



Revista Brasileira de Geografia Física

Homepage: <https://periodicos.ufpe.br/revistas/rbgfe>



Transformação urbana e habitabilidade: efeitos sociais de uma dinamização imobiliária fragmentária em bairros consolidados

Iana Ludermir Bernardino¹

¹ Doutora em Desenvolvimento Urbano, Professora Assistente IV do curso de Arquitetura e Urbanismo e do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco,

Artigo recebido em 17/03/2025 e aceito em 09/09/2025

RESUMO

A cidade é constituída como uma malha urbana descontínua, composta por diversos fragmentos distintos. Apresentando áreas de relativa estabilidade, que pouco se transformam com o passar do tempo, e setores em constante transformação, onde se acentuam os contrastes dos padrões construtivos e de usos do solo, a cidade traz uma narrativa sobre a história da sua constituição. O bairro de Santo Amaro, no Recife, apresenta setores urbanos que exemplificam tempos históricos mais lentos, com estabilidade do padrão morfotipológico, e setores dinâmicos, em transformação. Desde os anos 2010, intensificou-se a produção imobiliária vertical na frente d'água deste bairro, com a construção de empreendimentos residenciais que alteram significativamente a paisagem urbana e a dinâmica populacional. Paralelamente, setores tradicionais do bairro, como as antigas Vilas Populares e as ZEIS, permanecem relativamente estáveis, enfrentando os impactos indiretos da valorização imobiliária da sua vizinhança. Esse estudo retoma a investigação, iniciada em 2020, sobre a percepção dos "antigos residentes" em relação à transformação de suas vizinhanças para, a partir da análise dos dados do censo 2022, refletir sobre as repercussões sociais de uma dinamização imobiliária fragmentária em bairros consolidados. Sob a ótica da "habitabilidade", o artigo discute como a transformação urbana influencia a percepção e valorização de contextos habitacionais mais antigos e, ao evidenciar o aumento populacional entre 2010 e 2022 apenas nas áreas de novos empreendimentos, enquanto outros setores de ocupação mais estável perdem residentes, respalda a discussão sobre a obsolescência simbólica de imóveis antigos diante da produção de novas espacialidades.

Palavras-chave: Habitabilidade, Valorização Imobiliária, Transformação Urbana, Área central, Impactos Socioeconômicos

Urban Transformation and Habitability: Social Effects of Fragmentary Real Estate Dynamics in Consolidated Neighborhoods

ABSTRACT

The city is structured as a discontinuous urban fabric, composed of both empty spaces and distinct fragments. It contains areas of relative stability, which evolve slowly over time, and sectors in constant transformation, where contrasts in construction patterns and land use are prominent. The city tells a story about its historical formation. The Santo Amaro neighborhood in Recife exemplifies this duality, with some areas maintaining stable morphotipological patterns, while others undergo significant changes. Since the 2000s, the neighborhood has experienced increased vertical real estate development along its waterfront, with large residential projects altering the urban landscape and population dynamics. At the same time, traditional sectors such as the old "Vilas Populares" and Special Zones of Social Interest (ZEIS) have remained relatively stable, facing the indirect effects of real estate valuation in neighboring areas. This article revisits a 2020 study, published in 2021, on the perceptions of "old residents" in one of Santo Amaro's more stable areas, regarding the transformation of their neighborhoods. By analyzing the 2022 census data, it reflects on the social consequences of fragmented real estate development in established neighborhoods. From the perspective of "habitability," the article discusses how urban transformation affects the perception and value of older residential areas. It highlights population growth between 2010 and 2022 in new development areas, while other stable sectors lose residents, supporting the discussion of symbolic obsolescence of older properties in the face of new spatialities.

Key-words: Habitability, Real Estate Market Growth, Urban Transformation, Central Area, Socioeconomic Impacts

Introdução

A cidade se constrói de modo espacialmente descontínuo, o que significa dizer que a malha urbana pode ser entremeada por vazios e preenchida por fragmentos com edificações que revelam tempos históricos, técnicas construtivas e gestos urbanizadores diversos. O processo de produção do espaço urbano também é descontínuo no tempo, já que existem momentos de intensa atividade imobiliária – geralmente marcados por políticas públicas e de crédito favoráveis, em um macrocenário político e econômico definido nacionalmente, assim como por regulamentações urbanísticas, definidas localmente, que conferem aos territórios altos coeficientes de aproveitamento – assim como períodos de relativa estagnação, quando a produção de novos imóveis passa por uma desaceleração.

Compreendendo que o processo de produção do espaço urbano é descontínuo, no tempo e no espaço, torna-se possível, com um olhar atento, na escala do bairro, distinguir setores em processo de transformação, com novas edificações e com canteiros de obra que resultarão em edificações correspondentes às técnicas construtivas e aos anseios de consumo contemporâneos, assim como territórios que apresentam um tempo mais lento, com baixa intensidade de transformações. Os conjuntos edificados revelam tempos distintos e chegam a apresentar uma relativa homogeneidade do padrão de ocupação, materializando um momento histórico e seu modo de edificar. Configuram-se, então, fragmentos, relativamente homogêneos em seu interior e diversos entre si, que se avizinham e estabelecem contrastes no que se refere à dimensão dos lotes, às formas de sua ocupação, às tipologias edilícias e aos usos instalados.

Nas cidades, de modo geral, existem porções territoriais que são relativamente estáveis, resistentes às ações homogeneizantes da produção capitalista do espaço. Os sítios históricos são porções territoriais que, tendo passado por poucas transformações ao longo das décadas, revelam certa estabilidade nos padrões de ocupação. São reconhecidos, via de regra, pelo seu valor cognitivo, como elementos didáticos que narram o processo de urbanização da cidade, e pelo seu valor artístico, pelo reconhecimento das características especiais e irreprodutíveis dos elementos arquitetônicos.

Os territórios populares, em muitas cidades demarcados como Zonas Especiais de Bernardino, I. L.

Interesse Social (ZEIS), resultam do protagonismo dos moradores para a consolidação do seu direito à moradia e à permanência em áreas bem localizadas na cidade, remetendo também a processos autogeridos de ocupação, organização do espaço e assentamento habitacional. A estabilidade de usos e de padrões morfotipológicos nas ZEIS está atrelada às regras de zoneamento, particularmente àquelas que limitam o tamanho dos lotes máximos destinados a usos privativos, de modo que se possa evitar uma atuação imobiliária de grande porte, em grandes terrenos e com alta intensidade de uso do solo.

Em algumas cidades, como é o caso do Recife, ainda são reconhecidos setores para a preservação da morfologia, constituídos por áreas de “morfologia peculiar e consolidada em relação ao entorno”, indicando a necessidade de que projetos arquitetônicos, urbanísticos e de parcelamento sejam objeto de análise especial (Recife, 1996, 2021).

Os sítios históricos, os territórios populares e os setores de morfologia peculiar, pelo próprio processo de constituição e de transformação da cidade, podem coexistir com áreas de grande potencial de transformação imobiliária, tais como terrenos desocupados; ou lotes com baixa intensidade de utilização ou de usos anacrônicos, tais como grandes galpões em áreas urbanas dinâmicas, fábricas desativadas ou postos de abastecimento de combustíveis superdimensionados.

De modo geral, nas cidades, as áreas com grande potencial de transformação, assim como as localizações irreprodutíveis e extremamente valorizadas pelo mercado imobiliário, a exemplo de frentes d'águas e demais áreas com vista livre, tendem a ser revisitadas periodicamente pelos agentes capitalistas produtores do espaço na prospecção de áreas para novos empreendimentos.

Na dinâmica urbana, portanto, até mesmo as áreas relativamente estáveis podem experimentar processos repentinos de intensificação da produção de novas espacialidades, que ganham espaço ao ocuparem vazios urbanos ou ao promoverem a *tabula rasa*, ou seja, a demolição de edificações para a implantação de novas construções. Os novos empreendimentos, nesses casos, tendem a apresentar “tipologias e padrões construtivos destoantes do contexto local [...], correspondentes à lógica produtiva e aos anseios de consumo

contemporâneos predominantes” (Bernardino, 2018, p.15)

A intensificação da atuação imobiliária, com a construção de novos imóveis residenciais, imprime em áreas, até então estáveis, um novo ritmo demográfico marcado pela chegada de residentes “com padrão socioeconômico e cultural distintos, fato que pode vir a alterar a dinâmica de usos local e corroborar para a sua transformação” (Bernardino, 2024, p. 3).

