



XIX ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR  
Blumenau - SC - Brasil

---

HABITABILIDADE EM CONTEXTO DE TRANSFORMAÇÃO: OS ATRIBUTOS RESIDENCIAIS PERCEBIDOS PELOS ANTIGOS MORADORES NAS FRONTEIRAS DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA.

**Letícia Machado Barbosa Silva** (Universidade Federal de Pernambuco) - leticiamachadobs@gmail.com  
*Arquiteta e Urbanista pela Universidade Federal de Pernambuco*

**Iana Ludermir Bernardino** (Universidade Federal de Pernambuco) - ianaludermir@gmail.com  
*Professora de Planejamento Urbano e Regional do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Pernambuco, doutora em Desenvolvimento Urbano*

## Habitabilidade em contexto de transformação

Os atributos residenciais percebidos pelos antigos moradores nas fronteiras de valorização imobiliária.

### INTRODUÇÃO

As áreas da cidade que passam por processos relativamente repentinos de valorização imobiliária têm, nos seus residentes tradicionais, testemunhas do processo de transformação da cidade. Esse trabalho tem como objetivo apresentar os resultados de uma investigação sobre como os antigos residentes de uma área com relativa estabilidade no seu padrão morfotípico passam a perceber os atributos e as qualidades habitacionais no seu entorno inserido em uma área de dinamização imobiliária recente, com promoção de diversos empreendimentos residenciais e empresariais verticalizados.

Situado na área central de uma metrópole brasileira, o bairro de Santo Amaro, no Recife, é composto por setores com padrões de ocupação distintos, sendo possível identificar uma (i) Área com presença predominante de galpões, em lotes quadrangulares/retangulares grandes, uma (ii) Área com predominância de lotes quadrangulares/retangulares muito pequenos, com casas em até dois pavimentos e recuo frontal e/ou lateral; uma (iii) Área sem parcelamento formal de lotes, com casas colada em todos os lados de três a quatro pavimentos, todas essas apresentando baixo nível de transformação imobiliária ao longo dos anos, e (iv) duas Área com edifícios habitacionais de até vinte pavimentos em lotes quadrangulares/retangulares pequenos e médios. Nesse bairro, são expressos os contrastes entre áreas de permanência e áreas de transformação dos usos do solo e dos padrões de ocupação.

Situado na frente d'água de uma das mais emblemáticas ruas do centro do Recife, a Rua do Aurora, e com uma estrutura fundiária e de parcelamento do solo de grandes terrenos remanescentes dos galpões, o bairro de Santo Amaro apresenta algumas áreas com alto potencial de transformação imobiliária, em uma localização privilegiada e irreprodutível que, a partir do final da década de 2000, tem se apresentado como uma nova fronteira para a valorização imobiliária. As últimas edificações habitacionais verticalizadas que haviam sido produzidas nesse bairro remontam à década de 1950 e, a partir de 2000, sete novas edificações surgiram em um intervalo de três anos, oferecendo 1.110 novas unidades habitacionais que variam desde 57 m<sup>2</sup> a 208 m<sup>2</sup>. Além disso, outras onze edificações estão aprovadas para construção nessa região.

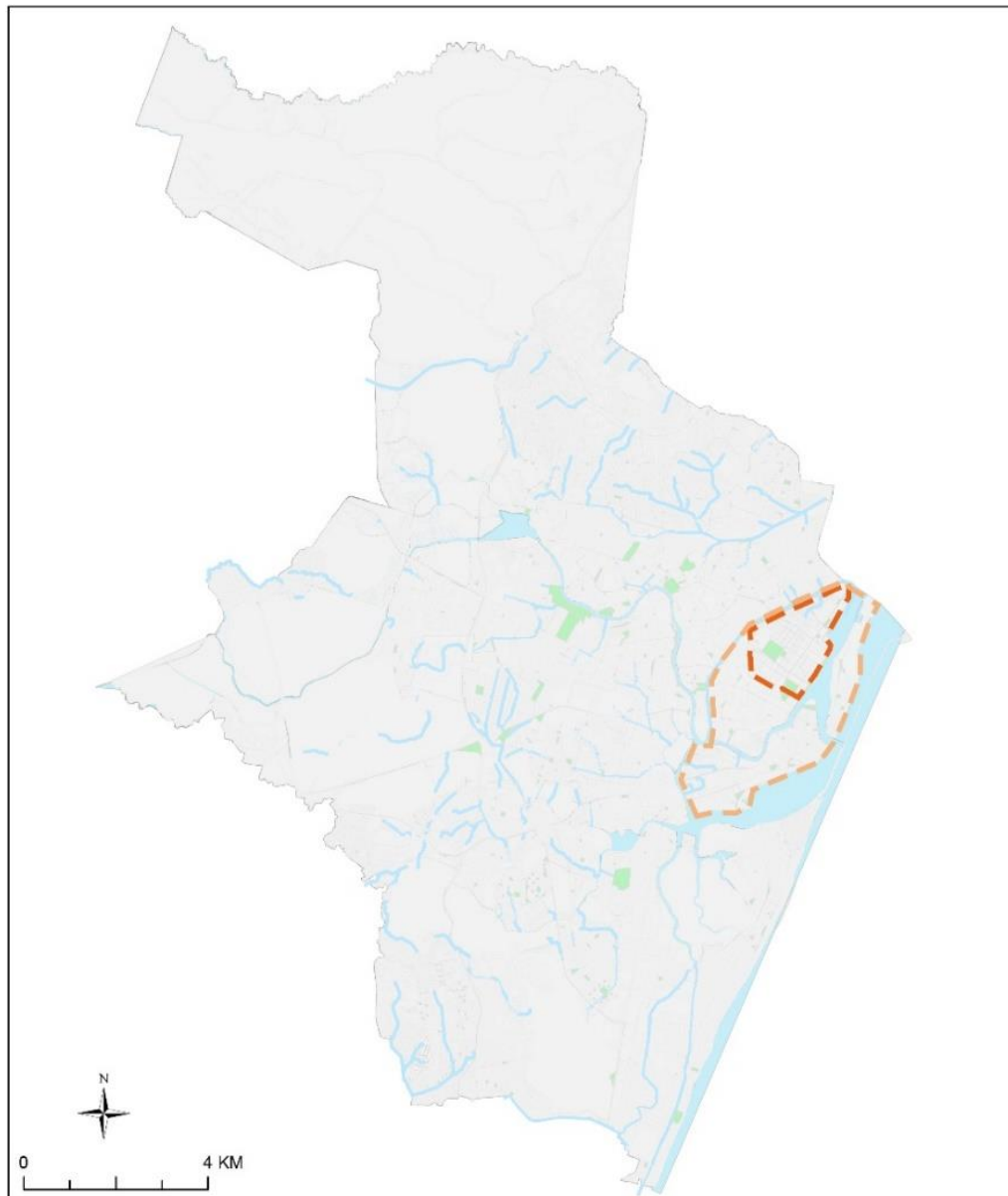
As novas edificações, verticalizadas, de alto e médio padrão, situadas na frente d'água, foram responsáveis por uma alteração na paisagem que chegou a ser anunciado na imprensa como o “boom imobiliário de Santo Amaro”. Esse processo pode ser parcialmente tributado à mudança da legislação urbanística para um recorte específico do bairro, o “quadrilátero de Santo Amaro”, que, a partir do no ano de 2008, passou a ter coeficiente de aproveitamento de 5,5, sem limite de gabarito. O potencial construtivo dessa área passa a contrastar com os potenciais das outras duas principais áreas de valorização consolidada na cidade, o bairro de Boa Viagem, na orla da zona sul da cidade, com coeficiente máximo de 4, e o “setor dos 12 bairros”, que havia tido o seu gabarito e os

coeficientes de aproveitamento limitados a partir de uma nova legislação promulgada em 2001 (OCULTO, 2018).

Os coeficientes de aproveitamento convidativos nesse setor do Bairro de Santo Amaro e a política de estímulo à indústria da construção civil para a produção de novos imóveis residenciais a partir da década de 2000 e, em especial, a partir de 2009, com o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida, associados, foram responsáveis pela redefinição das fronteiras da atuação imobiliária no Recife.

Nesse contexto, entre 2006, ano da conclusão do primeiro imóvel vertical desse “novo ciclo”, até 2021, os residentes tradicionais de Santo Amaro, situados na porção oeste do bairro, se depararam com novas dinâmicas no território. A investigação sobre a percepção dos atributos habitacionais do bairro de Santo Amaro por parte dos seus “residentes tradicionais” se dedicou a investigar como os indivíduos estabelecidos no bairro há no mínimo uma década passaram a perceber o entorno das suas residências a partir da nova dinâmica imobiliária. Esses residentes tem os seus locais de moradia na porção sudoeste do bairro, tanto nas áreas cuja ocupação original remonta às vilas estatais produzidas a partir da década de 1930 quanto em edificações relativamente mais recentes, em uma condição de contiguidade espacial à área de dinamização recente.

**Figura 1: Mapa de localização da RPA1.**



**Mapa de localização**

**Legenda**

- Área verde
- Lotes
- Quadras
- Recursos Hídricos
- Perímetro RPA1
- Perímetro Bairro de Santo Amaro

**Fonte: Prefeitura do Recife, elaborado pela autora.**

**Figura 2: Hierarquia das vias.**



Mapa de hierarquia de vias

Legenda

- Área verde
- Lotes
- Quadrados
- Recursos Hídricos
- VIA ARTERIAL
- VIA COLETORA
- VIA LOCAL

**Fonte: Prefeitura do Recife, elaborado pela autora.**

Esse trabalho teve como hipótese inicial a existência de uma insatisfação generalizada dentre os residentes tradicionais em relação à chegada dos novos padrões edificados, que teriam promovido uma alteração na paisagem e nas dinâmicas de uso no entorno das residências. No sentido de investigar a percepção desses atores foi realizada uma pesquisa qualitativa com a aplicação de questionários semiestruturados que permitiram a expressão dos contentamentos e dos descontentamentos em relação à dinâmica imobiliária



recente, bem como as expectativas e “previsões” em relação ao destino das áreas por parte dos entrevistados.

Esse trabalho apresenta uma primeira seção de caracterização do bairro de Santo Amaro, na área central do Recife a partir das suas áreas de permanência e de transformação dos padrões de ocupação; caracteriza a conjuntura que viabilizou a valorização imobiliária e a atração de novos empreendimentos para a área e, em seguida, apresenta os resultados reveladores da percepção dos moradores tradicionais em relação à habitabilidade.

Ao contrário do que se pressupunha inicialmente, não há consenso negativo sobre a percepção da nova dinâmica imobiliária e dos novos padrões construtivos e de uso do solo por parte dos antigos residentes, que apresentam expectativas diversificadas em relação à dinâmica urbana da área.

