÇA, 2015,p, 25.), com altitudes variantes entre 5 e 10 m, apresentando-se em dois níveis: i) terraço marinho inferior (holocênico) e ii) terraço marinho superior (pleistocênico). O terraço marinho superior apresenta altitudes que variam entre 5 e 10 metros, encontra-se no município, paralelo ao terraço marinho inferior, separado pela planície flúvio-lagunar (Lagoa do Náutico) (FRANÇA, 2015, p 25.)

Já o domínio das planícies do município engloba pelo menos um universo de 3 categorias, são elas: i) a planície lagunar; ii) planície aluvial e iii) as áreas de mangue ou planícies de maré. Isto é, as áreas de planícies se caracterizam por uma estabilidade topográfica, apresentando poucos declives e sem grandes desnivelamentos (ROSS e MOROZ, 1996, Apud, França, 2015.):

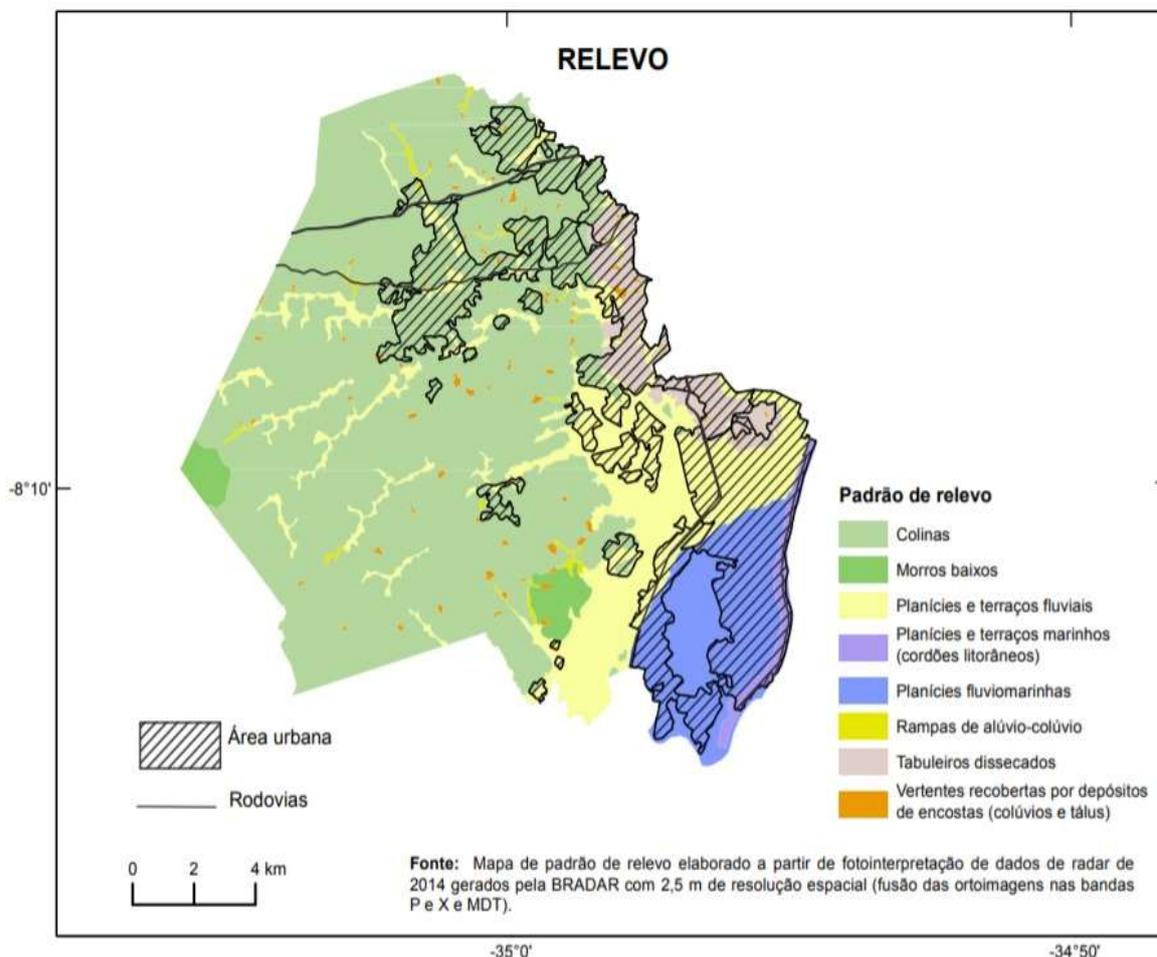
As morfoestruturas planícies fluviais ocorrem em áreas restritas, associadas aos depósitos a montante de níveis de base locais e regionais. Corresponde às áreas essencialmente planas, geneticamente geradas por deposição de origem fluvial, onde atualmente predominam os processos agradacionais.

A planície lagunar é representada pela região do baixo Rio Jaboatão e da Lagoa do Náutico; este tipo de planície se caracteriza por apresentar sedimentos fluviais, que são detritos depositados por correntes de água doce (FRANÇA, 2015.); este tipo de planície apresenta altitudes inferiores a 5 metros e possui algumas áreas sujeitas a inundações e alagamentos permanentes.

As planícies aluviais são semelhantes às planícies lagunares e se formam a partir dos depósitos sedimentares aluviais. A planície aluvial no município apresenta altitudes que variam entre 5 e 10 m (FRANÇA, 2015).

Os mangues, são caracterizados como “terreno baixo, junto à costa, sujeito a inundações das marés. Esses terrenos são na quase totalidade, constituídos de vasas (lamas) de depósitos recentes” (GUERRA, 1993, p. 290, Apud, FRANÇA, 2015). Os mangues ou planícies de maré, no município, localizam-se nas margens do baixo curso do Rio Jaboatão, longo do canal Olho D’água e ao longo da Estrada de Curcurana, se fazendo presente, principalmente, no bairro de Barra de Jangada.

Ilustração 3 - Mapa de relevo do Jaboatão dos Guararapes



Fonte: CPRM

Depois de entendermos, de forma breve, como se dá o regime climático e geomorfológico do município do Jaboatão dos Guararapes, atentando principalmente para o bairro de Barra de Jangada, se faz necessária uma abordagem acerca do aporte hidrológico do município. O município de Jaboatão dos Guararapes e insere no Grupo de Bacias de Pequenos Rios Litorâneos, limitando-se ao norte com a bacia do Capibaribe, ao sul com a bacia do Rio Ipojuca, a leste com o oceano atlântico e a oeste com as bacias do Rio Capibaribe e do Rio Ipojuca. Este agrupamento é constituído, principalmente, pelos rios Jaboatão e Pirapama.

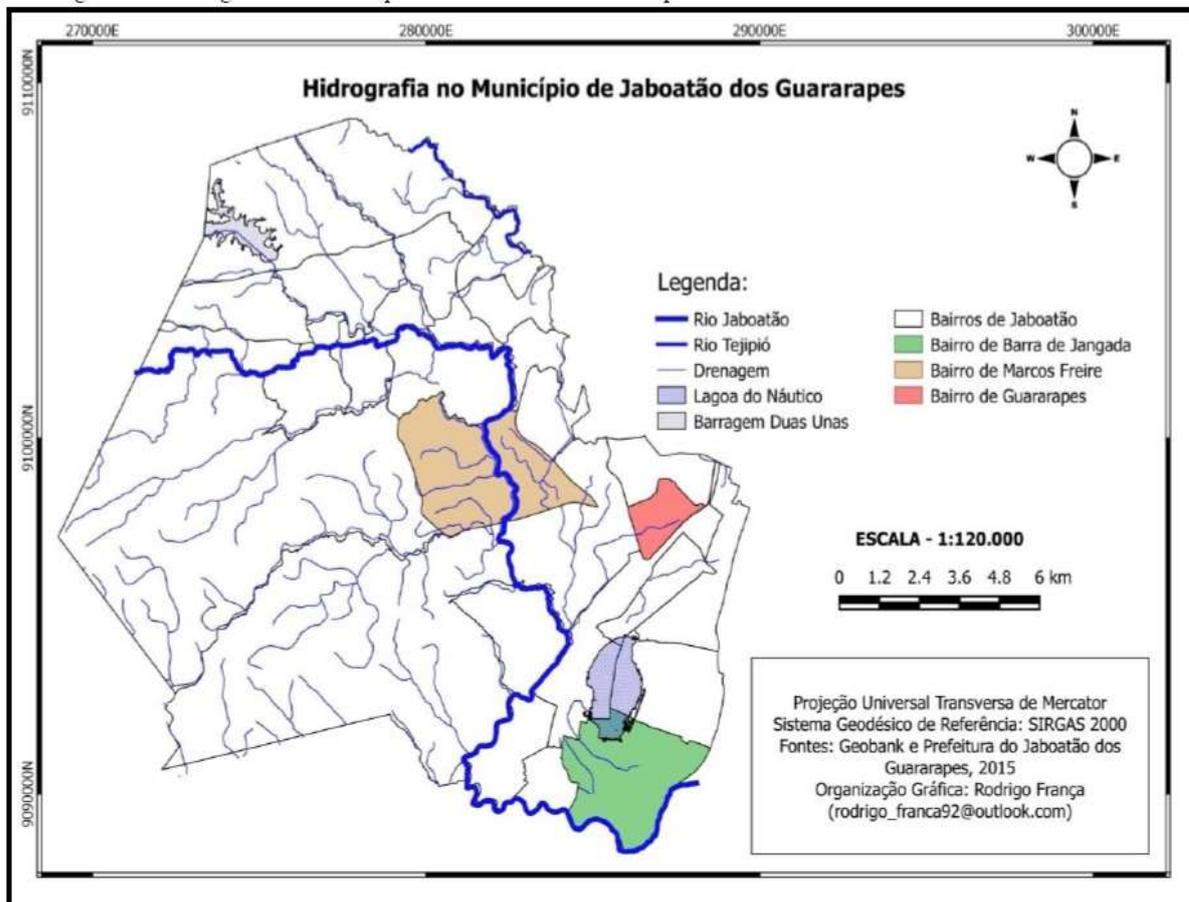
No município em questão destaca-se o rio Jaboatão, o mais importante do grupo, que tem como afluentes os rios Muribequinha, Pico, Uninha, Suassuna, Manassú, Mussaíba e o rio Duas Unas, onde está localizada a barragem Duas Unas que abastece a Região Metropolitana do Recife. Com nascente em Vitória de Santo Antão, 90% do rio Jaboatão está

inserido na RMR, sendo 47,4% do mesmo no município de Jaboatão dos Guararapes. Sua extensão aproximada é de 72 quilômetros, possui uma drenagem dendrítica bastante densa principalmente na região do alto Jaboatão, onde o relevo é mais acentuado, com ramificações em todos os sentidos.

Apesar destes fatos, tratar-se-á, nesta pesquisa, com mais afinco, acerca do complexo Jaboatão/Pirapama e sua região estuariana. Assim como as consequências nocivas que os padrões de crescimento e desenvolvimento urbano impõe a essas áreas. (COSTA, 2015, p, 20):

O município de Jaboatão dos Guararapes está inserido no território dos Grupos de Bacias Hidrográficas de Pequenos Rios Litorâneos. Seus principais rios são os rios Jaboatão e Tejipió. Os principais afluentes do rio Jaboatão são os rios Duas Unas, Zumbi, Palmeiras e Muribequinha. Seus principais açudes são: Palmeira, Mossaiba, Jangadinha, além da Barragem de Duas Unas. Na área plana ocidental a Lagoa do Náutico é parte integrante da bacia do Rio Jaboatão no seu baixo curso, vinculando-se ao estuário por canais entre as localidades de Curcurana e Barra de Jangada.

Ilustração 4 - Hidrografia do Jaboatão dos Guararapes



Fonte: FRANÇA (2015).

2.2 Economia do município

Atualmente o produto interno bruto do município do Jaboatão dos Guararapes gira em torno de R\$889.5689,86, segundo dados do IBGE. Este valor é composto tanto pela produção agrícola, que representa um valor girando em torno de R\$ 33.514,34; pela produção industrial, com valores em torno de R\$ 251.7611,52; e R\$ 634.4564,00 representado no setor de serviços.

Sabe-se, entretanto, que o setor de serviços do município desempenha um papel fundamental na composição do PIB do Jaboatão. Haja vista a instalação do shopping center no bairro de Piedade e a geração de empregos formais e informais nas áreas circunvizinhas. Isto é, gera-se emprego; renda, uma classe consumidora maior; mais emprego e mais renda, o que movimenta a economia e de forma circular, com base no consumo do mercado interno.

Entretanto, vale a salientar que esse movimento não é único – mas ajuda-nos a traçar um panorama dos serviços dos bairros. Mesmo em Piedade e Candeias o shopping não é o único equipamento de serviços. Tendo em vista o caráter residencial de padrão elevado destes bairros, por uma questão de demanda natural, serviços diversos – padarias, clínicas médicas em geral, escolas, restaurantes, supermercados e etc – passaram a se instalar nestes espaços. Mas, é necessário destacarmos o papel dos mercados informais ou formais de pequeno porte em outras áreas do município, como exemplo podemos destacar o mercado e a feira de Prazeres e o complexo de serviços de Cavaleiro.

Entretanto, este quadro não se apresenta de forma equivalente do ponto de vista distributivo. A quantidade de salário bruto recebido por cada habitante do município não fica evidente quando buscamos os dados de renda per capita ofertado pelos IBGE. O dado que o IBGE apresenta gira em média de 2.1 salários mínimos por trabalhador formal. Isto é, dado a forma do cálculo da renda per capita (total dos ganhos dividido igualmente pelo número absoluto de habitantes ou família residentes) não é possível enxergamos a diferenciação econômica evidente no espaço. (IBGE,2016):

Em 2016, o salário médio mensal era de 2.1 salários mínimos. A proporção de pessoas ocupadas em relação à população total era de 16.2%. Na comparação com os outros municípios do estado, ocupava as posições 10 de 185 e 17 de 185, respectivamente. Já na comparação com cidades do país todo, ficava na posição 1368 de 5570 e 1809 de 5570, respectivamente. Considerando domicílios com rendimentos mensais de até meio salário mínimo por pessoa, tinha 41.4% da população nessas condições, o que o colocava na posição 175 de 185 dentre as cidades do estado e na posição 2556 de 5570 dentre as cidades do Brasil.

Sabendo que os tipos de habitações são a externalidade concreta da desigualdade social – que tem sua base na diferenciação abismal entre rendas – e é a partir desta constatação que podemos verificar as desigualdades tão acentuadas em Jaboatão dos Guararapes.

No recorte espacial desta pesquisa, pretende-se identificar de que maneira os processos de espraiamento urbano identificados na orla de Barra de Jangada influenciarão na dinâmica urbana destes bairros e qual será a configuração do bairro, haja vista a demanda por novos serviços em coexistência com os antigos padrões distributivos, de residência e econômicos externados no bairro.

2.3 O perfil social

Neste ponto pretende-se apresentar o perfil social de Barra de Jangada a partir de alguns dados censitários coletados pelo IBGE, a fim de situar o bairro no contexto municipal. Para isso lança-se mão de algumas variáveis. A partir de algumas variáveis censitárias filtradas no banco de dados SIDRA disponibilizado pelo IBGE.

Tabela 1 - População residente em Jaboatão e Barra de Jangada

População Residente				
Período	Unidade Territorial			
	Jaboatão dos Guararapes	Barra de Jangada	Piedade	Candeias
2010	644.620	36.214	64.587	64.503

Fonte: IBGE, 2000; 2010

Barra de Jangada abrigava, em 2010, quase 37 mil pessoas, especula-se que este número cresça bastante, considerando o número de habitações em construção ou sendo vendidas ainda na planta, principalmente na orla do bairro. A tabela nos revela que o bairro de Barra de Jangada apresenta cerca de 50% da população residente nos outros bairros litorâneos do Jaboatão dos Guararapes. Esses dados, aliados às perspectivas de produção imobiliária para o bairro, apontam para um crescimento populacional e estrutural.

Tabela 2 - Situação dos domicílios em Jaboatão e Barra de Jangada

Tipos de Domicílios e situação (%)	Unidade territorial			
	Jaboatão dos Guararapes		Barra de Jangada	
	2000	2010	2000	2010
Casa	78,64	69,44	-	80,48
Apartamento	19,94	26,35	-	17,50
Cômodos ou cortiço	1,42	0,71	-	0,18
Casa de vila ou em condomínio	-	3,49	-	1,84
Próprio	81,68	75,42	-	74,75
Alugado	13,14	20,62	-	21,94
Cedido	3,81	3,75	-	3,08
Outra condição	1,38	0,31	-	0,23

Fonte: IBGE 2000;2010.

Tomando por base a tabela acima para analisarmos a conjuntura organizacional do bairro - mesmo que de forma fria, sem uma profundidade qualitativa, do ponto de vista do tipo e qualidade dos domicílios – observamos alguns dados interessantes, como o número crescente de apartamentos em Jaboatão dos Guararapes, muito em função da dinâmica produtivista observada nos bairros de orla (Piedade e Candeias). Entretanto, em 2010 este cenário ainda não se fazia presente em Barra de Jangada, que tinha pouco mais de 80% dos seus domicílios compostos por casas térreas e pouco menos de 18% de apartamentos.

Tabela 3 - Número de domicílios em Jaboatão e Barra de Jangada

Domicílios		
Período	Unidade Territorial	
	Jaboatão dos Guararapes	Barra de Jangada
2000	150.400	-
2010	197.147	10.843

Fonte: IBGE, 2000; 2010.

Outro número interessante é o que aponta a condição de posse do imóvel. O número de imóveis próprios em Jaboatão cai em 2010, em relação aos dados de 2000, a contrapartida existe um pequeno aumento no número de alugueis o que indica o aumento da incidência de compra de imóveis para alugueis, utilizando o bem como complemento de renda do locador. Em Barra de Jangada a variável domicílios alugados, em 2010, representa cerca de 22% dos domicílios, com pouco mais de 74% de imóveis próprios no bairro. Já o número de condomínios não é contabilizado em 2000 e é apresentado com pouco mais de 3% dos domicílios no município. Em Barra de Jangada esse tipo de domicílio é de quase 2%.

Tabela 4 - Situação dos serviços públicos básicos

Variáveis (%)	Unidade territorial			
	Jaboatão dos Guararapes		Barra de Jangada	
	2000	2010	2000	2010
Coleta de lixo	71,99	94,03	-	94,6
Sem esgoto sanitário	4,65	0,90	-	0,93
Sem energia elétrica	-	0,16	-	0,17
Água da rede geral COMPESA	79,19	78,6	-	94,9
Água de poço artesiano e outros	20,81	21,4	-	5,9

Fonte: IBGE, 2000; 2010.

Na tabela acima tratamos de dados ligados a serviços públicos estruturais do recorte escolhido. Observa-se a incidência de coleta de lixo em quase 100% das unidades territoriais do município, assim como em Barra de Jangada. Entretanto, nota-se que o percentual de esgotamento sanitário no município – em função do aumento dos domicílios e por não haver uma política que possa se equivaler a esse aumento das estruturas construtivas – cai de maneira acentuada. O acesso geral à água também se mostra relativamente alto em boa parte do Jaboatão, entretanto, num recorte de 10 anos, quase nada foi ampliado, sofrendo uma leve queda a nível municipal. Barra de Jangada aparece quase 95% dos domicílios com água da COMPESA (Companhia Pernambucana de Saneamento). Nota-se um aumento no número de poços artesianos no município – aumentando o risco de contaminação dos lençóis freáticos. Em Barra de Jangada, devido ao acesso à água pela COMPESA, esse número é de pouco menos de 6%. Porém, haja vista os padrões de imóveis do mesmo tipo em Recife e que estão sendo construídos na orla de Barra de Jangada, aponta que este número de poços pode aumentar.

Dada a configuração natural e social de Barra de Jangada, é pretendido, nos próximos capítulos, apresentar um panorama organizacional do bairro, utilizando alguns conceitos e práticas evidentes no espaço para traçar um perfil do bairro, com base nos dados de ITBI, das ações do marketing imobiliário presentes no território e que repercutem na produção interna do espaço urbano. Um panorama organizacional do bairro, utilizando alguns conceitos e práticas evidentes no espaço para traçar um perfil do bairro, com base nos dados de ITBI, das ações do marketing imobiliário presentes no território e que

3 Procedimentos metodológicos

Considerando a prospecção de cenários como ferramenta interessante para o planejamento, pretende-se, a partir dos dados coletados, conceitos e modelos, apresentar propostas viáveis para determinados recortes espaciais e movimentos de capital. Entretanto, antes de darmos ênfase ao conceito de cenários e sua discussão, abordaremos o espaço a partir da seletividade espacial – esta entendida como prática espacial - e partindo desta premissa espera-se explicar como os cenários prospectivos podem ser utilizados no ambiente público de planejamento, de forma mais eficaz.

Iniciaremos o debate abordando a seletividade espacial como fator preponderante na construção de cenários prospectivos, além de ser determinante na organização interna dos espaços urbanos, principalmente quando determinados aspectos físicos – ambientais ou estruturais – são utilizados para atribuir valor ou diferenciação a frações do espaço. Para que seja possível uma aproximação da abordagem teórico metodológica com a empiria, constatada *in loco*, utilizar-se-á o conceito de escala de maneira a facilitar a analogia e o diálogo dos conceitos geográficos e dos fatos empíricos, selecionados e representados pela cartografia.

Corrêa (2007) afirma que o urbano pode ser concebido com base em duas escalas conceituais claramente delineadas e, simultaneamente, cartográficas, a escala da rede urbana e a escala do espaço intraurbano. As duas escalas descrevem diferenciações sócio espaciais que, no entanto, são complementares entre si. Objetos e ações que ocorrem em uma das escalas estão relacionados a objetos e ações que ocorrem na outra. Assim, decisões tomadas no núcleo central, negócios da grande cidade, na escala do espaço intraurbano – relacionando os grandes empreendimentos imobiliários e as alterações das estruturas organizacionais urbanas.

Partindo da constatação de Corrêa (2007) e ambientando o conceito de escala nos moldes que foram apresentados, utilizaremos a seletividade espacial como um definidor ou delimitador do espaço, enquanto ambiente de produção estrutural humana. Para que entendamos os processos espaciais, de forma sucinta e clara, o autor nos explica que os processos espaciais são um conjunto de forças, que, atuando ao longo do tempo viabilizam localizações e realocações de populações sobre o espaço. (Corrêa, 2007. p, 8):

Os processos espaciais constituem um conjunto de forças atuando ao longo do tempo, viabilizando localizações, realocações e permanências de atividades e população sobre o espaço da cidade. Postos em ação pelos diversos agentes sociais da produção do espaço, os processos espaciais constituem um movimento de massa, envolvendo uma seqüência sistemática e regular de ações em um

período de tempo relativamente longo. Repetitividade e duração longa são traços definidores dos processos espaciais, distinguindo-os das práticas espaciais. Centralização, descentralização e segregação residencial são exemplos de processos espaciais.

Ainda utilizando as definições de Corrêa, o autor define a seletividade espacial da seguinte forma: (Corrêa, 2007. p, 9):

Esta é a prática espacial mais geral, comum a todos os tipos de sociedade, desempenhando papel crucial na diferenciação sócio-espacial. Trata-se de prática efetivada tanto em decisões locacionais na escala da rede urbana como na escala do espaço intra-urbano. A seletividade espacial advém da negociação entre objetivos, possibilidades do agente social específico e dos interesses e possibilidades de outros agentes sociais. Repetida sistemática e regularmente na mesma área, transforma-se em processo de concentração espacial. Fertilidade do solo, sítio urbano, acessibilidade, economias de aglomeração, status social elevado, vantagens fiscais são características que influenciam na seletividade espacial.

PARA ILUSTRAR

É possível, a partir de estudos pretéritos, ilustrarmos a afirmação de Corrêa (acima) tomando por base o crescimento de empreendimentos na orla do Jaboatão (Piedade e Candeias), associando essa dinâmica aos processos evidenciados na área litorânea da cidade do Recife – em evidência os bairros de Pina e Boa Viagem. Portanto, associando a prática de aquisição prévia de terras urbanas para possível valorização e, em seguida, para fim de repasse ou edificação e mercantilização, afim de obter lucros, e considerando sua recorrência, isto é, podendo ser observada ao longo das décadas principalmente em áreas onde o ambiente natural é relevante. Neste caso a proximidade com o oceano e suas implicações inerentes (vista, associação de status social, contato direto com a brisa marítima) e a qualidade das construções. Observamos que recorrência desta prática a transformou em um processo que, ao longo das 3 últimas décadas, remodelou os bairros litorâneos das duas cidades, atribuindo a eles um valor que vai além do valor de uso e valor de troca.

Para Costa (2015) Os resultados das transformações ocorridas nos espaços litorâneos do Recife, eixo de valorização imobiliário no contexto metropolitano, e, como continuidade

da zona sul recifense, a ocupação do solo por construções verticais na orla do Jaboatão dos Guararapes. Tratado da mudança da composição estrutural urbana do litoral de Jaboatão, é necessário que se leve em consideração os agentes que influenciaram as transformações do local, fossem eles de cunho privado – ligados ao capital financeiro imobiliário – ou de cunho público. Ambos sustentaram um processo dinâmico de continuidade proveniente das ações construtivas na orla do Recife, e de Jaboatão dos Guararapes.

Utilizando os pontos supracitados, podemos iniciar o debate acerca dos cenários utilizando a seletividade espacial como ponto chave para a produção de cenários prospectivos, sobretudo levando em consideração a produção de habitação no meio urbano e o status social a ela conferido. Como já considerado anteriormente, a seletividade espacial é também um agravante de chagas sociais históricas – quando aplicadas em função da obtenção de lucros de capital, visto que selecionar melhores espaços para o desenvolvimento da vida é também prática instintiva humana. É possível afirmar que a seleção de espaços, mormente considerando aspectos físicos naturais e estruturais são condicionantes recorrentes utilizadas para atribuição de valor a determinadas frações do espaço e de desvalorização para outras.

Partindo do pressuposto mencionado discutir-se-á de que maneira a prática de cenários se faz interessante para a produção dos espaços urbanos. Procura-se adaptar aspectos dos aspectos utilizados no ambiente privado – onde o método é amplamente utilizado e em escalas diversas – aos dados e capacidades do público na gerência e concepção de espaços. No setor público a descontinuidade de projetos, a instabilidade institucional e a precariedade das bases de dados disponíveis têm contribuído para manter hegemônicas a mentalidade do curto prazo e da improvisação imediatista (JACKSON, 2006. p, 2).

Entretanto, sabe-se que hoje os bancos de dados e as plataformas para aquisição e espacialização de informações são mais acessíveis no ambiente público, proporcionando maior capacidade de manuseio e raciocínio à longo prazo. Trabalhar com a produção de cenários prospectivos se torna complexo, mormente pela dificuldade de elencar variáveis de risco, invariáveis (enquanto condições naturais do ambiente físico), atores, agentes e legislações, de formação de eventos futuros. Sabe-se, porém, que no que tange às ações humanas, nenhum futuro é totalmente incerto, pelo contrário, dependem muito de aspectos econômicos, sociais, ambientais, climáticos, dentre outros. Entretanto, também não se tem como objetivo determinar de que maneira todos os aspectos de um dado recorte espacial evoluirão, visto a incapacidade

de prever eventos extraordinários, que vão desde crises econômicas, guerras, eventos naturais, consequências de ações humanas em ambiente naturais, desastre químicos e etc (Capra, e Van Der Heijden, 1996, Apud Jackson, 2006. p, 2.):

Para trabalhar com cenários é preciso disposição para rejeitar a tentação das visões determinísticas, sejam elas profecias religiosas (“o futuro está nas mãos de Deus”), sejam elas de inspiração racionalista (todas as relações humanas estão estabelecidas por relações de causalidade conhecidas e definidas). O futuro não está definido e não há capacidade humana e racional suficiente para prever comportamentos sociais e singulares, só podemos trabalhar com a noção de riscos e probabilidades, em muitos casos nem isso... Jamais saberemos dominar cognitivamente todas as relações de causa-efeito, mesmo as teorias mais modernas em planejamento já admitem que a imprevisibilidade não depende só da nossa ignorância sistêmica sobre a realidade em si, mas porque há de fato sistemas complexos, não lineares, cuja instabilidade e mutabilidade caótica impedem qualquer previsibilidade confiável ou simplesmente não podem ser mensurados.