Nas áreas urbanas que passam por processos relativamente repentinos de dinamização e valorização imobiliária, os antigos residentes convertem-se em testemunhas do processo de transformação da cidade. As mudanças, que acontecem na vizinhança, tendem a ter repercussões sobre a paisagem urbana; sobre a eficiência e a saturação das infraestruturas e dos sistemas urbanos (tais como o sistema viário e de transportes, as redes de esgotamento, abastecimento de água, energia e internet, por exemplo); assim como sobre os índices de conforto ambiental, já que a promoção de novos edifícios verticalizados pode demandar a impermeabilização do solo e a supressão da vegetação, alterando a ventilação, criando novas superfícies refletoras, de luminosidade e de ruídos urbanos, aumentando ainda o tráfego de veículos motorizados e resultando, afinal, em ambientes mais quentes e ruidosos.

Ademais, a construção de empreendimentos voltados a consumidores de médio e alto padrão tende a atrair novos estabelecimentos comerciais que acompanhem o padrão de consumo dos novos residentes, alterando as dinâmicas do varejo e dos serviços locais.

No Recife, a área central da cidade, desde o início da década de 2000, tornou-se um território privilegiado para a atuação imobiliária (Bernardino, 2019). O bairro de Santo Amaro, inserido nessa área, é composto por setores com padrões de ocupação distintos, que expressam o contraste entre áreas relativamente homogêneas e estáveis e áreas que têm apresentado uma intensa transformação dos padrões construtivos e de usos do solo. Contando com a presença de grandes terrenos que, remanescentes dos galpões das primeiras indústrias, são, hoje, passíveis de abrigar processos de transformação, o referido bairro situa-se às margens do Rio Capibaribe, tendo como frente d’água uma das mais emblemáticas ruas do centro do Recife, a Rua da Aurora. Nesse contexto, Santo Amaro se constitui

Bernardino, I. L.

como uma localização com atributos raros e irreprodutíveis, privilegiada para a atuação imobiliária. Mesmo com essa condição de frente d’água e de terrenos de grandes dimensões, entre as décadas de 1980 e 2000, não foram produzidos novos condomínios residenciais verticais na área.

A partir da década de 2010, uma conjuntura favorável, detalhada em seção seguinte, impulsionou a construção de novos imóveis residenciais nessa frente d’água até então pouco explorada pelo setor imobiliário, resultando, em apenas três anos, na construção de 4 torres de apartamento extremamente verticalizadas e que somaram, abruptamente, 1.110 novas unidades habitacionais à área, levando a mídia local a abordar o fenômeno como um “surto” de valorização imobiliária.

No mesmo bairro, a poucas quadras de distância desse setor em processo de intensificação da produção imobiliária, estão os conjuntos edificados que remontam às primeiras vilas populares construídas na década de 1930, no contexto da atuação da Liga Social contra os Mocambos (LSCM), assim como a Vila Naval, de propriedade da Marinha, e duas das mais antigas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) da cidade, além de tantas outras áreas de padrão de ocupação predominantemente horizontal e relativamente estáveis, que não se encontram em evidente processo de transformação.

Considerando o contraste entre as áreas em processo de transformação e aquelas relativamente estáveis, a investigação aqui proposta tem como **objetivo** refletir sobre as repercussões de processos repentinos de dinamização imobiliária, fragmentários e descontextualizados, sobre as vivências e a urbanidade das áreas de entorno, que permanecem às margens dos processos de transformação.

Para tanto, este artigo retoma a investigação, iniciada em 2020 (Silva e Bernardino, 2021) sobre a percepção dos “antigos residentes” de uma dessas áreas estáveis de Santo Amaro em relação à transformação de suas vizinhanças, no sentido de discutir como a transformação urbana influencia a percepção e valorização de contextos habitacionais sob a ótica dos seus antigos residentes.

A percepção dos antigos residentes em relação à transformação em sua vizinhança, no referido trabalho, foi investigada sob a ótica da “habitabilidade” que, segundo Bernardino (2012), concerne à percepção e à valorização dos atributos de uma determinada “circunstância habitacional”,

seja na escala da edificação ou da sua vizinhança. Essa percepção não é estanque, sendo influenciada pela transformação dos contextos urbanos em que se inserem as edificações. Ainda segundo Bernardino, entende-se que a construção de novos imóveis residenciais pode promover ou acelerar a obsolescência simbólica de imóveis mais antigos que, pelo efeito de comparação, podem ser considerados menos atraentes e apazíveis para a moradia quando comparados aos imóveis mais recentes (Bernardino, 2019).

A referida autora destaca que, em um mesmo bairro, os submercados imobiliários residenciais correspondem ao conjunto de imóveis com características semelhantes no que se refere à tipologia, idade, estado de conservação e nível de qualidade das edificações, os quais podem estar concentrados ou dispersos espacialmente (Bernardino, 2019).

No caso, os apartamentos novos, recentemente construídos e, portanto, em bom estado de conservação, com “nível de qualidade” caracterizada por pisos em porcelanato e varanda gourmet, em condomínios com piscinas e três vagas de estacionamento, estariam inseridos em um submercado distinto daquelas edificações horizontais do tipo “casa de vila”, que remontam às décadas de 1930 e 1940, em estado de conservação regular e com revestimentos e técnicas construtivas mais modestas, também distintos daqueles apartamentos em edifícios verticais, construídos década de 1970, que apresentam outras características construtivas e condominiais.

Nas áreas centrais brasileiras, as casas de vila, casas “históricas” térreas geminadas, sobrados históricos de 3 ou mais pavimentos e apartamentos em “prédios antigos”, construídos entre as décadas de 1950 e 1970, passaram a conviver com grandes edifícios residenciais construídos a partir de 2010, tornando essencial para a compreensão da dinâmica habitacional dessas áreas que se distinga que os diversos submercados residenciais coexistentes atraem públicos distintos.

No Bairro de Santo Amaro, em particular, há evidências da existência de submercados residenciais distintos, configurados pelas diversas características dos imóveis de uso habitacional que se fazem presentes na área, inseridos em lógicas e circuitos diferenciados e atraentes para públicos de moradores diversos.

Sob essa ótica, torna-se relevante distinguir, entre os diversos setores e submercados

de Santo Amaro, quais se valorizam, passam por transformações, passam por incremento de população residente e, em contrapartida, como os setores que não experienciam a mesma dinamização imobiliária participam desse processo.

Nesse sentido, a constatação, por meio de dados censitários, do decréscimo da população residente no bairro, apesar dos numerosos edifícios residenciais construídos ao longo da década de 2010, motivou a espacialização dos dados populacionais por setores censitários. Esse procedimento foi realizado de modo que fosse possível verificar quais áreas passam por declínio ou crescimento populacional, articulando essa discussão com a localização dos novos empreendimentos imobiliários residenciais.

Este trabalho acadêmico parte da compreensão de que a valorização imobiliária de certas tipologias residenciais pode não se generalizar para significar a valorização urbana da vizinhança como um todo. Ao contrário, o aprofundamento da diferenciação entre as tipologias residenciais de um bairro, ao atrair públicos extremamente distintos no que se refere à renda, padrões de consumo e repertórios culturais, pode intensificar a fragmentação socioespacial, com efeitos negativos sobre a urbanidade.

Este estudo discute então como as transformações urbanas podem alternar as condições de habitabilidade e de urbanidade dos contextos urbanos estáveis e homogêneos que se situam às margens dos setores de verticalização e de valorização imobiliária.

Para subsidiar essa discussão, são trazidos ainda teóricos sobre a criação de inovações de localização e de produtos imobiliários, capazes de “inventar” áreas nobres nas cidades, como foi o caso em um setor específico no Bairro de Santo Amaro.

No contexto recifense, diante do decréscimo populacional da área central e do bairro de Santo Amaro mesmo com a intensificação da produção de novos imóveis residenciais, é especialmente oportuno refletir, criticamente, em que medida a dinamização imobiliária de fragmentos urbanos específicos teria a capacidade de “alavancar” a valorização do entorno, ponderando sobre a legitimidade dos argumentos, muitas vezes mobilizados por gestores públicos, de que seria urgente e necessário atrair “investimentos habitacionais” para o centro.

O trabalho, para além da introdução, é apresentado em três seções. Na seção **Material e Métodos**, são abordados os aspectos históricos e urbanos do bairro de Santo Amaro, em Recife, destacando sua população, área territorial e a evolução das vilas populares, como as construídas pela Liga Social Contra os Mocambos e pelo Serviço Social Contra o Mocambo, entre as décadas de 1930 e 1940. A seção também apresenta a caracterização atual do bairro com a divisão em seis setores distintos, conforme o uso e a tipologia predominantes. Além disso, descreve o levantamento de dados demográficos e a análise da transformação do bairro, focando no impacto da verticalização no Setor Aurora e nos setores vizinhos. A seção também retoma pesquisa qualitativa realizada com residentes antigos das vilas, com o objetivo de compreender a percepção da condição de habitabilidade em relação mudanças ocorridas na área.