### **SANTO AMARO – PERMANÊNCIAS E TRANSFORMAÇÕES**

O bairro de Santo Amaro está localizado na região central da cidade do Recife, fazendo fronteira com a cidade de Olinda e com importantes bairros como Boa Vista, e Bairro do Recife. Integrando a RPA 1 (figura 1), o bairro conta com uma área de 380 ha e população, que até o ano de 2010, era de 27.939 habitantes e 9.358 domicílios (Habitat, 2018). Cerca de 35% dessa população está localizada nas áreas de ZEIS (Zona Especial de Interesse Social), que ocupa 11% desse território.

Compreendendo principais eixos viários (figura 2) da cidade como a Av. Norte, Av. Cruz Cabugá e Av. Agamenon Magalhães, o bairro também possui diversos equipamentos públicos, de educação, saúde, lazer, religiosos e comunicação.

O bairro de Santo Amaro é ligado historicamente e geograficamente à expansão da cidade do Recife, abrigando suas primeiras indústrias.

Na cidade do Recife, considera-se o intenso crescimento populacional relacionado ao crescimento dos mocambos (figura 03), principalmente, nas áreas centrais da cidade, onde se concentravam maior parte das indústrias, comércios e serviços, esses mocambos eram construídos pelos trabalhadores dessas indústrias que necessitavam de moradia próxima ao local de trabalho. Por volta dos anos 1930, era possível encontrar cerca de 45.581 mocambos na cidade, essas ocupações geravam incômodo na burguesia, pois contrastava com os anseios da sociedade moderna, que almejava o crescimento e a modernização da cidade com ordenamento pautado no sanitarismo, e se tornando também um empecilho ao desenvolvimento econômico, pelo fato de estarem localizados na região mais valorizada da cidade e não seguiam o novo modelo de produção habitacional da classe dominante, que pressionava o Estado para a erradicação desse tipo de moradia.

**Figura 3: Mocambo construído à margem do Capibaribe, na Rua da Aurora, antes do processo de urbanização do Recife, que teve início nos anos 40.**



**Fonte: Arquivo Diário de Pernambuco/ D.A.Press**

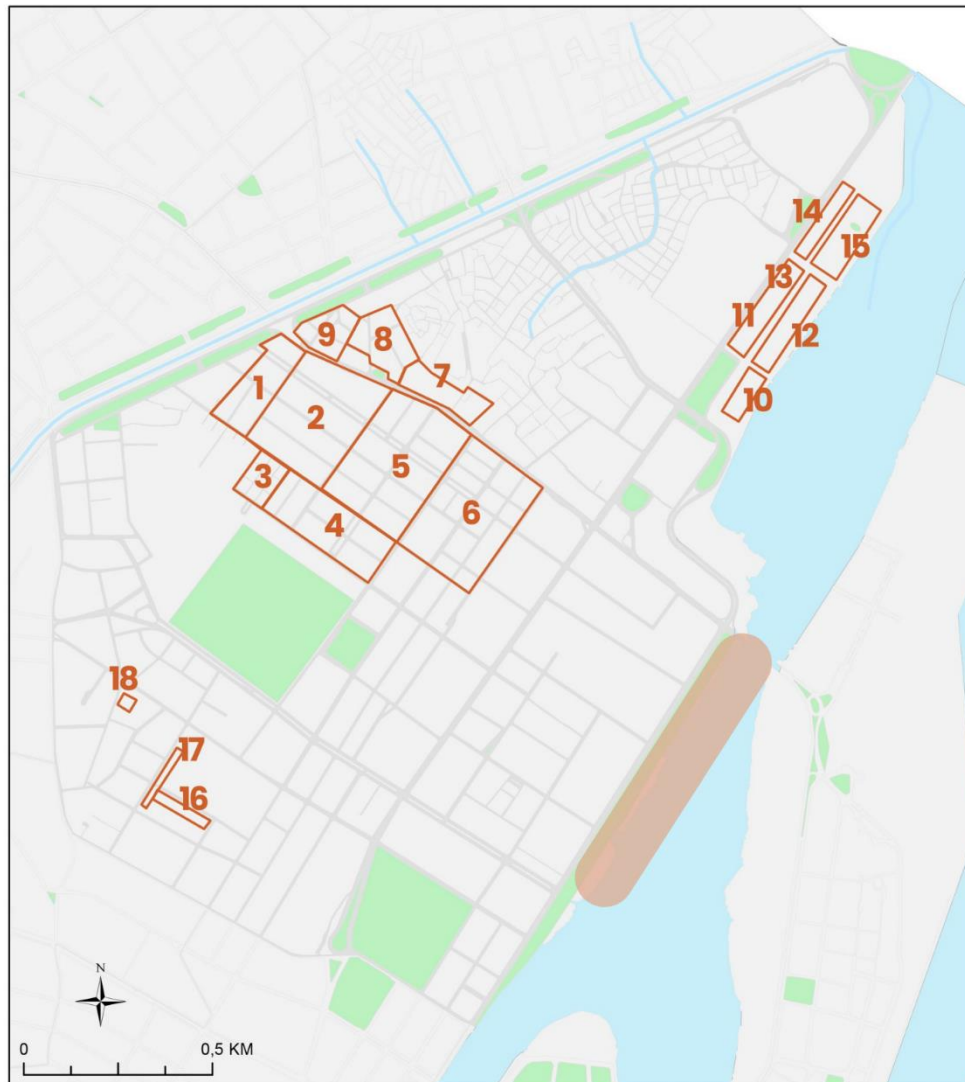
Fundada em 1939, a Liga Social Contra os Mocambos surge “com caráter humanitário, destinada a promover a extinção desse tipo de moradia e incentivar a construção de casas populares, dotadas de condições higiênicas de fácil aquisição” (PERNAMBUCO, 1940, p.02), foi a primeira instituição pública voltada para a construção de casas populares criada durante a Era Vargas. O trabalho da LSCM estava diretamente relacionado com a política social, saneadora, urbana e de articulação institucional implementada por Agamenon Magalhães (Bonduki, 2014).

Era possível perceber, de maneira implícita, uma estratégia urbana que facilitava a expansão do mercado imobiliário formal, indo além das áreas de mangue que poderiam ser aterradas. Em Santo Amaro, até princípios dos anos 1940, o quantitativo de aterros realizados chega ao total aproximado de 70 hectares, o que representava aproximadamente 19% do total do bairro na época (SANTANA, 2019). Esses aterros eram realizados afim de ampliar as áreas no solo valorizado do bairro para a construção das vilas populares.

Seguindo as diretrizes da LSCM, e de acordo com os dados levantados, foram construídas três vilas populares destinadas às mulheres chefes de família, denominadas de vila das lavadeiras (1940), em Areias; vila das cozinheiras (figura 5) e das costureiras (1941) (figura 6), em Santo Amaro, respectivamente, item 8 e item 15 localizados na figura 4. Na implantação dessas vilas, é possível perceber que a intervenção foi pautada no trabalho social e assistencial, objetivando a geração de renda e qualificação profissional. E por isso, essas vilas se tornaram referência nas propagandas de combate aos mocambos divulgadas pelo Estado.

A iniciativa visava amparar mulheres chefes de família que auferiram renda para alugar uma casa adequada. Embora a LSCM, ao contrário dos IAPs, atuasse na perspectiva de um atendimento de caráter universal para eliminar mocambos, não restrito a categorias profissionais, ela reproduziu, nessas três vilas destinadas a trabalhadoras informais, uma visão corporativa e segmentada (BONDUKI, 2013, p. 294 apud SANTANA, p. 53).

**Figura 4: Mapa de localização das vilas populares em Santo Amaro.**



Mapa de localização das vilas populares

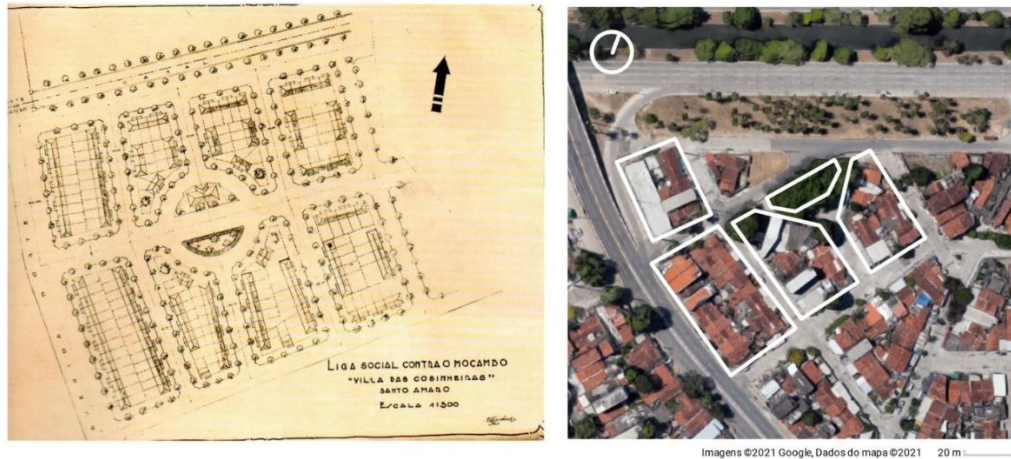
**Legenda**

Área verde	<b>1</b> Vila Irmandade das Almas	<b>8</b> Vila das Cozinheiras	<b>14</b> Vila Santo Amaro
Lotes	<b>2</b> Vila da Macaxeira	<b>9</b> Vila Popular de Santo Amaro / Sítio do Oliveira	<b>15</b> Vila das Costureiras
Quadras	<b>3</b> Vila T.S.A.P	<b>10</b> Vila Ageleu Domingues	<b>16</b> Vila Pombal
Recursos Hídricos	<b>4</b> Vila Getúlio Vargas	<b>11</b> Vila Popular da Cruz Cabugá	<b>17</b> Grupo R. Afonso Pena
Vilas populares	<b>5</b> Vila dos Usineiros	<b>12</b> Vila Sítio do Rabêlo	<b>18</b> Grupo R. Pedro Henrique
Mocambos	<b>6</b> Vila 13 de Maio	<b>13</b> Vila Estivadores	
	<b>7</b> Vila Plantadores de Cana		

**Fonte:** PERNAMBUCO, 1948, elaborado por Santana, 2019 e reproduzido pela autora.

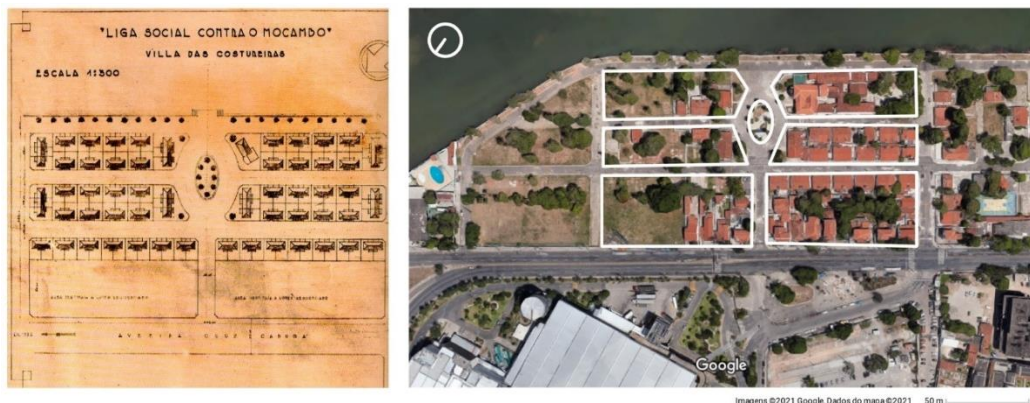
**Figura 5:** Comparação do desenho original do projeto da Vila das Cozinheiras (8), em Santo Amaro, implanta pela LSCM com o desenho urbano atual.