O desafio lançado para a produção de cenários é, em suma, a formação de um arcabouço metodológico que seja capaz de abarcar as complexidades inerentes às práticas de prospecção, sem nos deixar seduzir pelas facilidades e confortos do *status quo*. Pensar em cenários é, antes de tudo, pensar em alternativas às ações consolidadas no meio urbano e, se delimitarmos ainda mais a escala de abordagem, de reprodução dos padrões organizacionais internos do espaço urbano. Pretende-se pensar o bairro de Barra de Jangada a partir das alternativas racionalizadas, considerando desde variáveis como os investimentos de capital – sejam do público ou do privado –, aspectos inevitáveis como a proximidade com o oceano, a condição climática e o ambiente físico natural, além de condicionantes legais dão sustentação as ações planejadas para os locais.

Utilizando os softwares gis – neste caso o Quantum Gis versão 2.24.19 – traçou-se dois perfis organizacionais do bairro, utilizando os parâmetros supracitados para a prospecção de cenários. Além dos aspectos mencionados acima, utilizou-se alguns dados obtidos através do acesso aos arquivos documentais da prefeitura, são eles: dados de ITBI (Imposto de Transição de Bens Imóveis), projetos imobiliários aprovados e projetos de infraestrutura. Trabalhou-se os dados de ITBI selecionando os tipos de imóveis, a localização dos logradouros dentro de um recorte temporal que vai de 1989 à 2017, traçando um paralelo entre a quantidade de transações efetuadas em determinadas áreas do bairro, aliadas aos fatores econômicos/temporais, com uma possível alteração do estrato social.

Entretanto ao término deste primeiro cenário – que, na verdade, é o de mais provável consolidação – propõe-se uma alternativa ao paradigma de crescimento urbano apresentado e

toda a orla sul metropolitana recifense. Utilizar-se-á alguns referenciais de locais modelos – de semelhança física, distribuição territorial dos espaços (considerando locais onde a disparidade econômica não é parâmetro para divisão) e o perfil das construções é menos agressivo em termos sociais e ambientais, além de considerarmos o compartilhamento de áreas públicas e serviços diversos como forma de projetar-se espaços equilibrados – para prospectarmos cenários alternativos ao recorrente nos ambientes de alto valor mercantil da RMR.

4 A DINÂMICA PRODUTIVA DOS ESPAÇOS URBANOS

Sabendo que os espaços nas metrópoles brasileiras tendem a reprodução de padrões, sejam eles construtivos, de marketing e organizacionais, consideramos que os processos de urbanização são semelhantes entre si e passíveis de análises mais em escala nacional (SANTOS, 1993). Portanto, é possível que reportemos alguns casos específicos – sem abandonar o comprometimento com uma análise detalhada das especificidades – utilizando a escala nacional ou de abordagem mais ampla para direcionarmos as análises locais, sejam elas do ponto vista econômico, ambiental ou social.

Segundo Santos (1993) o processo de urbanização brasileiro, desde a metade do século XX, adquiriu status de produção corporativa, isto é, regida por interesses das grandes firmas produtoras do espaço – no caso da RMR a produção imobiliária – que constitui espaços receptores de obras do capital, condicionando-os as consequências desse tipo de expansão urbana, direcionadas por preceitos capitalistas. Esta forma de produzir o espaço demanda do poder público alocação de recursos que, ao desenvolver ou estruturar os espaços com a intenção de viabilizar a expansão urbana abdica de alocar investimentos econômicos em obras que teriam maior alcance, do ponto de vista social.

Percebemos que a articulação entre o Estado e o capital privado se apresentou, nas últimas décadas, como um vetor de expansão da metrópole em diversas frentes; sejam elas ligadas à produção de habitação popular com bases no BNH ou regidas pela dinâmica imobiliária existente na orla do Recife prolongadas nos espaços litorâneos de Jaboatão. Entretanto, é necessário que, ao reconhecermos a ação estatal conjuntamente com o interesse privado como o motor propulsor do adensamento urbano de Jaboatão, não se deve esquecer o peso da ação informal na produção da habitação e na ocupação do espaço peso da ação informal de produção de habitação na ocupação dos espaços em Jaboatão. (Bitoun e Souza, 2015, p, 65.):

A integração de Jaboatão dos Guararapes é mais recente e se deu pelo transbordamento desde os anos 70 para além dos limites do Recife de vilas da Cohab, invasões e loteamentos irregulares nas colinas, completados por grandes conjuntos do BNH. Mas contribuiu para a integração altíssima o prolongamento dos bairros da orla recifense (Pina, Boa Viagem, Setúbal) na orla de Jaboatão (Piedade e Candeias), alvos de importantes investimentos imobiliários em edifícios verticais de médios e altos padrões. A integração físico-territorial entre Recife, Olinda e Jaboatão é completa como são muito intensos os deslocamentos para trabalho, estudo, lazer e compras entre esses três municípios, sendo que Recife atrai municípios dos seus vizinhos imediatos.

Segundo Souza *et al* (2014) o município do Recife, que polariza a região metropolitana, possui uma extensão territorial pequena, o que contribuiu nas últimas décadas para que se consolidasse um processo de forte concentração espacial e de verticalização nas áreas de interesse de setor imobiliário empresarial. Este expande suas fronteiras, definindo desta forma, novas zonas de valorização imobiliária em outros municípios metropolitanos.

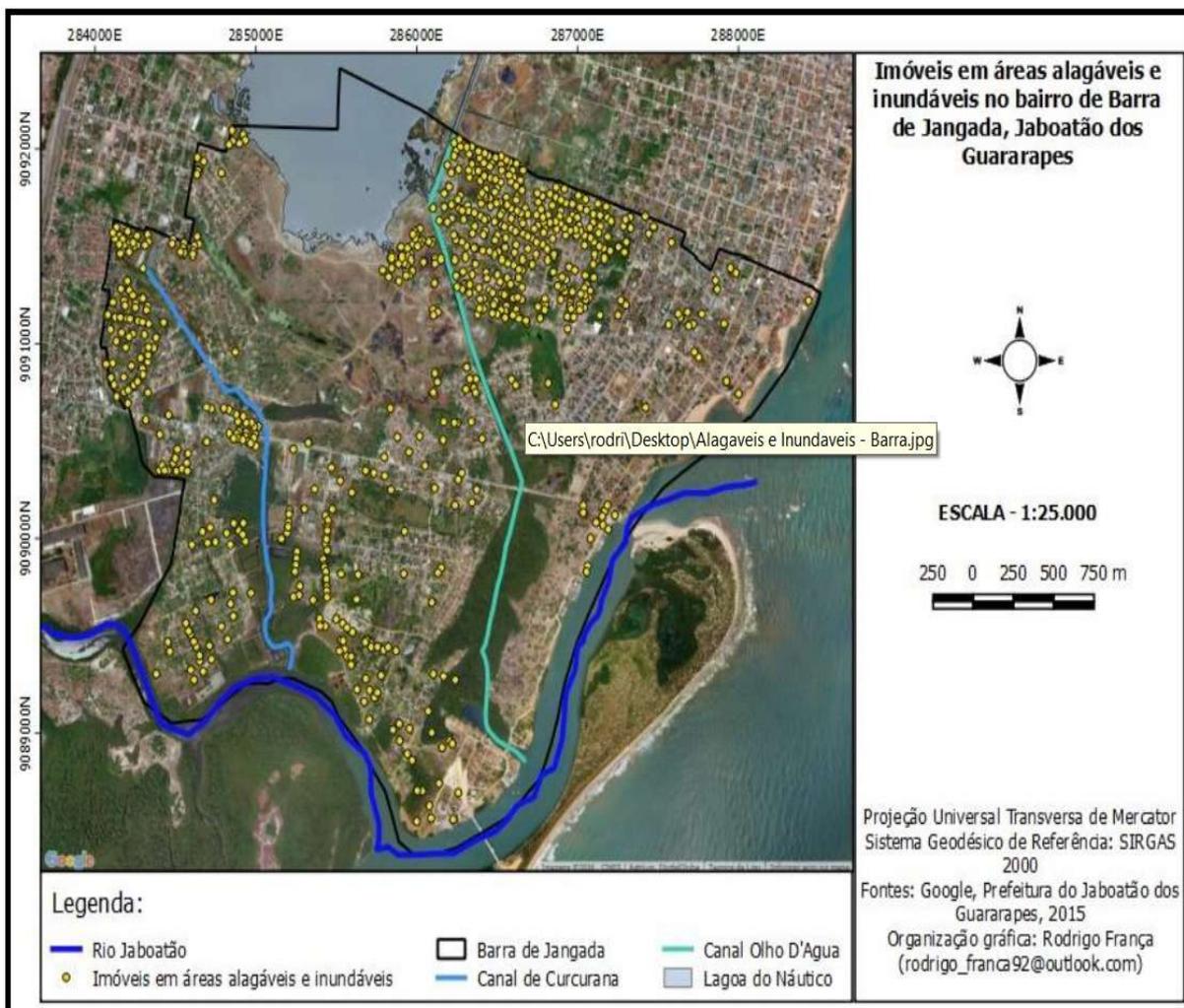
Os processos de ocupação de áreas com valor imobiliário elevado, iniciam-se no Recife e, pela necessidade do usufruto das melhores terras, os agentes privados retiram dessas áreas os moradores de renda inferior. Estes, por ausência de opções melhores (até mesmo mais seguras) e impossibilitados economicamente alcançarem os padrões ofertados pelo capital imobiliário privado, tendem a ocupar áreas de morro/colinas e áreas alagáveis, pois não são espaços de interesse do capital, portanto de preço mais baixo. Desta feita, encontramos na história da expansão urbana recifense indícios ou traços de práticas recorrentes do atual desenrolar dos processos de urbanização; i) a busca pela melhor terra e a localização das terras; ii) a periferação das populações de renda baixa; iii) a ação do poder público como maior incentivador das as ações do capital; iv) a dinâmica produtiva dos espaços e suas repercussões na organização intraurbana.

Ainda no que tange a marginalização das populações mais pobres, veremos mais à frente como essas práticas não são apenas recorrentes e ainda reproduzidas nos espaços metropolitanos brasileiros – tomando como correta a afirmação de que os padrões de urbanização segmentada das metrópoles brasileiras são semelhantes – mas, principalmente, encontram nos documentos de diretrizes institucionais urbanas apoio jurídico e incentivo a essas práticas.

4.1 A produção dos espaços em Barra de Jangada

Se faz necessária uma consideração prévia acerca do uso do termo “espaços”, no plural, haja vista a segmentação territorial e as diferenciações físicas do terreno, quando analisado em escala menor. Portanto, afirmamos que, quando analisado de maneira específica, Barra de Jangada apresenta em seu território composições físico-naturais distintas, nos obrigando, assim, a segmentar a análise e diferenciar o uso do termo, ao invés de homogeneizar a abordagem, considerando o bairro inteiro como o mesmo, do ponto de vista físico natural.

Ilustração 5 - Imóveis em áreas alagáveis no bairro de Barra de Jangada



Fonte: França (2015, p. 35.)

Na imagem georreferenciada acima aparecem pontos (imóveis) distante dos alagáveis naturais, destoando do que se mostraria natural. Esse fato deve-se à fonte informacional ofertada pela prefeitura do Jaboatão dos Guararapes. Os imóveis que aparecem distante dos corpos hídricos, mas com condição de “alagáveis” são mostrados dessa forma devido ao cadastro feito pelos agentes da prefeitura. São imóveis que estão abaixo do nível da rua, que em épocas de precipitação demoram para escoar as águas, ou escoam para dentro dos imóveis.

Destaca-se neste mapa o panorama locacional das habitações em áreas inundáveis no bairro de Barra de Jangada – recorte espacial desta pesquisa – a fim de elucidar acerca da tipificação, segmentação e ocupação dos espaços no bairro da sua diferenciação física. Isto é, nota-se que as áreas onde incidem maior número de habitações em áreas inundáveis estão na retaguarda do bairro – espaços de baixo valor mercante - são elas; i) os baixios estuarinos e as

áreas de várzea do Rio Jaboatão; ii) e os lotes próximos à Lagoa Olho D'Água; iii) assim como os próximos aos canais Olho d'água e Curcurana, tributários do Rio Jaboatão. As demais áreas do bairro apresentam feições planas sem estar sujeitas a alagamentos.

Partindo agora para análise das estruturas urbanas que compõe e agem como vetores dos processos de expansão construtiva, advindas do Recife, pretende-se traçar um perfil da ocupação do capital imobiliário formal em Barra de Jangada e suas repercussões.

Considerando os aspectos históricos da produção urbana recifense e a natural tendência a fragmentação espacial a partir de aspectos sociais, econômicos e ambientais, pretende-se neste ponto traçar um panorama da dinâmica produtivista urbana do bairro de Barra de Jangada, partindo dos processos em curso principalmente nas áreas de maior valor econômico. Isto é, áreas próximas a vetores espaciais que acrescem valor aos lotes e imóveis, as amenidades físicas naturais e as composições de estruturais urbanas. (SILVA, 2011, p, 37);

As amenidades podem ser: a proximidade com áreas verdes, lagos, rios, mar e, até mesmo, uma “vista” privilegiada. Na ausência natural dessas amenidades, algumas podem ser produzidas, tais como lagos, áreas verdes, etc., com a finalidade de tornar o empreendimento mais atraente. Na divulgação dos empreendimentos são destacadas as amenidades, fato que se observa, com freqüência, nos materiais publicitários.

Para BARRETO (2012) a terra urbana apresenta uma especificidade própria da sua natureza. As condições de valorização do capital em determinado terreno urbano não se referem unicamente ao terreno em si, mas principalmente à situação deste dentro do complexo urbano, tendo em vista que os ambientes urbanos proporcionam diferentes valores de uso segundo as localizações. Cada localização na cidade pressupõe uma configuração socioespacial: é o espaço de uma determinada classe social, dotada de diversos objetos imobiliários que abrigam diferentes usos, e de diversas infraestruturas e equipamentos urbanos. (CORRÊA, 1996);

A vasta rede de localizações articuladas entre si pelo centro de gestão do território é o resultado de um processo de expansão capitalista, sobretudo através das criações e absorções, que deriva das necessidades intrínsecas às empresas e ao sistema capitalista, suscitando novas localizações acessíveis às matérias-primas, mercado consumidor, a uma força de trabalho mais barata e politicamente menos ativa, ou a uma combinação deste e outros fatores locacionais.

Posto isso, se permite a associação dos agentes que se apropriam e utilizam o solo urbano com finalidade mercantil, visando a reprodução dos processos construtivos consolidados na orla da Região Metropolitana do Recife – iniciando no bairro do Pina e desembocando em Barra de Jangada (litoral sul do Jaboatão dos Guararapes) – ainda sobre a alcunha de bank lands³ (bancos de terras ociosas à espera da valorização). Podemos, desta forma, definir os agentes produtores do espaço urbano, relacionando suas práticas, são eles; i) os agentes privados (construtoras/incorporadoras); ii) o agente público (o Estado em suas diversas esferas institucionais; iii) o agente produtor informal.

Podemos afirmar que há extração de sobrelucro pelos agentes (capital imobiliário) a partir da Teoria da Renda da Terra urbana. Em Barra de Jangada, assim como por todo o espaço construído, é impossível explicar a dinâmica urbana apenas pela renda obtida pelos espaços edificadas, sem considerar a infraestrutura presente nesses locais e de que forma essa gama de equipamentos urbanos influencia no preço e por consequência no valor da terra urbana. No caso de Barra de Jangada o traçado viário e a localização estratégica do bairro apenas viabilizam a alteração da estrutura urbana do bairro, atuando principalmente como vetores de valorização dos imóveis.

É neste sentido que um terreno urbano se qualifica por sua localização na cidade: todo terreno está inserido em uma conjuntura particular de valores de uso, e estes são absolutamente independentes do capital, portanto por ele irreproduzíveis. Outra característica intrínseca à realidade urbana é que deste ponto de vista, é possível afirmar que parte da renda do solo urbano tenha como base uma gama de relações sociais, haja vista que essas condições de valorização do capital, na forma conjuntural de valores de uso, são construídas e configuradas – em tese - como tal pela sociedade e para a sociedade. Essas condições de valorização têm uma materialidade, os objetos imobiliários, que por sua vez foram produzidos pelo capital, como habitações privadas, edifícios comerciais, edifícios privados de serviço; e pelo Estado, que é o principal promotor de infraestruturas urbanas e dos equipamentos públicos. Sabendo que para o capital o investimento em infraestrutura urbana não é rentável, pois, por si só esse tipo de investimento não gera lucro.

Defende-se a abordagem de Topalov (1984. apud, Barreto 2012, p. 54) que a partir da análise das dinâmicas e estruturas urbanas parisienses, define o uso da terra urbana da seguinte forma “Em cada cidade se articulam os espaços produtivos, que correspondem às distintas fases da divisão capitalista do trabalho, e os espaços residenciais, que são o resultado de conjunturas

³ Ver COSTA, 2015. Dinâmica Imobiliária Recente da Orla de Jaboatão dos Guararapes: Uma abordagem exploratória. Cap. 4. A fala do Capital e imobiliário e seus agentes. Pág. 41

históricas da estrutura de classes e dos sistemas de produção da moradia.” Portanto, entende-se que a regularidade das aglomerações urbanas apresenta, semelhantes entre si, uma divisão econômica evidenciada no tipo da habitação, um reflexo do sistema de produção e das práticas nele explícitas, considerando também os arranjos históricos. (SILVA, 2011, p, 36):

O uso do espaço urbano produzido enquanto mercadoria evidencia a predominância do valor de troca em detrimento ao valor de uso, o que ocasiona profundas modificações na cidade, origina novas formas e funções, redefine os referenciais da vida urbana, que interferem na concepção e no modo de viver dos seus habitantes.

É possível afirmarmos, segundo Vetter e Massena (1982), que existe, na realidade uma apropriação das obras estatais de infraestrutura – que acarretam, por consequência, em uma valorização do espaço – por parte do capital imobiliário privado. Este, desta forma, utiliza-se da renda gerada a partir dos tributos de toda a população – considerando o atual sistema tributário brasileiro para basearmos esta afirmativa – para a viabilização de um espaço destinado a uma fração menor, e mais abastada, da mesma sociedade. Distinguindo uma parte da população da outra por sua característica econômica e, por consequência, pelo seu poder de compra e acesso à bens imobiliários produzidos dentro ou muito próximos a relativa infraestrutura proporcionada pelo Estado. Os autores caracterizam essa prática de “Teoria de Causação Circular”, resultando num modelo “Centro - Periferia”. (SILVA, 2011, p, 37):

Outro aspecto a destacar na ação do poder público é que, ao facilitar acesso a áreas que ainda não foram objeto de urbanização, contribui para a implantação de novos empreendimentos e, por consequência, agrega atributos que vão incidir diretamente no preço dos lotes urbanos.

Em Barra da Jangada, além da continuidade de um processo de urbanização que se iniciou nos bairros do Pina e Boa Viagem e ganhou sucessivamente Piedade e Candeias, observa-se a influência na dinâmica local da proximidade, na outra margem do estuário, do empreendimento da Reserva do Paiva, um chamariz para consumidores de alto padrão. Sendo o CIRS do ponto de vista mercadológico, um fragmento de natureza ainda preservado, uma reserva natural em plena faixa litorânea sul metropolitana do Recife, já que, de fato, desfruta de amenidades naturais associadas à praia, ao manguezal e à resquícios de Mata Atlântica. As amenidades naturais são atributos de valor e embora não sejam suficientes para atribuir condição de raridade a este espaço, sem dúvida constituem uma característica marcante e contribuem para a valorização dos edifícios situados próximos a ela (Barbosa, 2014).

Durante a discussão, diante do cenário encontrado no bairro, podemos observar a incidência de processos homogêneos – incidentes em boa parte das metrópoles brasileiras – inerentes ou recorrentes quanto se pensa na produção do espaço urbano dentro da perspectiva neoliberal. Ao mesmo tempo, mesmo com a recorrência de práticas, observa-se também a especificidade do local, como por exemplo, a localização de uma região estuarina em suas dependências, ou a proximidade com o CIRS – Reserva do Paiva.

Entendendo o papel estruturante do Estado no que diz respeito à produção urbana de habitação de alto padrão, nos deparamos com a seguinte realidade; de fato pode-se observar em todo o território da RMR uma apropriação dos bens – leia-se equipamentos urbanos - e serviços públicos por parte da fração financeiramente abastada da sociedade, não sendo por acaso a influência deste na valorização das terras urbanas e conseqüentemente no preço e tipo da habitação, assim como no público servido, neste caso, de boa habitação e equipamentos urbanos variados.

Portanto, o adensamento construtivo observado no bairro de Barra de Jangada é, na realidade, consequência do processo de espraiamento da dinâmica construtiva litorânea, consolidada no Recife e nos bairros costeiros do Jaboatão dos Guararapes (Piedade e Candeias). Isto é, Barra de Jangada está no curso da dinâmica construtiva sul metropolitana, em um ponto onde em breve culminará a reprodução dos padrões construtivos urbanos característicos dos bairros litorâneos do Recife e de Jaboatão. Entretanto, por se tratar de um bairro que apresenta em seu ambiente natural características relativamente específicas – o estuário do rio Jaboatão – Barra de Jangada tem sua área de ocupação e, portanto, atuação do capital imobiliário, restrita a uma determinada parte do bairro, distante dos alagáveis estuarinos e da Lagoa Olho D'Água.

Como afirmam Vetter e Massena (1982) é necessário entender para onde vão os investimentos estatais, por quem são apropriados e de que forma os investimentos do Estado causam separações entre os diversos segmentos da sociedade e apropriação do espaço por parte do mercado financeiro de habitação. Em Barra de Jangada observa-se um movimento semelhante ao que ganhou força no Recife em meados da década de 1980 (SOUZA, *et al*, 2015), um tipo de apropriação do espaço para fins mercadológicos. Entretanto, antes da ação das imobiliário-incorporadoras no bairro, houve por parte do segmento mais carente da sociedade ocupações para diversos fins (sendo habitação de baixa qualidade a principal delas), reivindicações ao poder público por políticas estruturadoras do espaço como; instalação de saneamento, coleta de lixo, transportes públicos, posto de saúde e etc.

Os agentes do mercado utilizam-se da estrutura presente no bairro, assim como a proximidade com o CIRS Reserva do Paiva, a incidências de amenidades naturais (traço de

relevância significativa na valorização dos espaços) e a dinâmica urbana metropolitana – presente nos bairros de Candeias e Piedade – para instalar seus projetos em Barra de Jangada, alterando a dinâmica presente – seja ela habitacional, social e econômica - , criando “bolsões de pobreza”, gerando centros habitacionais e, por não haver políticas de redução da desigualdade - na verdade o que existe é uma caracterização do espaço como produto mercadológico - há desta forma, a criação de espaços periféricos, destinados à pessoas de renda baixa.

Nesses “bolsões de pobreza” e aliado a essa prática de segmentação espacial – atrelado à produção habitacional de alto padrão - entre ricos e pobres, temos os outros dois segmentos de habitação firmados no local: o concebido pela produção estatal e outro advindo da produção informal. Isto é, a ação estatal não inexistente para os mais pobres, mas é ineficiente e, muitas vezes, desconsidera uma produção e distribuição igualitária do espaço e dos equipamentos urbanos por entre todos os segmentos da sociedade. Observa-se isso previamente com a construção do conjunto habitacional “Praia do Sol”, concebido durante o programa do governo federal ligado ao BNH, ainda na década de 1970 e o conjunto Praia de Jangada, construído pela Tenda, mas com incentivo fiscal do Minha Casa Minha Vida (MCMV), programa também do governo federal – este construído em um espaço baixo valor mercantil, por estar inserido numa área alagável⁴ e distante da amenidade natural presente no bairro (a praia).

Assim, para que seja possível a compreensão da dinâmica produtivista incidente em Barra de Jangada, é necessário que tratemos também dos aspectos ambientais e das repercussões dos processos de expansão urbana no sítio físico do bairro.

Chega-se a um dos epicentros do debate empírico; a ação dos diversos agentes produtores do espaço no sítio físico do bairro e suas repercussões – quase sempre desastrosas – no ambiente natural. Como já foi explicitado previamente Barra de Jangada abriga especificidades naturais: o estuário dos rios Pirapama/Jaboatão e a restinga. Iniciando o debate, nos deparamos com o discurso de desenvolvimento sustentável que permeia o institucional e social, mas que vem se mostrando ineficiente no que diz respeito à redução de danos ambientais, pois sabe-se que a reprodução discursiva de redução da escala de abordagem – colocando práticas cotidianas como principais vetores de poluição e degradação – trata-se de uma abordagem de marketing, desvia a atenção dos processos mais amplos que reproduzem degradação.

⁴ Ver FRANÇA (2015) IDENTIFICAÇÃO DE ÁREAS INUNDÁVEIS NOS BAIROS DE BARRA DE JANGADA, GUARARAPES E MARCOS FREIRE – MUNICÍPIO DE JABOATÃO DOS GUARARAPES/PE.

A alteração da concepção produtivista mercadológica, por uma menos destrutiva e a supressão da pobreza que é também considerada um problema ambiental, deveriam permear os principais debates acerca dos problemas ambientais. Pensando em Barra de Jangada, podemos traçar um paralelo entre os diversos níveis de produção imobiliária presentes no bairro, a distribuição/localização destas dentro do território do bairro e suas características sociais, dividindo o bairro em setores de econômicos ligados ao preço dos lotes e suas localizações.

Segundo Barbosa (2008) o relatório Brundtland considera que a pobreza generalizada não é mais inevitável e que o desenvolvimento de uma cidade deve privilegiar o atendimento das necessidades básicas de todos e oferecer oportunidades de melhorar a qualidade de vida da população. Um dos principais conceitos debatidos pelo relatório foi o de “equidade” como condição para que haja a participação efetiva da sociedade na tomada de decisões, através de processos democráticos, para o desenvolvimento urbano.

Pretende-se apresentar e relacionar as ações, sejam elas do poder público, privado ou advindas da informalidade, com os impactos severos observados no ambiente natural do bairro. Sabe-se que, não apenas na costa recifense e jaboatonense a questão hídrica, foi extremamente negligenciada. Observa-se em boa parte do território recifense, por exemplo – em se tratando de uma planície flúvio marinha, isto é, uma área plana de baixios sob influência dos regimes fluviais e marinhos – as diversas intervenções do poder público na tentativa de suprimir a importância ou de desconsiderar os impactos negativos de canalizações, desvios, retificações e etc, de corpos hídricos, como os grandes rios do Recife (Beberibe, Capibaribe e Tejipió).