Na seção seguinte, intitulada **Habitabilidade às margens das inovações de localização**, discute-se o papel do poder público na regulamentação do uso e ocupação do solo e a sua influência na valorização imobiliária das áreas urbanas. São explorados os processos históricos e sociais que definem as convenções urbanas e a transformação de locais antes considerados periféricos em áreas valorizadas, por meio de inovações de localização. A relação entre os agentes públicos e privados, as estratégias de marketing e as mudanças nas preferências dos consumidores também são analisadas, assim como a criação de novas espacialidades residenciais, a partir da diferenciação de produtos imobiliários. Com base nessas referências, analisa-se o caso do bairro de Santo Amaro, no Recife, que, ao longo da década de 2010, experimentou a dinamização imobiliária de um fragmento urbano específico: a frente d'água na Rua da Aurora.

Nas **Considerações finais**, são realizadas ponderações sobre os efeitos sociais da uma dinamização imobiliária fragmentária no bairro de Santo Amaro, apontando para a necessidade do aprofundamento da reflexão sobre as políticas urbanas que, indiscriminadamente, visam atrair investimentos sem a devida análise sobre as repercussões da transformação nas antigas vizinhanças.

Material e métodos

O bairro de Santo Amaro tem uma população de 27.151 habitantes e 10.192 domicílios (IBGE, 2022) distribuídos em 380 hectares. Situado na Região Político-Administrativa 1, o bairro é ladeado pelas Avenidas Agamenon Magalhães e Rua da Aurora, e entrecortado pelas Avenidas Norte, Cruz Cabugá e Mario Melo (Figura 1)

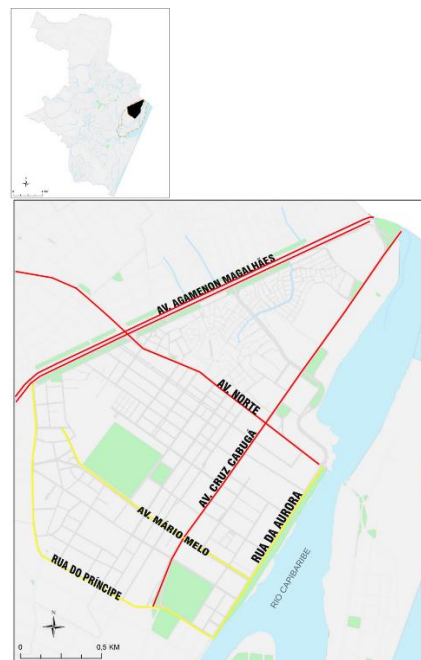


Figura 1: Mapa de localização da RPA1 e do Bairro de Santo Amaro e principais avenidas
Fonte: Silva e Bernardino, 2021.

Historicamente, o processo de urbanização de Santo Amaro está relacionado à vasta presença dos mocambos nas áreas alagadiças e à atuação da Liga Social contra os Mocambos (LSCM) que, no intuito de erradicar tal tipologia, deu início à construção das vilas populares no bairro. A precariedade dessas ocupações, que se situavam nos bairros centrais do Recife e contrastavam com os ideais de modernidade e salubridade da alta sociedade, motivou a fundação da Liga Social Contra os Mocambos em 1939, “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. 2).

Tendo sido a primeira instituição pública voltada para a construção de casas populares durante a Era Vargas, o trabalho da LSCM, segundo Bonduki (2014) estava diretamente relacionado com a política social, saneadora, urbana e de articulação institucional implementada por Agamenon Magalhães em Pernambuco. A erradicação dos mocambos em Santo Amaro foi praticamente simultânea à promoção de aproximadamente 70 hectares em área de aterros, que ampliaram e valorizaram as áreas edificáveis (Santana, 2019), seguida da construção de duas vilas populares destinadas a mulheres chefes de família: a Vila das cozinheiras e a Vila das costureiras (figura 2), ambas em 1941, que se tornariam referências nas propagandas de combate aos mocambos divulgadas pelo Estado.

A iniciativa visava amparar mulheres chefes de família, apresentando, além da oportunidade de acessar moradia adequada por meio do aluguel, alternativas para a qualificação profissional.

De acordo com Santana (2019), a legislação urbanística de 1936 não definia parâmetros específicos para a aprovação dos loteamentos das vilas populares. Ainda que o tamanho e forma das quadras não seguissem um padrão, havia uma predominância de quadras alongadas, com lotes também alongados e estreitos, medindo em média 6 metros de largura, onde quase sempre se situavam casas sem afastamentos laterais.

Atuante até 1945, a Liga foi convertida em uma autarquia do governo do Estado, denominada Serviço Social Contra o Mocambo (SSCM), que construiu, no bairro de Santo Amaro, dezesseis vilas populares e dois grupos de casas, localizados na figura 2.



Figura 2: Mapa de localização das vilas populares em Santo Amaro com exemplificação da tipologia a partir da foto da Vila das Cozinheiras da Coleção Josebias Bandeira. Fundação Joaquim Nabuco.

Fonte: Bonduki, 2014; Fundação Joaquim Nabuco. Compilação e Elaboração: Silva e Bernardino, 2021. Editado pela autora.

As vilas construídas a partir da década de 1930 deixaram marcas que perduram no tecido urbano até os dias atuais. Muito embora algumas casas tenham sido ampliadas, chegando a ocupar a totalidade do terreno, ainda se mantém o desenho urbano, o formato das quadras e larguras das ruas, os recuos frontais e a horizontalidade das vilas originais, o que permite afirmar que tais territórios se configuram como áreas estáveis, cujas características principais perduram há quase um século. As sequências de Figuras 3, 4 e 5 a seguir comparam os desenhos originais dos projetos das Vilas com a configuração urbana atual, contribuindo para a visualização da permanência das características dessas ocupações.

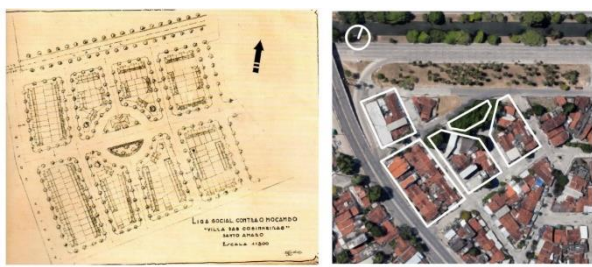


Figura 3: Comparação entre o desenho original do projeto da Vila das Cozinheiras, em Santo Amaro e o desenho urbano atual.

Fonte: Bonduki, 2014. p. 363 e Google Earth *apud* Silva e Bernardino, 2021.



Figura 4: Comparação entre o desenho original da do projeto da Vila das Costureiras e o desenho urbano atual.

Fonte: Bonduki, 2014. p. 364 Google Earth *apud* Silva e Bernardino, 2021.



Figura 5: Comparação entre os desenhos originais do projeto da Vila Popular da Macaxeira, Vila Popular dos Usineiros e Vila 13 de Maio e o desenho urbano atual.

Fonte: Bonduki, 2014. p. 357 Google Earth *apud* Silva e Bernardino, 2021.

Durante o processo de urbanização do bairro de Santo Amaro, entre 1940 e 1960, foram construídos por volta de 60 loteamentos, além das vilas populares. Esses territórios populares se concentraram sobre as áreas recentemente aterradas, ocupando pouco mais de 15% (52,5 hectares) do solo do bairro. Os equipamentos públicos e edificações especiais, em contrapartida, situaram-se nas outras porções do bairro, conforme se verifica na Figura 6.

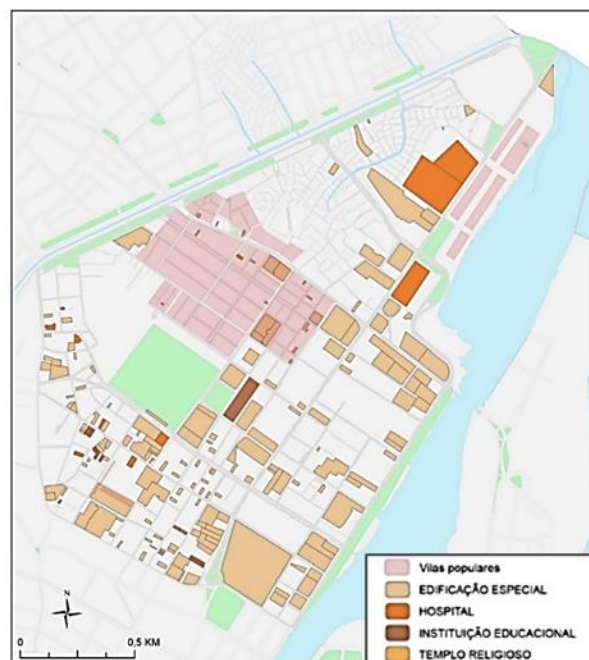


Figura 6: Localização das vilas populares em relação aos grandes equipamentos.