Fonte: Bonduki, 2014. p. 363 e Google Earth, editado pela autora.

**Figura 6: Comparação do desenho original da do projeto da Vila das Costureiras (15) implanta pela LSCM com o desenho urbano atual.**



Fonte: Bonduki, 2014. p. 364 Google Earth, editado pela autora.

Durante um período de atuação da LSCM em Recife, houve uma grande contribuição no processo de urbanização e transformação da paisagem na cidade implantando as vilas populares em diversos bairros.

Durante o processo de urbanização do bairro de Santo Amaro, foram construídos por volta de 60 loteamentos, até os anos 1950. As vilas populares se diferenciavam pelos tamanhos, forma e localização. Pouco mais de 15% (52,5 ha) do solo do bairro foi destinado à população de baixa renda através das vilas populares.

De acordo com Santana (2019), a legislação urbanística de 1936 não possuía parâmetros específicos para aprovação dos loteamentos das vilas populares. Dessa forma, o tamanho e forma das quadras não seguiam um padrão (figura 6), porém havia uma predominância de quadras longilíneas, com lotes compridos, estreitos, com uma média de 6m de largura, sendo grande parte das casas geminadas seguindo as tipologias da LSCM.

**Figura 7: Comparação do desenho original da do projeto da Vila Popular da macaxeira, Vila Popular dos Usineiros e Vila 13 de Maio implanta pela LSCM com o desenho urbano atual.**

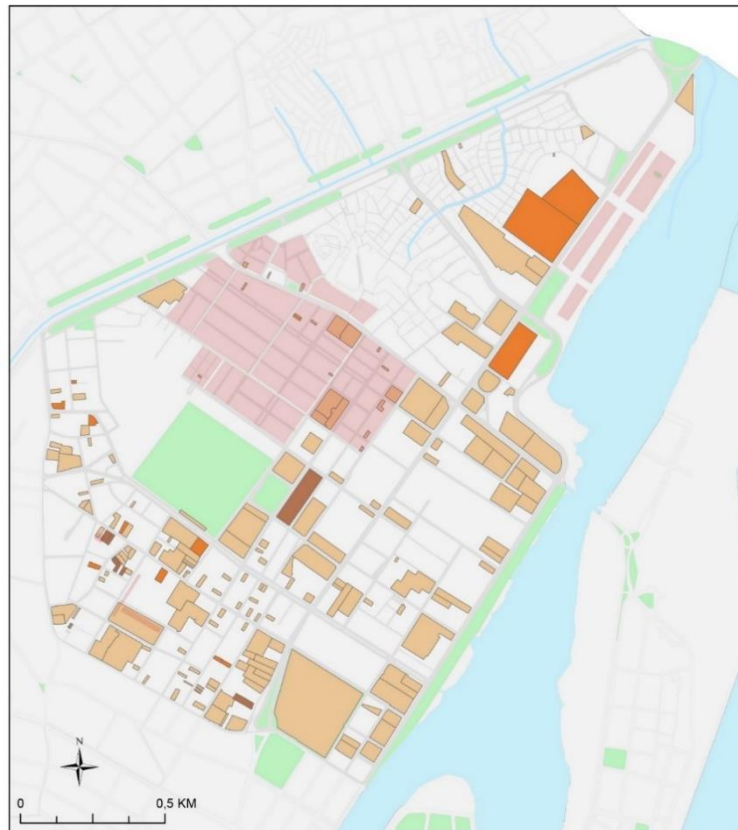


Fonte: Bonduki, 2014. p. 357 Google Earth, editado pela autora.

A LSCM atuou até 1945, e logo perdeu seu caráter de entidade de sociedade civil e passou a ser uma autarquia do governo do Estado, denominada como Serviço Social Contra o Mocambo (SSCM), conhecida também como Serviço Agamenon Magalhães, construindo no bairro de Santo Amaro dezesseis vilas populares e dois grupos de casas, localizados na figura 7.

A política habitacional da LSCM foi importante para a diversidade do solo de Santo Amaro, onde as áreas de borda do bairro passaram a se caracterizar pela diversidade de equipamentos e usos, enquanto os antigos alagados eram caracterizados pelas vilas populares (figura 8), que apesar desses espaços se encontrarem interligados por eixos viários, não são integrados.

**Figura 8: Localização das vilas populares em relação aos grandes equipamentos.**



Mapa da localização dos equipamentos e vilas populares

Legenda

- Área verde
- Lotes
- Quadras
- Recursos Hídricos
- Vilas populares
- EDIFICAÇÃO ESPECIAL
- HOSPITAL
- INSTITUIÇÃO EDUCACIONAL
- TEMPLO RELIGIOSO

**Fonte: Prefeitura do Recife, elaborado pela autora.**

A conformação e estruturação do bairro decorre da mudança dos mecanismos das produções capitalistas, consolidando espaços e relações sociais. Dessa forma, quando ocorre a adoção de regimes urbanos em diferentes temporalidades, nesse caso sendo a LSCM, interfere na conformação do espaço, contribuindo, no caso de bairro de Santo Amaro, para um processo tanto de estruturação, quanto de fragmentação e desigualdade espacial (SANTANA, 2019).

Com base nisso, foi possível perceber uma mudança na percepção da população do modelo de moradia ideal, priorizando certos atributos na edificação, bem como a importância da sua localização na cidade. Essa percepção varia de acordo com o tempo e espaço, anteriormente, buscava-se o desenvolvimento econômico e uma cidade “higienizada”, no contexto da sociedade capitalista contemporânea, essa percepção está relacionada a outros atributos, mas de uma forma geral, os dois momentos têm em comum, a percepção popular moldada de acordo com a imposição dos agentes produtores de espaço.

Para a análise e caracterização atual do bairro de Santo Amaro, optou-se pelo levantamento de determinados dados censitários, como a renda média domiciliar e densidade demográfica, que analisados junto a uma leitura urbana da sua morfologia das quadras e dos lotes e tipologias, que possibilitam uma leitura e associação entre eles.

Ao observar a localização da concentração da densidade populacional do bairro, verifica-se que esta, faz face a região de mais baixa renda média domiciliar. Entende-se que esse aspecto ocorre devido a presença de uma grande quantidade de famílias de baixa renda no bairro, que por receber de 0 a 2 salários mínimos, não possuem poder aquisitivo para comprar ou alugar, e com isso passam a ocupar áreas não valorizadas, de baixo custo e sem parcelamento formal de lotes, e a produzir sua própria moradia.

Relacionado a isso, a população que consome os espaços valorizados na cidade pela presença de amenidades, a exemplo da frente d'água da Rua da Aurora, é aquela com poder aquisitivo maior.

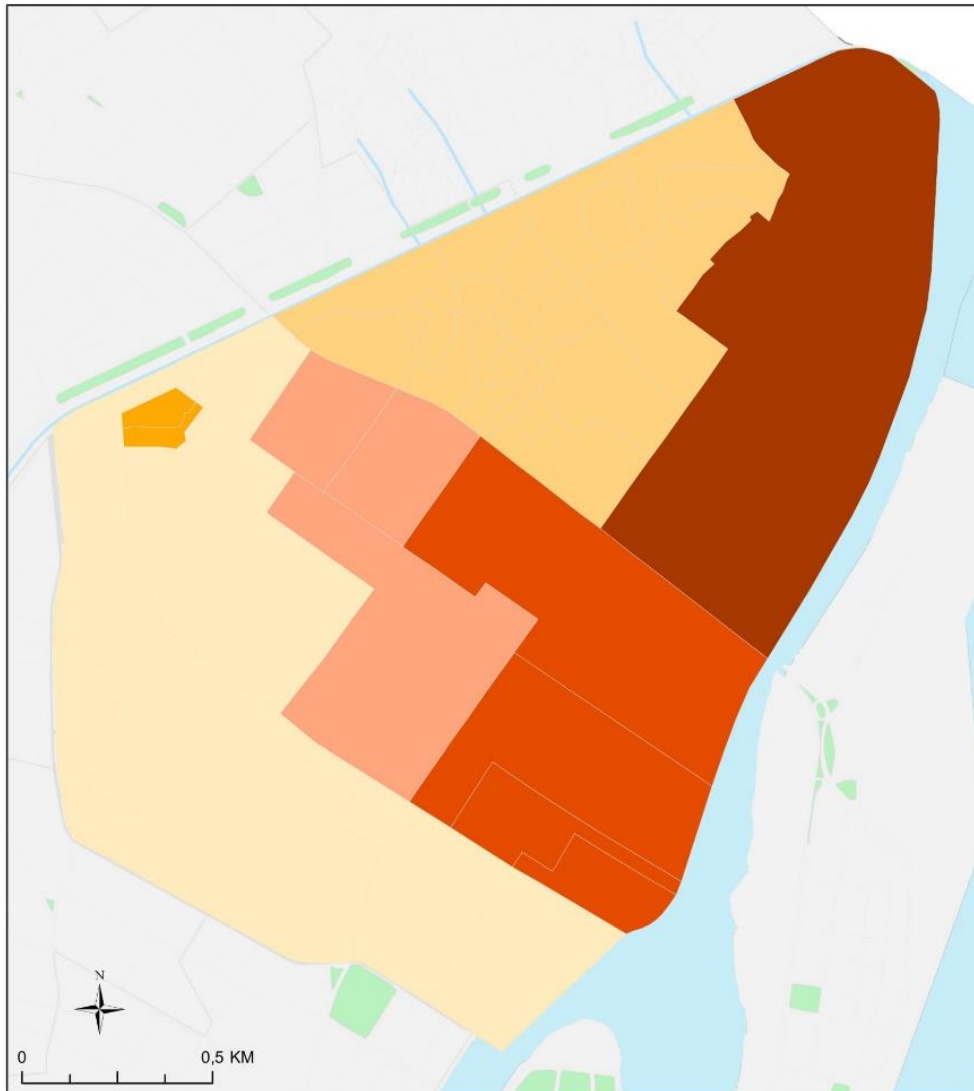
Outro aspecto importante a citar, é a relação da morfologia dos lotes com as tipologias que neles estão inseridas, por exemplo, onde há uma maior concentração dos lotes quadrangular/retangular/trapezoidal muito pequeno é onde se encontra a predominância do uso residencial. Nesse sentido, onde há a predominância dos lotes quadrangular/retangular/trapezoidal grande são onde se situam os edifícios comerciais e os galpões. A justificativa para isso é a conformação do bairro, que inicialmente foi setorizado e loteado de acordo com os usos, ou seja, da maneira que as bordas do bairro foram destinadas a grandes equipamentos, outras regiões foram destinadas às produções das vilas.