Quanto à canalização de corpos hídricos, considerando, também, os exemplos recorrentes – canais pouco largos, com profundidade que não suportam o fluxo sazonal de água, em momentos de superávit pluviométrico. O caráter pontual das obras transfere também o problema para outras áreas, pois a canalização de corpos hídricos, considerando, também, os exemplos recorrentes – canais pouco largos, com profundidade que não aporta o corpo d’água em momentos de superávit pluviométrico e construídos em concreto, o que inviabiliza a absorção de água pelo solo, elevando o nível do canal.

É possível afirmar que esse tipo de obra potencializa os processos de alagamento, tanto na área canalizada e quando a obra resolve o problema, isto é, de maneira pontual, intensifica o processo em outra área, pois a canalização de corpos hídricos aumenta a energia com que a água se desloca naquele determinado ponto, reduzindo quando há uma retomada do regime de canais naturais, criando pontos de transbordamento, pois, naturalmente, aquele ponto não é capaz de suportar o aporte de água deslocada com tanta velocidade. determinado ponto. Quando se retoma o percurso em canais naturais essa energia se reduz e se gera novos pontos de

transbordamento em locais incapazes de suportar o aporte de água deslocada com tanta velocidade (FRANÇA, 2015. p, 44):

A impermeabilização do solo associado à dinâmica climática no município surge como fatores importantes na potencialização das inundações, visto que nos bairros de Marcos Freire e Barra de Jangada a ocupação nas margens dos cursos e corpos hídricos se constitui em um fator significativo na análise das áreas inundáveis, enquanto que no bairro de Guararapes, a impermeabilização do solo, diminuindo a superfície natural para a infiltração da água precipitada e potencialização do escoamento das águas pluviais para os canais de drenagem, principalmente na região com menores cotas altimétricas, contribui para a recorrente ocorrência de eventos de inundações urbanas, principalmente no período de outono-inverno.

Portanto, nota-se – também neste aspecto - uma continuidade dos processos consolidados em Recife e boa parte do município do Jaboatão, apontando para Barra de Jangada um cenário preocupante no que tange à conservação e revitalização de seu ambiente natural.

Outro aspecto a ser tratado é a ocupação da área de restinga. Como já foi mencionado, existe no bairro uma forte influência do capital imobiliário privado, sendo este atuante, no que diz respeito à compra de lotes e construção de edifícios de alto valor mercante, o que gera por consequência a “expulsão branda” da população mais pobre residente próximo – ou até nessas áreas – desses novos centros habitacionais de alto padrão, obrigando-as a se readequarem a dinâmica instituída e a procurarem formas de construir suas habitações. Entretanto, o que faz crescer a preocupação em relação à restinga é a ocupação por parte do segmento mais abastado da sociedade. Ainda em relação à caracterização do uso e ocupação da terra, Barreto et al. (2006. apud, COELHO 2013) constataram que o estuário de Barra de Jangada tem duas situações completamente antagônicas: na margem esquerda a ação antrópica coloca em risco a manutenção das estruturas ambientais naturais de proteção, e na outra margem, a exuberância da restinga limosa conserva-se em seu esplendor, entretanto este cenário ainda parcialmente conservado apresenta-se ameaçado decorrente da especulação imobiliária promovido por construções de grande porte.

Buscando um paralelo entre a produção imobiliária – em diversos níveis – e os impactos que a mudança da estrutura morfológica urbana causará no conforto térmico do bairro, consideraremos, também, neste ponto, a influência do gabarito dos edifícios que estão sendo construídos na orla do bairro como vetores determinantes para a mudança do microclima urbano em Barra de Jangada. Segundo Azerêdo (2011) Falar dos processos de verticalização ocorridos

em bairros litorâneos nos remete a ideia de adensamento construtivo pois na produção do espaço urbano é comum identificarmos a exploração quase total dos lotes e que esse adensamento construtivo acarreta também num adensamento populacional, visto a tipologia das construções – que são, em sua massiva maioria, edifícios altos ligados à habitação de padrão elevado.

Dada a característica destacada dos empreendimentos imobiliários presentes, não apenas em Barra de Jangada – visto que o movimento de ocupação de áreas litorâneas pelo capital financeiro imobiliário pode-se observar por todo o litoral nordestino, intensificando-se (considerando a característica habitacional) nas proximidades dos centros metropolitanos da Região – é possível que tracemos um paralelo entre o alto índice de construções – e os gabaritos dessas – com o aumento da temperatura nos centros urbanos que dependem da circulação dos ventos provenientes dos corpos d’água para sua ventilação, condicionando um microclima diferente do característico, dentro dos centro urbano (Azerêdo, 2011. p, 18).

Questiona-se aqui a relação entre o Estado e o Mercado (Sob o ponto de vista da oferta) e sua contribuição com a formação/alteração de climas urbanos, pois o tipo de produção que se tem desenvolvido nos espaços urbanos litorâneos, através da modificação do uso e ocupação do solo, favorece a alteração do clima natural dos bairros e, conseqüentemente, da cidade. A produção verticalizada, que contribui para o aumento das densidades construtiva e populacional, aliada ao tipo de produção do espaço arquitetônico, além da construção do espaço livre urbano, sem a total consideração aos preceitos bioclimáticos, contribui com a produção do acúmulo de calor no espaço urbano.

Portanto, é possível afirmar que a expansão da malha urbana observada nos bairros dos municípios da RMR, considerando aqui os processos evidenciados em Barra de Jangada – onde há uma recente multiplicação de projetos imobiliários – está aquém daquele que tomamos como referencial de produção urbana equilibrada. Considerando os diversos aspectos mencionados, sejam eles econômicos, sociais e ambientais, o que se verifica no bairro são indícios de reprodução dos processos consolidados em outros bairros, que apresentam características semelhantes na RMR, tornando a análise prévia dos cenários⁵ preocupante.

4.2 O Estado enquanto organizador institucional do bairro

Dentro desta perspectiva analítica, dividimos o papel do Estado em duas instâncias i) o Estado enquanto regulador e ii) o Estado enquanto executor de obras – que por sua vez

⁵ Ver TONI, Jackson. Cenários e Análise Estratégica: questões metodológicas. (2006)

valorizam espaços que o Estado deve organizar, planejar e regular. No esteio deste debate se faz necessária a análise da concepção externada no documento institucional, responsável pelas diretrizes de expansão urbana do município, do bairro de Barra de Jangada e como este está caracterizado das mais diversas formas, do ponto de vista urbano.

Barra de Jangada é localizado, dentro do contexto da divisão política administrativa do município, no distrito I, que é formado pelos bairros de: Cajueiro Seco, Candeias, Guararapes, Piedade, Prazeres, Comportas, Marcos Freire e Muribeca.

Ilustração 6 - Mapa de localização dos bairros do distrito 1 do Jaboatão dos Guararapes



Fonte: O autor.

Dada a localização do bairro, observamos alguns fatos interessantes que se apresentam quando pesquisamos qual o status adquirido por Barra de Jangada perante o Plano Diretor Municipal (PDM) e como esse status influencia na dinâmica construtiva que vem se inserindo no bairro – ou como a dinâmica construtiva influencia às diretrizes municipais e de qualificação dos espaços. Barra de Jangada está qualificado no Plano Diretor como sendo uma ZLT (Zona Especial de Lazer e Turismo). Dada a composição física do bairro e as áreas equivalentes neste

recorte institucional, acreditamos que os ambientes naturais de Barra de Jangada o qualificam desta forma. (Plano Diretor do Jaboatão dos Guararapes, 2018, p, 19.);

Art. 54. A Zona Especial de Lazer e Turismo (ZLT) tem a finalidade de proteger áreas que, tendo em vista seus atributos ambientais, oferecerem potencialidades para o desenvolvimento de atividades recreativas e turísticas, dividindo-se em:

- I - ZLT 1, Orla de Piedade e Candeias;
- II - ZLT 2, Barra de Jangada;
- III - ZLT 3, Orla com superposição de legislações;
- IV - ZLT 4, Parte do Conjunto da Usina Jaboatão;
- V - ZLT 5, Lagoa Azul;
- VI - ZLT 6, Cova da Onça;
- VII - ZLT 7, Engenho Macujé.

Ainda acerca das ZLT's, sabe-se que elas são divididas em categorias. Barra de Jangada, por ser um bairro de dimensões territoriais extensas, abriga em seu território composições naturais pouco homogêneas, por este motivo se insere em categorias diferentes, aumentando a complexidade da formulação de diretrizes técnicas que sejam capazes de abarca-lo de forma total, sem desconsiderar suas complexidades. Barra de Jangada está apresentado, sendo as ZLT's 1 e 2. Pretende-se aqui fazer uma pequena análise conjuntural das diretrizes orientadoras das ações no bairro, para que seja possível assentarmos as ideias propostas pelo Estado e associa-las aos projetos aos projetos executados no bairro.

A primeira categoria da ZLT está ligada à valorização da orla e a utilização do banho marítimo e acessibilidade à praia, tornando-a um espaço de convivência, para valorização dos espaços. Alguns dos objetivos desta categoria estão, também, visando a utilização dos espaços de Orla como áreas de execução de obras turísticas – objetivo “e”. Para isso, se faz necessária a ação estatal no incentivo a implantação deste tipo de empreendimento. Associado a este fato observamos o objetivo “f”, que prevê uma ação estruturante do espaço, por parte do poder público, visando a atração de investimentos. Por fim temos o objetivo “g” que prevê a utilização de áreas livres e ocupadas “irregularmente” – prevendo despejos para a implantação de obras turísticas – a fim de potencializar suas “qualidades”. (Plano Diretor do Jaboatão dos Guararapes, 2018, p, 19-20.);

I- ZLT1, ao longo da Orla:

- a) valorização da integração do patrimônio natural com o ambiente construído;

- b) promoção de ação e gestão integrada e participativa com os municípios costeiros vizinhos;
- c) resgate da função de lazer da praia, favorecendo o convívio coletivo e a garantia do direito de visibilidade, acessibilidade e usufruto da praia, inclusive por idosos, pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida;
- d) utilizações de materiais adequados que considerem as características locais, valorizem o ambiente, propiciem segurança, tenham durabilidade, baixo custo e fácil manutenção.
- e) incentivo a empreendimentos turísticos e de lazer;**
- f) promoção de ações de implantação de infra-estrutura básica e turística.**
- g) recuperação de áreas degradadas, livres ou ocupadas irregularmente e potencialização de suas qualidades;
- h) desenvolvimento de trabalhos de educação ambiental com as comunidades locais.

Continuando com as análises, chegamos à ZLT 2 que apresenta como característica principal um interesse na área do complexo estuarino Jaboatão/Pirapama. Nesta segunda parte da abordagem, notamos o interesse em aproveitar o pequeno espaço com potencial construtivo – do ponto de vista locacional e por se tratar de uma área de várzea dos rios – do complexo estuarino, utilizando, mais uma vez, o ambiente físico como vetor de valorização e interesse privado.

Neste ponto observamos, com destaque para a recorrência de diretrizes, padrões do ponto vista construtivo e de incentivo à obras de ligadas ao turismo. Entretanto, quando pensamos nesta parte do território do bairro, lembramos, que além do destaque natural, existe a incidência de populações de baixa renda residindo nesta fração do território e, tomando como base a diretriz “g” da ZLT 1 – onde afirma-se um compromisso com recuperação de áreas ocupadas “irregularmente – podemos prospectar que existe possibilidade de haver conflitos por terras, isto é o valor de uso dos lotes ocupados irregularmente, antes do bairro de adquirir o status atual, e a o valor de troca que os empreendimentos turísticos imobiliários agregam aos espaços onde se inserem serão condicionantes para o conflito. (Plano Diretor do Jaboatão dos Guararapes, 2018, p, 19-20.);

II - ZLT 2, entre a Estrada da Curcurana e o Rio Jaboatão:

- a) aproveitamento com qualidade construtiva e paisagística para o turismo, lazer e habitação de baixa densidade;
- b) integração visual e paisagística do Rio Jaboatão;
- c) promoção de ações de reabilitação e recuperação do estuário do Rio Jaboatão;
- d) incentivo a empreendimentos turísticos e de lazer;

- e) promoção de ações de implantação de infra-estrutura básica e turística.
- f) recuperação de áreas degradadas, livres ou ocupadas irregularmente e potencialização de suas qualidades;
- g) desenvolvimento de trabalhos de educação ambiental com as comunidades locais.

Diante das diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor, podemos verificar que, à longo prazo, o bairro de Barra de Jangada – se existir a possibilidade de execução de obras nos baixios estuarinos – apresentará uma mudança ainda maior que a prevista na sua configuração espacial. Esta mudança agravará, além do imaginado, os impactos no ambiente físico natural, visto que em nenhum momento é apresentado um plano de revitalização/conservação dos corpos hídricos presentes em boa parte do bairro. Este fato nos leva a crer que esse “assédio” do capital privado, aliado ao poder público, sobre as áreas de amenidades naturais é um reflexo do novo tipo de marketing apresentado nas metrópoles, buscando a associação natureza – urbano com fins lucrativos e sem considerar de que forma essas obras mudarão os sistemas naturais e influenciarão a vida da fração da sociedade que não usufrui daqueles empreendimentos.

Tentaremos a seguir associar as diversas formas de habitação e a divisão territorial do trabalho, para explicarmos como os espaços no bairro já estão sendo segmentados a partir dos padrões construtivos, associando ambiente físico natural com a qualidade das habitações e o apelo de cada agente construtivo.

4.3 O Estado enquanto agente executor de obras

Permeando o debate acerca dos investimentos públicos e de valorização de espaços – nesses inseridos lotes, glebas e etc – chegamos a duas obras que parecem centrais para a evolução do processo de ocupação dos espaços de Barra de Jangada e áreas circunvizinhas, o Arco Metropolitano e o projeto de prolongamento da via costeira.

Os dados obtidos acerca das duas obras são, ambos, provenientes dos relatórios de impacto ambiental, produzidos a fim de validar as obras e apresentar o caráter destas, atendendo ao que foi chamado de demanda populacional. O relatório de impacto sobre a via costeira foi produzido pela empresa de consultoria Planep-LTDA, em 2008, sob encomenda do DER. O relatório tem como recorte a BR 101, na altura de Pontezinha e a rua Padre Nestor de Alencar, em Barra de Jangada. O relatório tem como principais objetivos (Relatório de Impacto Ambiental, 2008):

A região onde será construída a rodovia passa um momento de intenso desenvolvimento econômico com a implantação de grandes projetos no Porto de Suape e seu entorno, além de intenso tráfego em direção às praias do litoral sul do Estado. A construção desta rodovia vai atender vários objetivos, resolvendo algumas necessidades da população que se desloca e reside nesta região, e se justificando por fatos como:

- Atender ao crescimento do tráfego na área o qual se encontra submetido a taxas de crescimento de 5,0% a/a para veículos leves, 2,5% a/a para ônibus e 2,5% a/a para caminhões;
- Melhorar a configuração do sistema viário disponível na área oferecendo condições para o desvio do tráfego da Estrada da Curcurana para a nova rodovia;
- Proporcionar maior conforto aos usuários e à população em geral substituindo a Estrada da Curcurana que oferece nível de serviço enquadrado na Classe “E”, pela rodovia vicinal projetada enquadrada na Classe “A” de acordo com classificação de serviços do DNIT.
- Atender as necessidades imputadas pelo crescimento determinado pelos elevados investimentos em andamento no litoral sul do estado a exemplo do Porto de Suape, da Refinaria de Petróleo, do Estaleiro, das Indústrias Químicas, dos Condomínios, do Incremento do Turismo Doméstico e Nacional, entre outros.

Mesmo com as mudanças econômicas sofridas no país nos últimos anos, fica claro que esses espaços ainda possuem valor econômico e por isso, demandam por obras que facilitem o acesso e trânsito entre os condomínios de luxo localizados na costa sul metropolitana e a centralidade da cidade do Recife. Entretanto, quando a ideia de demanda populacional foi remetida a qualidade de vida dos habitantes locais e suas reais demandas, do ponto de vista urbano, foi possível encontrarmos no relatório objetivos, causas e consequências que não condizem com os reais anseios da população local.

Tratando assim de outro aspecto que merece destaque; a remoção de pessoas que vivem no espaço do trajeto. Fato comum em boa parte das obras públicas ligadas ao interesse do capital, está previsto no relatório a remoção de uma fração da população residente em Barra de Jangada, em especial próximo ao trajeto da via na rua Padre Nestor de Alencar e nas proximidades do estuário. (Relatório de Impacto Ambiental, 2008):

Foi elaborado um projeto de desapropriação. Este projeto tem como base os elementos planimétricos do Projeto Geométrico e teve a finalidade de quantificar as áreas a desapropriar. Inicialmente foi feito um cadastro em campo de todos os proprietários atingidos pela faixa de domínio, nas áreas de não ocupação humana e nas áreas de ocupação. O cadastramento deu-se somente nos proprietários que foram atingidos efetivamente pelo *off-set* do projeto da rodovia. Além de identificar nominalmente, a pesquisa caracterizou o preço dos imóveis na região e a situação jurídica de cada um.

Quando passamos a abordar o aspecto ambiental da obra nos deparamos com alguns termos utilizados pela consultoria que colocam em xeque o real objetivo, pois não aparenta se tratar se de um estudo de impacto, mas sim de validação de uma obra que passa por ambientes que necessariamente precisam de proteção e até de obras que busquem revitaliza-los. (Relatório de Impacto Ambiental, 2008):

A Rodovia ficará inserida quase integralmente na parte Sul de Jaboatão dos Guararapes onde ocupará 4,27km perfilando-se pela margem esquerda do estuário do rio Jaboatão até flexionar-se no curso inferior do mesmo rio em direção a Pontezinha onde vai encontrar a BR-101 a 150 metros da ponte sobre o rio Jaboatão totalizando 1,43km no Município do Cabo de Santo Agostinho.

O estuário, como ambiente natural mais característico e sensível a mudanças, está no centro do debate ambiental do bairro. Como já foi mencionado, existe previsto no projeto, ações de retificação de determinadas áreas próximas ao estuário que vão desde a retirada da vegetação, até a mudança da composição social da área. Apenas a mudança no ambiente físico do estuário seria suficiente para tecer uma crítica sobre as obras – haja vista os impactos que qualquer alteração em ambientes frágeis, geram distorções quase irremediáveis.

Em suma, dentro do que foi discutido nestas páginas, pudemos entender de que maneira os espaços urbanos são produzidos nas metrópoles brasileiras, em especial como determinadas áreas da RMR passam a apresentar valores econômicos – valores de troca – mais altos que os apresentados em outras partes do mesmo território, mesmo muitas vezes sendo áreas vizinhas. Ainda acerca desse panorama, pode-se observar o papel dos agentes produtores dos espaços na composição estrutural dos espaços e na produção desigual desses espaços, em especial o Estado que tem como suas atribuições organizar, planejar e regular os espaços, mas que acaba por apenas viabilizar projetos privados que acrescem as disparidades econômicas e estruturais em lugares vizinhos.

Para MYRDAL (1957) quando a ação estatal passa a ser evidente em escala local, o agente público precisa considerar que determinados investimentos em áreas seletas do território ocasionam crescimentos e valorização de áreas em detrimento de outras, fortalecendo o quadro de desigualdade entre regiões (estados, municípios, bairros e etc, a depender da escala de atuação).

Além da desconsideração do ambiente natural – mesmo sendo um relatório de impacto ambiental - o relatório também aponta para os impactos nas áreas rurais e suas populações, que serão diretamente afetadas e aponta como forma de tratar este “problema” a retirada

involuntária dessas pessoas, “dialogando” com os residentes e os indenizando, porém excluindo de qualquer tipo de análise a relação de vida que as populações rurais tem com a sua terra.

Por fim, pretende-se apresentar como o panorama internacional e a situação do Brasil no que chamamos de capitalismo periférico influência nessas escolhas; desde a concepção das formas de desenvolvimento e seus desdobramentos espaciais, até a ação do poder público municipal no loteamento das áreas do município, desconsiderando ambientes que deveriam ser preservados – reproduzindo os padrões engendrados nas outras esferas de poder, assim como no município vizinho (Recife).

5 A DIVISÃO TERRITORIAL DO BAIRRO E SUAS IMPLICAÇÕES

A análise da distribuição locacional das habitações em Barra de Jangada se apresenta como uma das questões centrais da presente pesquisa. Dito isto, é necessário que entendamos como os agrupamentos habitacionais se organizam no espaço urbano. Portanto trabalhar-se-á, neste ponto, a partir de perspectivas de escala distintas, porém complementares. Para Smith (1988) a divisão do trabalho na sociedade é o sustentáculo histórico das diferenciações espaciais, no que diz respeito às condições de desenvolvimento. A divisão territorial do trabalho não é um processo separado, mas está implícito, desde o início, no conceito *de divisão do trabalho* (grifo nosso).

Tentar-se-á associar as formas de produção do espaço às divisões territoriais do trabalho, considerando que quem utiliza áreas de maior valor econômico – onde o preço e o valor terra são mais elevados – são aqueles que apresentam condições financeiras mais abastadas, fracionando o espaço de acordo com a classe econômica dos moradores. Para Smith (1988) as diferenças qualitativas na natureza se traduzem em diferenças qualitativas e quantitativas nas formas em que o espaço se organiza. Portanto, as divisões sociais do trabalho se expressam espacialmente. (SMITH, 1988. p, 152.):

Sob condições naturais, o mesmo gasto de trabalho resultará em diferentes quantidades de uma dada mercadoria, e isto implica a possibilidade (mas somente a possibilidade) de produção de excedente em um lugar, embora não em outro. Além disso a diferenciação qualitativa da natureza coloca certos limites para que os processos de produção possam ocorrer numa dada área.

Tomando a divisão territorial do trabalho como base para evidenciarmos as diferenciações dos tipos de produções de habitação no espaço, recorreremos inicialmente às análises acerca de localização, considerando a organização global das forças de produção e de que formas essas forças agem a nível local. Situando o Brasil neste cenário econômico e entendendo sua condição, inserido no que se pode chamar de “capitalismo tardio” e nossa condição na periferia no capitalismo mundial - haja vista nosso papel na Divisão Internacional do Trabalho (DIT) - considerar-se-á esta condição periférica do país para embasar as hipóteses de fragmentação espacial baseada numa divisão territorial do trabalho recorrente em países periféricos e culturalmente disseminada no Brasil.

Dada a apresentação resoluta deste panorama e entendendo a existências de padrões de desenvolvimento diferentes nas diferentes escalas de análise – dentre elas podemos citar os

padrões de desenvolvimento e análise global, nacional e local – apontaremos como a localização tornou-se ponto chave para análises regionais, urbanas e intra urbanas (aceitando a redundância do termo, apontado por Villaça [2005]) para elucidar melhor as escalas de discussão e atuação de determinados capitais).

Para que seja possível a continuação do debate acerca da localização geográfica, pretende-se antes identificar quando esta abordagem passou a ser determinante para a geografia e sob a égide de quais argumentos. Segundo Smith (1988) essa vertente, ou essa abordagem da geografia acerca das localizações ganha força no cenário da ciência geográfica com a ascensão da “Geografia Comercial”, por volta de 1960, no Reino Unido. Esta corrente buscava – calcada no que chamamos hoje de geografia teórico quantitativa – explicar as distorções econômicas das nações por meio da localização geográfica dos países, além das suas tendências naturais, com propensões à expansão econômica por meio das condições naturais da terra. (SMITH, 1988. p, 154)

De origem britânica, a “Geografia Comercial” descreveu a variedade de produtos provenientes das diferentes nações e regiões do mundo e tentou explicar os diferentes padrões de produção agrícola e industrial com base nas diferentes dádivas da natureza.

Para Smith (1988) a geografia comercial, na qual se baseava também a geopolítica da época, estava fincada em princípios muito claros, que eram relativos ao modo pelo qual o ambiente natural ditava vantagens econômica, organizava e dividia territorialmente o espaço, a partir do trabalho. Dito isto é possível que consigamos resgatar parte relevante deste debate, aplicando-o de outra forma, visto que hoje o principal vetor de desenvolvimento dos países não é mais a centralidade natural e suas características ambientais, mas o seu papel na produção de capitais diversos – capital trabalho, industrial e principalmente financeiro, além da crescente necessidade da sociedade atual por inovações tecnológicas.

Tomando este panorama como diretriz, pretendemos analisar de que maneira a localização geográfica interfere no desenvolvimento de determinados espaços, mais especificamente, como a produção habitacional é impactada por essa dinâmica de produção de edifícios, a partir da posição ou localização da terra onde eles estão sendo/serão construídos. O diálogo entre as escalas, neste ponto, será intenso, haja vista a proposta inicial da perspectiva comercial da geografia britânica dos anos 1960 e as propostas de construções imobiliárias em Barra de Jangada. Ressalvando as devidas proporções, acredita-se que este diálogo acontece de forma intensa e pouco perceptível.

Ainda dentro do panorama acima mencionado, a condição do Brasil na DIT é de essência periférica, o que implica em algumas características a serem discutidas de modo a solidificar alguns argumentos. Para Samir Amin, apud Smith (1988), o capitalismo periférico apresenta estruturas fundamentalmente diferentes da do capitalismo central. Enquanto no centro do sistema a acumulação é auto centralizada, nas periferias do capitalismo esta acumulação se dá de maneira desigual. Em poucas palavras, enquanto no capitalismo central o desenvolvimento gira em torno da produção de bens de capital e do incentivo ao consumo de massas; na periferia, contudo, é a exportação e o consumo de bens de luxo que formam a economia.

Considerando a produção imobiliária em países como o Brasil, onde o consumo habitacional se dá, no geral, apenas numa dada fração da sociedade – quase sempre a fração mais abastada – entende-se que este mercado tomou status de mercado de luxo, sendo assim impossível não notar as diferenças que as formas de produção de habitação evidenciam nos espaços, que são reflexos da fragmentação social, devido as diferenças econômicas da população. Isto é, quando consideramos, o tipo de habitação e onde localiza é possível a distinção, quase sempre acertada, de que estrato social habita determinado local.

Este tipo de expansão, mesmo que dado apenas por uma pequena fração da sociedade demanda do poder público ações que, não só dão sustentabilidade à população de padrão econômico elevado que se instala em determinados locais, como viabiliza a produção de capitais diversos, a começar pelo estímulo à produção de habitação. Com a atuação do poder público – em diversas frentes, inclusive no deslocamento prévio de populações menos abastadas para áreas afastadas, implicando em demandas por infraestrutura (haja vista onde estão localizados os empreendimentos construídos com subsídio público do antigo BNH) – na viabilização estrutural (construção e pavimentação de estradas, ligação com dinâmicas econômicas e projetos de saneamento – mesmo que de baixíssima qualidade, mas que atendas as demandas momentâneas) – é possível afirmarmos que o Estado age como viabilizador de projetos do capital, não apenas no que tange à legislação, mas ao estímulo com base em infraestruturas urbanas. (SMITH, 1988. p, 177):

Já mostramos que a necessidade de acumulação do capital leva a uma franca expansão geográfica da sociedade capitalista, conduzida pelo capital produtivo. Isto exige um contínuo investimento de capital na criação de um ambiente construído para a produção. Estradas, ferrovias, fábricas, campos oficinas, armazéns, cais, encanamentos, canais, a lista é infinita.

Portanto, entende-se que para que seja possível a compreensão dos espaços intraurbanos a condição natural dos ambientes e sua localização. Assim como na geografia comercial, a localização para as análises do espaço urbano na sua compreensão interna, torna-se questão fundamental na tentativa de análise das dinâmicas construtivas e dos diversos tipos de produção espacial – materializados nesta pesquisa a partir da habitação. Isto é, os espaços são fragmentados em basicamente dois segmentos; i) os espaços de maior valor comercial, onde pode-se constatar raridades ou amenidades naturais e ii) espaços onde essas raridades são inexistentes, significando desprezo (por vezes momentâneas) do capital imobiliário.