Fonte: Prefeitura do Recife *apud* Silva e Bernardino, 2021.

No sentido de caracterizar o bairro de Santo Amaro nos dias atuais, foram levantados dados referentes à população residente e aos domicílios (IBGE, 2010 e 2022). Tal levantamento, associado à leitura urbana¹, resultou em uma síntese que permitiu diferenciar 6 setores distintos, nominados a partir de ruas ou avenidas de referência, do uso ou da tipologia predominantes. São eles:

- Setor ZEIS João de Barros;
- Setor ZEIS Santo Amaro;
- Setor Vilas;
- Setor Cabugá;
- Setor Aurora;
- Setor Institucional;

¹ A leitura urbana é constituída de leitura morfotipológica, que verifica a largura e a geometria das vias, se sinuosas ou ortogonais, o tamanho e formato das quadras, o tamanho e formato dos lotes, a tipologia das edificações neles inseridas quanto aos afastamentos, gabarito e características estilísticas, assim como a características dos espaços livres

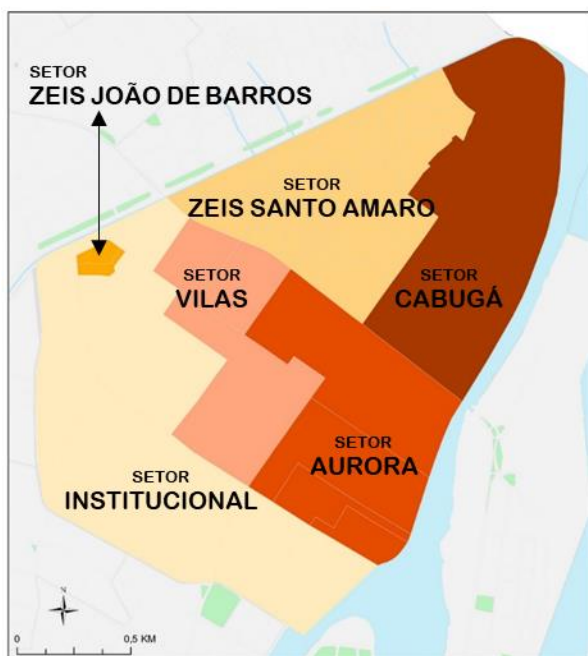


Figura 7: Mapa de setorização do bairro de Santo Amaro. Fonte: Silva e Bernardino, 2021.

Os setores ZEIS Joao de Barros e ZEIS Santo Amaro apresentam a maior densidade populacional e as médias de renda mais baixas do bairro, com predominância de renda familiar de 0 a 3 salários mínimos. São áreas que se constituíram sem parcelamento formal de lotes e com ruas estreitas e sinuosas. O Setor Cabugá concentra alguns grandes equipamentos em grandes lotes, como o Shopping Tacaruna, a Escola de Aprendizes de Marinheiros e Hospital do Câncer.

O setor Vilas apresenta ruas relativamente largas e ortogonais, com edificações horizontais remanescentes das ocupações originais. Embora grande parte dos recuos frontais tenham sido mantidos, algumas das edificações foram ampliadas e chegaram a ocupar grande parte dos terrenos, alterando a proporção original entre espaços livres e edificados. Apesar disso, o poder público municipal classifica a área como Setor de Preservação da Morfologia, dando indícios das permanências que se deseja conservar.



Figura 8: Edificações remanescentes às vilas populares. Fonte: Fotografia de Aline Mendes, 2019

O Setor Institucional 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, Escolas públicas, o Cemitério de Santo Amaro, o Hospital Oswaldo Cruz, o campus e a reitoria da Universidade de Pernambuco, entre outros. São, portanto, lotes de grandes dimensões conectados por um sistema viário ortogonal com um grande fluxo de veículos.

O setor Aurora, como se verifica nas figuras 9 e 10, concentra os novos empreendimentos residenciais que foram responsáveis pelas transformações recentes no padrão de horizontalidade predominante do bairro.



Figura 9: Contraste entre os padrões de ocupação do Setor Vilas (em primeiro plano) e o Setor Aurora (destaque).

Fonte: Imagens de Drone Beng Alves, 2018, com edição da autora.



Figura 10: Contraste entre os padrões de ocupação do Setor Vilas (em primeiro plano) e o Setor Aurora.

Fonte: Fotografia de Leticia Silva, 2021

A produção de habitações multifamiliares na Rua da Aurora a partir da década de 2010, contudo, pode ser mais bem entendida a partir da compreensão da conjuntura que favoreceu a atuação imobiliária na área central recifense. Essa conjuntura se compõe, no contexto nacional, pela abundância de crédito destinado ao setor imobiliário e pelas taxas de juros convidativas para o acesso ao crédito, tanto por parte dos produtores, ou seja, as construtoras e ofertantes de imóveis, quanto por parte dos consumidores. Essa maior disponibilidade de crédito é verificada a partir de meados da década de 2000, mas, sobretudo, a partir do lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida, em 2009. No contexto municipal, a restrição, a partir de 2001, à verticalização em um setor de valorização imobiliária consolidada, conhecido como os “Doze Bairros”, levou o mercado local a prospectar novas áreas de atuação.

Naquele momento, parte da área central apresentava o coeficiente de aproveitamento 7,0, definido pela Lei 16.176 de Uso e Ocupação do Solo (Recife, 1996), enquanto, no restante da cidade, o coeficiente máximo não ultrapassava 4,0. O Plano Diretor Lei n. 17.489 de 2008 (Recife, 2008) atribui à parte de Santo Amaro o coeficiente 5,5 de aproveitamento, também superior a quaisquer outras áreas do Recife.

Em publicação do Instituto da Cidade Pelópidas Silveira (ICPS), a instância máxima de planejamento urbano municipal reconhece que houve, em Santo Amaro, um adensamento populacional sem as necessárias contrapartidas em infraestrutura, em especial a de mobilidade, além de impacto 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, os empreendimentos para esse setor somam o total de 170.720,51m² de previsão de área construída, que deve se somar ao estoque edificado da região.

Quadro 1: 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
CONCLUÍDOS									
Caís 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
Arco da Aurora	PE Const.	R. da Aurora, 1501	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
APROVADOS									
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.

Em estado de alerta, o município, no ano de 2015, publicou o Decreto Nº 28.841 estabelecendo a suspensão das análises de projetos de área de construção superior a 1000m² nos Setores de Requalificação do Centro 1 (SRC1) e de Preservação Morfológica da ZECP. Prorrogado pelo Decreto Nº 30.034 até 2016, a normativa pretendeu resguardar a área até a conclusão de estudos para revisão dos parâmetros adequados à infraestrutura do local.

No ano de 2018, iniciou-se o processo de Revisão do Plano Diretor então vigente, de 2008, que resultou no novo Plano Diretor da Cidade, consolidado pela Lei complementar Nº 02 de 2021. Nesse novo plano, segundo o Artigo 49, a Zona Centro (ZC) corresponde à região central do Recife, densamente construída, com presença de elementos do patrimônio cultural da cidade, alta incidência de usos institucionais, de comércio e de serviços e baixa incidência de usos residenciais. Dotada de infraestrutura urbana, possui grande diversidade morfotológica e alta obsolescência edilícia. Constam como diretrizes para a Zona Centro (ZC) o incentivo à implantação de usos residenciais para todas as classes, incluindo a habitação de interesse social; o incentivo ao retrofit, à mobilidade ativa, à implantação de áreas de uso público e à diversificação de usos, dentre outros (Recife, 2021).

Com base no reconhecimento dessa realidade, o Caderno Preliminar de Propostas consolidado após a Conferência Municipal do Plano Diretor, que foi remetido à Câmara de Vereadores em dezembro de 2018, apresentava coeficientes máximos de 1,5 a 3,0 para as variadas subzonas do Centro. Contudo, após tramitar na Câmara de Vereadores, a lei resultante atribuiu à

Zona Centro o coeficiente de aproveitamento máximo de 5,0. A elevação do referido coeficiente é indicativo do reconhecimento da potencialidade de aproveitamento imobiliário dessa área pelos diversos agentes que disputam esse território, haja vista que a ampliação desse potencial construtivo não foi amparada por justificativas técnicas ou por tendências demográficas verificáveis.

Ainda em 2021, foi lançada a Lei do Recentro como um plano de renúncias fiscais para a atração de investimentos variados, sobretudo imobiliários, para os setores históricos do Bairro do Recife, Santo Antônio e São José, além do Programa Recentro, que versa sobre uma gama multifacetada de prestação de serviços públicos mais qualificados e articulados, pelo Executivo Municipal, nesse mesmo recorte territorial.