É interessante ressaltar que, mesmo após oito décadas e apesar de tantas mudanças no espaço urbano, essa setorização que foi implementada pela LSCM, já abordada anteriormente, se mantém em alguns aspectos, como o uso, morfologia das quadras, dos lotes e traçado viário. Entretanto, com a retomada do interesse no Centro Expandido, em especial no bairro de Santo Amaro, essa dinâmica vem se transformando.

Buscando compreender as relações desses espaços, que ao longo do tempo foi produzido por diversos agentes, optou-se por elaborar um mapa de setorização (figura 8), que se baseia em uma apreensão empírica que ocorreu a partir dessas análises e da experiência pessoais da autora.

**Figura 9: Mapa de setorização do bairro de Santo Amaro.**





Mapa de setorização

**Legenda**

- Área verde
- Lotes
- Quadras
- Recursos Hídricos

**Trechos identificados**

- |  |   |
|--|---|
| <span style="color: yellow;">■</span> Trecho Institucional       | <span style="color: orange;">■</span> Trecho João de Barros |
| <span style="color: lightorange;">■</span> Trecho Jaime da Fonte | <span style="color: redorange;">■</span> Trecho Aurora      |
| <span style="color: peachpuff;">■</span> Trecho Vila             | <span style="color: brown;">■</span> Trecho Cabugá          |

**Fonte: elaborado pela autora.**

Os trechos foram denominados de acordo com uma característica específica de cada área, como por exemplo, o Trecho Institucional é a região sul ao bairro, que faz fronteira com os bairros da Boa Vista e Soledade e compreende uma grande quantidade de instituições ou equipamentos especiais, como a Universidade Católica de Pernambuco, o conjunto de escolas do IEP, o Cemitério de Santo Amaro, o Hospital Oswaldo Cruz, o campus e a reitoria da UPE, entre outros. O Trecho Jaime da Fonte é onde se concentra a Comunidade de Interesse Social (CIS) Santo Amaro, que concentra diversas comunidades do



bairro e leva esse nome devido a avenida que corta a região. O Trecho Vila é a região predominantemente horizontal e de uso residencial, onde foram implantadas a maioria das vilas populares pela LSCM. O Trecho João de Barros é onde se encontra a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) João de Barros. O Trecho Aurora é onde se localizam a maioria das edificações residenciais verticalizadas do bairro e as indústrias e galpões. Por fim, o Trecho Cabugá, que concentra alguns grandes equipamentos em relação a cidade, como o Shopping Tacaruna, a Escola de Aprendizes de Marinheiros, Hospital do Câncer, entre outros.

No que diz respeito a gênese da habitação no bairro, se faz importante destacar o Trecho Aurora e o Trecho Vila, pois como visto anteriormente, foram nessas localidades que se produziram as primeiras ocupações, primeiro na produção dos mocambos a partir da autoconstrução e posteriormente na produção das vilas populares pelo Estado, respectivamente. Se por um lado, a ambiência e, parcialmente, a tipologia das vilas permaneceram, do outro o cenário se transformou consideravelmente.

**Figura 10: Edificações remanescentes às vilas populares.**



Fonte: MENDES, 2019

A figura 10 apresenta uma casa remanescente a implantação das vilas, que segundo Mendes (2019), apesar das alterações, a volumetria e as características principais como, a cobertura de telha cerâmica e recuo frontal, permaneceram. Entretanto, embora essas tipologias estejam descaracterizadas, elas favorecem as relações do morador com a rua e com a vizinhança, através do fácil acesso, permeabilidade visual, entre outros aspectos.

Em contra partida, na ATI-Aurora, que corresponde à Rua da Aurora e proximidades, ocorre a implantação do que se corresponde aos *condomínios clubs*, com tipologias egocêntricas e que não dialogam com o entorno, que busca se diferenciar no contexto socioespacial, oferecendo diversos serviços, como áreas de lazer, e se apropriando das amenidades daquele espaço, nesse caso a frente d'água do Rio Capibaribe.

Dessa maneira, pode-se considerar que as áreas estudadas, de permanência e de transformação, apesar se próximas fisicamente e terem feito

parte da conformação do bairro, atualmente, pertencem a contextos distintos como é possível observar nas figuras 11 e 12.

**Figura 11: Contraste nos padrões de ocupação do bairro de Santo Amaro.**



**Fonte: MENDES, 2019.**

**Figura 12: ATI-Aurora vista pela ótica da Rua Tupiniquins, na área de permanência.**



**Fonte: Acervo pessoal.**

Nesse contexto, entende-se que o solo do Bairro de Santo Amaro desde sua conformação até os dias atuais, passa por um processo de jogo de interesses entre o Estado e a iniciativa privada, e em poucos momentos os moradores tradicionais foram incluídos ou escutados sobre as transformações. Entende-se que apesar dos estudos realizados por técnicos da área sobre o espaço urbano, alegando que o adensamento construtivo no espaço urbano pode gerar diversos impactos, sejam físicos, ambientais, climáticos ou socioespaciais, se fez pertinente outra análise desse processo, buscando compreender a percepção dos moradores tradicionais das áreas de permanência a partir da nova dinâmica imobiliária no bairro.

## **CONJUTURA QUE VIABILIZOU O BOOM IMOBILIÁRIO**

No bairro de Santo Amaro, a atuação do mercado imobiliário se destacou pelo intenso adensamento construtivo de edificações residenciais verticalizadas nas proximidades da Rua da Aurora, especialmente na frente d'água. Esse adensamento foi possibilitado graças à liberação de crédito pelo governo federal e aos generosos coeficientes implementados pelo poder municipal, que passou por diversas alterações na última década, atuando em uma região com

concentração de grandes terrenos ociosos, oriundos das indústrias que ali existiam.

No ano de 1996, a Lei n. 16.176/1996 (LUOS) definiu parte do centro do Recife como Zona Especial de Centro Principal (ZECP), conforme a figura 11, a qual possuía potenciais construtivos que o coeficiente máximo era 7,0, enquanto em outras áreas da cidade esse coeficiente era 4,0 (tabela 01). Mais tarde, a partir da Lei n. 17.489/2008, esse zoneamento incorpora parte do bairro de Santo Amaro, a região denominada Quadrilátero, e diminui o coeficiente para 5,5. Pouco tempo depois, com a revisão do Plano Diretor do Recife em 2008 (Lei n. 17.511/2008) a forma de cálculo foi alterada, considerando apenas a área privativa.

**Figura 13: Zoneamento da região central do Recife de acordo com o tempo.**



Mapa de legislação

Legenda

- Área verde
- Lotes
- Quadras
- Recursos Hídricos
- ZECP - 1996
- ZECP - 2008
- ZEDE CP
- Recorte de estudo

**Fonte: ICPS, 2018, reproduzido pela autora.**

**Tabela 1: Parâmetros de acordo com a LUOS/96.**



ZONA	PARÂMETROS URBANÍSTICOS					REQUISITOS ESPECIAIS
	TSN	$\mu$	AFASTAMENTO INICIAL MÍNIMO			
			FRONTAL	LATERAL E FUNDOS		
			EDIF $\leq$ 2 PAV	EDIF $>$ 2 PAV		
<b>ZONAS DE URBANIZAÇÃO</b>						
ZUP 1	25	4	5	NULO/1,5	3	A,B,C,D
ZUP 2	50	3	7	NULO/1,5	3	A,C,E
ZUM	20	2	5	NULO/1,5	3	A,B,C,D
ZUR	70	0,5	5	NULO/1,5	3	A,B,C,D
<b>ZONAS ESPECIAIS DE CENTRO</b>						
ZECP	20	7	nulo	NULO/1,5	A, B, C, D, F	
ZECS	20	5,5	nulo	NULO/1,5	A, B, C, D, F	
ZECM	20	5,5	5	NULO/1,5	A, B, C, D	

Fonte: Anexo 10 da Lei n. 16.176/1996, reproduzido pela autora.

Segundo o Instituto da Cidade Pelópidas Silveira (ICPS), houve um “aumento expressivo do adensamento populacional sem as necessárias contrapartidas em infraestrutura, em especial a de mobilidade”, gerando impacto também na “paisagem devido ao novo padrão de verticalização, principalmente nas áreas próximas à Rua da Aurora e Avenida Norte Miguel Arraes de Alencar”. De acordo com a tabela abaixo, elaborada pelo órgão, além do estoque já edificado, os empreendimentos aprovados, mas que ainda não foram construídos, somam o total de 170.720,51m<sup>2</sup> de área construída, o equivalente a uma densidade de 384 Hab/ha, ocasionando no aumento de aproximadamente 23,1 % da população do bairro. O que chamou a atenção da sociedade e da mídia, que percebeu uma nova dinâmica imobiliária se materializando naquela região (figura 14).

Tabela 2: Novos empreendimentos no bairro de Santo Amaro.