Entendemos também a necessidade da fragmentação dos conceitos que envolvem a idealização dos espaços, considerando a visão por parte do capital imobiliário hegemônico, pois quando fragmentados os espaços passam a apresentar valores de extrema distinção. Portanto, o que cria espaços de altos preços são, na verdade os que não apresentam preços elevados, e é nesse sentido que a população é fragmentada; entre os que podem pagar pelo acesso às raridades e as infraestruturas habitacionais e de serviços, que os empreendimentos de alto valor apresentam e os que estão excluídos desse mercado de luxo.

Para Carlos (2001), o espaço constituído como “raridade” (que só pode ser constatado em determinados lugares da metrópole) não é propriamente um fenômeno que acontece de maneira idêntica em todas as metrópoles, isso porque a noção de espaço enquanto raridade se associa à ideia de centralidade urbana – além dos fatores ligados ao ambiente natural -, o que nos leva a entendermos estes espaços como hierarquicamente divididos. Isto também quer dizer que existe uma escassez de espaços, para que alguns assumam o caráter de raridade, revelando um ciclo de esgotamento. O sistema de produção capitalista de habitação de luxo; num dado momento estes espaços de raridade serão esgotados, no que tange a capacidade produtiva e, naturalmente, na obtenção de renda desta terra. Esta incapacidade de reprodução da terra, principalmente nas frações onde as amenidades ou as raridades se apresentam nos levam ao debate acerca do valor da terra (uso e troca) e sua associação cíclica com o marketing empresarial.

Corroborando com Carlos (2001) quando ela afirma que a escassez de espaços contribui para criação de um mercado de luxo, afirmamos que a noção de preços de imóveis atribuída pelo mercado imobiliário – o que acaba por influenciar também o valor venal dos imóveis e toda a gama de tributos por ele influenciado (entendo imóveis também como lotes de terras urbanas) – é uma noção distorcida e influenciada pela prática especulativa exercida por grandes corporações ligadas ao mercado financeiro/imobiliário. Isto é, a retenção de terras - prática recorrente nas metrópoles brasileiras - com a finalidade de adiantar-se para um futuro ganho

com o imóvel. Aguardando o espaço se valorizar, ou exercendo pressões no poder público, a fim que este, dotando o espaço de infraestrutura urbana, valorize as terras nele inseridas. (CARLOS, 2001, p, 134):

Nas palavras de Lefebvre, a grande contradição do mundo atual é a vitória do valor de troca sobre o valor de uso. Tal fato implicaria, necessariamente, uma produção espacial que visaria as estratégias os empreendedores imobiliários e uma luta entre estes e os interesses do Estado, produzindo, nesse conflito, o que Lefebvre chama de *telescopage*. (*sic*)

Considerando as demandas da sociedade e a carência flagrante que a metrópole recifense apresenta de moradias – haja vista o número de famílias morando em situação irregular ou de risco -, a definição de Lefebvre, apresentada por Carlos (2001), é também passiva de aplicação não somente ao valor de troca sobreposto ao valor de uso da habitação, mas também a consequência inerente a esta prática, visível em toda a estrutura da metrópole recifense e materializada em Barra de Jangada: i) A existência de uma demanda crescente por habitação; ii) a retenção de imóveis; iii) o aumento significativo do valor dos imóveis; iv) a expulsão da população mais pobre deste mercado, configuram um ciclo que regula como pode o planejamento metropolitano.

Neste impasse do planejamento, chega-se então a produção e renda da terra e a dicotomia protagonizada pela contradição do valor de uso e valor de troca da habitação. Para Carlos (1994), o uso residencial é determinado pelo papel que cada indivíduo ocupa no processo de produção social. Isto é, de acordo com seu lugar na distribuição da riqueza gerada. Portanto, não se trata apenas da renda extraída do uso da terra. Sem desconsiderar a Teoria Geral de Renda da Terra Urbana (TGRTU), mas procura-se aproximá-la da explicação dos cenários presentes nos espaços urbanos, nesse caso em Barra de Jangada.

Trata-se, na realidade, do panorama locacional como centralidade do debate, utilizando a TGRTU como base para explicarmos de que maneira a terra urbana é utilizada e como os usos geram renda. Entretanto, apenas o debate acerca da renda da terra não esvazia o tema, pois nos deparamos com o confronto entre o valor de uso (entendido como o valor agregado ao imóvel ou propriedade, seja por ligação sentimento, étnica, religiosa e etc.) e valor de troca (quase sempre atrelado ao valor comercial designado pelo mercado). Segundo Carlos (1994) para que se possa ter acesso a um pedaço de terra é necessário que se pague por ele (por meio de compra ou aluguel) pelo fato de que, na sociedade atual, o uso é produto de uma gama de fatores, principalmente o fator jurídico, assegurando constitucionalmente a propriedade privada e tendo o preço como expressão do seu valor.

Para Carlos (1994), neste sentido, situando os conceitos não como ambíguos, mas equivalentes na tentativa de explicar as deformidades e excentricidades evidentes na realidade urbana – neste caso na produção habitacional – chegamos ao valor de uso e valor de troca associado a ideia de mercadoria, ou de Espaço-Mercadoria e pertencente a alguém. Entretanto, é também neste sentido que as relações espaciais de produção são determinadas, pois o monopólio da terra detido por certas pessoas/incorporações, está sustentado pelo direito a propriedade e que dá a ela o direito de dispor de determinadas frações do espaço como esferas privadas, excluindo os demais e determinando quem poderá fazer uso do espaço. Por tanto, o valor de troca da terra é baseado na renda obtida pelos donos do espaço e a sobreposição do valor de uso ocorre quando estes espaços são destinados a propósitos que não condizem com as demandas da sociedade, naquele local específico. (FANI, 1994. p, 88):

Os fatores que determinarão a formação do preço vinculam-se principalmente à inserção de determinada parcela no espaço urbano global tendo como ponto de partida a localização do terreno (por exemplo, no bairro), a acessibilidade em relação aos lugares ditos privilegiados (escolas, shoppings, centros de saúde, serviços, lazer, áreas verdes e etc.), acesso à infra-estrutura existente (água, luz, esgoto, asfalto, telefone, vias de circulação e transporte), à privacidade; e, secundariamente, temos os fatores vinculados ao relevo que se refletem nas possibilidades e custos de construção.

Pretende-se analisar como as estruturas urbanas dispostas no espaço reproduzem padrões de crescimento desigual da malha e como esta forma de loteamento e segmentação se sobrepõe às necessidades da população menos abastada, além da total desconsideração acerca do ambiente natural – que por si só seria capaz de embasar o argumento crítico sobre esta forma de produção do espaço, haja vista a todos os impactos que construções em áreas de proteção ambiental geram.

5.1 Análise da distribuição dos lotes reconhecidos pela prefeitura e a condição dos lotes em relação ao ambiente físico natural

Tratando do termo utilizado por Lefebvre e citado por Carlos (2001), entendemos a construção e a ordenação dos espaços a partir do que se chamou de “*Telescopage*”, uma distorção da realidade que agrava as chagas de uma sociedade intrinsecamente desigual e desequilibrada (sendo essa uma característica inerente a boa parte dos países capitalistas). Portanto, trabalhar com o termo *telescopage*, mesmo que de forma tão preliminar, parece interessante quando atrelamos a discussão da divisão do trabalho e suas escalas, à produção do

espaço, principalmente quando analisamos as ações dos agentes produtores, neste caso, em especial, o agente público e sua posição conflitante, seja por meio do reconhecimento e delimitação de áreas que merecem atenção e proteção, mas que ao mesmo tempo são loteadas e com diretrizes, previstas no Plano Diretor Municipal, que abrem margem para a ocupação dessas mesmas áreas.

Portanto, o que se apresenta é uma distorção da realidade, ou até mesmo a criação de realidades paralelas. A primeira se apresenta como uma tentativa de conservar ambientes naturais que precisam de uma atenção maior do Estado e a segunda que abrange a produção do espaço como meio de obtenção de lucros públicos a partir de incentivos à iniciativa privada.

Este debate abrange, principalmente, a ação do Estado como preponderante para a configuração espacial, atribuindo a este o poder de regular, organizar e influenciar diretamente a distribuição espacial. Entendendo que os condicionantes naturais são atenuantes de uma divisão hierárquica/social – com bases na condição econômica distorcida da sociedade, em países periféricos, por sua estruturação social desigual determinada pelo mercado internacional – averiguar-se-á como estas causas são influentes na última instância da escala de abordagem (a escala local). Entender de que maneira os empreendimentos, que são a externalidade concreta de uma sociedade – neste caso profundamente desigual – são distribuídos e organizados de acordo com a renda dos seus detentores é preponderante para concebermos as ideias de Divisão Territorial do Trabalho.

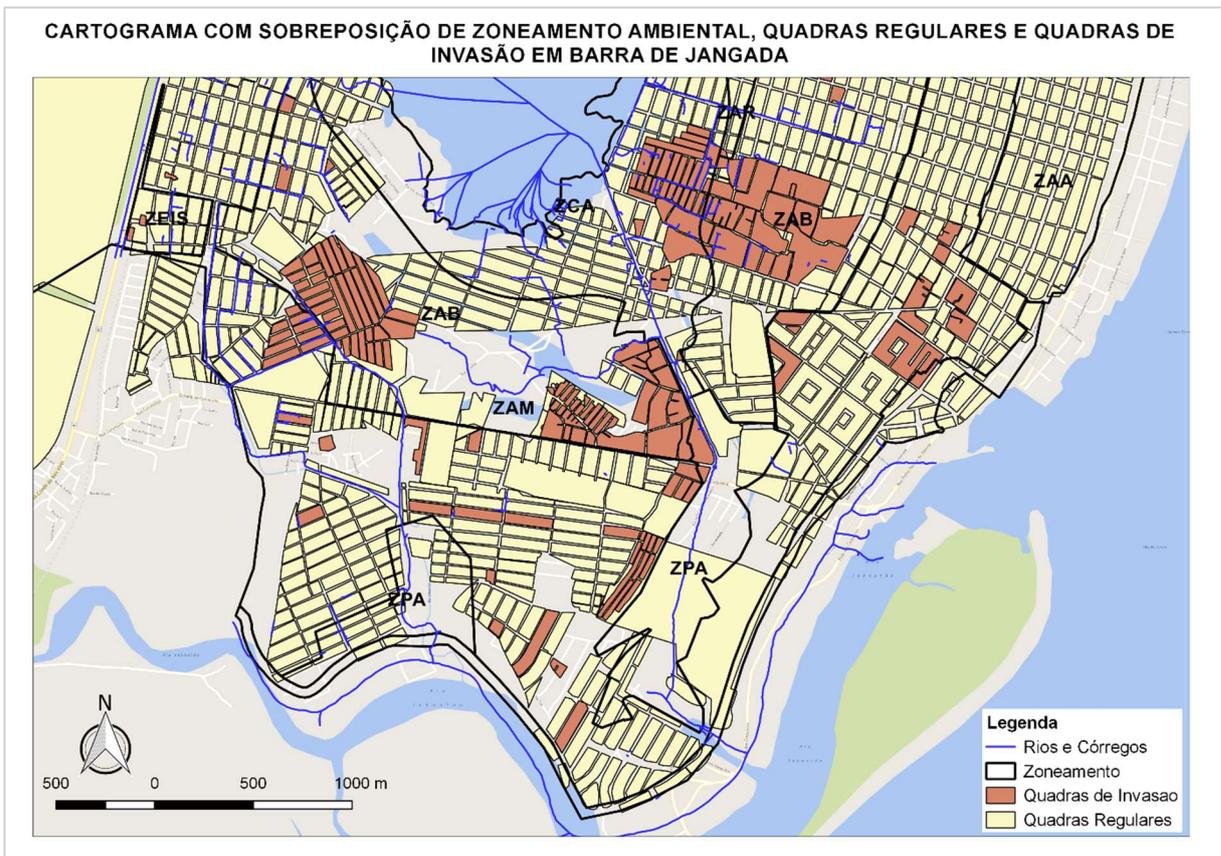
Como foi anteriormente citado, existem no Plano Diretor do município diretrizes que indicam a utilização, para fins privados – entretanto, ainda que fossem para fins de serviço público não seriam recomendadas, pois invadem e degradam ambientes naturais – tanto das áreas dos baixios, quanto de áreas alagáveis – próximos ao estuário – a fim de aproximar o público de um contato com a natureza, contato esse que se caracteriza por uma adequação, retificação e enquadramento da natureza nos parâmetros mercadológico. Entretanto, aqui a despeito do debate acerca da divisão territorial do trabalho, para evidenciarmos como os espaços em Barra de Jangada são fracionados, esbarramos em aspectos que vão além deste debate.

Atrelando a característica ambiental a discussão que gira, quase unicamente, em torno do aspecto social (quando tratamos de divisão territorial do trabalho), observamos que na divisão feita pelo Estado não considera os limites naturais característico dos terrenos, loteando áreas que estão sob proteção ambiental. Mesmo sendo a prefeitura o órgão que regula o zoneamento ambiental do município, é também ela que aprova e autoriza a construção de imóveis de diversas naturezas em áreas de preservação. No bairro de Barra de Jangada se

encontram os seguintes Zoneamentos: Zona de Adensamento Construtivo Baixo (ZAB), este se encontra próximo a áreas de várzea; Zona de Adensamento Construtivo Alto (ZAA), se dá na área de orla do bairro; Zona de Adensamento Construtivo Médio (ZAM), nas proximidades do MCMV e as Zonas de Conservação e de Proteção Ambiental (ZCA e ZPA), que se encontram próximos aos corpos hídricos e as áreas de mangue.

O que se nota, a partir desta análise é que o município tem uma atuação institucional importante, no que tange a definição e zoneamento de áreas onde existem caracteres ambientais importantes, como o estuários, o mangue e os baixios. Entretanto, quando partimos para a sobreposição dos dados coletados, tanto acerca do zoneamento, quanto no que diz respeito ao loteamento de quadras regulares, observamos um conflito de interesses. De um lado a ação estatal a fim de proteger os ambientes naturais, tentando manter um equilíbrio entre a produção humana e as necessidades de proteção do ambiente e de outro os interesses do mesmo órgão mas de forma antagônica, preconizando o loteamento e inscrição dos imóveis, a fim de aumentar o número de construções e, assim, as arrecadações para o município, desconsiderando as características do ambiente.

Ilustração 7- Cartograma com sobreposição de zoneamento ambiental, quadras regulares e quadras de invasão em Barra de Jangada

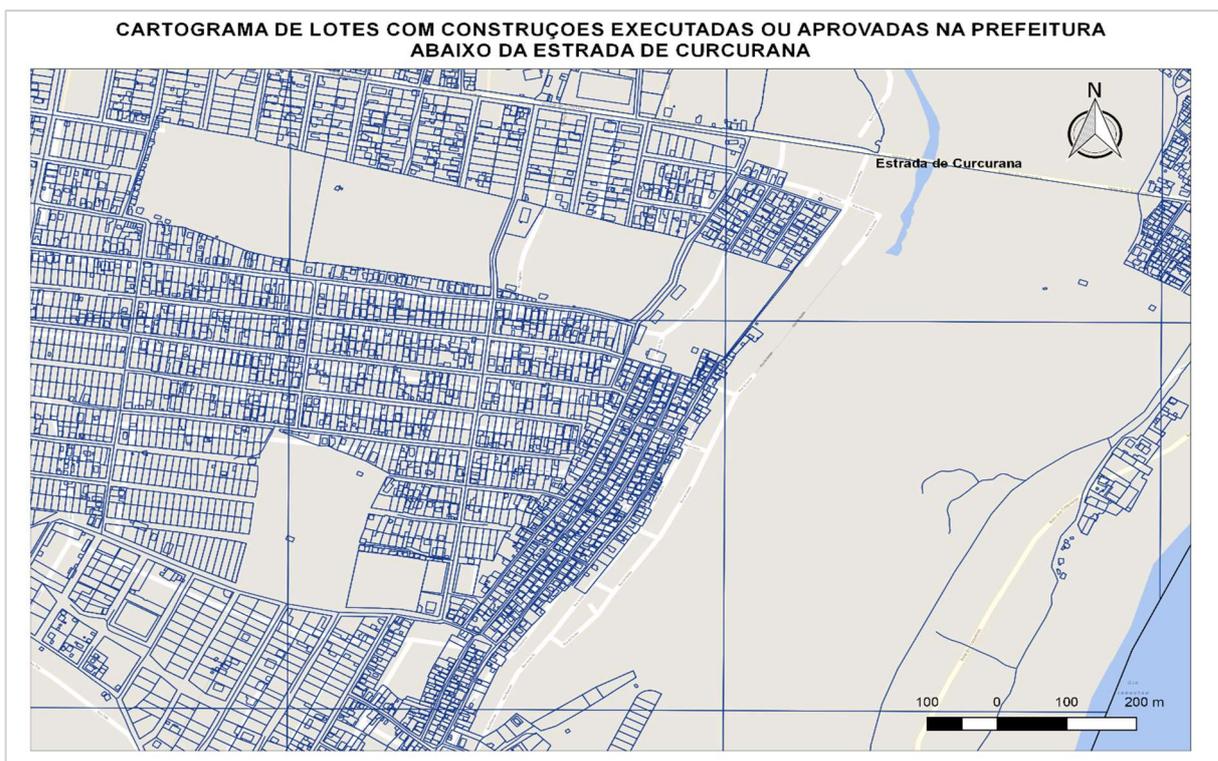


Fonte: O autor.

Na figura 9 é possível notarmos como estão situadas as áreas de proteção e a proximidade delas com as áreas ambientais que demandam atenção do poder público. Ainda analisando o mapa, podemos notar que existem não só quadras irregulares sobrepostas a estas zonas de proteção, pelo contrário, o que há é um número expressivo de espaços loteados e reconhecidos como regulares pela prefeitura do Jaboatão. Este fato corrobora com as diretrizes apresentadas no plano diretor municipal (citado no capítulo anterior) onde está descrito que as áreas de mangue e dos baixios, onde o solo não aporta grandes construções, faz parte do interesse privado ou privatista do Estado.

No outro panorama, talvez este um pouco mais grave, observamos que não apenas existem espaços loteados, como também já existem projetos de construções aprovadas. Mesmo essa área ainda hoje sendo ocupada por populações de renda inferior (pois os grandes empreendimentos ainda se situam apenas na área próxima à orla marítima). Existe uma expansão da malha urbana que desconsidera o ambiente natural, apesar do trabalho de profissionais da prefeitura, zoneando e recomendando restrições acerca de construções nessas áreas.

Ilustração 8 - Cartograma de lotes com construções executadas ou aprovadas na prefeitura abaixo da estrada de Curcurana



Fonte: O autor.

É necessário que ressaltemos que foi preferível, para que a análise por parte do leitor fosse feita da melhor maneira, que deixássemos o número de inscrição dos lotes e imóveis ocultos, pois se deixamos exposto no mapa não seria possível observarmos as áreas construídas dentro dos lotes.

Ainda sobre a ação estatal, está localizada nesta área o empreendimento Minha Cada Minha Vida (MCMV) construído pela TENDA, com financiamento público. Isto é, o Estado não apenas dá suporte técnico, como também impulsiona a expansão da ocupação, construindo empreendimentos em áreas alagáveis ou próximas aos baixios estuarinos. É importante ressaltarmos que, até então, não tivemos acesso à projetos de centrais de tratamentos de esgoto próximas ao MCMV e as ZEIS situadas no bairro, o que nos deixa apreensivos quanto à gestão dos corpos hídricos situados no bairro.

Nas duas abordagens mapeadas observamos que a natureza aparece como ponto central nas abordagens. Isto é, o ambiente natural não só exerce papel importante no condicionamento construtivo das cidades (sob o ponto de vista da capacidade do solo, por exemplo, de receber empreendimentos de porte elevado) mas na valorização e desvalorização dos espaços, cabendo também à natureza condicionar o estrato social residente em cada área. Sendo assim, a natureza se apresenta como vetor local de localização e distribuição espacial, externado na divisão territorial do trabalho, consequência de uma divisão internacional do trabalho.

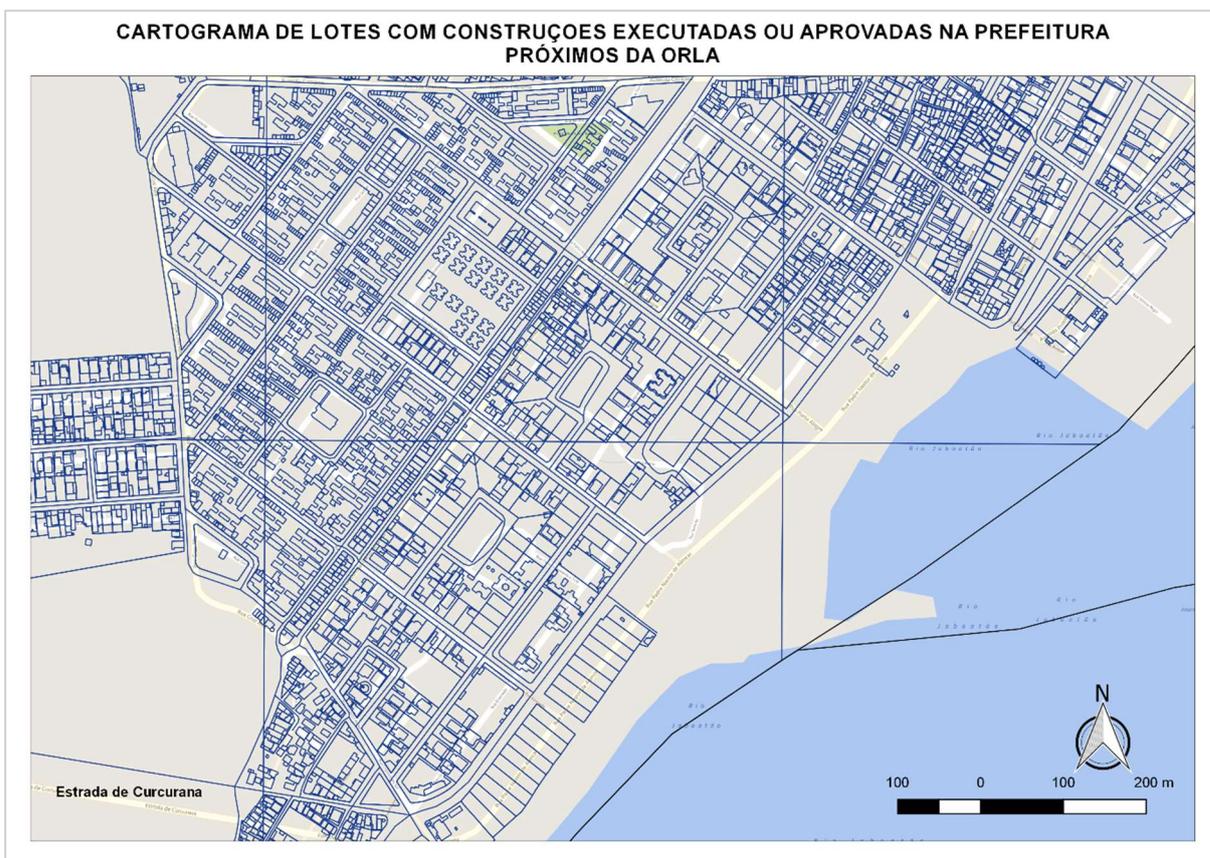
5.2 O zoneamento municipal se sua repercussão no ambiente natural

Quando expandimos o panorama analítico, podemos afirmar que existem duas naturezas, a i) natureza comercial – retificada, qualificada e com apelo midiático que impulsiona sua venda – e a ii) natureza não vendável – esta sob dois pontos de vista, o primeiro relacionado ao zoneamento, onde o Estado interfere como regulador e “protetor” de áreas que necessitam de cuidados especiais (haja vista as regiões estuarinas), e o segundo que diz respeito a áreas alagáveis, de mangue ou que demandem investimentos vultosos de capitais para expandir sua capacidade construtiva, mas que ainda não se comparam a áreas de planície marinha.

Ainda que esteja expresso o interesse, público e privado, em áreas de proteção ainda existe uma diferença significativa no nível de construção das áreas do bairro. Quando utilizamos as ferramentas de Gis, aliadas aos dados cedidos pela prefeitura – como foi feito as figuras 9 e 10 – e localizamos a análise a centralidade da discussão desta pesquisa, as áreas próximas ao

mar, observamos que o nível de projetos aprovados e em construção é bem maior do que os nas áreas de alagáveis. Este fato não nos permite alívio, mas concretiza o debate acerca das divisões do bairro a partir da sua condição natural.

Ilustração 9 - Cartograma de lotes com construções executadas ou aprovadas da prefeitura próximos da orla



Fonte: O autor.

Nota-se que existem um nível de construção que é mais elevado nesta área do bairro, porém ainda apresentando alguns lotes vazios ou com espaço para novas construções.

Neste contexto, encerramos esta discussão considerando que as dinâmicas de comércio globais se insurgem como vetores de divisão social no espaço e que a natureza exerce o papel de delimitador de espaços, valorizando algumas áreas e outras não. Questões acerca do marketing e a utilização do ambiente natural como forma de agregar valores aos lotes se tornam necessárias preponderante para que se possa entender as dinâmicas construtivas e de compra e venda de terras, principalmente em áreas próximas a amenidades naturais, neste caso o oceano.

6 BARRA DE JANGADA: UMA ANÁLISE DAS TRANSAÇÕES DOS IMÓVEIS E DO MARKETING EMPRESARIAL ATUANTE NO BAIRRO

Iniciamos o capítulo tratando de alguns vetores que, analisados de maneira sistêmica - isto é, considerando o complexo de ações, estruturas, coalizões e cooperações presentes no espaço – nos ajudaram a situar algumas causas das mudanças ocorridas e suas consequências para a (re)configuração da estrutura urbana/organizacional e social de Barra de Jangada.

Utilizando o conceito de situação apresentado por Silveira (1999) tentaremos analisar o panorama construtivo do bairro de Barra de Jangada, traçando um perfil do ordenamento que o espaço, ao sofrer influência do mercado imobiliário – proveniente da dinâmica instalada na cidade do Recife, mas com forte relação com o CIRS Reserva do Paiva – apresentará. Define-se situação geográfica como resultado do impacto de vários eventos sobre um lugar que abriga existências materiais e organizacionais. Inovações técnicas e novas ações de empresas de forças diversas, além dos vários segmentos produtivos presentes no espaço, sejam eles; i) o Estado; ii) grupos e corporações que se difundem num pedaço do planeta, modificando o dinamismo preexistente e criando uma nova organização das variáveis.

Apresentado brevemente o que é entendido como conceito de situação, pretende-se utilizá-lo para analisar e entender os processos em ocorrência em Barra de Jangada – em especial a dinâmica imobiliária presente no espaço, contemplando diversos agentes produtores de habitação. (Silveira, 1999. p,22):

Mas a ideia de situação que propomos discutir aqui é vinculada à noção de evento. Segundo M. SANTOS (1996: 115, apud Silveira, 1999), o evento um veículo de uma ou algumas das possibilidades existentes no mundo, na formação socioespacial, a região, que se depositam, isto é, se geografizam no lugar. Por isso, uma situação geográfica supõe uma localização material e relacional à (sítio e situação), mas vai além porque nos conduz pergunta pela coisa que inclui o momento da sua construção e seu movimento histórico. (*Sic*)

Portanto afirmamos que, mesmo em se tratando de processos e interesses distantes no espectro temporal, mas considerando a proximidade que o aprimoramento tecnológico, mercadológico (marketing, sistema financeiro e etc) e construtivo atribuem a lugares diversos – isto é, como determinadas ações geram eventos econômicos e de transformação do espaço em

diversas escalas - observamos em Barra de Jangada uma confluência de interesses, sendo⁶ este espaço uma extensão das propostas urbanas firmemente defendidas pelo setor imobiliário privado formal, asseguradas pelo Estado e das novas demandas de uma classe abastada cada vez mais atraída por uma ideia de proximidade com a natureza.