Coexistem, na área central do Recife, portanto, recortes com padrões de ocupação distintos, assim como áreas submetidas a coeficientes de aproveitamento e a regras preservacionistas variadas, com terrenos que podem gozar, ou não, de incentivos fiscais para a instalação de novos empreendimentos. Tais marcos colocam condições variadas à produção imobiliária, podendo gerar dinamização em algumas porções desse território, como foi o caso das proximidades do Cais da Aurora no Bairro de Santo Amaro, em detrimento da estagnação de outros, como já foi demonstrado em trabalhos anteriores (Bernardino, 2024a; 2024b; 2025).

Com a conversão de áreas relativamente estáveis em áreas de transformação pela dinâmica de produção capitalista do espaço, são produzidas edificações verticalizadas, destoantes daquele tecido consolidado e mais estável. Entende-se, com base em Bernardino (2011, 2020), que as escolhas residenciais, de localização e de imóvel, estão submetidas a condicionantes, objetivos e subjetivos, que levam à maior ou menor valorização habitacional de uma determinada localização ou tipologia edilícia. Diversos fatores de ordem físico-espacial, social, econômica e cultural podem ser analisados no sentido de compreender a percepção dos usuários em relação às condições de habitabilidade, desde a escala da unidade habitacional até o contexto urbano onde ela está inserida (Bernardino, 2011).

Ademais, ainda que em relativa condição de proximidade, acessando a mesma infraestrutura, serviços, equipamentos públicos e espaços verdes, as edificações podem ser profundamente diferenciadas entre si, o que as leva a se situarem em submercados distintos.

Bernardino, I. L.

Significa dizer que, mesmo que ambos estejam situados na Rua da Aurora, um apartamento de 90m² com 3 suítes, em edifício construído na década de 2010, em condomínio com piscina, 3 vagas de estacionamento exclusivas e portaria 24 horas será profundamente diferenciado de um apartamento de 100m² com 1 suíte e 2 quartos, em edifício sem equipamentos condominiais de lazer e com 1 vaga de estacionamento rotativa por apartamento. Tais apartamentos, com preços variados, serão ofertados em veículos publicitários distintos e atrairão consumidores com capacidade de pagamento diferentes. Nesse sentido, Bernardino (2018, 2024) concluiu que edificações com idade, tipologia e nível de qualidade diferentes, mesmo que em condição de proximidade espacial, podem estar inseridas em submercados residenciais diferentes, o que é especialmente adequado para compreender as dinâmicas de escolhas habitacionais em áreas centrais que, relativamente antigas, possuem um estoque edificado bastante heterogêneo.

O reconhecimento das vantagens habitacionais de uma determinada vizinhança ou imóvel está condicionado a questões subjetivas e individuais, às expectativas familiares, assim como às características da moradia, no que se refere à escala da edificação, da vizinhança imediata ou do bairro. Segundo Bernardino (2011), a habitabilidade de uma determinada “circunstância habitacional” versa sobre a percepção e a valorização dos seus atributos por parte dos seus moradores ou de uma demanda em potencial, ou seja, indivíduos que se encontrem em condições de escolher aquele imóvel. Sob essa ótica, Silva e Bernardino (2021) discutiram a condição de habitabilidade dos setores estáveis de Santo Amaro, às margens dos processos de transformação, sob a ótica dos seus antigos residentes, testemunhas da transformação promovida pela chegada de novas edificações multifamiliares residenciais verticalizadas nas imediações da Rua da Aurora.

A pesquisa qualitativa, desenvolvida ao longo de 2020, contou com a aplicação de questionários semiestruturados com uma amostra de 18 entrevistados, residentes das antigas vilas remanescentes da produção da LSCM há no mínimo uma década, coletando depoimentos em relação às suas impressões em relação à transformação do seu entorno.

Para a caracterização da percepção dos “antigos residentes”, foram selecionados apenas pessoas que residiam na área por tempo superior a

10 anos, considerados como testemunhas do processo de transformação do bairro.

A amostra não probabilística, por cotas, prezou pela incorporação de residentes de perfis socioeconômicos e estruturas familiares variados, em diversas tipologias edificadas dispersos nos setores delimitados no âmbito da pesquisa como “Setor Vilas” e “Setor Aurora”, em condição de proximidade espacial com área de intensa verticalização, conforme se detalha na imagem a seguir.



Figura 10 – Espacialização do local de residência dos entrevistados em relação à área de verticalização da Rua da Aurora
Fonte: Silva, Bernardino, 2021

Destaca-se que a referida pesquisa sobre a percepção da condição de habitabilidade utilizou como critério para a definição da amostra a tipologia residencial do entrevistado, já que a percepção sobre as qualidades residenciais de edificações com tipologias distintas está estreitamente relacionada à tipologia habitada pelos sujeitos entrevistados (Bernardino, 2011). Verifica-se, inclusive, um comportamento de consumo em que as pessoas tendem a escolher tipologias de moradia semelhantes àquelas em que já residem (Bernardino, 2018). Assim, no âmbito da pesquisa sobre a percepção de habitabilidade dos antigos residentes de Santo Amaro, foram

Bernardino, I. L.

consultadas pessoas residentes em (i) Casa colada em todos os lados de até 2 pavimentos; (ii) Casa com recuo frontal e/ou lateral até 2 pavimentos; (iii) Apartamento em edifício habitacional de 3 a 8 pavimentos; (iv) apartamento em edifício habitacional de 9 a 20 pavimentos; (v) apartamento em edifício de uso misto de 2 a 24 pavimentos.

Os resultados dessa investigação (Silva e Bernardino, 2021) serão revisitados em seção seguinte.

O trabalho considerou ainda que, com base nos dados levantados pelo Instituto da Cidade Pelópidas Silveira, os quatro empreendimentos concluídos até 2018 adicionaram 1.110 novos domicílios à área de Verticalização no Setor Aurora, enquanto outros seis previam 1.201 novas unidades, sendo importante verificar como essas novas edificações repercutem na dinâmica demográfica do Bairro.

Segundo o censo de 2010, Santo Amaro contava com 27.939 habitantes e 9.358 domicílios, sendo 35% dessa população residente nas ZEIS Santo Amaro e João de Barros, correspondente a 11% da superfície territorial do bairro.

Segundo os dados de 2022, Santo Amaro contava com 27.151 habitantes e 10.192 domicílios (IBGE, 2022), permitindo que se verifique a diminuição da população residente (-2,83%) em contraste com a criação de 834 novos domicílios (+8,9%).

A partir desses dados, tratou-se de espacializar os setores censitários que passaram por incremento ou diminuição da população residente. Essa verificação não se restringiu ao bairro de Santo Amaro, mas espacializou o crescimento e a evasão habitacional para toda a área central do Recife, em continuidade a uma metodologia que se estabeleceu no Grupo de Estudos Sobre o Mercado Imobiliário e Fundiário do Recife, que tem análises comparativas semelhantes para o intervalo 1991-2000; 2000-2010 e, agora, para 2010-2022.

Com base nesse arcabouço, discute-se sobre os possíveis efeitos espaciais e sociais da dinamização imobiliária de Santo Amaro sobre as suas estruturas consolidadas.

Habitabilidade às margens das inovações de localização

O Poder Público, ao regulamentar a intensidade do uso e da ocupação do solo, ao

produzir e qualificar as infraestruturas, ao prestar os serviços públicos e zelar pelos ambientes urbanos de maneira, muitas vezes, assimétrica e discriminatória, pode ser considerado o principal agente da valorização imobiliária dos territórios urbanos.

As convenções urbanas, que se estabelecem em processos histórico-sociais, definem e retratam o reconhecimento social sobre quais são as áreas nobres e aprazíveis para se morar. Tais convenções são resultantes, em grande medida, de processos associados entre o poder público e os agentes da produção capitalista do espaço, operadores das transformações de uso do solo. Essas convenções, contudo, não são estanques, já que podem ser “criadas” novas áreas nobres e de interesse imobiliário.

Como ressaltam Topalov (1984) e Ribeiro (2015), a transformação de uma “localização banal” em uma localização valorizada pela demanda é uma das estratégias mais eficazes para alcançar rentabilidades e lucratividades máximas em processos imobiliários. Nesses casos, a criação de “inovações de localização” está associada à escolha de localidades preteridas pelos ciclos de produção imobiliária precedentes para a promoção de novos empreendimentos. No caso, a consolidação da localização banal como localização privilegiada se viabiliza, em grande medida, somente a partir do pacto entre o mercado e o poder público, e respaldadas por amplas estratégias de marketing enaltecidas das vantagens da nova vizinhança.

Tanto as inovações de localização quanto às “inovações de produto”, referentes à mudanças nas características das unidades privativas e das comodidades condominiais, renovam a demanda – ao criarem um novo bem de consumo, que passa a ser desejado por algumas camadas de consumidores – e rompem a inércia que atinge o setor imobiliário periodicamente.