Empreendimento	Empresa	Endereço	Nº de torres	Nº de pvtos	Área total da construção	CA	UH	Hab	Hab/ha
<b>CONCLUÍDOS</b>									
Cais da Aurora	CONIC	R. da Aurora, 1295	1	36	18.391,98	5,45	66	185	356
Jardins da Aurora	MD	R. da Aurora, 1531	2	48	53.873,88	9,25	168	470	525
Arcos da Aurora	PE Const.	R. da Aurora, 1301	1	40	19.197,87	5,2	108	302	532
Aurora Trend	MD	R. Dois de Julho, 251	3	37	78.679,33	7,89	768	2150	1403
<b>APROVADOS</b>									
Aurora II	PE Const.	R. da Aurora, 1485	2	40	45.062,28	7,65	210	588	649
Torres Cabugá	MD	Av. Cruz Cabugá, 315	2	40	42.118,83	7,75	350	980	1172
Torres Veiga	MD	R. do Veiga, 254	2	16	95.90,46	5,95	104	291	1174
Aurora III	PE Const.	R. da Aurora, 1443	1	40	17.027,50	5,41	70	196	404
JCPM	JCPM	Pça Gal C. Pinto, S/N	3	20	42.032,92	5,43	283	792	665
Araripina Lote B	CONIC	Rua Araripina, 331	1	28	14.888,52	6,29	184	515	1414

Fonte: ICPS, 2018, reproduzido pela autora.

Figura 14: Manchetes de jornais percebendo uma nova dinâmica imobiliária em Santo Amaro.



globo.com g1 ge gshow videos

MENU G1 PERNAMBUCO NORDESTE

16/05/2015 14h41 - Atualizado em 16/05/2015 18h05

## No Recife, Santo Amaro modifica-se com surto de valorização imobiliária

Bairro da área central vê calmaria se perder com a chegada de novas obras. Pelo menos cinco prédios, uma igreja e uma empresa estão em construção.

Marina Barbosa  
Do G1 PE

FACEBOOK TWITTER G+ PINTEREST

**DIÁRIO de PERNAMBUCO** // CONFIRA O JORNAL DIGITAL

NOTÍCIA DE LOCAL

f t e w +

### Contrastes urbanos Santo Amaro, dos mocambos aos prédios de luxo

Por: Maira Baracho - Diário de Pernambuco

Publicado em: 28/04/2015 12:00 Atualizado em: 28/04/2015 15:26

ASSINE POR R\$ 1,90

JC EDIÇÃO IMPR

ECONOMICAMENTE

## Mercado imobiliário analisa viabilidade do plano para Vila Naval

Empresas de construção estão na expectativa de calcular os custos para execução de projeto

Margarette Andrea  
Publicado em 11/06/2017 às 7:02

COMPARTILHE: f t in

Adicione tópicos

## Centro do Recife é a bola da vez para o mercado imobiliário - Folha de Pernambuco (Imóveis)

0 COMENTAR | 0 SALVAR f t in

Publicado por Associação do Ministério Público de Pernambuco há 7 anos 1.251 visualizações

CONSTRUTORAS estão investindo em lançamentos nos bairros como São José e Santo Amaro. Preço do metro quadrado é de até R\$ 5mil

RICARDO COSTA

**Fonte: G1; Diário de Pernambuco; Jornal do Comércio; e Folha de Pernambuco, montagem desenvolvida pela autora.**

No ano de 2015, foram adotadas algumas medidas no que dizem respeito a esses parâmetros. O Decreto n. 28.841/2015, prorrogado pelo Decreto n. 30.034/2016 estabeleceu a suspensão das análises de projetos no Setor de Requalificação do Centro 1 (SRC1) e Setor de Preservação Morfológica da ZCEP a partir de 1000m<sup>2</sup> e parcelamentos do solo, afim de resguardar a área

até a conclusão de estudos para revisão parâmetros adequados com a infraestrutura do local. Essa suspensão se manteve até dezembro de 2017.

No ano de 2018, é criado o Plano de Ordenamento Territorial (POT), que tinha como objetivo revisar a legislação urbanística. A partir disso, é elaborado um projeto de lei (tabela 3), que tinha como objetivo alterar os parâmetros do Anexo 10 da Lei n. 16.176/1996 visando diminuir os potenciais construtivos da ZECF, porém não foi aprovado.

É necessário resguardar o território da ZECF para impedir a especulação causada por potenciais construtivos excessivos e permitir a discussão sobre a cidade de maneira equilibrada. Coeficientes de construção compatíveis com o resto da cidade reduzem a pressão sobre o território sem necessidade de suspender análise de projetos. (ICPS, 2018).

**Tabela 3: Proposta de lei que altera parâmetros do Anexo 10 da Lei Nº 16.176, de 09 de abril de 1996.**

ZONA	SETOR	PARÂMETROS URBANÍSTICOS					REQUISITOS ESPECIAIS
		TSN	$\mu$	AFASTAMENTO INICIAL MÍNIMO			
				FRONTAL	LATERAL E FUNDOS		
					EDIF $\leq$ 2 PAV	EDIF $>$ 2 PAV	
ZECF	SCC	20	3	NULO	NULO/1,5	NULO/3	A,B,C,D
ZECF	SRC 1	25	3	NULO	NULO/1,5	NULO/3	A,B,C,D,G,H
ZECF	SPM	20	2	-	-	-	A,I,J,K

**Fonte: ICPS, 2018, reproduzido pela autora.**

Essas ações, por parte do Estado, surgem como forma de reparar danos, que indiretamente ou diretamente, já que o Estado também é um agente promotor de espaço, foram causados por ele mesmo.

Além da dinâmica imobiliária, o poder público tem um papel fundamental na estruturação espacial e na valorização habitacional de partes das cidades, pois está sob sua responsabilidade a provisão de infraestrutura para a crescente população urbana. Segundo Abramo (1995), como produtor de infraestrutura viária e outros bens e serviços, o Estado revelaria o seu papel de “coordenador” das modificações na divisão econômico-social do espaço. No entrando, por vezes, ele não tem demonstrado a capacidade de se antecipar às ações do mercado, tendo de agir a reboque, para corrigir as distorções decorrentes das novas espacialidades propostas pelo mercado. (OCULTO, 2011, p. 45)

Em relação a isso, a atual revisão do Plano Diretor (Lei Complementar Nº 2, de 23 de abril de 2021), elabora algumas diretrizes para a Zona Centro (ZC), como a implantação de usos residenciais para todas as classes, incentivo do “retrofit” em edifícios garantindo a habitação de interesse social, estimular a mobilidade ativa, a implantação de áreas de uso público, diversidade de usos,

entre outros. Os coeficientes apresentados em função dessas diretrizes de acordo com o Art. 52 são: 0,5 de aproveitamento mínimo; 1,0 de aproveitamento básico; e 5,0 de aproveitamento máximo. O que, de certa forma, não segue os parâmetros que foram divulgados no Caderno Preliminar de Propostas, que seria o coeficiente máximo 3,0; 2,5; 1,5; e 2,5; para os setores A, B, C e D, respectivamente, da Zona Centro.

Art. 49. A Zona Centro (ZC) corresponde à região central do Recife, densamente construída, com forte presença de elementos do patrimônio cultural da cidade, forte incidência de usos institucionais, de comércio e serviços, baixa incidência de usos residenciais, grande diversidade morfológica, dotada de infraestrutura urbana disponível e com alta obsolescência edilícia. (RECIFE, 2021)

Sendo assim, é perceptível o reconhecimento da potencialidade dessas áreas pelos diversos agentes promotores de espacialidades que atuam na cidade do Recife. Exemplo disso, são alguns planos e projetos elaborados para o bairro de Santo Amaro tanto pela iniciativa privada, quanto pela iniciativa pública. Como por exemplo a expansão do Porto Digital, o Plano Centro Cidadão, e o Plano Santo Amaro Norte.

## **HABITABILIDADE SEGUNDO A PERCEPÇÃO DOS MORADORES TRADICIONAIS**

Considera-se que a produção capitalista do espaço pode alterar e transformar áreas relativamente estáveis em áreas de transformação, ao caso da orla do bairro, que desenvolve uma relação espacial destoante entre as novas edificações verticalizadas na sua orla, e as áreas consolidadas, as áreas de permanência, que permanecem com conformação muito semelhante àquela da ocupação original.

A opção habitacional está submetida a diversos condicionantes, objetivos e subjetivos, que levam à valorização habitacional de uma determinada localização e de uma tipologia edilícia. Diversos fatores de ordem físico-espacial, social, econômica e cultural podem ser analisados no sentido de compreender as condições de habitabilidade, desde a escala da unidade habitacional até o contexto urbano onde ela está inserida. (OCULTO, 2011, p. 40)

O mercado imobiliário formal, em busca de atender a uma “demanda solúvel”, produzindo novos imóveis agregando a eles o valor de uso, o que significa que a moradia passa a se tornar símbolo de status e de diferenciação socioespacial, o que segundo Corrêa (1989), contribui para a segregação residencial na cidade capitalista.

A partir disso, OCULTO (2011) reuniu algumas diferentes abordagens acerca da habitabilidade de uma área ou imóvel, afim de compreender outros aspectos além das questões físicas da edificação ou de seu entorno. As abordagens escolhidas pela autora, apesar de distintas, são complementares,

assim, foram classificadas como 'Qualidade residencial', 'Habitabilidade', 'Produção social do habitat' e 'Livability'.

Compreende-se que, de uma forma geral, seja na teoria de Haramoto, que valoriza a percepção do habitante a partir de alguns fatores estabelecidos, ou nas cartilhas elaboradas pelo Instituto De La Vivienda e Habitat para Humanidade juntamente a UFPE, que relaciona a habitabilidade não só ao habitante, mas ao seu entorno e a sociedade, ou até mesmo o conceito de livability que reconhece a particularidade de cada indivíduo, todos os autores possuem um ponto em comum, que reconhece a relação do indivíduo e o espaço habitado como um elemento essencial na compreensão da habitabilidade. Nesse sentido, a autora conclui que:

A habitabilidade, portanto, não é apenas fruto de condições objetivas e funcionais relacionadas com as características da edificação e do entorno. Está determinada também por questões subjetivas, dependendo da percepção e da valorização de determinada circunstância habitacional por parte de um indivíduo ou grupo social. Assim, pode-se dizer que, mesmo que do ponto de vista técnico um imóvel esteja apto para abrigar um domicílio e que uma área possua condições relativamente favoráveis para o uso habitacional, a sua condição de habitabilidade depende da percepção e da valorização da sua condição por parte de uma demanda específica. (OCULTO, 2011, p. 58).

Dessa forma, considera-se como habitabilidade a percepção e a valorização de atributos habitacionais de uma condição urbana ou de uma edificação por parte dos moradores de acordo com suas expectativas, necessidades, restrições e motivações no momento da escolha do imóvel (OCULTO, 2011).