6.1 A Natureza como amenidade: marketing e vendas

Trazendo a localização para o cerne desta discussão, pretende-se diagnosticar de que forma as estruturas mercadológicas se apropriam do “discurso verde” para comercialização dos espaços e empreendimentos cada vez menos ligados e preocupados com o equilíbrio ambiental. Para Henrique (2006), a reaproximação da população urbana ocidental pela natureza, ou pela ideia de contato com ambientes naturais, se dá em padrões emoldurados e a serviço dos interesses dos grandes capitais. Sob a dinâmica da mais valia, os grandes agentes do mercado global, atuantes em áreas diversas – sejam na economia, indústria e etc - ofertam serviços procurando o nicho de mercado onde o poder de consumo é mais elevado. Portanto, utilizando o ideário de proximidade com a natureza como atrativo para essa classe econômica. Uma natureza retrabalhada, retificada, posta a segundo plano, incorporada, mercantilizada, produzida e vendida de acordo com as leis e objetivos do modo de produção atual – o lucro, a propriedade privada, os fetiches e sensibilidades do mercado. Apresentando-a como um atrativo paisagístico, mas fazendo uso de contextos estruturais favoráveis para a instalação deste nicho de mercado.

Trata-se, na realidade, de propostas de “união” e compartilhamento de concepções espaciais ambíguas, onde a natureza ou a paisagem natural é comercializada como produto, com única finalidade de agregar valor aos imóveis construídos nas suas proximidades e quase sempre inseridas em ambientes urbanos onde a natureza é utilizada de maneira indevida. Atentemos que em Barra de Jangada os processos não são diferentes dos evidenciados em outras cidades litorâneas, principalmente em metrópoles litorâneas (e suas regiões de influência), onde a localização de empreendimentos imobiliários de padrão elevado está, no geral, ligada a áreas de apelo natural – próximas, quase sempre, a corpos d’água, neste caso, próximo ao oceano – onde a paisagem “natural” se faz presente. Entretanto, é também nesses locais em que se

⁶ Neste caso, “sendo”, no sentido físico em que o espaço é concebido, ajuda-nos a caracterizar as diversas situações em processo no bairro. Pois, entendendo a fluidez dos processos – mesmo nos que ainda estão em primeira fase – atribui-se somente ao ambiente físico o verbo “ser”.

desenvolvem estruturas urbanas complexas, tanto do ponto de vista dos serviços quanto no que tange às organizações sociais. (HENRIQUE, 2006. p, 67):

Observa-se, através dos empreendimentos imobiliários na atualidade, o triunfo da apresentação sobre a significação, onde o engano se apresenta como verdadeiro. Criação de fantasias de natureza, onde os condomínios, as reservas, os parques naturais e os aquários – espaços altamente tecnificados – são apresentados como naturais. A natureza passa a ser associada a equipamentos e objetos cada vez mais técnicos.

Assim como no CIRS Reserva do Paiva, em Barra de Jangada podemos associar o consumo do ambiente também ao apelo fetichista e de necessidade de produção de edifícios por parte do capital imobiliário atuante na região. Considerando imóveis como produto industrial, este se torna, por ser durável, um produto de difícil comercialização – principalmente pelo número que uma família inteira consome, no geral, uma unidade por família – portanto, os agentes imobiliários utilizando o aparato mercadológico para atrair pessoas e negócios. Isto é, descaracterizam determinada fração da cidade para que outra possa nascer ou ser concebida enquanto ideia (BARBOSA, 2014).

Para Santana (2008), com a difusão do consumo, observa-se um estímulo à aquisição do novo, onde o “velho” e o “usado” adquirem status inferior, muitas vezes, transformado em “lixo”. Na problemática habitacional esta questão também existe. As áreas centrais da cidade vão sendo esvaziadas tornando-se ociosas, perdem espaço para áreas periféricas, que se transformam em novos nichos. O mercado imobiliário expande a cidade para novas áreas, criando novos conceitos e desqualificando os já existentes.

Entretanto, o que nos chama a atenção em Barra de Jangada não é a criação de um novo conceito urbanístico produtivista habitacional, é simplesmente a utilização de um megaempreendimento, do ponto de vista econômico, e incomparável do ponto de vista urbano - o Complexo Imobiliário e de Serviços Reserva do Paiva – como apoio para a instalação de empreendimentos de menor porte. A proximidade desse empreendimento qualifica mercadologicamente Barra de Jangada não somente no que tange ao processo contínuo iniciado no Recife e notado em Candeia e Piedade. Trata-se, porém de um apelo diferente, que mesmo sem qualquer ligação aparente entre os dois lugares, demonstra situações geográficas complementares. (SPÓSITO, 1991, p. 6, Apud GONÇALVES, 2008):

[...]um processo dinâmico, e no modo capitalista de produção tanto a produção da cidade (crescimento territorial horizontal e vertical) quanto o seu consumo (localização dos diferentes usos do solo) estão subordinados às leis de

mercado e determinados pela instituição da propriedade privada da terra, que lhe dá o caráter de mercadoria, e permite a realização da renda da terra.” (Sic)

Ao mesmo tempo em que no Paiva a rogativa ambiental e o marketing apontando para uma melhor qualidade de vida, distante do caos urbano, é necessário que exista uma ligação entre esta utopia habitacional com os equipamentos e estruturas ligadas a dinamicidade urbana. Já em Barra de Jangada o movimento é compatível, visto que os agentes imobiliários produzem tipos de habitação de padrão elevado (próximos sempre a orla), porém não do porte encontrado no Paiva, mas utilizando a proximidade com este empreendimento de maneira a valorar os imóveis e atrair o público residente em áreas “decadentes” do Recife.

Tomaremos por base para análise dois empreendimentos que estão sendo comercializados em Barra de Jangada; o Edifício Barra View, localizado na Rua Farroupilha e o Edifício Marinas da Barra, localizado na Rua Padre Nestor de Alencar - 5780, construídos pela Classe A Construtora e Incorporadora e a Vale do Ave empreendimentos, respectivamente. Previamente, nota-se quanto os novos empreendimentos destoam dos já existentes no local, acusando um processo de “renovação” arquitetônica promovido pelo capital imobiliário privado. Esta “renovação” nos instiga a pensar e afirmar que este movimento está desencadeando no bairro um processo de alteração do estrato social residente em Barra de Jangada, em outras palavras, a iniciando o processo de gentrificação.

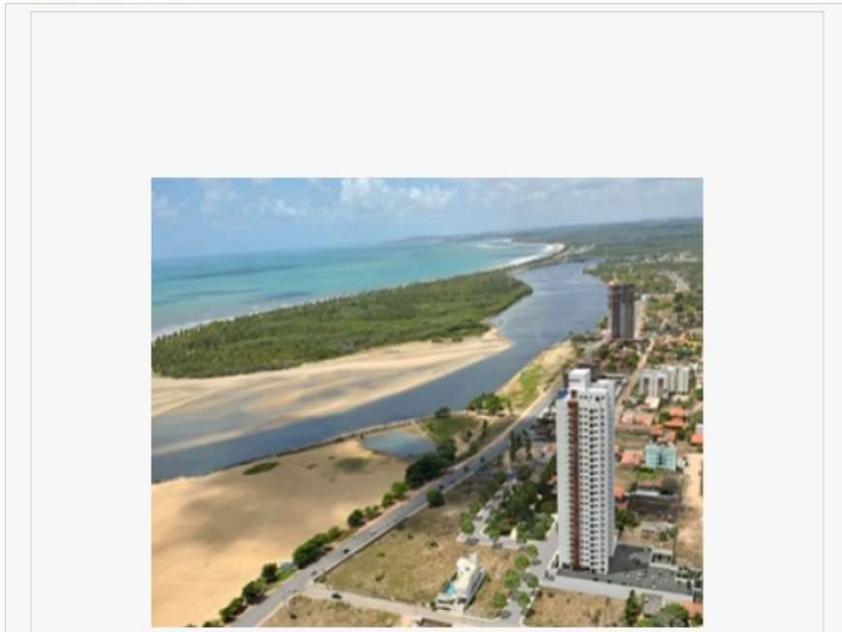
Analisando previamente estes empreendimentos, nota-se a ausência de parâmetros cartográficos na forma como os edifícios estão apresentados no site da construtora. É quase sempre generosa, no que tange a forma com o que o produto está sendo vendido, a proximidade atribuída à praia. Entretanto, a partir de análises realizadas através de imagens de satélites e visitas ao local, observamos que a distância apresentada não é a distância real e que o ambiente natural é um “coadjuvante” no processo de construção e venda destes imóveis. Analisaremos a seguir um dos exemplos.

Ilustração 10 - Mapa de localização apresentado pela incorporadora

EDF BARRA VIEW | LANÇAMENTO - COD: BARRAVIEW

1 quarto(s), 1 vaga(s)

 IMPRIMIR  LISTA DE INTERESSE  ENVIAR P/ AMIGO



 Rua Farroupilha,
Barra de Jangada - Jaboatão
dos Guararapes/PE

A PARTIR DE:
R\$ 250.000,00

CLASSE A IMÓVEIS
(81) 3093-2999
Creci: 8175-J

AGENDE SUA VISITA

Nome:

E-mail:

Fone:

Fonte -Site da ClasseA construtora/incorporadora. 04/2018

mas como segundo plano. Nota-se que na caracterização e descrição dos imóveis a localização passa despercebida ou relegada a segundo plano, visto a capacidade do empreendimento de abrigar em suas dependências diversos tipos de equipamentos ligados a lazer; sejam piscina, salão de jogos, calçadas (reprodução dos espaços públicos e sua utilização em tempos passados, atribuindo não só essa conotação, mas na tentativa de despertar no subconsciente do cliente uma memória afetiva), salão de ginástica, play ground e etc.

Ilustração 12 - Descrição dos equipamentos sociais existentes no empreendimento

SOBRE O IMÓVEL

A melhor oportunidade de fazer um grande investimento. Com uma vista espetacular, em uma das áreas que mais crescem no Estado com fácil acesso ao aeroporto, a shoppings e grandes centros de negócios. Áreas de lazer mobiliadas e decoradas, conforme memorial descritivo. Lazer e piscina na cobertura com vista para o mar e para Ilha do Amor: Piscina adulto com borda infinita, Piscina infantil, Solarium, Playground, Fitness, Salão de jogos, Churrasqueira, Salão de Festas.

CLASSE A IMÓVEIS

O EMPREENDIMENTO

✓ 2 Elevadores	✓ 24 andares	✓ Bicletário	✓ Central de Gás
✓ Churrasqueira	✓ Guarita	✓ Interfone	✓ Jardim interno
✓ Piscina	✓ Playground	✓ Portão Eletrônico	✓ Quadra Poliesportiva
✓ Rua Calçada	✓ Sala de convivência	✓ Sala de Ginástica	✓ Salão de festas
✓ Salão de Jogos	✓ Sistema de Segurança		

APARTAMENTO

✓ 1 Quarto	✓ 1 banheiro social	✓ 1 vaga na garagem	✓ 1 salas p/ 2 ambientes (estar, jantar)
✓ Área privativa: 38,00m ²	✓ Área de Serviço	✓ Coz. Americana	✓ Varanda
✓ Vista p/ Mar			

Fonte: Site da ClasseA Construtora/Incorporadora. 04/2018

Podemos então afirmar que, na realidade, o ambiente natural, que em um primeiro momento é vendido como raridade e atrativo de lazer, nos desdobramentos da apresentação do empreendimento é descartado devido à polivalência das novas formas de habitação de alto padrão. Estas trazem no interior das suas dependências a capacidade de reunir uma gama de equipamentos ligados ao lazer, descaracterizando o ambiente natural enquanto espaço de convívio social, a partir da diferenciação dos espaços e da ideia de segurança que os ambientes intramuros proporcionam a quem é capaz de consumi-los.

Quando analisamos o outro empreendimento selecionado como exemplo, o edifício Marinas da Barra, observamos algumas diferenças no trato com o marketing. A posição geográfica – mesmo que muito próximos um do outro – e o apelo posicional do 3D de cada um. Enquanto os responsáveis pelo marketing online do empreendimento Barra View tentam dar a ideia de proximidade com o oceano, desconsiderando parâmetros cartográficos, a fim de favorecer a imagem e, portanto, o status atribuído pela amenidade natural ao edifício, o marketing do edifício Marinas da Barra não utiliza esta ferramenta e se detém na imagem do prédio, principalmente por estar localizado literalmente de frente para o oceano.

Figura 13: 3D do empreendimento Marinas da Barra

The screenshot displays the website for Vale do Ave Empreendimentos. At the top, there is a navigation menu with links: 'SOBRE A VALE DO AVE', 'NOSSOS EMPREENDIMENTOS', 'ESPECIFICAÇÕES E PLANTAS EM AUTOCAD', 'IMOVEIS PARA VENDA', 'IMOVEIS DE ALUGUEL', and 'ENTRE EM CONTATO'. Below the menu is the company logo and a section titled 'SOBRE O EMPREENDIMENTO'. The main content area is titled 'HOME MARINAS DA BARRA' and features a 3D rendering of a tall, modern building with a curved facade. The rendering is viewed from a low angle, making it appear taller and more imposing. To the right of the rendering is a sidebar with a location pin icon, the address 'Rua Padre Nestor de Alencar, nº 5780, Barra de Jangada - Jaboatão dos Guararapes/PE', and the status 'Estágio da Obra: Pronto'. Below this, there is a section titled 'O Empreendimento' with details: '6 unidades por andar', '4 Elevadores', and '30 andares'. Another section titled 'O Imóvel' shows 'UNIDADES 01 E 06' and '3 Quartos sendo 1 suíte'. At the bottom of the rendering, there are 'Anterior' and 'Próximo' buttons.

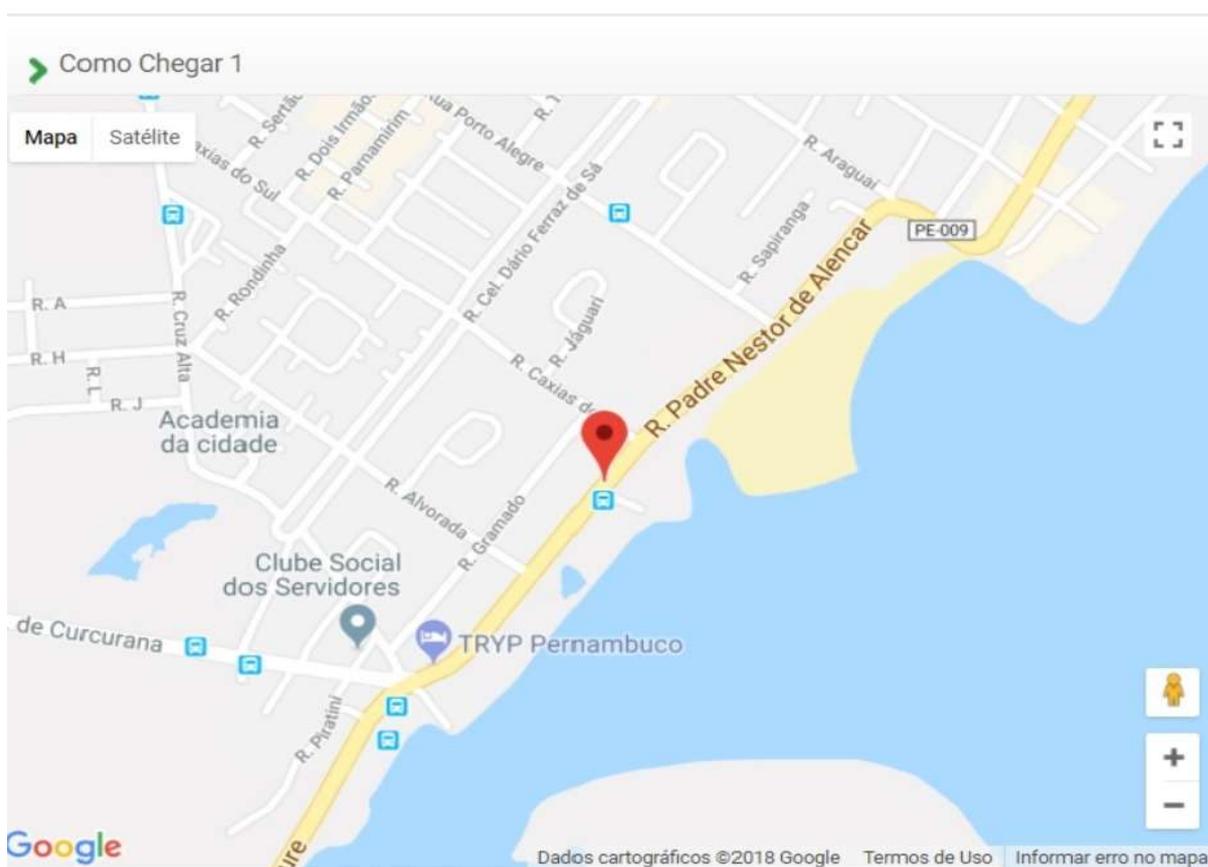
Fonte: Site da construtora Vale do Ave. 04/2018

No que tange a outros aspectos discutidos sobre o primeiro empreendimento apresentado, observamos que para localização do empreendimento Barra View a cartografia foi distorcida, favorecendo a imagem e dando conotação de maior proximidade do edifício com o ambiente natural (Oceano), entretanto, no caso do edifício Marinas da Barra esse artifício não

se fez presente, principalmente por se tratar de um dos primeiros lotes localizados de frente para o mar. Não necessitando acentuação deste aspecto, a descrição do imóvel ocorre de maneira diferente, entretanto, também – talvez ainda mais – posicionando o ambiente natural como atrativo de segunda escala, com tendências a valorizar mais o lazer interno que a utilização do espaço público, vendido como amenidade e utilizado como forma de valoração dos imóveis.

Ilustração 13- Descrição do edifício Marinas da Barra

Maior Home por M2, Duas área de lazer, Duas piscinas (uma no térreo e uma na cobertura), Quadra Pílesportiva, Espaço para sala de ginástica, 2 salas de reunião, Sauna, Espaço para: Playground, brinquedoteca, salão de jogos.-----100%PRÓPRIO



Fonte: Site da construtora Vale do Ave. 04/2018

Tratando assim da utilização da natureza enquanto atributo de marketing, visando atrair um público diferente – no que diz respeito à condição financeira – do recorrente no bairro, entretanto renegando-a ao segundo plano e utilizando-a como atributo paisagístico e reserva de valor. Para que seja possível a elucidação deste tema de maneira a atribuir aos fatos supracitados maior robustez, se faz necessária à análise de alguns dados que, quando tabelados, localizados

no espectro temporal e espacializados, nos trarão as informações que necessitamos para traçar o perfil evolutivo das transações imobiliárias em Barra de Jangada.

6.2 Transações Imobiliárias Inter-Vivos: Uma análise dos valores de ITBI em Jaboatão dos Guararapes

Passaremos, por tanto, a analisar em que dado momento este movimento de procura, comercialização e transações ocorreram com maior intensidade. A partir das análises dos dados de ITBI, cedidos pela prefeitura do Jaboatão dos Guararapes, e sistematizando esses dados em tabelas, recortes e gráficos, pretendemos traçar um panorama evolutivo temporal dos lotes do bairro, associando o fator localização à quantidade de transações de alguns lotes.

Para tanto, é necessário entendermos o que é o ITBI (Imposto de Transição de Bens e Imóveis) e como a gerência destes dados evoluiu com o passar das décadas. Conti (1999) nos explica que o imposto de transição existe no direito brasileiro desde 1809, denominado como imposto Sisa (como ficou popularmente conhecido) tendo a primeira previsão constitucional surgido na Carta de 1891, que estabelecia, em seu art. 9º inciso 3º, como sendo de competência dos Estados o imposto sobre transmissão de propriedade.

Sabe-se que este imposto transitou e evoluiu com o passar das décadas e foi dividido em duas categorias em 1934, com a nova constituição, sendo distinto entre imposto de transmissão de propriedade causa mortis (art. 8, I, b) e o imposto de transmissão imobiliária inter vivos (art. 8, I, c) (Conti, 1999). Entretanto estes impostos passaram por algumas alterações, e mudaram de gerência, até se consolidarem nos moldes atuais pela Constituição Federal de 1988, quando passaram definitivamente a serem geridos pela União (Imposto de transmissão de propriedade causa mortis) e pelos municípios (imposto de transmissão imobiliária inter vivos). No caso do Jaboatão dos Guararapes, a regra para o imposto está explícita no Art. 69 do código tributário do município e incide sobre algumas categorias de transição.

Define-se como bens imóveis como, por natureza, o solo com superfície, com adjacências naturais, acessórios, árvores, construções e a região definida como subsolo. Trabalhar com ITBI nos remete à algumas questões que nos direcionam para determinadas áreas do conhecimento que não são pretendidas para esta abordagem. Entretanto, se coloca como questão central desta discussão a maneira como a posse de terras, seja por proprietários ou arrendatários se insere no debate da produção imobiliária de bairros litorâneos, como é o caso de Barra de Jangada. (CTM do Jaboatão dos Guararapes, art, 68/ Lei Municipal 155/91)

O imposto sobre transmissão "inter-vivos" de bens imóveis e de direitos a eles relativos - ITBI, incide sobre:

I - a transmissão da propriedade de bens imóveis, em consequência de:

- a) compra e venda pura ou condicional;
- b) dação em pagamento;
- c) arrematação;
- d) adjudicação;
- e) sentença declaratória de usucapião ou supletiva da manifestação de vontade, na transmissão de bens imóveis e direitos a eles relativos;
- f) mandato em causa própria e seu substabelecimento, quando o instrumento contiver os requisitos essenciais à compra e venda de imóveis;
- g) qualquer outro ato ou contrato translativo de propriedade de bens imóveis, sujeitos à transcrição, na forma da Lei.

Este imposto é baseado no valor venal do imóvel (CTM, art. 38). Entretanto, apenas este fato não nos dá pistas exatas da variação entre o valor dos impostos cobrado em diferentes lotes, restando-nos a obrigação de entendermos, mesmo que de maneira preliminar o que é o valor venal, ou como ele é calculado de acordo com as demandas de ITBI. O Valor Venal de um imóvel é calculado a partir de algumas variáveis que condicionam o preço do imóvel/lote/terra de determinado município.

Essas variáveis estão ligadas a diversos fatores como: i) tipo da construção; ii) localização do imóvel (logradouro); iii) proximidade com equipamentos urbanos; iv) valor do imóvel no mercado. Visto isso, o valor do ITBI é calculado, segundo o Art. 80 do Código Tributário Municipal, § 1º - O valor dos direitos reais de usufruto, uso e habitação, vitalícios ou temporários, será igual a 1/3 (um terço) do valor venal do imóvel. § 2º - O valor da propriedade, separada dos direitos reais de usufruto, uso e habitação, será igual a 2/3 (dois terços) do valor venal do imóvel sobre o valor venal do imóvel. (CTM do Jaboaão dos Guararapes/ Lei Municipal 155/91)

Art.10 A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel.

Art.11 O valor venal do imóvel, edificado ou não, será obtido, levando-se em consideração, os dados cadastrais, a localização, situação e valorização.

§ 1º O Poder Executivo deverá proceder, periodicamente, as alterações necessárias à utilização da Planta Genérica de Valores de Terrenos e da Tabela de Preços de Construção.

§ 2º A avaliação judicial prevalecerá sobre a administrativa, quando a Fazenda Municipal intervenha no processo.

Art.12 Para serem estabelecidos na Planta Genérica, os valores dos logradouros, considerar-se-ão os seguintes elementos:

- I - área geográfica onde estiver situado o logradouro;
- II - os serviços públicos ou de utilidade pública existentes no logradouro;
- III - índice de valorização do logradouro, tendo em vista o mercado

imobiliário;
IV - outros dados relacionados com o logradouro.

Entendendo a propriedade privada como um pilar da nossa concepção espacial e base importante da nossa estrutura constitucional, entender de que maneira a ferramenta ITBI é utilizada e contabilizada se faz necessária para que possamos inserir na discussão aspectos como a progressividade dos impostos, referentes a terras urbanas e, conseqüentemente, a inibição da retenção de terras para fins especulativos.

Tratando o imposto, neste ponto, como fundamental para traçarmos a trajetória evolutiva dos lotes de Barra de Jangada, tentaremos utilizar de alguns métodos para diagnosticar quando esses lotes passaram a sofrer influência mais direta dos agentes do mercado – neste aspecto não se pretende identificar quem são estes agentes, mas analisar a evolução dos movimentos de transmissão de imóveis/lotes em Barra de Jangada. Portanto, entender o momento histórico em que os espaços do bairro abordado passaram a ser alvo de intensas transações nos trará, não somente pistas acerca dos processos em curso, mas também nos indicará o momento histórico em que este movimento está situado.

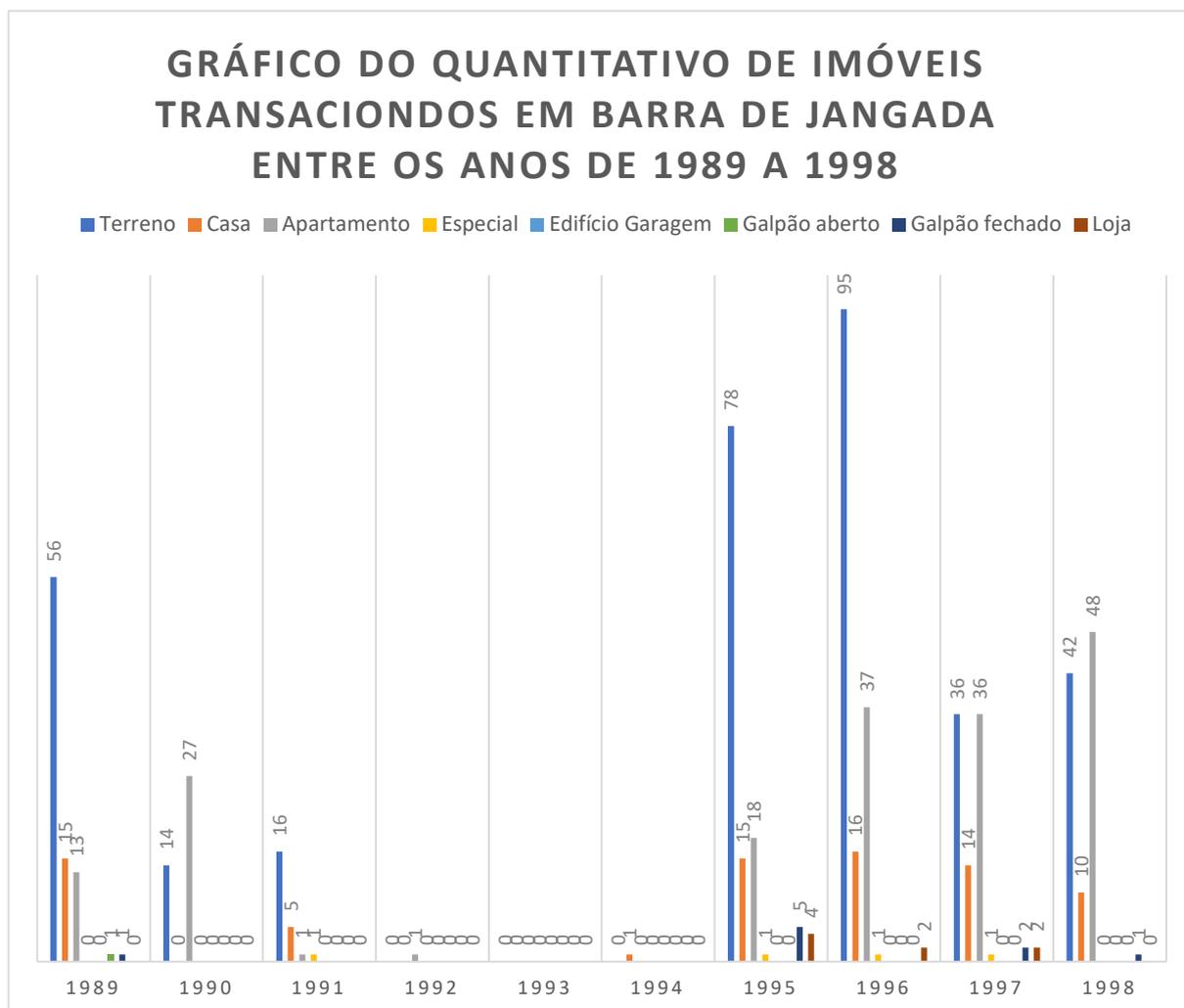
6.3 Análise dos dados de ITBI e sua leitura social

Como citado anteriormente, o valor do ITBI assim como valor venal dos imóveis, é calculado segundo algumas variáveis, quase todas referentes à localização – sejam elas pela proximidade de equipamentos urbanos, infraestrutura viária e social ou proximidade com ambientes naturais. Portanto, afirmamos que dada as variáveis como ponto de apoio para o valor dos imóveis, estes passam a ser alvo de transações de alto valor monetário, praticadas principalmente por empresas da construção civil – onde retiram dos lotes sobrelucros relativos às rendas diferenciais, isto é, explorando toda a capacidade construtiva dos lotes e a mão de obra, além do paradoxo construtivo financeiro (a venda de títulos no mercado financeiro) - para construções que atraem um público seletivo, do ponto de vista econômico. Entretanto, neste primeiro momento, trabalharemos os dados a partir da natureza dos imóveis e de que maneira essas transações se intensificaram nos últimos 28 anos (1989-2017).