Abramo (2007), para explicar as dinâmicas de criação de novas espacialidades residenciais, evoca a “destruição criadora” postulada por Schumpeter (1942), que trata da substituição e da renovação dos antigos modelos de negócios (destruição) para a criação de novos processos, o que geraria um ciclo de destruição e criação essencial para o dinamismo econômico:

Ao modificarem as características dos imóveis de habitação (diferenciação), os empresários schumpeterianos estarão prontos a produzir (induzir) mudanças nas preferências dos consumidores, a saber, uma depreciação

sociomercantil dos estoques existentes capazes de reorientar a demanda para uma oferta nova que escapará ao efeito da concorrência dos estoques (Abramo 2007, p. 81).

Existe, teoricamente, um relativo consenso no que se refere à relação entre a produção e oferta de mercadorias diferenciadas, que introduzem novos componentes e características, e a depreciação do estoque edificado preexistente, mais antigo e oriundo de ciclos produtivos precedentes (Abramo, 2007; Sweeney, Bernardino). A depreciação das antigas mercadorias imobiliárias, indissociáveis da sua localização, podem acarretar ainda a depreciação de todo o contexto urbanístico de vizinhança em que se inserem. Simultaneamente, a criação de inovações de produtos imobiliários demandará a prospecção, por parte dos agentes operadores das transformações de uso do solo, de novos terrenos para a geração de novas vizinhanças nobres na cidade.

A área central do Recife, como bem relata Bernardino (2023), consolidou-se como um território privilegiado para a atuação imobiliária residencial apenas ao longo da década de 2010. Nesse contexto, não há dúvida de que o bairro de Santo Amaro, inserido majoritariamente na Zona Centro, que traz como a primeira diretriz “incentivar a implantação de usos residenciais para todas as faixas de renda”, e contando com o coeficiente 5 de aproveitamento máximo (Recife, 2021), está sendo planejado e regulado para atrair novos ciclos produtivos que incluem uma intensa utilização do solo para a produção de imóveis residenciais verticais. Tais marcos legais, associados às estratégias de mercado de prospecção de novas áreas para atuação, colocou as imediações da Rua da Aurora, em Santo Amaro, no mapa das áreas nobres do Recife.

No bairro de Santo Amaro, a Rua da Aurora já havia abrigado a construção de edificações na tipologia habitacional multifamiliar em um setor condensado e verticalizado entre os anos de 1955 e 1974. Exatos quarenta anos separam o primeiro setor de verticalização (etiquetas roxas) do setor de verticalização recente que é objeto de interesse do presente trabalho (etiquetas lilás), conforme se ilustra na figura a seguir.

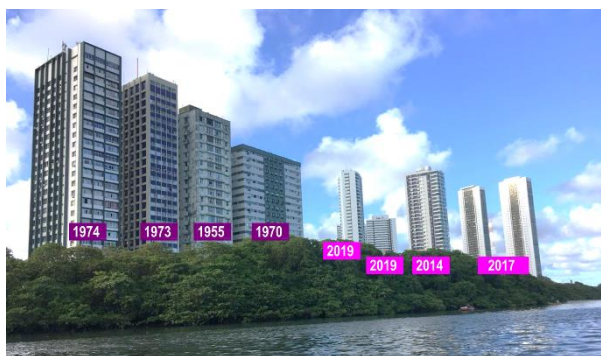


Figura 11 – Foto da Rua da Aurora desde o Rio Capibaribe, evidenciando seus dois períodos de verticalização: 1955 – 1974 e 2019 – Atual

Fonte: Acervo pessoal e edição da autora

Na década de 2010, a produção imobiliária de edifícios multifamiliares verticais na Rua da Aurora foi retomada com a construção de um edifício de padrão relativamente alto no Cais da Aurora, com unidades de mais de 120m² de área privativa. Essa torre, assim como as torres consideradas “pioneiras” no Cais de Santa Rita no Bairro de São José, apropriou-se de uma vista privilegiada ao se situar na frente d’água. Os edifícios lançados posteriormente já incorporaram apartamentos de dimensionamento mais diversificado. Para romper a resistência dos consumidores residenciais em relação às novas localidades, no contexto recifense, há uma tendência ao lançamento de empreendimentos voltados para um público de alto padrão. A adesão desse público à nova localidade confirma a criação de uma nova convenção urbana e atesta o sucesso da inovação de localização. Sequencialmente, novos empreendimentos são ofertados para as camadas de renda mais baixa que, em um comportamento mimético, aderem à localização recentemente convertida em nobre.

A prospecção das frentes d’água para a produção de imóveis de médio e alto padrão desde o final da década de 2000 responde a uma demanda por apartamentos grandes, de alto padrão, a princípio acessíveis a preços mais moderados, para uma demanda que escolheria as áreas valorizadas de Boa Viagem, na zona sul, e dos Doze Bairros, na zona norte, diante da alta valorização dos imóveis nessas duas áreas.

Trata-se, portanto, de uma oferta desconectada das demandas habitacionais que caracterizam a área central do Recife, no geral, e de Santo Amaro, em particular. Os imóveis, com preços inacessíveis ao padrão de renda médio do bairro, trazem um componente de inovação de

localização, ao “reativar” a Rua da Aurora, por 40 anos preterida pelos agentes produtores de empreendimentos residenciais, assim como componentes de inovação de produto, com apartamentos e condomínios com comodidades até então inexistentes na área central.

Essa nova dinâmica já se expressa demograficamente no censo de 2022. Entre 2010 e 2022, o bairro teve um acréscimo registrado de 834 novos domicílios particulares permanentes (IBGE, 2010, 2022) em contraste com as 1110 novas unidades habitacionais acrescidas na área pelo lançamento dos quatro empreendimentos levantados pelo ICPS (2018). No mesmo período, contudo, houve um decréscimo de 788 habitantes no bairro, entre 2010 e 2022. Na figura abaixo, é possível verificar que os setores censitários que conformam o Setor Aurora, incorporando as Ruas da Fundação e Dois de Julho, tiveram aumento de população residentes em contraste com a maioria dos setores do bairro, onde houve diminuição do número de moradores.

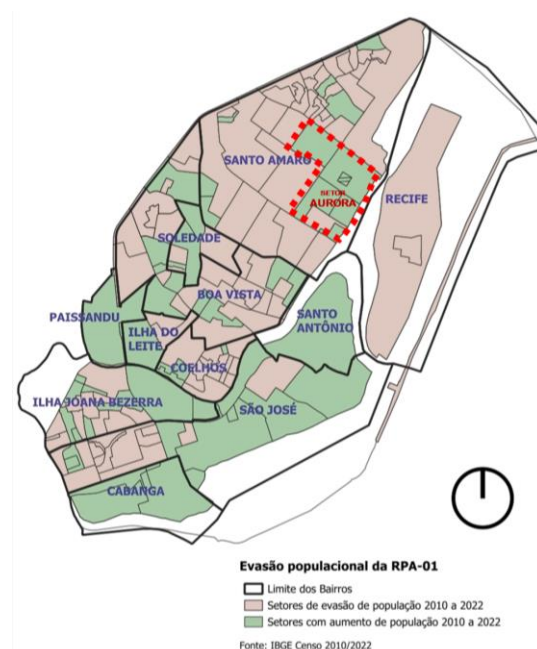


Figura 12 – Cartograma da evolução de população residente entre 2010 e 2022

Fonte: Dados do censo do IBGE 2010 e 2022 tratados dos Dias e Bernardino, 2024.

Na pesquisa sobre a percepção dos antigos moradores sobre a nova dinâmica de verticalização encontrada nas imediações da Rua da Aurora, em todos os ângulos pesquisados, ou

seja, tendo como base as idades dos moradores, o seu tempo de residência e o tipo de imóveis que ocupam, sobressaem-se as percepções negativas em relação aos novos imóveis e o seu tempo de residência

Em relação à percepção dos moradores em relação ao novo setor de verticalização, os depoimentos positivos (33%) estiveram, em respostas espontâneas, relacionados à possibilidade de melhor aproveitamento das áreas ociosas do bairro, à atração da atenção do poder público para a qualificação do Cais da Aurora, à intensificação do fluxo de pessoas e à maior percepção de segurança no ambiente urbano:

Deram atenção à Rua da Aurora que antes era abandonada, é tanto que estão fazendo a reforma, mais policiamento (E#18);
Segurança, a prefeitura está dando atenção maior depois das construções (E#2) (Extratos de entrevista. Silva e Bernardino, 2021)

As percepções negativas (56%) mencionaram o aumento da temperatura, a alteração negativa da paisagem, a discrepância das edificações novas em relação ao entorno e aumentos das pressões sociais. Alguns depoimentos são capazes de ilustrar certa fricção na relação entre os antigos e novos moradores.

