

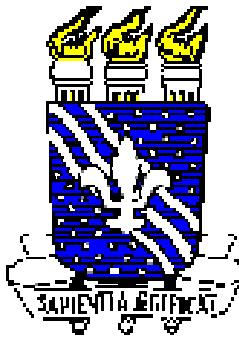
---

UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA  
CENTRO DE TECNOLOGIA  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA URBANA E AMBIENTAL

**Produção e Apropriação do Espaço nas Bordas  
Intraurbanas no Sudoeste da Cidade do Recife - PE:  
Análise da dinâmica imobiliária nos bairros de Tejipió e  
Sancho**

Deyglis Fragoso de Lima

João Pessoa, PB  
2011



---

UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA  
CENTRO DE TECNOLOGIA  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA URBANA E AMBIENTAL

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana e Ambiental da Universidade Federal da Paraíba como requisito parcial para à obtenção do grau de Mestre em Engenharia Urbana e Ambiental.

## **Produção e Apropriação do Espaço nas Bordas Intraurbanas no Sudoeste da Cidade do Recife - PE: Análise da dinâmica imobiliária nos bairros de Tejipió e Sancho**

Deyglis Fragoso de Lima

Profº. Dr. José Augusto Ribeiro da Silveira (Orientador)

Profº. Dr. Eduardo Rodrigues Viana de Lima (Co-orientador)

### **Banca Examinadora:**

Profº. Dr. José Augusto Ribeiro da Silveira (Orientador) - UFPB

Profº. Dr. Eduardo Rodrigues Viana de Lima (Co-orientador) - UFPB

Profª Drª. Solange Maria Leder (Examinadora Interna) - UFPB

Profª. Drª. Edvânia Tôrres Aguiar Gomes (Examinadora Externa) - UFPE

UFPB, Dezembro de 2011.

L732p Lima, Deyglis Fragoso de.  
Produção e apropriação do espaço nas bordas intraurbanas  
no sudoeste da cidade do Recife-PE: análise da dinâmica  
imobiliária nos Bairros de Tejipió e Sancho / Deyglis Fragoso  
de Lima. -- João Pessoa, 2011.

182f. : il.

Orientador: José Augusto Ribeiro da Silveira

Co-orientador: Eduardo Rodrigues Viana de Lima

Dissertação (Mestrado) – UFPB/CT

1. Engenharia Urbana e Ambiental. 2. Espaço intraurbano –  
Recife-PE. 3. Produção – apropriação – espaço – intraurbano.  
4. Borda intraurbana. 5. Dinâmica fundiária e imobiliária –  
Recife-PE.

UFPB/BC

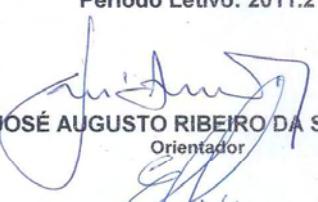
CDU: 62:711(043)

**"PRODUÇÃO E APROPRIAÇÃO DO ESPAÇO NAS BORDAS  
INTRAURBANAS DA CIDADE DO RECIFE-PE: ANÁLISE DA DINÂMICA  
IMOBILIÁRIA NOS BAIRROS DE TEJIPÓ E SANCHO"**

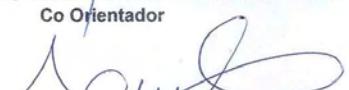
**DEYGLIS FRAGOSO DE LIMA**

Dissertação aprovada em 20 de dezembro de 2011

Período Letivo: 2011.2

  
Prof. Dr. JOSÉ AUGUSTO RIBEIRO DA SILVEIRA – UFPB  
Orientador

  
Prof. Dr. EDUARDO RODRIGUES VIANA DE LIMA - UFPB  
Co Orientador

  
Prof. Dr. SOLANGE MARIA LEDER - UFPB  
Examinador Interno

  
Prof. Dr. EDVÂNIA TÔRRES AGUIAR GOMES – UFPE  
Examinador Externo

João Pessoa-PB  
2011

*A minha filha Ana Beatriz e  
a minha avó Therezinha  
Fragoso (in Memoriam).*

## AGRADECIMENTOS

Durante a minha caminhada, desde o início do curso do mestrado até a construção da dissertação, várias pessoas e instituições colaboraram direta ou indiretamente para que fosse possível concluir essa etapa. A elas devo meus sinceros agradecimentos...

Primeiramente a Deus, que nunca me abandonou e esteve sempre auxiliando todos os passos da minha vida;

V

Aos meus pais, que sempre acreditaram em mim, oferecendo gratuitamente apoio, incentivo e amor incondicional, obrigado por tudo;

Agradeço a José Augusto, meu amigo e orientador, pelo apoio dado a um jovem até então desconhecido, obrigado por acreditar em meu trabalho; e ao Professor Eduardo Viana, que de bom grado aceitou a co-orientação e sempre esteve disposto a me auxiliar no que era necessário, muito obrigado;

Meus sinceros agradecimentos Malu Barreto e Ezequiel Cubas, pela amizade e apoio técnico, sou muito grato;

Agradeço aos colegas de turma e amigos recentes e antigos que acompanharam e ofereceram suas agradáveis companhias, ou nos momentos de socorro em que precisamos de “apoio técnico” estiveram presentes; Andrezza Monteiro, Pedro Nóbrega, Allan Oliveira, Stela Carmona, Michel Barboza, Patrícia Cruz, Juliana Carvalho, José Roberto, Ana Negrão, Adeilsa Alves, Jarbas Freires, Célia Mariz, Gabrielle Melo, Rafael Ponce, dentre outros, minha gratidão;