Os dados de ITBI foram trabalhados e divididos em alguns aspectos, a fim de facilitar a compreensão e a identificação dos pontos de ápice e declínio das transações de imóveis em Barra de Jangada. A escolha destes para a produção dos gráficos se deu de maneira contínua e diferente. Foram utilizados inicialmente dados referentes a: i) a natureza dos imóveis

comercializados; ii) ano da transação, nos auxiliando a verificar a evolução da quantidade de imóveis comercializados entre 2006 e 2017 no bairro. Entretanto também faremos uma apresentação histórica dos dados, apontando qual era o panorama do quantitativo de transações no bairro de 1989 até 2005.

Ilustração 14 - Dados de ITBI 1989 - 1998

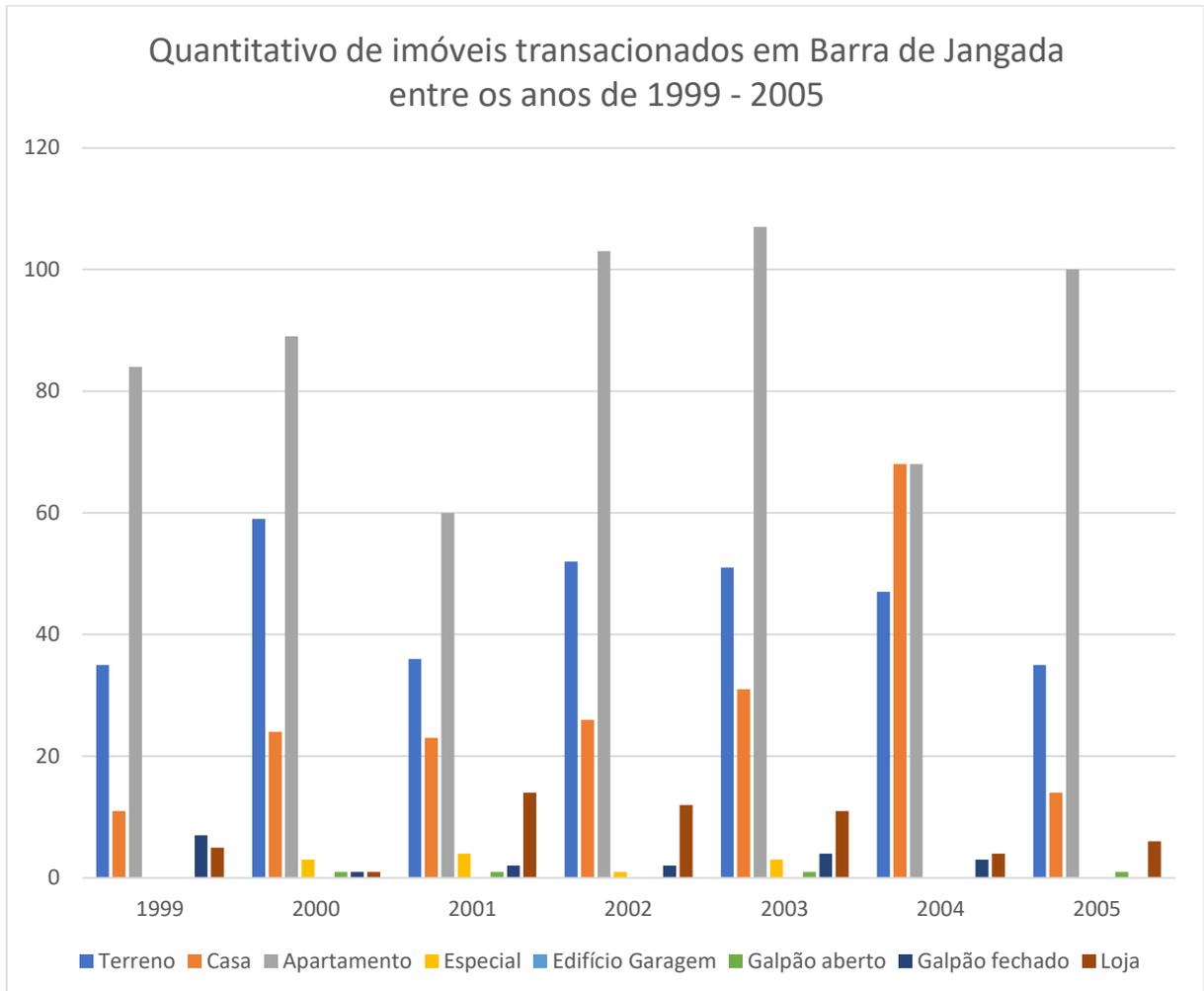


Fonte: O autor. 04/2018.

O mercado de terrenos apresenta destaque a partir do final da década de 1980, com declínio nos primeiros anos da década de 1990, sendo quase nulo em 1992. O ano de 1993 apresenta-se como o mais escasso no que tange às transações imobiliárias, sem nenhum dado registrado. Com a retomada da procura por terras em Barra de Jangada vem a partir do ano de 1995 e tem o ápice – deste recorte temporal – em 1996, quando quase 100 terrenos são comercializados. Em 1997 e 1998 esse mercado desaquece, mas continua sendo o expoente maior das transações imobiliárias do bairro.

Este dado nos dão a dimensão temporal do momento em que os terrenos em Barra de Jangada passaram a ser comercializados e utilizados para fins especulativos, haja vista que somente há poucos anos esses espaços passaram a apresentar um número maior de ocupações e construções formais.

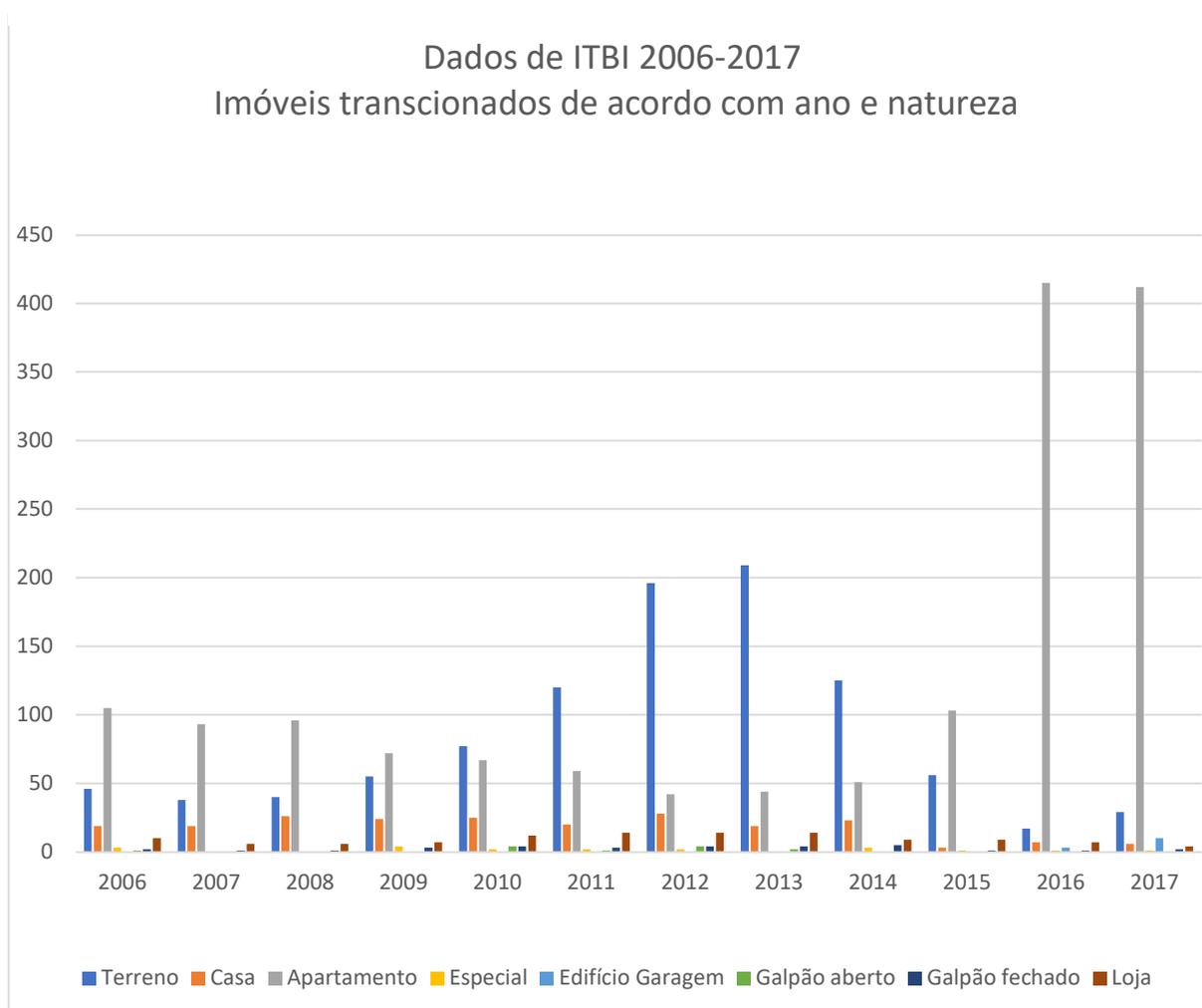
Ilustração 15 - Gráfico do quantitativo de imóveis transacionados em Barra de Jangada entre os anos de 1999 - 2005



Fonte: O autor. 04/2018.

Entretanto, nos anos subsequentes, até 2005, observamos uma alteração na quantidade de imóveis transacionadas, mas principalmente na natureza destes. O número de terrenos transacionados em Barra de Jangada passou a ser inferior, em todos os anos da série ao número de apartamentos. Este fato evidencia que a partir de 1999 alguns espaços passaram a ser ocupados, porém o mercado de terrenos – para especulação – continuou forte.

Ilustração 16 - Dados de ITBI 2006 – 2017

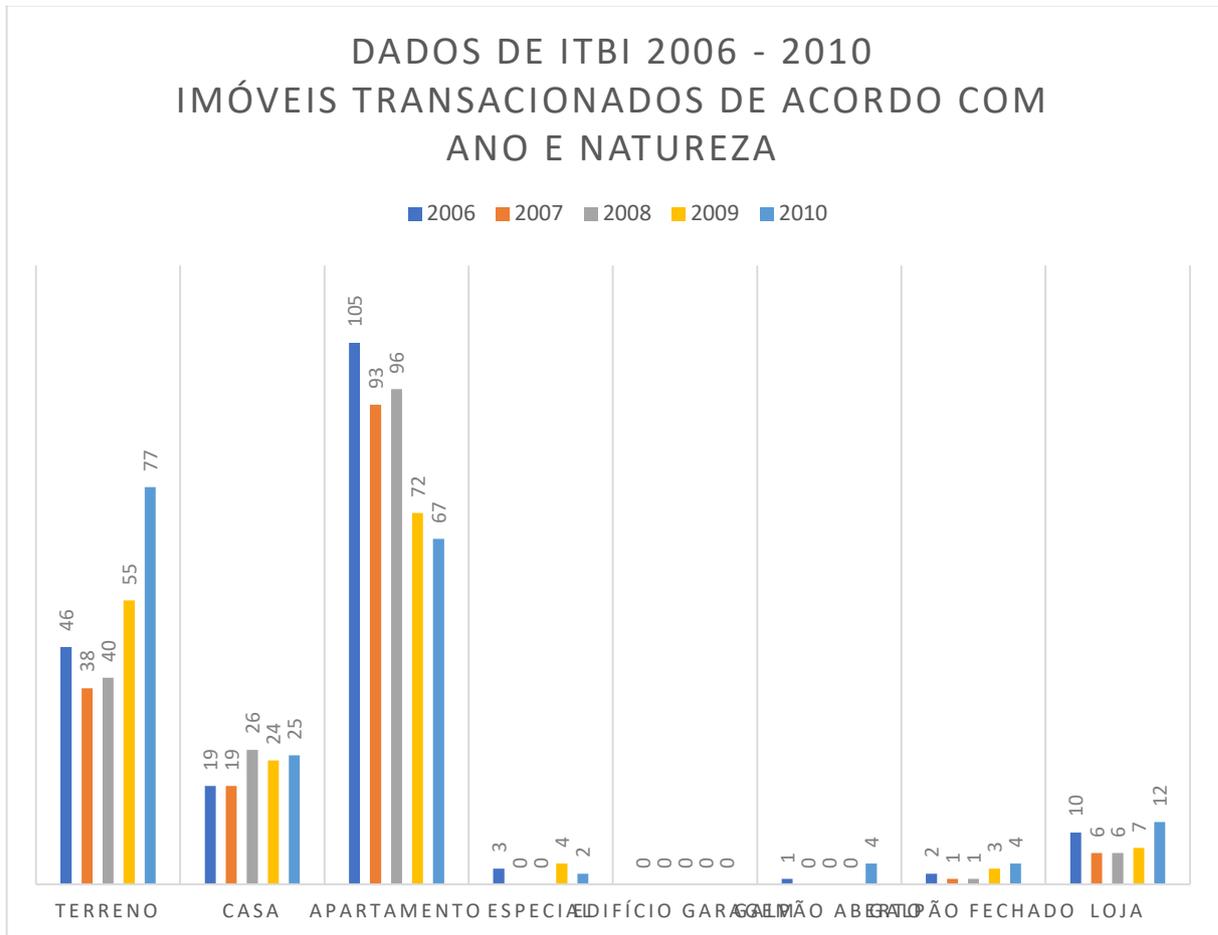


No primeiro momento, com todos os dados referentes às colunas selecionadas previamente – ano e natureza – observamos que durante o período de 11 anos as transações imobiliárias foram contínuas, com elevações exponenciais a partir dos anos de 2011 e 2012, apresentando o “auge” – até então – na transação de apartamentos em 2016, com leve queda em 2017, mas ainda com níveis elevadíssimos – mais adiante, ao destrincharmos estes dados, nos será revelada a localização da maioria destes empreendimentos.

Entretanto, chama-nos atenção a natureza dos imóveis comercializados, com tendências ao revezamento entre os terrenos – entendidos aqui como lotes sem área construída – e apartamentos. Associam-se estes números ao momento econômico do país naquela data. Com expansão do crédito para habitação, poder de compra elevado devido à política de valorização de salário, vivendo a pleno emprego – com índice de desemprego sendo o mais baixo da

história, cerca de 4%, segundo o IBGE - e com a construção civil funcionado de maneira expressiva por toda a Região Sul da Metropolitana do Recife.

Ilustração 17 - Dados de ITBI referentes aos anos de 2006 a 2010



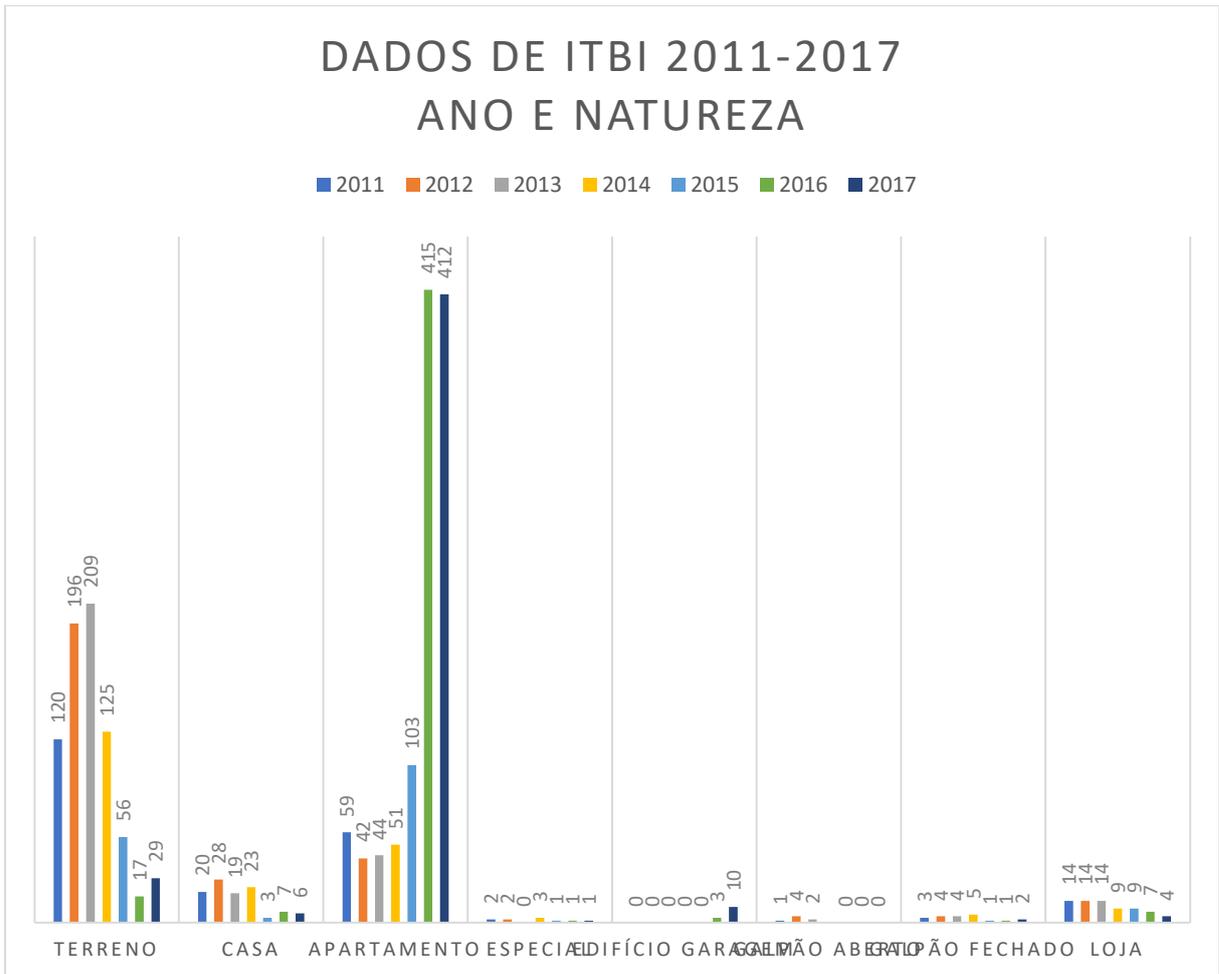
Fonte: O autor. 04/2018

Quando passamos a abordar recortes temporais menores (2006 a 2010 e em seguida 2011 a 2017), torna-se possível a constatação de que algumas variáveis apresentam status de destaque no que tange às transações efetuadas no recorte temporal geral. Tomando o gráfico acima como referência para as análises que serão realizadas, podemos observar que a partir de 2006 o número de terrenos comercializados em Barra de Jangada tem destaque, principalmente quando comparados aos anos seguintes (2007 e 2008) onde este número apresenta uma leve queda, com retomada de crescimento em 2009 e atingindo o ápice – neste recorte temporal – em 2010.

Podemos associar estes fatos tanto ao crescimento da construção civil – e neste caso também a especulação de terras desenvolvida por este ramo da economia, visto que neste recorte temporal os processos de verticalização apresentados em bairros como Pina e Boa Viagem se alastra para os bairros próximos (Piedade e Candeias) e que naturalmente chegaria a Barra de Jangada, entretanto, com maior retardo – como também ao momento de estabilidade econômica apresentado pelo país que, à época, destoava da maior parte dos países ocidentais e do norte do globo (EUA e UE), fortalecendo o mercado interno e aumentando as aplicações financeiras nos mercados nacionais.

Utilizando o empreendimento do Paiva como referência para esta análise, observamos que em 2006, quando o projeto do CIRS Reserva do Paiva começa a ser executado, o mercado de terras nos arredores fica mais aguçado (neste caso o bairro de Barra de Jangada, que fica geograficamente ao lado deste megaempreendimento). Entretanto, quando analisamos no mesmo recorte temporal a comercialização de apartamentos observamos um declínio a partir de 2006, mas ainda assim apresentando padrões elevados (os mais elevados até então) quando comparados às outras variáveis. Neste gráfico também é possível identificarmos a ausência de transações de imóveis como edifícios-garagem, que mesmo no outro recorte temporal, apresentam baixa incidência, mas que nos dão pistas de como o bairro está sendo pensado, de acordo com a importância de um edifício garagem para o estrato social que pode vir a se instalar em Barra de Jangada.

Ilustração 18 - Dados de ITBI referentes aos anos de 2011 a 2017



Fonte: O autor. 04/2018.

No gráfico referente aos anos de 2011 - 2017, chama-nos a atenção a mudança do patamar das transações de terrenos a partir do ano de 2011, quando o número de transações de imóveis desta natureza ultrapassa pela primeira vez casa das 100 unidades. O perfil se mantém até o ano de 2014, atingindo o ápice em 2013 quando a transação de imóveis desta natureza extrapolou os 200 casos, e iniciando uma queda significativa, voltando, em 2014, aos níveis apresentados em 2011 – cerca de 120 transações no ano.

Quando passamos a analisar a variável referente às transações de apartamentos entre 2011 e 2014, observamos um declínio gradativo que, se utilizarmos como referência os dados a partir de 2006 até 2014, nos proporcionaram parâmetros para comparações. Em 2015 esse cenário passa por uma mudança, com uma elevação significativa, comparando-se ao ano anterior, com um aumento de mais de 100% no número de transações e dando um salto significativo nos anos de 2016 e 2017, destoando de forma evidente do cenário apresentado em

todos os outros níveis de transação por natureza – declínio este atribuído à grave crise econômica pela qual o país atravessa.

Nota-se também o aumento de comércios no bairro, reforçando a ideia de uma diversificação da economia, devido não apenas ao aumento natural da população, mas também na expectativa de melhoras no cenário econômico imobiliário, visto que, mesmo a passos lentos, a produção de imóveis em Barra de Jangada é contínua, assim como a incidência – ainda pouco expressiva – de transações referentes a edifícios-garagem, traço que, como citado anteriormente, demonstra, a partir das estruturas construídas e do tipo do serviço, componentes que indicam mudanças no estrato social.

Chega-se, então, a algumas questões, principalmente quando nos deparamos com a brutal diferença na transação de apartamentos em 2016 e 2017, ano em que todos os dados utilizados como base para estas análises passaram por diminuições significativas. Para esclarecer essas questões tomou-se por referência e análise outras variáveis; a primeira delas referente à localização dos empreendimentos por logradouro e a outra o número de residências apresentadas nos logradouros selecionados – tendo em vista a temática da habitação como norteadora desta pesquisa.

Para esta análise, selecionou-se logradouros com localização privilegiada – próximo à praia – e, portanto, aportando empreendimentos imobiliários habitacionais de alto padrão, e outros com menos expressão neste sentido, buscando também introduzir o projeto MCMV nesta condição de logradouro procurado para habitação.

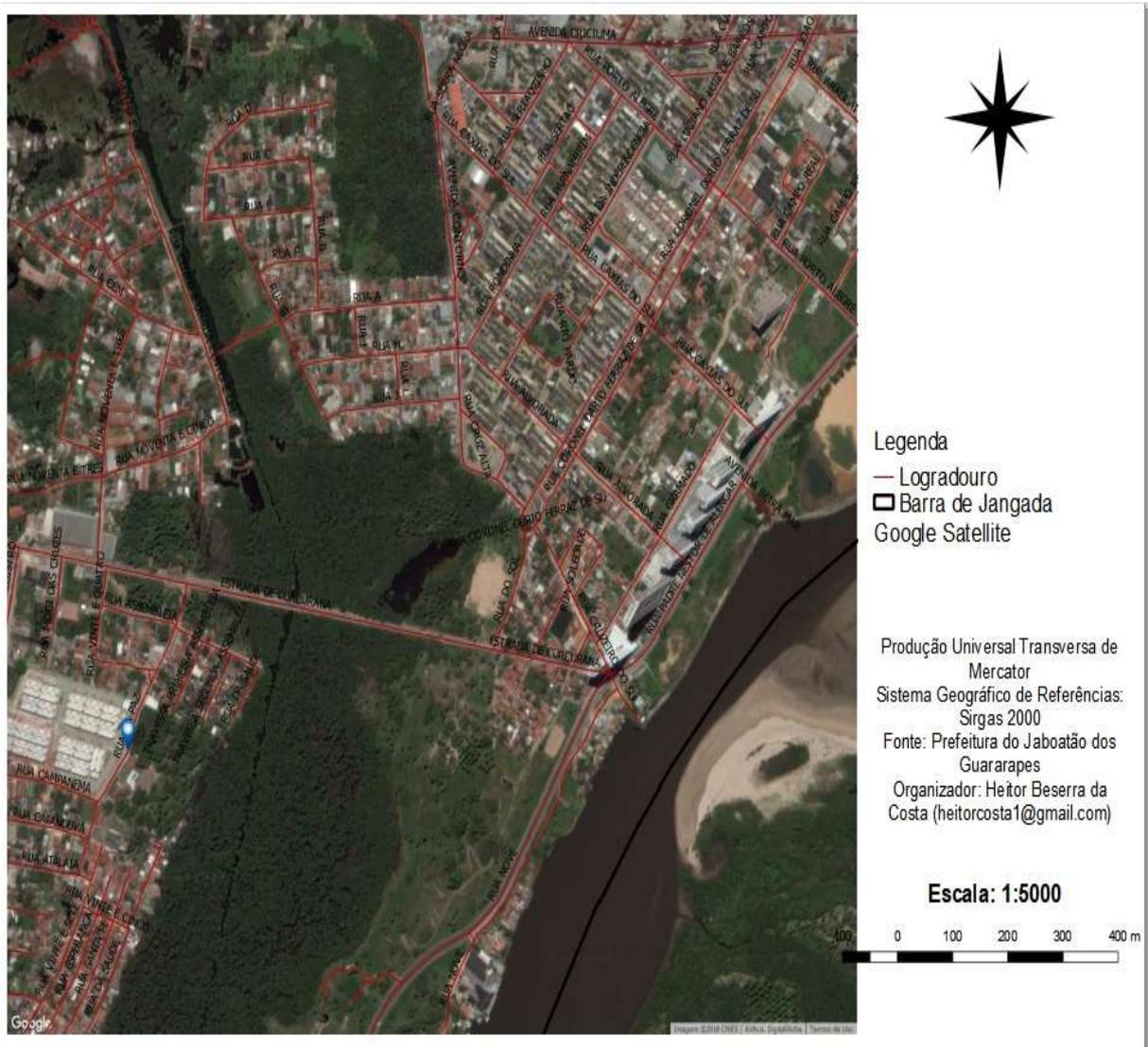
Produziu-se então um gráfico e dois mapas de localização – estes a fim de especializar os dados dos gráficos, destacando as ruas mais próximas da orla e a o logradouro onde está localizado o empreendimento Minha Casa Minha Vida – considerando alguns logradouros. Entretanto, vale ressaltar que neste gráfico a Rua Farroupilha, apresentada como logradouro do empreendimento Barra View, é considerada como Rua Coronel Dário Ferraz, visto a referência do nome de logradouro presente na unibase cartográfica 1:5000 do município do Jaboatão dos Guararapes – dentre estes 11, estão logradouros próximos à praia e alguns mais à retaguarda, isto é, com menor contato (entendido aqui como paisagem) com a amenidade.