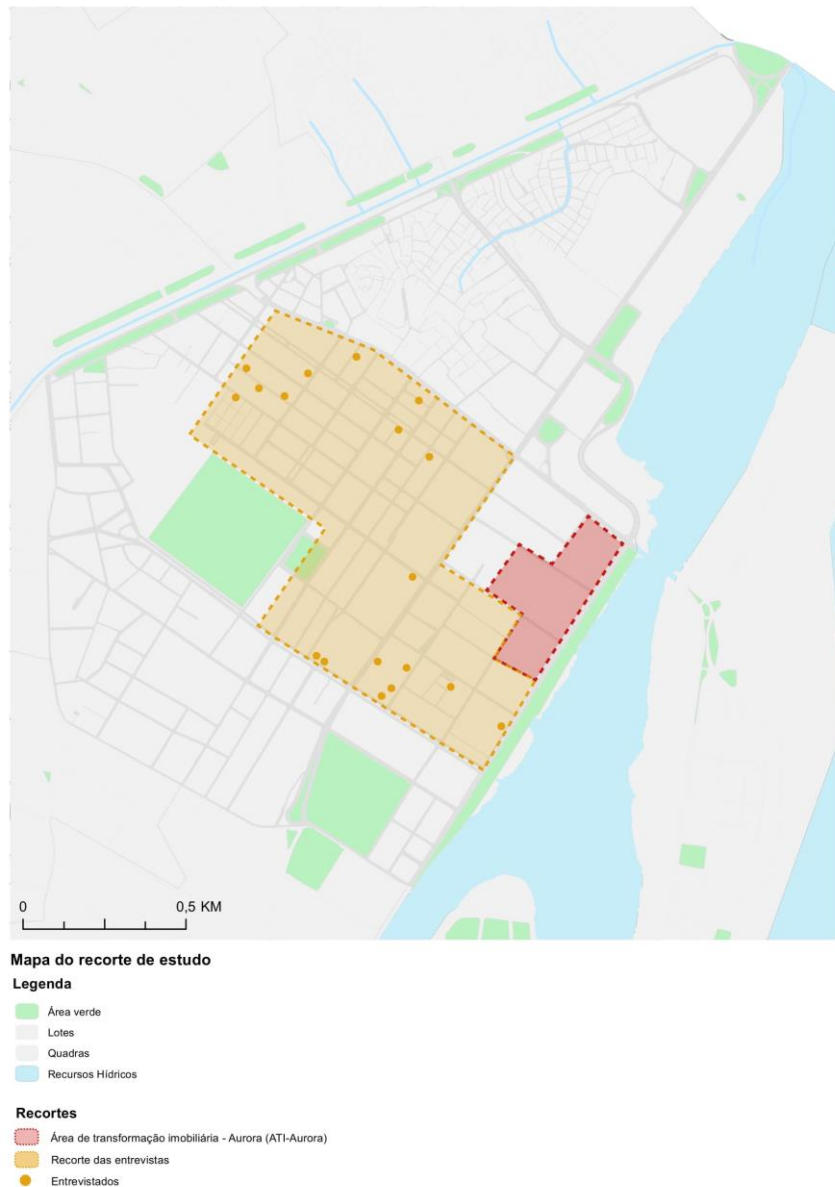
Diante desse contexto, uma hipótese orientou o esforço de análise desse trabalho: os moradores tradicionais, das antigas vilas e de demais residências com um padrão de ocupação horizontal, receberiam com incômodo e desagrado o novo padrão de ocupação verticalizado e imponente, alterador da paisagem tradicional do bairro.

Para a subsidiar a análise da percepção dos antigos residentes do bairro de Santo Amaro, optou-se por elaborar um questionário semiestruturado a fim de identificar e compreender as relações espaciais das áreas de permanência – área consolidada do bairro onde foram implementadas as vilas populares – e como a nova dinâmica habitacional nas áreas de transformação – área das antigas indústrias e frente d'água – poderiam interferir em suas vivências.

Esse recorte espacial foi definido de acordo com as análises dos padrões de ocupação, que subsidiou na identificação de diversas e distintas faces do bairro, elaborando o mapa de setorização. Esse mapa de setorização foi importante para a definição do recorte espacial, pois compilou as análises dos padrões de ocupação e dados censitários do bairro como renda média domiciliar e densidade demográfica.

Dessa forma, definiu-se o polígono da área de transformação imobiliária, aqui denominada “ATI-Aurora” e o polígono da área de permanência, local de moradia das pessoas a serem entrevistadas como pode ser observado na figura 15.

**Figura 15: Localização da ATI-Aurora e polígono dos entrevistados.**



**Fonte: Elaborada pela autora**

Para definir a amostra das entrevistas foi levado em consideração em primeiro lugar a área, já consolidada que permanece semelhante as primeiras ocupações do bairro. Em segundo lugar o tempo de residência do morador, sendo superior a 10 anos, pois considera-se que este morador tem uma relação diferente com o bairro em relação aos novos moradores, e pode ter acompanhado essas mudanças ao longo da última década. E por fim, as experiências pessoais nas relações espaciais e de vizinhança, que facilitariam a comunicação virtual com os entrevistados devido ao atual cenário pandêmico.



A partir disso, as cotas da amostra foram estabelecidas de maneira em que fossem incorporadas a maior parte de tipologias e número de pavimentos presentes no recorte, dessa forma pode-se compreender também as diferentes percepções dos moradores pois entende-se que a tipologia da edificação que o indivíduo reside depende de diversos fatores como renda, identificação, vínculos familiares ou trabalho e isso também interfere nas suas experiências e relações espaciais. Assim, tipologias escolhidas foram: Casa colada em todos os lados até 2 pavimentos; Casa com recuo frontal e/ou lateral até 2 pavimentos; Edf. habitacional de 3 à 8 pavimentos; Edf. habitacional de 9 à 20 pavimentos; Edf. misto de 2 à 24 pavimentos;

Assim, utilizou-se como procedimento para a realização das entrevistas chamadas de vídeo ou ligação telefônica, seguindo um roteiro de perguntas abertas para o entrevistado deixar opiniões e comentários livres, considera-se que esse método seja mais acessível as diferentes idades e classes sociais, e que o entrevistado consiga se expressar melhor contribuindo qualitativamente para a pesquisa.

As perguntas foram divididas em blocos correspondentes ao indivíduo, ao bairro e a ATI-Aurora, pois dessa forma seria possível analisar os resultados relacionando uma resposta sobre a ATI-Aurora com a tipologia que o entrevistado reside, por exemplo. É importante destacar que ao longo da construção deste trabalho, este roteiro das entrevistas sofreu alterações, pois anteriormente as perguntas estavam dispostas de maneira mais indicativas e poderia acabar influenciando nas respostas dos entrevistados, e por isso optou-se por elaborar um questionário mais aberto e imparcial às respostas.

Esses contatos foram feitos, inicialmente, com pessoas pertencentes ao ciclo pessoal e posteriormente através do efeito bola de neve, ou seja, indicações dos primeiros entrevistados.

A partir da realização das entrevistas, verificou-se que a percepção da população residente, que originalmente acreditou-se que seria negativa, em vários momentos de refere positivamente à nova dinâmica imobiliária no bairro.

Para uma compreensão mais abrangente do objeto em questão, considerou-se necessária a associação das respostas dos entrevistados com o seu perfil, como por exemplo, a relação da tipologia que reside com a renda domiciliar, constatando que os entrevistados de maior poder aquisitivo residem em edifícios predominantemente verticais, conforme apresentado no gráfico 1, o que se considera como uma possível influência na percepção da chegada de outros edifícios verticais.

Outra análise nesse sentido, seria o tempo de residência relacionado com o interesse em residir na ATI-Aurora, o que acreditou-se alterar na percepção dos moradores de maneira que quanto mais antigo o morador fosse mais rejeitaria a nova dinâmica imobiliária, mas conforme o gráfico 2, os resultados revelaram que essa percepção independe desse aspecto, pois o resultado é equiparável. Assim como a faixa etária, que se pressupõe que influenciaria nessa percepção, de forma que quanto mais velhos os moradores mais resistentes seriam, porém as respostas foram diversas e independe da idade, como pode ser observado no gráfico 3.

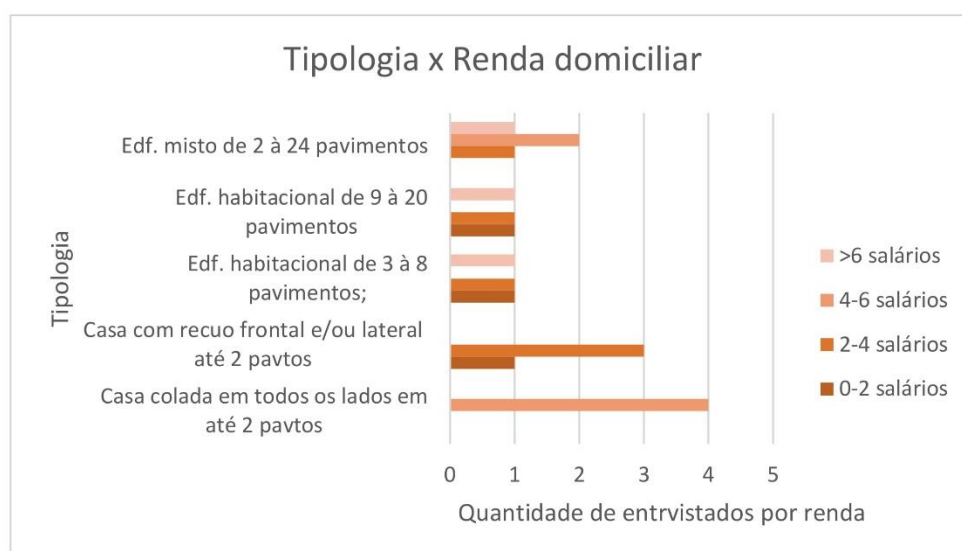
Tendo isso em vista, observou-se que quando relacionado o regime de propriedade com sentimento em relação a ATI-Aurora, esse se revelou ser determinante, de maneira que os proprietários das casas das áreas de permanência agregam mais aspectos negativos à nova dinâmica, do que os inquilinos, demonstrado no gráfico 4. Acredita-se que isso acontece pela sensação de pertencimento ao local e sentimento de posse do imóvel, assim como apropriação do bairro.