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** (E#12);

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 [Avenida Cruz] Cabugá pra cá (E#13);

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 (E#3);

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 (E#12). (Extrato de entrevista. Silva e Bernardino, 2021. Grifos nossos);

Quando a pesquisa contemplou entrevistados inquilinos, houve menção à alteração dos preços imobiliários, ressaltando que

Valorizou o bairro, o **preço do aluguel**.

Estão revitalizando a Rua da Aurora, vai ser bom pro setor imobiliário, mas tirou os casarões, a tranquilidade, aumentou os carros, chegando muita gente. A chegada da Globo. O **preço disparou**, valorizou muito essa área. (E#3) (Extratos de entrevistas. Silva e Bernardino, 2021);

O ICPS, em documento de 2018, ressaltou que o adensamento populacional em Santo Amaro havia acontecido sem as necessárias contrapartidas em infraestrutura, em especial a de mobilidade; e alertou para o impacto na paisagem devido ao novo padrão de verticalização. De fatos, esses aspectos são relatados como incômodo nos depoimentos dos antigos moradores:

Acho esteticamente feio, destoa da arquitetura local (E#4);

Pra mim modifica a paisagem, antes eu via o mar, o porto quando chegava os navios (E#4);

Tem impacto na minha vista, agora só vejo aquelas torres feias (E#7);

Me sinto desconfortável, as construções vieram pra atender uma população, mas não teve um cuidado pra receber essas pessoas, não teve estrutura, muito trânsito. (E#14) (Extratos de entrevistas. Silva e Bernardino, 2021)

Houve ainda, no estudo de referência, a intenção de correlacionar as atitudes positivas ou negativas em relação ao novo setor de verticalização à condição de propriedade do imóvel do entrevistado, ao seu tempo de residência e à sua idade, conforme ilustram os gráficos a seguir.

Importa ressaltar que a atitude negativa dos antigos moradores em relação ao novo setor de verticalização esteve presente entre 56% a 61% dos depoimentos (ressaltados nos gráficos pizza). Contudo, alguns relatos positivos merecem destaque.

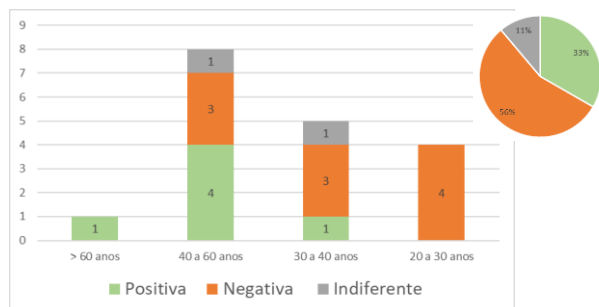
No que se refere ao interesse de morar nos apartamentos do novo setor de verticalização, entre os entrevistados que residiam na área por período de 30 a 50 anos, a atitude positiva equiparou-se à atitude negativa/neutra, como demonstra o Gráfico 2. Esses posicionamentos foram acompanhados de assertivas como:

Acho que vai valorizar mais e é mais uma opção para quem quer se mudar e se manter no bairro (E#8);

Acho melhor do que estar abandonado, mais moderno, melhorar o visual (E#1);

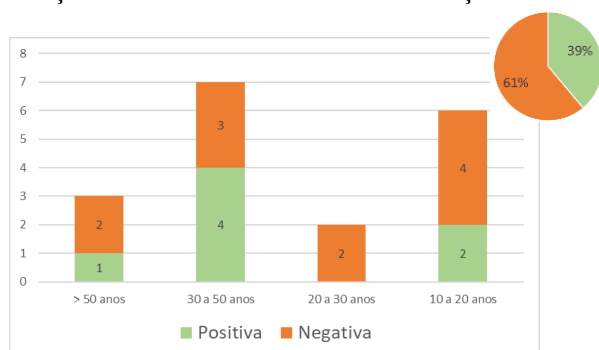
Acho que é bem-vindo, pra movimentar o bairro, pra adicionar novas pessoas (E#16) (Extratos de entrevistas. Silva e Bernardino, 2021).

Gráfico 1: Faixa etária x Atitude em relação ao setor de verticalização



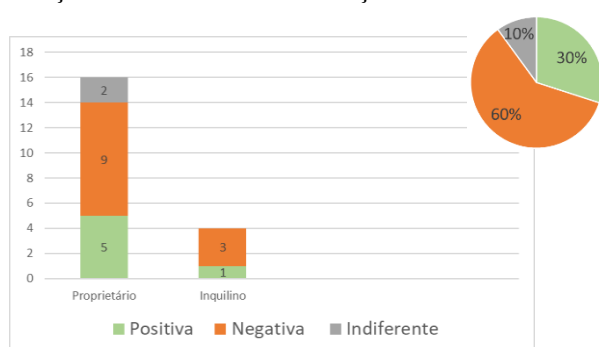
Fonte: Formação própria com base em dados de Silva e Bernardino, 2021

Gráfico 2: Tempo de residência e atitude em relação a residir no setor de verticalização



Fonte: Formação própria com base em dados de Silva e Bernardino, 2021

Gráfico 3: Regime de propriedade x Percepção em relação ao setor de verticalização.



Fonte: Formação própria com base em dados de Silva e Bernardino, 2021

A partir das percepções levantadas, pode-se observar que a transformação da Rua da Aurora e as intervenções imobiliárias no bairro de Santo Amaro geraram tanto expectativas quanto tensões entre os diferentes grupos de moradores. Para os antigos residentes, especialmente aqueles com maior tempo de permanência na região, as mudanças podem ser vistas como uma ameaça ao estilo de vida tradicional, com uma alteração negativa na paisagem, aumento da pressão social e uma sensação de afastamento da comunidade original. Por outro lado, uma parte dos entrevistados reconheceu que, embora as transformações tragam desafios, elas também podem contribuir para uma maior modernização da área, atraindo novos moradores e investimentos, além de melhorar a infraestrutura urbana e a segurança.

Essas reações contrastantes apontam para um fenômeno de segregação socioespacial, onde as intervenções urbanísticas podem criar divisões mais profundas, afastando aqueles que não conseguem acompanhar a valorização do mercado imobiliário. Ao mesmo tempo, a nova dinâmica de verticalização oferece um modelo de crescimento urbano que privilegia os investimentos imobiliários em detrimento de uma abordagem mais inclusiva e equilibrada. A falta de infraestrutura adequada, especialmente no que diz respeito à mobilidade urbana e à adaptação dos serviços públicos, amplia os impactos negativos da verticalização, tornando essencial uma reflexão mais ampla sobre as políticas públicas urbanas que busquem mitigar as desigualdades geradas por essas transformações.

Considerações finais

O bairro de Santo Amaro, desde sua conformação inicial até os dias atuais, foi marcado por diferentes processos de produção e transformação de seu espaço urbano. Desde a produção de moradias que, sob a forma de mocambos, estavam localizadas nas áreas alagadiças até a ação estatal para sua erradicação, ou desde a produção estatal de vilas populares até as operações de mercado para a criação de uma nova “área nobre”, os processos de transformação de Santo Amaro foram operados por agentes diversos, guiados por diferentes lógicas. O presente trabalho dedicou-se a caracterizar as novas dinâmicas imobiliárias de verticalização residencial nas imediações da Rua da Aurora a partir da década de 2010, demonstrando a

intrínseca relação entre os marcos regulatórios que demarcaram os altos coeficientes de aproveitamento e o impulsionamento da produção de novos imóveis. Atraídos pelo potencial de transformação de áreas antes subutilizadas e de valorização do bairro, agentes capitalistas construíram empreendimentos imobiliários residenciais que, em um primeiro momento, situaram-se nas frentes d'água e estavam voltados para um público de alto padrão de consumo, sendo seguidos por empreendimentos de padrões mais variados nessa nova vizinhança. Essas mudanças têm implicações não apenas para a paisagem urbana, mas também para as dinâmicas sociais e demográficas da região, já que nela passam a coexistir setores com baixa intensidade de transformação, como é o caso das áreas remanescentes das vilas populares construídas a partir da década de 1930, com os empreendimentos de luxo.

O impacto dessa transformação sobre as vivências cotidianas e a percepção da habitabilidade da população local, principalmente dos antigos residentes das vilas populares, foi um dos focos desta pesquisa. Buscou-se compreender a percepção desses moradores sobre os processos de transformação decorrentes da chegada dos novos empreendimentos. Por meio do estudo de Silva e Bernardino (2021), foi possível verificar a relativa desaprovação de uma amostra de entrevistados, residentes há pelo menos uma década nos setores mais estáveis do bairro, em relação à nova dinâmica. As atitudes positivas em relação aos processos de transformação estiveram, em grande medida, relacionadas a uma maior atenção do poder público às áreas tradicionalmente negligenciadas.