Ilustração 19 - Mapa de Localização dos logradouros: Padre Nestor de Alencar, Ulisses Montarroyos, Bernardo Vieira de Melo, Criciúma e Presidente Castelo Branco



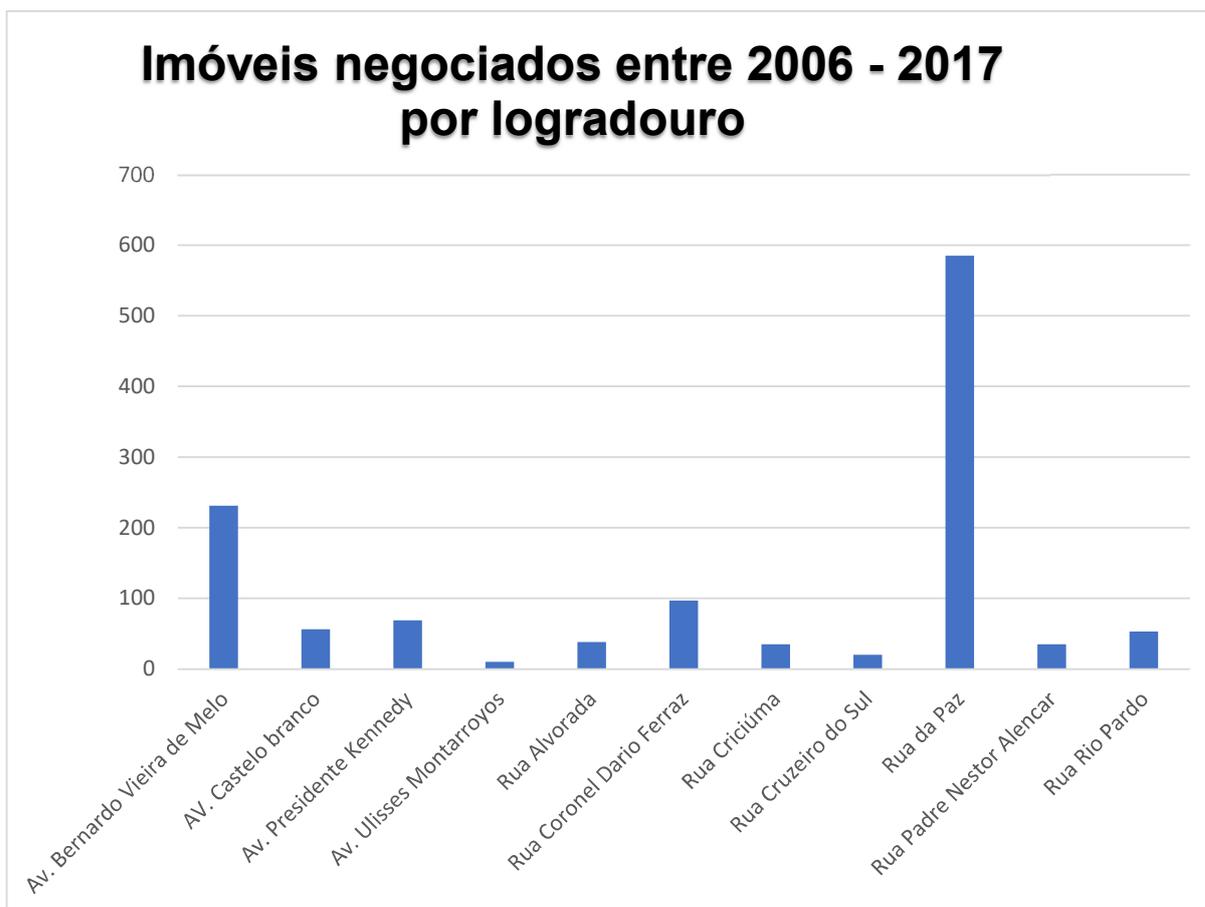
Fonte: O autor. 04/2018.

Ilustração 20 - Mapa de Localização da Rua da Paz



Fonte: O autor 04/2018.

Ilustração 21- Imóveis negociados entre 2006 e 2017 com variável por logradouro



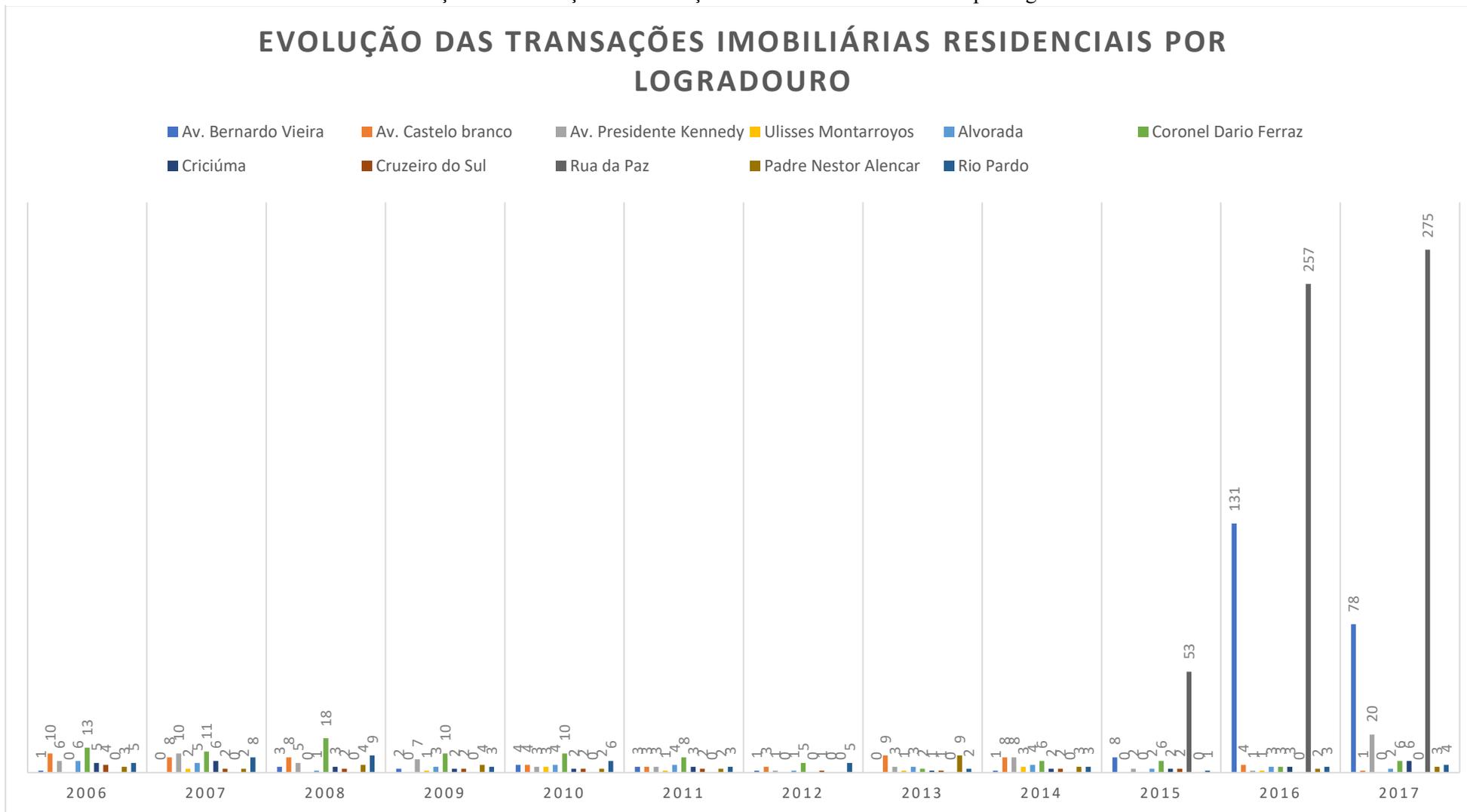
Fonte: O autor. 04/2018.

Notam-se aqui dois logradouros com destaque, a Rua da Paz, com 585 residências comercializadas - neste caso, o recorte temporal é o menor, apresentando entre 2016 e 2017 todas as transações imobiliárias, registradas desde 2006. Não por acaso é onde se encontra o empreendimento MCMV construído pela Tenda. Em contrapartida, apenas a Av. Bernardo Vieira de Melo alcança níveis altos de transações, mas que, ainda assim, não chegam à metade das transações ocorridas na Rua da Paz, mesmo com o recorte temporal de pouco mais de uma década e com transações em quase todos os anos, deixando de apresentar transações apenas em 2007 e 20013.

Este destaque fica mais evidente quando efetuamos o levantamento de residências comercializadas por logradouro/ano. Neste momento, ao analisarmos estas variáveis temos a dimensão da disparidade das residências vendidas nos últimos 11 anos, apontando um abismo entre a Rua da Paz, onde está localizado o empreendimento MCMV e os outros logradouros do bairro, sejam eles próximos às amenidades naturais, como a Av. Bernardo Vieira de Melo e a

Rua Coronel Dário Ferraz, ou as ruas Criciúma e Rio Pardo, que, assim como a Rua da Paz, encontram-se à retaguarda do município.

Ilustração 22 - Evolução das transações imobiliárias e residenciais por logradouro



Fonte: O autor. 04/2018.

Entretanto, visando fechar a análise dos dados de ITBI, percebemos que a transação residencial em Barra de Jangada se mantém numa constante até o ano de 2015, quando as transações residenciais na Av. Bernardo Vieira de Melo passam a ser mais intensas e com um exorbitante crescimento na Rua da Paz, onde se localiza o MCMV. Diante dos dados apresentados, sejam eles de ITBI ou de empreendimentos em construção comercializados na orla de Barra de Jangada, pode-se afirmar que no que tange à distribuição territorial das habitações no bairro, existem delimitações observáveis principalmente quando relacionamos localização dos empreendimentos de maior valor imobiliário e os de valor imobiliário inferior.

Portanto, após traçarmos um perfil do marketing e de transações ocorridas em Barra de Jangada nos últimos onze anos, conseguimos obter um panorama do mercado de terras do bairro, constatando movimentos do marketing imobiliário, que apropriando do discurso de proximidade com o ambiente natural, utiliza lotes próximos à praia com única finalidade de agregar valor aos empreendimentos e por conseguinte aumentar o valor dos imóveis – caracterizando a obtenção de renda absoluta da terra urbana (BARRETO, 2013). Entretanto, nos intriga quem será o mercado consumidor destes empreendimentos, visto que esta prática é recorrente em toda orla sul metropolitana, não apresentado nenhum traço inovador em termos construtivos e discursivos, exceto a proximidade com o megaempreendimento do Paiva, que busca atender um mercado de consumo elevadíssimo, destoante de toda a organização social urbana da Região Metropolitana do Recife. Portanto, entendemos que em Barra de Jangada o processo de gentrificação se dará de acordo com a atração que o Paiva exercerá sobre o território, atraindo um público pouco interessado nas possíveis inovações do mercado imobiliário existente, mas atraído pela ideia de compartilhamento dos espaços e serviços oferecidos na Reserva do Paiva.

Ao fazermos esta afirmação, deparamo-nos com o panorama da fração da população que não usufruirá deste mercado – seja do mercado de imóveis que está se instalando em Barra de Jangada ou do Paiva – mas que existe há bastante tempo em Barra de Jangada. Isto é, a organização qualitativa dos lotes do bairro se dará a partir da distribuição desigual dos lotes, imóveis e principalmente da população, dividindo-a em dois grupos; i) os contemplados – leia-se fração mais rica - que terão acesso a esse mercado e ii) os mais pobres que terão de se redistribuir a retaguarda desta elite, no que tange ao acesso de bens e serviços.

Para que possamos, então, trabalhar a distribuição territorial dos empreendimentos em Barra de Jangada, se faz necessário entender de que maneira a localização e os tipos de habitação estão distribuídos e, ao mesmo tempo, de que forma estas práticas alterarão os

sistemas urbanos, sociais e ambientais do bairro, apontando o cenário se consolidará em Barra de Jangada.

7 CENÁRIOS

A produção de cenários prospectivos parte de algumas premissas. Essas apontam quais caminhos precisam ser tomados para que a prática de prospecção não se dê de forma equivocada pelos profissionais que a utilizam. Jackson (2006) nos apresenta uma síntese metodológica para melhor uso desta ferramenta, citando 6 diretrizes e é a partir destas diretrizes que pretendemos desenvolver o raciocínio dos cenários que podem se desenvolver em Barra de Jangada. (JACKSON, 2006, p,5):

Visão situacional da realidade como construção social: admitir e processar a divergência de visões, opiniões e padrões de raciocínio como oportunidade para qualificar e dar mais consistência aos cenários. Como disse Godet (op. cit.), o futuro depende da capacidade hegemônica de atores sociais, eles são elementos centrais dos cenários. ***O futuro não é só a extrapolação de padrões comportamentais do passado:*** combinar o estudo sistemático do passado (retrospecção) com a identificação das tendências de descontinuidade.

Distinguir tendências conjunturais daquelas estruturais: estabilidade X ruptura de padrão de conduta ou comportamento: evitar o “impressionismo” derivado de fatos marcantes no curto prazo, quase sempre a intensidade do que é visível no momento imediato ofusca a liberdade para pensar sob padrões e regras diferentes.

Construir hipóteses alternativas com plausibilidade e factibilidade: possuir a noção de restrição, conhecer os limites dos demais atores e de si próprio.

Imaginar as surpresas como rupturas dos padrões observados: atenção para focalizar detalhes aparentemente “não-importantes”. É preciso duvidar dos consensos e do senso comum, cultivar a “lateralidade do pensamento”, usar o *brainstorming*.

Nunca “congelar” os cenários, nem indicadores quantitativos: possibilitar *insights* criativos, estimular a intuição e a imaginação, pensar o que é aparentemente impensável.

É necessário antes fazer uma breve consideração a respeito da produção de cenários. Não se trata apenas da análise e cruzamento de dados, é necessária a interpretação das interrelações espaciais e as consequências que as práticas prospectadas gerarão no espaço (JACKSON, 2006, p 3):

Ao desenhar projetos, ações, operações, supomos algum juízo sobre o resultado futuro do nosso esforço, da mobilização de recursos, mesmo que isso não seja explicitado claramente. Esta direcionalidade do

programa depende, contudo, de muitas outras variáveis que são controladas por diversos atores em contextos específicos, que sempre são nebulosos e impossíveis de prever. Por isso, é preciso aprender com o passado, simular o futuro e diminuir as chances da improvisação.

Peter Schwartz, apud Moritz (2004) Salienta que os cenários lidam com dois mundos: o mundo dos fatos e o mundo das percepções. Exploram os fatos, mas são dirigidos às percepções no interior da cabeça dos tomadores de decisão. Tem como propósito reunir e transformar informação de significância estratégica em novas percepções. Quando esse processo funciona, aponta para uma experiência criativa que leva ideias a alcançarem níveis anteriormente não tangíveis.

Como já foi explícito anteriormente, a utilização da criação de cenários prospectivos é bastante comum no ambiente privado, mas pouco praticado nas esferas públicas de planejamento – fato este que termina por proporcionar grande vantagem aos agentes privados. Neste breve ponto pretende-se elucidar acerca de dois cenários para o bairro de Barra de Jangada, tratando a partir da reorganização espacial do bairro, apresentar-se-ão duas perspectivas. A primeira tratará do cenário mais provável a se concretizar; a segunda trata sobre as possibilidades que um espaço como as características ambientais, físicas e sociais do bairro apresenta para a construção de um espaço equilibrado.

Tratando assim desses dois mundos, aprofundaremos mais a ideia de analisar duas formas de produzir os espaços, considerando uma como a mais provável de se concretizar, fruto do esforço em traçar o perfil organizacional do bairro, e a segunda na tentativa de apontar diretrizes para a produção de espaços mais equilibrados. Neste segundo aspecto considerar-se-ão os processos prévios que influenciaram na estruturação atual de Barra de Jangada. Tomando este ponto como central, tentar-se-á, a partir de 3 eixos (ambiental, estrutural e organizacional) pensar como o bairro poderia ser desenhado e estruturado de uma forma mais inclusiva e menos degradante, do ponto de vista ambiental.

Entretanto, vale salientar que evitar os pragmatismos, inerentes a práticas futurológicas, é essencial para desenvolvermos um trabalho com a credibilidade necessária, tanto para apresentar expectativas dentro do ambiente privado, quanto para criar soluções concretas e plausíveis, para problemas reais, no ambiente público. Por isso, mesmo o cenário que se apresenta como mais concreto, nesta pesquisa, não ganhará status de “certeza”, isto é, não afirmaremos que irá se concretizar (mesmo com todos os dados e processos sociais e econômicos, apontando para uma possível reprodução de padrões consolidados) nem o que se apresentará como uma alternativa, será considerado impossível – mesmo que, diante do quadro

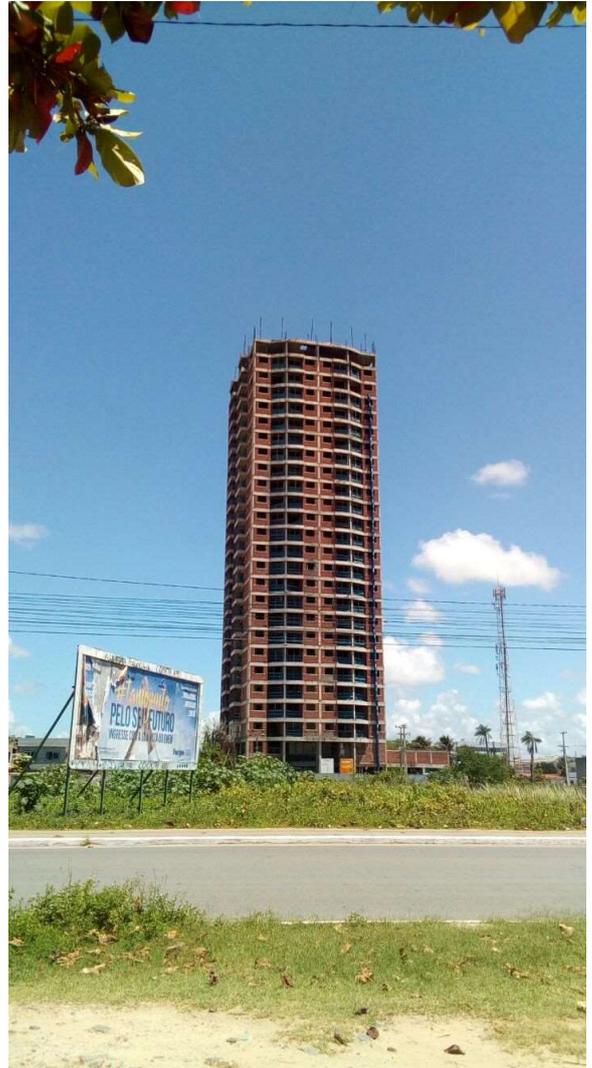
atual do planejamento das cidades, alternativas que se coloquem a parte do status quo, obtenham ar de utopia. Portanto trataremos os pontos a seguir como; i) O cenário mais provável e ii) Um cenário alternativo.

7.1 O cenário mais provável

Para tratar do cenário mais provável, faremos um apanhado dos pontos destacados na pesquisa. Considerando o que foi descrito nos pontos anteriores, é possível a afirmação de que em Barra de Jangada se reproduzem alguns padrões organizacionais presentes em boa parte da malha urbana da metrópole recifense, principalmente quando delimitamos os bairros de orla como recorte para análise. É necessário fazermos uma ressalva, esse trabalho de prospecção só é possível dado o momento econômico do país, que diminuiu o ritmo das construções e retardou tanto a entrega de novos empreendimentos imobiliários, como a construção e a divulgação de outros mais. Entretanto, boa parte deles já se encontra aprovado na prefeitura, como notamos no mapa 12.

O fato do ritmo das obras ter diminuído, a quantidade de imóveis aprovados e de lotes vazios, próximos à amenidades naturais e a empreendimentos de grande porte já construídos na orla do bairro, reforçam a ideia de que na área estão em curso processos como os de especulação, além do bairro se mostrar como a aposta do capital imobiliário de alto padrão, atuante em boa parte da costa nordestina.

Ilustração 23- Edifícios em construção em Barra de Jangada



Fonte: Heitor Costa. 03/18.

Ilustração 24 - Pequena lagoa formada na desembocadura do Jaboatão/Pirapama, com prédios altos construídos ao fundo



Fonte: Heitor Costa. 03/18.

É possível observarmos que os padrões construtivos que se apresentam na orla de Barra de Jangada são, na verdade, produto de um processo que se reproduz em boa parte da faixa litorânea metropolitana recifense. Esta forma de extração da maior renda da terra, a partir do elevado nível de gabarito dos empreendimentos, não apenas reforça o visível nível desigualdade entre as habitações, mas também acarreta em alterações no microclima do espaço, construindo um verdadeiro barlavento artificial, evitando a circulação dos ventos marítimos e criando um desconforto térmico no bairro.

Outro aspecto a ser destacado nesta prospeção, é a forma como o espaço se organiza e se distribui, a partir da divisão do trabalho. Novamente, o padrão desigual de localização, presente em boa parte das sociedades capitalistas periféricas – porém muito evidente no Brasil – se faz presente neste “novo” espaço. Observa-se que os espaços à retaguarda da orla, até então, apresentaram poucas modificações, no que diz respeito ao tipo das construções. Quanto mais à retaguarda do bairro, mais precários se mostram os empreendimentos.

Ilustração 25 - Vista da Rua Coronel Dário Ferraz de Sá ou Rua Farroupilha



Fonte: Google Earth. 11/2018.

Quando partimos para mais distante da orla, mais próximo do empreendimento MCMV, notamos que o tipo das construções é ainda mais precário. Na Rua 95, localizada na ZEIS Novo Horizonte, temos dimensão da diferença entre os empreendimentos construídos e aprovados na orla e os encontrados mais a oeste do bairro – área de baixo valor agregado, pois está próxima dos baixios dos rios, isto é, áreas alagáveis ou ilhadas, quando há cheias.

Ilustração 26 - Rua 95



Fonte: Google Earth. 11/18.

Próximo à Rua 95, ao sul da Estrada de Curcurana, está localizado o empreendimento MCMV. O empreendimento se destaca pelo tipo da construção, sendo composto por alguns prédios de médio porte, mas totalmente oposto ao tipo de imóveis encontrados nesta área do bairro.

Ilustração 27- Residencial Praia de Jangada (Minha Casa, Minha Vida), vista do solo



Fonte: Heitor Costa. 03/18.

Ilustração 28 - Residencial Praia de Jangada (Minha Casa, Minha Vida)



Fonte: Construtora TENDA.

Nesta imagem, obtida no site da construtora Tenda, observamos a diferença dos 3 tipos de moradia que existem no bairro, além da proximidade de cada um com os ambientes naturais. Próximo à praia – ao fundo na foto – destacam-se os edifícios de luxo, próximo aos corpos d'água menos valorizados (rios e riachos), aparecem as casas com até dois pavimentos e no meio destes o Residencial Praia de Jangada. Entretanto, do ponto de vista estrutural urbano, mesmo solicitando à prefeitura o material disponível acerca dos projetos infra estruturais a serem executados em Barra de Jangada, não conseguimos obter êxito. Portanto, acreditamos que, mais uma vez, o padrão de execução de obras estruturais paliativas e não planejadas também será uma das características do bairro.

Chegamos ao cenário ambiental. Neste caso, a partir das observações realizadas em campo e das diretrizes contidas no plano diretor – já citadas neste trabalho – observamos não apenas a incoerência do agente público, delimitando áreas de proteção e estimulando o loteamento, ocupação e a construção de empreendimentos de porte turístico – o que nos faz imaginar algo relativamente grande (hotéis, pousadas, restaurantes e até imóveis residenciais) – em áreas, como por exemplo os baixios estuarinos.

Como não obtivemos êxito na busca por obras infra-estruturais, propostas pela prefeitura para o bairro, não podemos afirmar que existem, ou que não existem, projetos para recuperação e preservação dos grandes corpos d'água situados no bairro, como a Lagoa Olho

d'Água. O que se pode observar foi a canalização dos tributários da lagoa e dos canais de escoamento, que desaguam no Rio Jaboatão. Sabe-se que a canalização dos corpos hídricos, assim como a retificação do sistema de drenagem natural, influencia no aumento da velocidade da água, nos trechos canalizados, aumentando a carga hídrica em pontos de retenção, onde não há canalização de concreto, agravando quadros de alagamentos e inundações de imóveis nestas áreas.

Este problema, que hoje assola boa parte da população mais pobre, também passará a ser diretamente problema de outra fração da sociedade, caso as diretrizes previstas no Plano Diretor sejam colocadas em prática. O estuário também sofrerá diretamente com essa alteração estrutural do bairro, pois, como não vimos, nem tivemos acesso a obras de infraestrutura para área, consideramos que outro padrão de construção de cidades reproduzido em Barra de Jangada será o de depositar desejos, advindos de esgotamentos sanitários, nos corpos d'água. Isto é, esgoto despejado diretamente – sem tratamento – nos rios, o que agravará ainda mais a situação do estuário, das espécies que se reproduzem ali e das populações de ribeirinhas – que já vem sofrendo há alguns anos, desde o início das obras da ponte que liga o bairro ao Paiva – mas que passarão a conviver num ambiente ainda mais insalubre e danoso à saúde.

Finalizamos este ponto apontando que o cenário que se apresenta neste momento, para o bairro, é não apenas a reprodução de padrões, mas de uma realidade que, comprovadamente, agrava problemas sociais e ambientais. Transforma os centros urbanos em espaços segmentados, divididos e organizado por classes. Esta divisão também se reflete nos serviços e nos tipos destes serviços. Trata-se de, no mesmo bairro, coexistirem mudos, realidades paralelas, incapazes de se enxergarem, criando distinção entre pessoas. Esta distinção tem em sua externalidade mais concreta no tipo das habitações e na sua localização.