Isso se confirma através das falas de alguns entrevistados, que alegaram principalmente impacto na vista e contraste com o preexistente: “Em alguns pontos, é interessante, mas em outros não, acho esteticamente feio, destoa da arquitetura local, mas ao mesmo tempo melhorou os lugares esquisitos.” (ENTREVISTADO N°2, 2021); “Pra mim modifica a paisagem, antes eu via o mar, o porto quando chegava os navios.” (ENTREVISTADO N°4, 2021); “Tem impacto na minha vista, agora só vejo aquelas torres feias.” (ENTREVISTADO N°7, 2021);

Sinto uma pressão aos moradores, sobretudo pessoas humildes, porque há um interesse econômico e o dinheiro consegue alterar tudo e a gente como morador sentimos primeiro opressão porque esses novos moradores são de classe média alta e uma pessoa de santo amaro é muito difícil de morar lá, sinto afastar o pessoal mais humilde daqui e isso me dá medo. (ENTREVISTADO N°12, 2021);

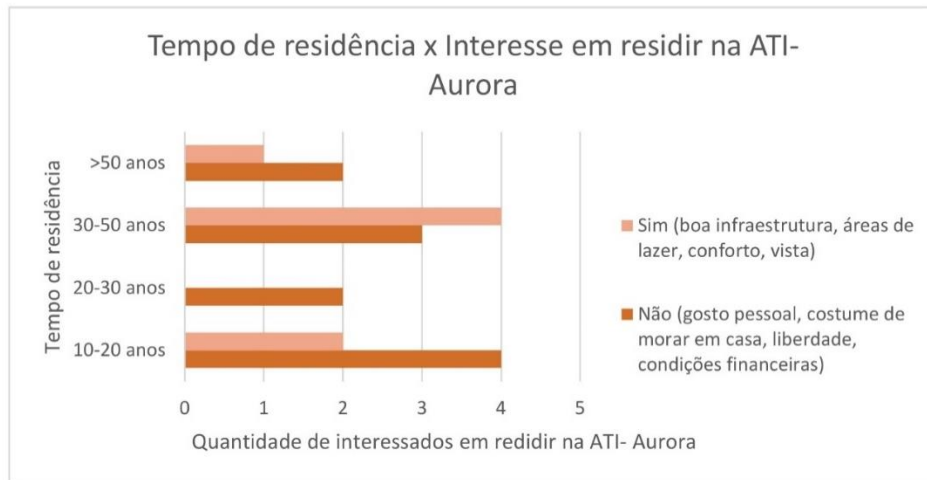
Me sinto desconfortável, as construções vieram pra atender uma população, mas não teve um cuidado pra receber essas pessoas, não teve estrutura, muito trânsito. (ENTREVISTADO N°14, 2021).

**Gráfico 1: Tipologia x Renda domiciliar Tempo.**



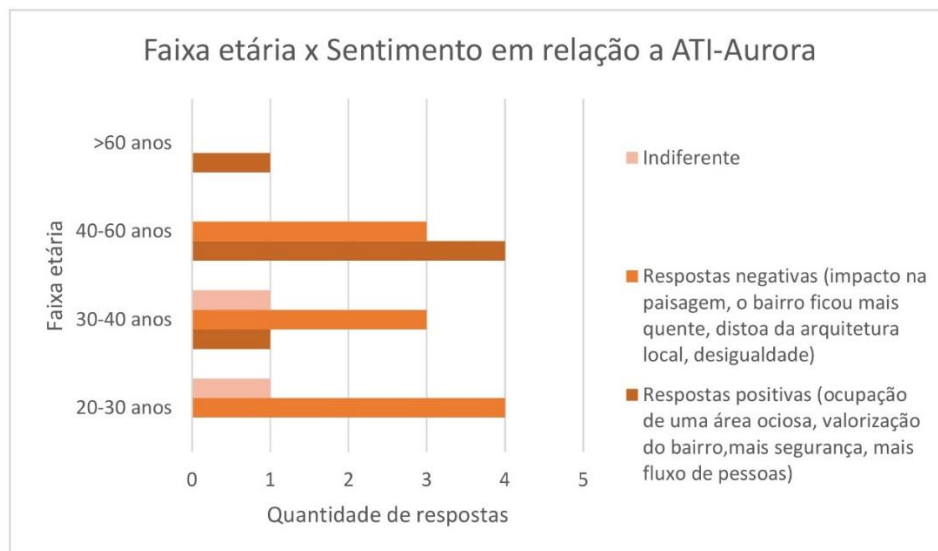
**Fonte: elaborado pela autora.**

**Gráfico 2: Tipologia x Renda domiciliar Tempo de residência x Interesse em residir na ATI Aurora.**



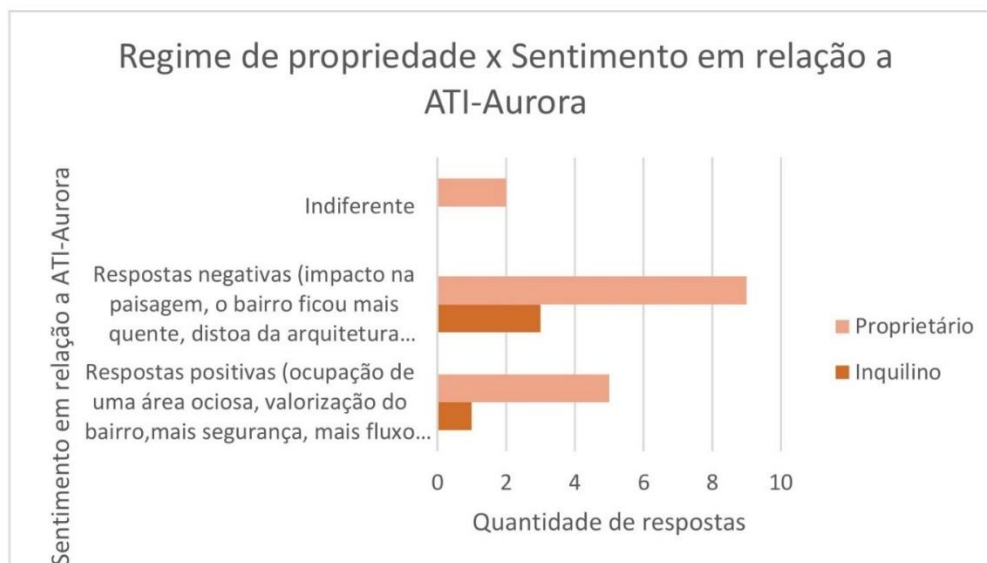
Fonte: elaborado pela autora.

**Gráfico 3: Faixa etária x Sentimento em relação a ATI-Aurora.**



Fonte: elaborado pela autora.

**Gráfico 4: Regime de propriedade x Sentimento em relação a ATI-Aurora.**



**Fonte: elaborado pela autora.**

Entretanto, ainda assim, segundo as falas dos entrevistados, algumas respostas foram positivas em relação a nova dinâmica imobiliária na ATI-Aurora, alegando o desenvolvimento, valorização do bairro e requalificação de áreas ociosas: "Acho melhor do que estar abandonado, mais moderno, melhorar o visual." (ENTREVISTADO N°1, 2021); "Acho que vai valorizar mais e é mais uma opção para quem quer se mudar e se manter no bairro." (ENTREVISTADO N°8, 2021);

"Acho que é bem vindo, pra movimentar o bairro, pra adicionar novas pessoas sinto que o maior impacto é o impacto ambiental e impacta também na situação climática, nos ventos na chuva " (ENTREVISTADO N°16, 2021).

Outro aspecto que é importante abordar, é que embora boa parte dos entrevistados perceba que a nova dinâmica trouxe mudanças para o bairro, sejam positivas ou negativas, conforme as falas abaixo, 12 dos 18 entrevistados não acha que a chegada desses novos empreendimentos alterou a sua vivência com o bairro. "Valorizou o bairro, o preço do aluguel." (ENTREVISTADO N°8, 2021); "Segurança, a prefeitura está dando atenção maior depois das construções, poderia ter habitado o espaço de uma forma diferente." (ENTREVISTADO N°2, 2021); "Deram atenção a rua da aurora que antes era abandonada, é tanto que estão fazendo a reforma, mais policiamento." (ENTREVISTADO N°18, 2021);

Estão revitalizando a rua da aurora, vai ser bom pro setor imobiliário, mas tirou os casarões, a tranquilidade, aumentou os carros, chegando



muito gente e chegada da globo e o preço disparou, valorizou muito essa área. (ENTREVISTADO N°3, 2021);

Fluxo maior de carros, e percebo que por conta dessa nova população aumentou o cuidado, como por exemplo a revitalização da rua da aurora e é um dinheiro que poderia ser investido em outras áreas como a rua da feira que é mais utilizada e isso incomoda com a separação que existe da Cabugá pra cá. (ENTREVISTADO N°13, 2021);

“Não altera muito pois esse pessoal que mora agora é isolado, não saem dos apartamentos, não tem convívio, não anda na rua, não fala com os vizinhos.” (ENTREVISTADO N°3, 2021); “Não acho que altera pois não se misturam com o pessoal do bairro, não se misturam, ninguém anda a pé, não tem relação com os demais moradores, só afastou mais, só segregou mais” (ENTREVISTADO N°12, 2021).

No âmbito técnico, de certa forma, podemos perceber estudos sobre o impacto da intensa verticalização e do adensamento construtivo e populacional sob a ótica da progressiva fragmentação, elitização, adequação do varejo que ofertando imóveis de luxo e mais caros não acessíveis à população local, o impacto da permeabilidade do solo, na ventilação, entre outros. Embora seja importante a análise desses aspectos, o objetivo deste trabalho não era identificar essas repercussões do ponto de vista técnico, mas sim como a nova dinâmica imobiliária era percebida pela população local.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A habitação ganhou caráter de mercadoria a partir do momento em que passou a ser ofertada por atributos alheios a sua principal utilidade, adquirindo, para além do valor de uso, os valores de troca, de símbolo e de signo, passando a ser valorizada a partir de uma série de condicionantes complexos e subjetivos.

Desde a conformação inicial até os dias atuais, o bairro de Santo Amaro teve os seus espaços residenciais produzidos por diversos agentes, segundo lógicas distintas. Os mocambos, localizados às margens do Rio Capibaribe, construídos pelos próprios moradores, trabalhados das indústrias, posteriormente erradicados pela Liga Social Contra os Mocambos, as vilas populares, o primeiro polo de edifícios multifamiliares produzidos a partir da década de 1950 e o segundo polo de edifícios multifamiliares produzidos ao longo da década de 2010 justapõem a lógica da necessidade na produção habitacional, a lógica higienista de erradicação de habitações precárias, a produção estatal e a produção de mercado de moradias.

A partir da década de 2010, foi possível observar a transformação do bairro de Santo Amaro, que passou a abrigar padrões de ocupação destoantes daqueles preexistentes. Essa transformação aconteceu através utilização de parâmetros construtivos e incentivos fiscais regulamentados pelo Estado, e o bairro passou a ser interesse da iniciativa privada, atraída por um movimento

“natural” de expansão das fronteiras imobiliárias, e por investimentos públicos, coeficientes de aproveitamento convidativos e renúncias fiscais, com destaque para os projetos de expansão do Porto Digital, o Projeto Recife Centro Cidadão e o Plano Santo Amaro Norte.