A análise dos dados censitários de 2022, em contraposição aos dados de 2010, confirma a complexidade dessa dinâmica. Apesar da construção de novos imóveis residenciais, o bairro de Santo Amaro, como um todo, perdeu população, já que muitos setores censitários das áreas mais estáveis do bairro registraram uma diminuição da população residente. Em contrapartida, as áreas de transformação imobiliária apresentaram aumento populacional, mas apenas nos locais diretamente afetados pela verticalização e novos empreendimentos.

O incômodo dos antigos residentes em relação à dinamização imobiliária, por um lado, e a diminuição da população residente no bairro, situado na área central do Recife, trazem

elementos importantes para que se possa ponderar sobre a pertinência de políticas governamentais que, quase que indiscriminadamente, ofereçam incentivos e renúncias fiscais para a atração de investimentos e empreendimentos imobiliários para os centros das cidades brasileiras.

Em muitas dessas cidades, criam-se marcos regulatórios urbanísticos que atribuem altos coeficientes de aproveitamento e amplas possibilidades de valorização fundiária de terrenos considerados subaproveitados na cidade, tais como aqueles que se situam em áreas urbanas centrais infraestruturadas ou às margens de eixos viários estruturantes.

Contudo, mesmo que sob a pretensa urgência de se promover o melhor aproveitamento das estruturas existentes, o incentivo à intensificação do uso do solo nessas localidades pode, contraditoriamente, promover a aceleração da obsolescência de estruturas mais antigas, que podem ser facilmente substituídas para que, em seus terrenos, possam ser acomodadas novas edificações.

Para além das áreas antigas, de valor artístico excepcional reconhecido institucionalmente, existe um avanço para o legítimo reconhecimento das variadas formas de vivência, que configuram o cotidiano da cidade, como elementos fundamentais para a sua conformação. Ademais, também avançam o reconhecimento e a valorização dos padrões de ocupação mais antigos que conformam setores relativamente homogêneos, como é o caso dos setores de preservação de morfologia propostos para o Recife.

Em Santo Amaro, é inegável que as áreas que remontam às antigas vilas constituídas no contexto da Liga Social contra os Mocambos, assim como as vivências cotidianas e as relações entre os tradicionais residentes e o território, são constituintes e característicos do bairro.

O presente trabalho, ao revelar o incômodo de uma parcela de seus residentes em relação à nova dinâmica, assim como a diminuição da população residente em diversos setores do bairro que não passam por transformação, permite inferir uma desarticulação entre as novas espacialidades recentemente produzidas pelo setor imobiliário e as antigas espacialidades, que permanecem à margem do processo de transformação.

Considerando o caso recifense estudado, verifica-se que não existem, no presente, evidências que indiquem que os novos

empreendimentos teriam a capacidade de alavancar o desenvolvimento e a valorização dos entornos. Os dados sobre Santo Amaro, ao contrário, sugerem que a intensificação da atividade imobiliária em áreas específicas, ao invés de beneficiar o bairro como um todo, tem contribuído para um processo de fragmentação socioespacial, com possíveis efeitos negativos sobre as áreas mais antigas e estáveis.

A partir dos dados analisados e das percepções dos antigos residentes, fica evidente que a transformação urbana no bairro de Santo Amaro não tem sido homogênea, e os efeitos dessa mudança são sentidos de forma desigual entre os diferentes setores do bairro. A fragmentação gerada pela dinâmica imobiliária, com a construção de empreendimentos de alto padrão nas frentes d'água, enquanto as áreas tradicionais com vilas populares permanecem estagnadas ou em declínio, levanta questões sobre os reais benefícios dessa modernização.

Diante disso, a análise dos efeitos sociais da dinamização imobiliária fragmentária em bairros consolidados, como o de Santo Amaro, reforça a necessidade de uma reflexão crítica sobre as políticas urbanas adotadas, que podem incentivar a intensificação imobiliária nas áreas centrais das cidades, acentuando a segregação social e espacial.

As políticas públicas, portanto, devem ser mais atentas à pluralidade de interesses e necessidades dos diferentes grupos sociais que habitam essas regiões, buscando formas de promover um desenvolvimento urbano mais inclusivo e equilibrado. Para tanto, é necessário dimensionar, com rigor e honestidade, os possíveis efeitos negativos das novas dinâmicas espaciais de valorização imobiliária de fragmentos das áreas centrais, para além da euforia em torno da chegada dos novos empreendimentos. A partir disso, os instrumentos urbanísticos redistributivos, previstos pelo Estatuto da Cidade (2001) e por vários municípios, podem contribuir para evitar as abusivas valorizações imobiliárias, direcionando recursos para a qualificação dos territórios estáveis que permanecem às margens dos processos de valorização, favorecendo a manutenção de sua qualidade e vivências originais.

Referências

Abramo, P. (2007). A cidade caleidoscópica: Coordenação espacial e convenção urbana –

uma perspectiva heterodoxa para a economia urbana. Bertrand Brasil.

Bernardino, I. (2011). Para morar no centro histórico: Condições de habitabilidade no Sítio Histórico da Boa Vista no Recife [Dissertação de Mestrado, Universidade Federal de Pernambuco].

Bernardino, I. (2018). Mercado imobiliário residencial em áreas centrais tradicionais: Produção de novas espacialidades e obsolescência imobiliária na definição de submercados residenciais [Tese de Doutorado, Universidade Federal de Pernambuco].

Bernardino, I. (2024a). Áreas centrais em disputa: Um olhar sobre a dinâmica de produção do espaço em tempos pandêmicos e as suas consequências. *Contribuciones a las Ciencias Sociales*, 17(2), e5025. <https://doi.org/10.55905/revconv.17n.2-047>

Bernardino, I. (2024b). Submercados residenciais em áreas centrais tradicionais: Novas espacialidades e obsolescência imobiliária no Recife. *Observatório de la Economía Latinoamericana*, 22(2), e3183. <https://doi.org/10.55905/oelv22n2-068>

Bernardino, I. (2025) Aluguel via plataformas digitais em áreas centrais: hibridização entre moradia e hospedagem. *Cad. Metropole* 27 (64) <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2025-6469710-pt>

Bonduki, N., & Koury, A. P. (2014). Os pioneiros da habitação social (Vol. 2). Editora Unesp; Edições Sesc SP.

Harvey, D. (2005). A produção capitalista do espaço (C. Szlak, Trad.). Annablume.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. (2010). Censo demográfico 2010: Resultados do universo – características da população e domicílios.

https://ftp.ibge.gov.br/Censos/Censo_Demografico_2010/Resultados_do_Universo/Agregados_por_Setores_Censitarios/

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. (2022). Censo demográfico 2022: Resultados do universo – características da população e domicílios.

<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/trabalho/22827-censo-demografico-2022.html?=&t=resultados>

Recife. (1996, 9 de abril). Lei Municipal nº 16.176, de 09 de abril de 1996: Estabelece a Lei de Uso e Ocupação do Solo da cidade do Recife. <https://leismunicipais.com.br/a1/plano->

- de-zoneamento-uso-e-ocupacao-do-solo-recife-pe
Recife. (2008, 18 de agosto). 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.
- Recife. (2008, 27 de junho). Lei nº 17.489, 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 nº 16.176, de 9 de abril de 1996. Diário Oficial do Estado, n. 94.
- Recife. (2008, 29 de dezembro). Lei Municipal nº 17.511, de 29 de dezembro de 2008: Promove a revisão do Plano Diretor do município do Recife. <https://leismunicipais.com.br/a1/plano-diretor-recife-pe>
- Recife. (2018). Documento para discussão sobre o Plano de Ordenamento Territorial. <https://conselhodacidade.recife.pe.gov.br/sites/default/files/2020-12/04-05-2018%20-%20APR%20ZECp%20CONCIDADE.pdf>
- Recife. (2021, 23 de abril). 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. <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, L. (1997). Dos cortiços aos condomínios fechados: As formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Civilização Brasileira; IPPUR/UFRJ; FASE.
- Ribeiro, L. C. de Q. (2015). Dos cortiços aos condomínios fechados: As formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro (2ª ed.). Civilização Brasileira. https://www.observatoriodasmetropoles.net.br/wp-content/uploads/2020/07/Livro-Dos-Corti%C3%A7os-aos-Condom%C3%ADnios-Fechados_2edicao.pdf
- Santana, A. B. de. (2019). Dos mocambos aos arranha-céus: O processo de formação do solo e estruturação espacial do bairro de Santo Amaro, Recife [Dissertação de Mestrado, Universidade Federal de Pernambuco].
- Silva, L., & Bernardino, I. (2021). Habitabilidade em contexto de transformação: Os atributos residenciais percebidos pelos antigos moradores nas fronteiras de valorização imobiliária. In Anais do Encontro da Associação Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional. São Paulo.
- Topalov, C. (1984). Ganancias y rentas urbanas: Elementos teóricos. Siglo Veintiuno Editores.