Outra questão a ressaltar, que já foi pontuada de forma breve, anteriormente é a utilização de poços, seja pelos moradores de renda mais baixa ou pelos empreendimentos imobiliários de padrão elevado e seus riscos em relação a contaminação dos lençóis freáticos.

Em Barra de Jangada, provavelmente, reproduzirão padrões comprovadamente ineficientes de cidades, seja do ponto de vista social – e a segmentação dos espaços, reflexo das desigualdades econômicas, característica de países periféricos e ainda mais graves no Brasil – ambiental com a utilização equivocada das áreas de proteção e dos corpos hídricos, além da ausência de planejamento estrutural prévio do bairro, o que nos leva a prospectar que, em breve, obras serão executadas com caráter emergencial, a fim de solucionar problemas pontuais, mas gerando ainda mais desgastes no ambiente.

7.2 Um Cenário alternativo

Antes de iniciarmos a discussão acerca da produção de um cenário alternativo para o bairro, ressaltamos que não é pretendido, aqui, determinar como o bairro deve ser planejado ou como as obras neste espaço devem ser executadas. Este ponto tem como objetivo ressaltar que existem formas de planejar cidades, sem que seja necessário recorrer aos modelos atuais presentes nas metrópoles brasileiras. Na realidade, aquilo que chamamos de alternativo não é o utópico e sim um conjunto de modelos que, analisados (ou executados) previamente, nos oferecem formas distintas de pensar os espaços (FRANCO, 2000, p. 34):

Entende-se por “planejamento ambiental” o esforço da civilização na direção da preservação e conservação dos recursos ambientais do território, com vistas à sua própria sobrevivência, pode-se adentrar na história da humanidade desde tempos remotos. Basta, para tanto, fazer uma revisão da história das civilizações, como a egípcia, a chinesa e a hindu, para verificar que se elas se mantiveram ao largo de milhares de anos é porque, de alguma forma, tinham uma organização determinada por princípios ecológicos, embutidos em seus preceitos religiosos e na cultura de seus povos.

Portanto, consideramos como planejamento ambiental toda prática que parte de princípios de valorização e conservação de ambientes naturais, a fim de produzir espaços mais autossuficiente e buscando interações e manutenção de ecossistemas naturais. Evitando separar o ser humano do contexto ambiental, onde ele naturalmente se insere. Para Franco (2000) o fracasso do planejamento calcado numa visão economicista e militarizada de cunho nacionalista, haja vista o colapso expresso nas cidades, devido ao esvaziamento de bens naturais básicos, como água potável e alimentos, faz com que reflitamos sobre a manutenção e a preservação da vida no globo. Esta preservação somente se dará quando formos capazes de exercer um planejamento que seja transdisciplinar e transescalar. Esta mudança se dará a partir da concepção de 3 instâncias: Ecossistemas urbanos, agrossistemas e ecossistemas naturais.

Embora as questões do planejamento levem em considerações várias demandas da sociedade, sejam elas de caráter popular, econômico ou empresarial, por se tratarem de ecossistemas, transcendem os limites dos tratados políticos, principalmente porque precisam levar em consideração os limites das bacias hidrográficas (FRANCO, 2000), por exemplo. A Agenda 21, em seu sétimo capítulo prescreve a necessidade do Planejamento Ambiental, afirmando não apenas que a pobreza urbana é um dos impedimentos para o desenvolvimento, planejamento e administração o uso do solo – além de corroborar com a afirmação de que o

problema central das sociedades capitalistas periféricas é a extrema pobreza e seu grande desafio é a supressão deste traço.

Os países, e neste caso as esferas de poder responsáveis pelo planejamento em suas devidas escalas, deveriam desenvolver uma cultura de segurança, com bases na educação pública, a fim de informar a população no geral, mas, principalmente, na tentativa de formar cidadãos capazes de refletir sobre a questão ambiental. Portanto, o planejamento de cidades, considerando como central o ambiente natural, antecipando a ocorrência de desastres, deve incluir a pesquisa sobre os riscos de instalação de determinados tipos de habitação, indústria e despejos de lixos (tóxicos ou não) nos trabalhos de produção do espaço, além de contar com uma equipe de técnicos que, agindo junto à sociedade civil, fiscalize, organize e execute planos de preservação, alteração ou requalificação (a depender da necessidade local). (MOREIRA, 2007, p. 2):

A concentração populacional e a forma como o espaço está organizado exercem grande influência na qualidade ambiental, meta que vem sendo perseguida pelos que acreditam que a cidade deve, além de suprir as necessidades básicas dos indivíduos, proporcionar-lhes uma vida com qualidade.

É necessário que pontuemos um aspecto em especial: o conforto térmico. Sabe-se que a ventilação das cidades litorâneas é, em boa parte, advinda das correntes de ar marítimas, entretanto com a construção de prédios de elevado gabarito, quase como barlaventos artificiais, na costa das cidades, cria-se um impedimento à circulação do ar, elevando as temperaturas e a sensação térmica. Desta forma Azerêdo (2011) nos propõe algumas questões; i) como construir espaços que atendam as necessidades e expectativas dos habitantes e usuários? ii) quais os modelos de desenvolvimento urbano mais correspondem com os modos de vida da sociedade contemporânea?

Essas duas questões nos trazem uma reflexão acerca da possibilidade de unir as necessidades da população como um todo – isto é, não segmentando-a ainda mais, mas buscando produzir um espaço democrático – e as necessidades de reprodução da sociedade do ponto de vista econômico. Isto por que nos parece utópico propor que este aspecto da produção do espaço seja deixado de lado. Por mais que nos seja tentador sugerir o fim da extração de mais valia da terra, a partir da renda de monopólio e das rendas diferenciais já apresentadas, além da substituição do valor de troca pelo valor de uso, é, até esta data, impossível executar movimentos com essa natureza.

Portanto, o que poderia ser proposto em relação ao conforto térmico para o bairro, seria a criação de diretrizes, no Plano Diretor, que previssessem o escalonamento dos prédios na orla, quanto mais próximo do oceano, menor seria o gabarito dos edifícios construídos, facilitando a circulação de ar no bairro, assim como em João Pessoa – PB. É de conhecimento de boa parte dos estudiosos, acerca do assunto, que não faltam críticas ao modelo paraibano. Porém, haja vista a brutal diferença entre as duas orlas, a proposta de iniciar a institucionalização de outro paradigma construtivo para as cidades pernambucanas, passa por pequenas rupturas constantes, a fim de não reduzir o investimento nas áreas, mas buscando apontar para outro modelo de cidades.

Ilustração 29 - Escalonamento dos edifícios na orla do bairro de Manaíra – João Pessoa - PB



Fonte: Google Earth. 10/12.

É claro que a supressão da desigualdade, como já foi pontuado, é a questão central do debate sobre o planejamento de cidades, pois, somente quando há distribuição de renda e medidas econômicas como expansão de crédito e redução de juros, além da coibição de práticas especulativas – como já é previsto no Estatuto das Cidades –, podemos concretizar uma produção justa e democrática do espaço. Mas, do ponto de vista das externalidades concretas, pensar em formas de preservar conforto térmico, além da conservação de recortes ambientais

necessários para conservação de ecossistemas naturais, se mostra como o grande desafio do planejamento urbano.

Negar o uso da natureza, recortada, retificada e enquadrada – como vemos hoje nos planos das empreiteiras – é a chave para um pensamento planejador alternativo, que leve em consideração as características naturais e demandas da sociedade. Do ponto de vista da gestão dos estuários, asseguramos que é necessária a instalação de centrais de tratamento de esgoto, como medida de caráter emergencial, haja vista o crescimento da população do bairro, principalmente em áreas de risco, o que aumenta o despejo de dejetos nos corpos d'água – neste caso obras de saneamento também são necessárias e adquirem o mesmo caráter – assim como o crescimento de empreendimentos imobiliários na orla que, se seguidos os padrões de Boa Viagem e Pina, não tratam os esgotos, mas despejam os dejetos diretamente em canais, que desaguam em rios que poluem o oceano, reduzindo a qualidade da água para banho, diminuindo o potencial turístico da área.

Outro ponto importante a ressaltar, neste que diz respeito a preservação de ecossistemas estuarinos, está a questão de ataques de tubarão na orla. Estudos realizados por cientista das UFRPE em 1994 e publicados na revista da Unesp atribuem o crescente número de ataques (à época) de tubarão no litoral recifense e jaboatonense a diversos fatores, mas um em especial; as obras nos estuários das praias ao sul da RMR. Estas obras modificaram os ecossistemas estuarinos, reduzindo o número de peixes – alimentos naturais dos tubarões – deslocando-os não só para o norte, mas também mais próximos da faixa de areia.

De toda forma, o cenário aqui exposto como alternativo, não propõe, como foi dito antes, a ruptura de todas as institucionalidades, mas a alterações nos paradigmas produtivos. Sabe-se que para oferecer à população residente um ambiente interessante para o desenvolvimento da vida na cidade, precisa-se de muito mais do que foi aqui pontuado, como; escolas públicas com capacidade para atender bem os alunos, postos de saúde com a mesma característica, distribuição de renda e etc.

Claro que, tratando de habitação, e sabendo das necessidades atuais da sociedade, também prevemos, neste cenário, a oferta pelo poder público à população que vive em ambientes insalubres e com moradias precárias, pequenas mudanças. Sabemos que se deve considerar o lugar (espaço circunscrito onde o indivíduo exerce uma relação indenitária) como determinante para não retirada de população ribeirinhas, por exemplo, de seus locais. Entretanto, não podemos desconsiderar que a ocupação de áreas de várzea (seja por quem for) é danosa ao sistema natural. Desta feita, se faz necessário estudos pontuais que apontem em

que distância essas populações precisam estar dos corpos hídricos, a fim de que estas não percam o contato e a relação com estes ambientes.

Entendemos que a prospecção de cenários é, antes de tudo, árdua e necessita a consideração de variáveis das mais inusitadas. Portanto, não existe a pretensão de delimitar como diretrizes de planejamento urbano alternativo apenas aquilo que foi aqui pontuado. O pretendido, nesta discussão, foi o apontamento de algumas formas e ideias que seriam capazes de oferecer ao espaço outra maneira de ser organizado e distribuído.

Portanto, acreditamos que um cenário alternativo só poderá ser concretizado quando houver relações estratégicas entre o Estado e a iniciativa privada, sendo o papel do Estado, estrutura e mediar os debates entre os anseios privados e as necessidades da população, visando a criação de um estado de bem-estar social, não sobrepondo os interesses privados sobre os interesses populares, as necessidades de preservação ambiental e as demandas estruturais. A construção de uma realidade alternativa passa, antes de tudo, pela mudança de paradigma conceitual de cidades, com a alteração das prioridades. Por isso afirmamos que, só existirão produções alternativas do espaço, quando houver preocupação em construir cidades para pessoas alias a manutenção do meio natural, proporcionando um espaço de harmonia e equilíbrio entre a sociedade e ambiente natural local.

8 CONSIDERAÇÕES FINAIS

As reorganizações espaciais em curso no bairro de Barra de Jangada se apresentam não apenas como consequência de um processo iniciado há décadas nas áreas de orla do Recife, mas também como um conjunto de fatores sociais e econômicos, fruto de uma intensa dialética entre a ação antrópica e a preservação do ambiente natural. Esse conflito, de caráter global, encontra nos espaços locais a sua expressão mais concreta. A substituição do valor de uso de determinada terra ou objeto, pelo seu valor de troca, além de movimentos econômicos especulativos, colocam a reprodução de capital no seio dos debates e das ações ligadas à produção urbana, privilegiando a reprodução de moldes que, não só agravam velhas chagas presentes na sociedade brasileira, mas também destroem – com aval estatal – ambientes que proporcionam, mesmo que minimamente, a manutenção de determinado equilíbrio ambiental.

No que tange à produção imobiliária, eixo central deste debate, pode-se observar que os agentes ainda reproduzem padrões históricos no que diz respeito a distribuição e produção espacial e a manutenção da tríade i) Estado; ii) iniciativa privada e iii) produção informal. Neste sentido, a sobreposição das prioridades na produção do espaço urbano fica clara quando analisamos a distribuição das construções no espaço, dividido territorialmente, a partir da condição mercadológica de cada fragmento da sociedade que é capaz de consumir, tendo como objeto mais evidente os bens construídos e sua localização.

Neste sentido, discutiu-se inicialmente de que maneira os agentes imobiliários, em especial o agente privado, obtém lucros a partir da retirada de rendas da terra urbana e como os valores dos lotes são diferenciados, a partir das condições naturais encontradas em diferentes partes da cidade, de que maneira as obras do Estado favorecem as ações do capital e como a população de renda inferior se adapta aos movimentos dos agentes mais fortes, sendo o agente público, quase sempre, subordinado aos interesses do agente privado, condicionando não só seus movimentos de investimento (a instalação de obras infraestruturais que viabilizam os investimentos privados), mas também validando os movimentos do agente privado.

No ponto seguinte, buscou-se entender de que forma o marketing imobiliário se apresenta como fonte para instigar desejos de consumo com bases na habitação, daí então relacionar as formas de produção imobiliárias atuais à proximidade de amenidades naturais passou a ser insuficiente, do ponto de vista temporal. Entendeu-se que esse desejo pela natureza não poderia ser recente – dada a afirmação que os processos em curso no bairro de Barra de Jangada são consequência de um tipo de produção espacial advindo das dinâmicas construtivas do Recife. Partiu-se então para a análise dos movimentos comerciais ocorridos em Barra de

Jangada desde 1989 à 2017, acusando variações de mercado de acordo com os momentos da economia, além da busca por lotes para fins especulativos.

Neste levantamento algumas informações foram obtidas através do trabalho detalhado dos dados cedidos pela prefeitura. Adiante, durante o a filtragem das informações de ITBI foi possível entender que, na realidade o grande fator de impulso para o mercado imobiliário em Barra de Jangada não foi o capital privado e os imóveis de valor comercial mais elevados, mas sim a produção do MCMV. De fato, houve no bairro, indícios de um processo expansivo recorrente em boa parte dos bairros litorâneos de Recife e Jaboatão, com momentos onde o comércio de terras apresentou elevações, mas – posteriormente a transação de imóveis já construídos ou em construção, nas áreas de maior valor comercial de Barra de Jangada – porém, somente esses fatores não são capazes de oferecer respostas ao número substancial de transações efetuadas no bairro.

Diante do fato observou-se que o mercado de baixo e médio valor agregado se mostrou mais relevante na explicação de tais alterações de padrões transacionais (número de imóveis vendidos), este fato pode ser comprovado a partir da espacialização dos dados de ITBI e sua localização a partir do logradouro. Nos anos de 2016 e 2017 a quantidade relevante de imóveis vendidos na Rua da Paz, local onde está construído o empreendimento da Tenda, com financiamento do programa do governo federal, Minha Casa, Minha Vida, foi o grande fator de impulso do mercado de imóveis em Barra de Jangada.

Portanto, é possível afirmar que o mercado de terras de Barra de Jangada, nos últimos anos, só teve a relevância comprovada devido ao projeto MCMV. Não cabe aqui negar o fato de que existe um processo em curso de expansão do mercado de imóveis de alto valor agregado, que está desembocando no bairro, porém, mediante os fatos comprovados pelos dados de ITBI, é impossível negar que este mercado só existe devido à demanda urgente de boa parte da população de renda média/baixa por primeira habitação, se distanciando de um mercado especulativo ou de aquisição para segunda residência e alugueis.

Todo este panorama nos apontou um cenário para qual o bairro vem sendo desenhado ao longo dos últimos anos e que só não foi concretizado, ainda, devido à crise fiscal nacional, que paralisou os investimentos de capitais em todo o país. Entretanto, mesmo com o ritmo da produção estagnado, pouco se viu em relação a mobilização da sociedade civil e do Estado a procura de discutir outros parâmetros de desenvolvimento para o local, principalmente no que diz respeito a preservação e revitalização de ambientes naturais em risco. Na verdade, a ausência deste debate acusa a forma pouco crítica e bastante reprodutiva acerca das obras em áreas de preservação – neste caso em específico, verificou-se que o conflito do poder público é

muito mais interno que externo, quando avalia e recomenda a conservação de determinadas áreas, mas ao mesmo tempo indica que estas mesmas áreas podem e devem ser utilizadas para fins mercadológicos.

O encontrado nos fez refletir sobre alguns processos que, em determinados momentos, pareciam estar tomando forma em determinado segmento do bairro. Embora, pela rigidez do conceito, seja impossível afirmarmos categoricamente que existe a incidência do processo de gentrificação no bairro – e talvez não haja em todo o território do bairro – é possível que notemos alguns indícios em alguns recortes espaciais de Barra de Jangada, principalmente nas áreas mais próximas às amenidades naturais. Dada a crescente no número de imóveis construídos – seja para fins habitacionais, seja na construção de empresariais – prospectamos que também haverá a instalação de uma densa rede de serviços na busca por atender as novas demandas que se instalarão na parte de maior valor econômico.

O cenário que se apresenta para o bairro não é animador, do ponto de vista da produção urbana, muitos processos e práticas, mesmo que rechaçado por boa parte dos intelectuais e quase sem nenhum tipo de replicação em países que julgamos como modelos de produção urbana, são tomados como modelos e passam a ser assustadoramente reproduzidos, em escalas cada vez maiores, pondo em risco não apenas o equilíbrio ambiental do locais, mas agravando males que vem assolando a sociedade brasileira há décadas. A desigualdade e a pobreza extrema se mostram frutos desse tipo de reprodução espacial e se combate, assim como sua supressão, passa pela criação de um modelo de desenvolvimento que considere o valor das coisas e dos espaços além do seu preço.

Neste sentido – e tomando a ciência geográfica como pilar para este debate – a sintetização de modelo de produção espacial urbana, considerando diversas outras formas de agir sobre o espaço, seria o início de uma reforma, não só dos paradigmas produtivos, mas da forma de pensar a ciência geográfica, tomando sua característica crítica como base para a formulação de uma nova categoria de atuação, sendo esta mais propositiva e atuante nas vias de pensar e agir no espaço.

RREFERÊNCIAS

- AZERÊDO, Jucele. **Microclimas Urbanos: Estudo Bioclimático em Bairros Litorâneos, João Pessoa – PB**. Tese de Doutorado em Desenvolvimento Urbano – UFPE, Recife, 2011.
- BARBOSA, Adauto G. **Exclusivismo socioespacial na região metropolitana do Recife: Produção do espaço e governança do complexo imobiliário, residencial e de serviços Reserva do Paiva**. Tese de Doutorado em Geografia – UFPE, Recife, 2014.
- BARBOSA, Gisele. **O DESAFIO DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL**. Revista Visões 4ª Edição, Nº4, Volume 1 - Jan/Jun 2008.
- BARRETO, Cláudia P. **Renda Fundiária, Legislação urbanística, Disputa de usos do solo: A transformação da Avenida 17 de Agosto em eixo comercial ao longo da última década**. Dissertação de Mestrado em Desenvolvimento urbano – UFPE, Recife, 2012.
- BATALLER, Maria A. S. **O estudo da gentrificação**. Revista Continentes (UFRRJ), ano 1, n. 1, p.9-37. Rio de Janeiro, 2012.
- BECKER, Elsbeth L. S. **A Geografia e o Método Dialético**. Revista Vydia, v. 25, n. 2, p. 51-58, Jul/Dez, 2005, Santa Maria, 2007.
- BITOUN, Jan; SOUZA, Maria A. A. (Orgs.) **Recife: transformações na ordem urbana**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.
- BORBA, Alexandre L. Souza. **ESTUÁRIO DE BARRA DAS JANGADAS/PE: ANÁLISE ESPAÇO TEMPORAL E CARACTERIZAÇÃO ESTRUTURAL DA VEGETAÇÃO DE MANGUE**. Dissertação de mestrado em Geociências. Recife, 1999
- CARLOS, A. F. A. **Espaço e tempo na metrópole**. São Paulo: Contexto, 2001.
- CARLOS, Ana Fani. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 1994.
- CLASSE A imóveis**, disponível em:
 <<http://www.classeaimoveispe.com.br/imovel/apartamentos-lancamento-barra-de-jangada-jaboatao-dos-guararapes-pernambuco/351500/pt/BR>>
 Acesso: 04/18
- Código Tributário do Jaboatão dos Guararapes**. Lei orgânica do município Nº 155/91.
- COELHO, Mariana, P. **ESTUÁRIO DE BARRA DAS JANGADAS/PE: ANÁLISE ESPAÇO TEMPORAL E CARACTERIZAÇÃO ESTRUTURAL DA VEGETAÇÃO DE MANGUE**. Dissertação de mestrado em Geografia – UFPE. Recife, 2013.
- CONTI, J. M. **“O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI): principais questões.”**Jus Navigandi. 4. 1999.

COSTA, Heitor. **Dinâmica Imobiliária Recente da Orla de Jaboatão dos Guararapes: Uma abordagem exploratória**. Trabalho de Monografia em Geografia – UFPE, Recife, 2015.

CORRÊA, Roberto L. **DIFERENCIAÇÃO SÓCIO-ESPACIAL, ESCALA E PRÁTICAS ESPACIAIS**. *Revista Cidades*, v. 4, n. 6, Rio de Janeiro. 2007, p. 62-72

CPRM. **Mapa de indicadores Geotécnicos do Jaboatão dos Guararapes**. 1996.

CPRM, disponível em: <<http://www.cprm.gov.br/publique/Gestao-Territorial/Geologia-de-Engenharia-e-Riscos-Geologicos/Setorizacao-de-Riscos-Geologicos---Pernambuco-4884.html>>

Acesso: 10/18

CPRM, disponível em: <<http://www.cprm.gov.br/publique/Gestao-Territorial/Geologia-de-Engenharia-e-Riscos-Geologicos/Cartas-de-Suscetibilidade-a-Movimentos-Gravitacionais-de-Massa-e-Inundacoes---Pernambuco-5080.html>>

Acesso: 10/18

CPRM, disponível em:

<<http://www.cprm.gov.br/publique/Gestao-Territorial/Geodiversidade/Atlas-Meio-Fisico-do-Municipio-Jaboatao-dos-Guararapes%7CPE-176.html>>

Acesso: 10/18

CPRM, disponível em:

<<http://www.cprm.gov.br/publique/Gestao-Territorial/Geodiversidade/Informacoes-do-Meio-Fisico-da-Regiao-Metropolitana-do-Recife-%28Publicacoes-1992-2002%29-169.html>>

Acesso: 10/18

FRANÇA, Rodrigo. **IDENTIFICAÇÃO DE ÁREAS INUNDÁVEIS NOS BAIROS DE BARRA DE JANGADA, GUARARAPES E MARCOS FREIRE – MUNICÍPIO DE JABOATÃO DOS GUARARAPES/PE**. Trabalho de Monografia – UFPE, Recife, 2015.

FRANCO, Maria R. **PLANEJAMENTO AMBIENTAL PARA A CIDADE SUSTENTÁVEL**. Blumenau – SP. Editora, Annablume. 1º Edição. 2000.

GEVHER, Luciano; BERTI, Francieli. **GENTRIFICAÇÃO: Uma discussão conceitual**. *Políticas Públicas & Cidades*, vol. 5 (1), julho 2017.

GONÇALVES, Thalimar, M. **Leituras de mapas de propaganda imobiliária como possibilidade de investigação do Espaço urbano**. *Revista GEOGRAFARES*, nº 6, 2008.

GUERRA, Antônio T. **DICIONÁRIO GEOLÓGICO GEOMORFOLÓGICO**. IBGE, 8º Edição. Rio de Janeiro – RJ. 1993

GUNNAR, Myrdal. **Teoria econômica e regiões subdesenvolvidas**. Rio de Janeiro: Editora SAGA, 1968

HENRIQUE, Wendel. **A CIDADE E A NATUREZA: A APROPRIAÇÃO, A VALORIZAÇÃO E A SOFISTICAÇÃO DA NATUREZA NOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DE ALTO PADRÃO EM SÃO PAULO**. GEOUSP - Espaço e Tempo, São Paulo, Nº 20, pp. 65 - 77, 2006.

IBGE, disponível em:

<<https://www.ibge.gov.br/estatisticas-novoportal/economicas/contas-nacionais/9088-produto-interno-bruto-dos-municipios.html?c=2607901&t=destaques>>

Acesso: 10/18

LIMA, Ana Carolina; SIMÕES, Rodrigo. **TEORIAS CLÁSSICAS DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL E SUAS IMPLICAÇÕES DE POLÍTICA ECONÔMICA: O CASO DO BRASIL**. Barde – Revista de Desenvolvimento econômico. Anexo XII, Nº 21. Julho de 2010, Salvador - BA.

MEDAGLIA, Thiago. **Praia do MEDO. O surto de ataques de tubarão no Recife é histórico. Cientistas descobriram as causas. Então por que pessoas continuam a morrer?** National Geographic Brasil. Edição Nº 169. Abril de 2014, Rio de Janeiro – RJ.

MIRANDA, Livia. **Organização socioespacial e mobilidade residencial na Região Metropolitana do Recife, PE**. Recife - PE, 2004.

NEVES, Norah; TENÓRIO, Natália. **Análise das matrizes dos principais estudos e projetos recentemente levantados sobre os Assentamentos Precários na RMR. O potencial dos estudos para os objetivos da pesquisa. Reflexões preliminares sobre os levantamentos**. In: CAVALCANTI, Helenilda; SOUZA, Maria Angêla A, et al.

Tipologia e caracterização socioeconômica dos assentamentos precários: Região Metropolitana do Recife (RMR). Fundação Joaquim Nabuco/FUNDAJ – Observatório das Metrôpoles/UFPE – FASE. Recife – PE, 2009. p 129 – 149.

RANGEL, Natália. **O esvaziamento do conceito de Gentrificação como estratégia política**. Cadernos Naui, vol. 4, n. 7. Florianópolis – SC, Jul – Dez 2015.

SANTANA, Gisela. **LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS NA FREGUESIA: CONSUMO DA HABITAÇÃO NA HIPERMODERNIDADE. O MARKETING DO DISCURSO VERDE E DO LAZER**. (Tese de doutorado), Rio de Janeiro – RJ. 2008.

SILVEIRA, Maria, L. **Situação Geográfica: Do Método à Metodologia**. Revista TERRITÓRIO, ano IV, nt1 6, jan./jun. 1999.

SMITH, N. **Desenvolvimento Desigual**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1988.

TENDA imóveis, disponível em:

<<https://www.tenda.com/encontre-seu-imovel/pe/jaboatao-dos-guararapes/residencial-praia-de-jangada>>

Acesso: 11/18

TOLEDO, Ana Helena; CAVALCANTI, Marly. **Planejamento Urbano em Debate**. Série Sociologia e Política, 1978.

TONI, Jackson. **Cenários e Análise Estratégica: questões metodológicas**. Revista Espaço Acadêmico, Nº 59, (Ano V). Porto Alegre – RS. 2006.

VALE do Ave imóveis, disponível em:

<<http://www.valedoave.com.br/empreendimento.php?emp=1411>>

Acesso: 04/18

VETTER, David; MASSENA, Rosa M. **Quem se apropria dos benefícios líquidos dos investimentos do Estado em infra-estrutura urbana? Uma teoria de Causação Circular**. In. SILVA. **Debates Urbanos 1 – SOLO URBANO: Tópicos sobre o uso da terra**. Vol. 1. UFRJ, Rio de Janeiro, 1982.

SMITH, Neil. **Desenvolvimento desigual: natureza, capital e a produção de espaço**. Rio de Janeiro. Bertrand Brasil, 1988.