Por meio de um levantamento da história recente, e pela leitura dos padrões de ocupação, foram identificadas diversas espacialidades do Bairro de Santo Amaro, destacando-se as áreas de permanência, onde a morfologia espacial das vilas populares permanece até os dias atuais, e as áreas de transformação, região onde haviam as indústrias que está sofrendo mudanças no seu padrão de ocupação, sendo produzidos empreendimentos de luxo.

As áreas urbanas que abrigam processos repentinos de intensificação da produção de novas espacialidades residenciais tendem a experienciar profundas transformações, podendo se deparar com novos ritmos demográficos – marcados pela chegada de residentes com padrão socioeconômico e cultural distintos, que podem vir a alterar a dinâmica de usos – e testemunhar a chegada de empreendimentos destoantes do contexto local, com tipologias e padrões construtivos correspondentes à lógica produtiva e aos anseios de consumo contemporâneos. (OCULTO, 2018, p. 15).

Conforme OCULTO (2018), a produção de novas espacialidades em um espaço urbano traz consigo profundas transformações socioespaciais, no caso de Santo Amaro, pouco foi levado em consideração a percepção da população local, que reside nas áreas identificadas como área de permanência, que são a quem mais interessa a transformação do espaço.

Foi nesse sentido que esta pesquisa buscou identificar a percepção dos antigos residentes em relação ao processo de transformação do bairro, com o intuito de compreender sua percepção sobre os novos empreendimentos e as repercussões dessa nova dinâmica imobiliária sobre a forma como os antigos moradores vivenciam e percebem o entorno do seu local de residência.

Através das entrevistas realizadas, seguindo um roteiro imparcial de cunho investigativo, foi desenvolvida uma análise dos resultados e foi possível apreender que a percepção da população residente, que originalmente acreditou-se que seria negativa, em vários momentos de refere positivamente à nova dinâmica imobiliária no bairro.

Apesar de constatar que também existem uma parcela da população que reprova, sente incômodo e identifica impactos com a chegada desses novos empreendimentos, boa parte foi indiferente ao se se refere na alteração da sua vivência com o bairro, 12 dos 18 entrevistados alegaram que não há alteração, justificando que como é um local distante e isolado, e os moradores dos empreendimentos não se misturam com os demais moradores do bairro.

Dessa forma, foi possível compreender que por esses empreendimentos se localizarem em locais que antes eram vistos pela população local como abandonados, as pessoas não tinham o costume de circular pela área e por ser um padrão de ocupação que não tem relação com rua, isolada, que segrega, os

moradores não acham que interfere na vivência deles pois ainda continua sendo uma região onde eles não transitam.

Relacionado a isso, é possível interpretar também que a produção capitalista do espaço e o mercado imobiliário dominante conseguem influenciar na percepção e nos anseios dos moradores, pregando essas tipologias como o estilo ideal de moradia. Dessa forma, a população pode associar esses novos empreendimentos ao “desenvolvimento” ou “valorização” do bairro, e apesar de perceberem alguns impactos não os sentem na sua vivência diária no bairro, talvez por não serem pautas discutidas nesses espaços.

De alguma maneira, diferente do que se acreditava no início da pesquisa, talvez a chegada de novos padrões de ocupação no bairro não traga apenas repercussões negativas, mas também positivas, como informada diversas vezes pelos entrevistados, sendo essa uma questão a ser investigada em um momento posterior.

Segundo Cisneiros (2014), “A cidade está planejada, mas só não é planejada aos olhos de todo mundo e ouvindo você, os moradores do Coque ou quem passa duas horas em um ônibus lotado para ir de casa ao trabalho.” Essa frase foi escrita em um texto que aborda a crise democrática nas cidades e falta de escuta e participação da população nos processos de produção do espaço urbano, referindo-se ao projeto de novos empreendimentos a serem construídos no Cais José Estelita.

Facilmente essa frase se aplicaria aos moradores do bairro de Santo Amaro, os quais, em poucos momentos, foram inseridos no processo de produção e transformação do bairro ao longo de sua conformação, e não tiveram seus interesses incluídos na produção do espaço pelos promotores imobiliários e pelo Estado.

## REFERÊNCIAS

ANDREA, Margarete. **Mercado imobiliário analisa viabilidade do plano para Vila Naval.** Jornal do Comércio, Recife, 2017. Disponível em: <<https://jc.ne10.uol.com.br/canal/cidades/geral/noticia/2017/08/11/mercado-imobiliario-analisa-viabilidade-do-plano-para-vila-naval--300519.php>>

BARAÇO, Maira. **Santo Amaro, dos mocambos aos prédios de luxo.** Diário de Pernambuco. Recife, 2015. Disponível em: <<https://www.diariodepernambuco.com.br/noticia/vidaurbana/2015/04/santo-amaro-dos-mocambos-aos-predios-de-luxo.html>>

BARBOSA, Marina. **No Recife, Santo Amaro modifica-se com surto de valorização imobiliária.** G1, 2015. Disponível em: <<http://g1.globo.com/pernambuco/noticia/2015/05/no-recife-santo-amaro-modifica-se-com-surto-de-valorizacao-imobiliaria.html>>

OCULTO. **Mercado Imobiliário Residencial em Áreas Centrais Tradicionais: produção de novas espacialidades e obsolescência imobiliária na definição de submercados residenciais.** 2018. Tese (Doutorado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, UFPE, Recife, 2018.

OCULTO. **Para Morar no Centro Histórico: condições de habitabilidade no Sítio Histórico da Boa Vista no Recife.** 2011. 198 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, UFPE, Recife, 2011.

BONDUKI, Nabil; KOURY, Ana Paula. **Os pioneiros da Habitação Social** - Vol 2. São Paulo, SP: Universidade Estadual Paulista, 2014.

CENSO Demográfico, 2010. Resultados do universo: características da população e domicílios. Disponível em: < <http://www2.recife.pe.gov.br/servico/santo-amaro?op=NTI4Mg==>> Acesso em: 05 mai. 2021.

CORRÊA, R. **O espaço urbano.** São Paulo. Ed. Ática, 1989.

COSTA, Ricardo. **Centro do Recife é a bola da vez para o mercado imobiliário.** Folha de Pernambuco, 2011. Disponível em: < <https://amp-pe.jusbrasil.com.br/noticias/112173461/centro-do-recife-e-a-bola-da-vez-para-o-mercado-imobiliario-folha-de-pernambuco-imoveis>>

HARVEY, David. **A Produção Capitalista do Espaço.** Tradução: Carlos Szlak. São Paulo: Annablume. 2005.

LAVÔR, Maria Luiza. **Revelação Moderna: Análise das Vilas Populares do Recife, décadas de 1940-1980.** 2006. 162 f. Dissertação de Mestrado – Universidade Federal de Pernambuco, Recife 2006.

MENDES, Aline. **Vilas, preservação no bairro de Santo Amaro, Recife.** 2019. Trabalho de conclusão de curso (Graduação) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, UNICAP, Recife, 2019.

PACHECO, Vitor Araripe. **Rehabitar, estratégias de planejamento urbano para o Centro Expandido do Recife.** 2017. Trabalho de conclusão de curso (Graduação) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, UFPE, Recife, 2017.  
RIBEIRO.

PORTO DIGITAL. **O que é o Porto Digital? Política Pública.** Disponível em: <<http://www.portodigital.org/parque/o-que-e-o-porto-digital/politica-publica>>

RECIFE. **Plano Santo Amaro Norte – Versão para Discussão.** Instituto Pelópidas da Silveira, 2017. Disponível em: <<https://conselhadacidade.recife.pe.gov.br/sites/default/files/2020-12/Apresenta%C3%A7%C3%A3o%20Audi%C3%Aancia%20P%C3%BAblica%2022-08-2017%20-%20Plano%20Santo%20Amaro%20Norte.pdf>> Acesso em: 08 ago. 2021.



\_\_\_\_\_. **ZECP – Projeto de Lei**. Instituto Pelópidas da Silveira, 2018. Disponível em: <<https://conselhodacidade.recife.pe.gov.br/sites/default/files/2020-12/04-05-2018%20-%20APR%20ZECP%20CONCIDADE.pdf>> Acesso em: 06 ago. 2021.

\_\_\_\_\_.; UNICAP. **PLANO CENTRO CIDADÃO**. 2018. Disponível em: <<http://icps.recife.pe.gov.br/node/61249>> Acesso em: 08 ago. 2021.

\_\_\_\_\_. Lei nº17.489 de 27 de junho de 2008. Modifica os limites e os parâmetros reguladores do uso e da ocupação do solo na Zona Especial de Centro Principal-ZECP, alterando a Lei n.16.176, de 9 de abril de 1996. **Diário Oficial do Estado**, Recife, n.94, 2008.

\_\_\_\_\_. Lei Municipal nº 16.176 de 09 de abril de 1996. Estabelece a Lei de Uso e Ocupação do Solo da cidade do Recife. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a1/plano-de-zoneamento-uso-e-ocupacao-do-solorecife-pe>>

\_\_\_\_\_. Lei Municipal nº 17.489 de 18 de agosto de 2008. Modifica os limites e os parâmetros reguladores do uso e da ocupação do solo na ZONA ESPECIAL DE CENTRO PRINCIPAL – ZECP. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/pe/r/recife/lei-ordinaria/2008/1748/17489/lei-ordinarian-17489-2008-modifica-os-limites-e-os-parametros-reguladores-do-uso-e-daocupacao-do-solo-na-zona-especial-de-centro-principal-zecp-alterando-a-lei-n-16176-de-09-de-abril-de-1996>>

\_\_\_\_\_. Lei Municipal nº 17.511 de 29 de dezembro de 2008. Promove a Revisão do Plano Diretor do município do Recife. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a1/plano-diretor-recife-pe>>

\_\_\_\_\_. Lei complementar Nº 2, DE 23 DE ABRIL DE 2021. Institui o Plano Diretor do Município do Recife, revogando a Lei Municipal nº 17.511, de 29 de dezembro de 2008. Disponível em: < <https://leismunicipais.com.br/a1/pe/r/recife/lei-complementar/2021/1/2/lei-complementar-n-2-2021-institui-o-plano-diretor-do-municipio-do-recife-revogando-a-lei-municipal-n-17511-de-29-de-dezembro-de-2008>>

RIBEIRO, Luiz. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ: FASE, 1997.

SANTANA, Andresa Bezerra de. **Dos mocambos aos arranha-céus: o processo de formação do solo e estruturação espacial do bairro de Santo Amaro, Recife**. 2019. 159 f. Dissertação de Mestrado – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2019.

SILVEIRA, Kilma Correia da. **O Plano Específico Santo Amaro Norte e a lógica de intervenção urbana nos projetos de revitalização da área central do Recife/PE.** Dissertação de Mestrado – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2019.