Aos amigos de todos os momentos; Yuri Fragoso, Fernanda Oliveira, Gleicy Santana, Dayvson Fabiano, Ursula Carla, Pricila Miranda, Thais Santana, Paulo Arcanjo, Emídio Moreira e Airton Silva; agradeço também aos amigos “paraibanos” Anderson Lins, Anderson Nunes, Leonardo Brito, Miguel Neto, Pedro Felipe, Mario Dantas, José Agnaldo, Felipe Leal, Brunna Almeida, Rosana Cavalcante, Louizianni Rebecca, Juliana Moreira, Jomário Pereira, Luana Nogueira e Lucas Braz, entre outros, meus agradecimentos;

As instituições: o Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq) pelo financiamento concedido; à Universidade Federal da Paraíba (UFPB) pela formação acadêmica; ao Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana e Ambiental (PPGEUA) pelo conhecimento adquirido.

## RESUMO

Essa pesquisa tem como tema a análise da produção e apropriação do espaço nas bordas intraurbanas da cidade do Recife-PE, através da dinâmica imobiliária nos bairros de Tejipió e Sancho. O objetivo é entender o uso e ocupação nas terras limites da cidade, observando as implicações geradas pelos agentes produtores desse espaço, considerando o período de 1980 a 2010. Para o entendimento dos processos na área, utilizamos alguns conceitos que embasam a discussão, tais como: o espaço intraurbano, os espaços periurbanos, e a lógica da dinâmica fundiária e imobiliária, entre outros, por meio de pesquisas empíricas e da análise socioespacial dos agentes (proprietários e inquilinos) que compõem a dinâmica imobiliária nos bairros objeto de estudo. Utilizamos como ferramenta para a análise dos espaços na borda intraurbana, o suporte iconográfico, os dados estatísticos obtidos nos órgãos de planejamento do Recife e os dados gerados pelas pesquisas de campo, sendo esses realizados em dois períodos. Os resultados obtidos na pesquisa, apontam para uma borda intraurbana com características diferentes das demais bordas da cidade do Recife, com relativo adensamento populacional e construtivo, moradores que dispõem de renda familiar e nível de instrução superior as demais áreas avançadas, investimentos do setor imobiliário formal e consolidação dos condomínios verticalizados, equipamentos urbanos que interferem na dinâmica imobiliária, e um mercado imobiliário com dificuldade de atuação do setor público.

**Palavras-Chave:** Produção e Apropriação do Espaço, Borda Intraurbana, Dinâmica Fundiária e Imobiliária, Tejipió, Sancho.

## ABSTRACT

This research has as subject the analysis of space's production and appropriation of intra-urban borders in the city of Recife – Pernambuco, through the real estate dynamic in the neighborhoods of Tejipió and Sancho. The main objective is to understand the land use and occupation in the limits of the city, noting the implications generated by agents-producers of this space considering the period between 1980 and 2010. For the understanding of processes in the area, we used some concepts that serve as base to the discussion, as: intra-urban space, peri-urban spaces, land and real estate dynamics, through empirical research and socio-spatial analysis of agents (proprietors and renters) that compose the dynamic of real estate in the neighborhoods / object of study. We used as analysis tools for the spaces of intra-urban border, an iconographic support, statistics data obtained from the planning agency of Recife and data generated by field work during two periods. The results obtained by the research points out to the existence of an intra-urban border with different characteristics compared to other borders of the city of Recife, indicated by population density and constructive levels, area residents who have familiar incomes and higher levels of education, formal real estate investments and consolidation of vertical gated-communities, urban equipments that interfere in the real estate dynamic and a real estate market that grows with low interference of the public sector.

**Keywords:** Space's Production and Appropriation, Intra-Urban Border; Land and Real Estate Dynamic, Tejipió, Sancho.

## **Lista de Figuras**

Figura 01 - Mapa de Pernambuco e a Localização da Cidade do Recife .....	05
Figura 02 - Mapa do Recife e a Divisão por Bairros .....	06
Figura 03 - Regiões Político-Administrativas do Recife .....	07
Figura 04 - Região Político-Administrativa 5 .....	08
Figura 05 - Diagrama Sobre a Interação Entre a Forma Física e os Processos Sociais .....	14
Figura 06 - Dinâmicas de Segregação e Produção nas Bordas .....	16
Figura 07 - Dinâmica de Dispersão, Fragmentação e Compactação na Cidade .....	17
Figura 08 - Esquema do Sistema Urbano e seus Componentes .....	30
Figura 09 - Diagrama Metodológico da Pesquisa.....	39
Figura 10 - Áreas da pesquisa nos bairros de Tejipió e Sancho .....	40
Figura 11 - Mapa da Região Metropolitana do Recife – RMR .....	49
Figura 12 - ZEIS nos bairros de Tejipió e Sancho .....	53
Figura 13 - Mapa da Macrozonas do Recife .....	54
Figura 14 - Mapa das ZEIS e Áreas Pobres da Cidade do Recife em 2005 ...	58
Figura 15 - Eixo Viário do Bairro de Tejipió .....	68
Figura 16 - Desapropriações no Trecho entre as Estações de Tejipió e Coqueiral .....	70
Figura 17 – Condomínios Habitacionais no Bairro de Tejipió (1980 – 2010) ..	74
Figura 18 – Condomínios Habitacionais no Bairro do Sancho (1980 – 2010)..	75
Figura 19 - Condomínio Residencial Mônaco – Tejipió .....	76
Figura 20 - Condomínio Residencial Manuela Valadares - Sancho .....	77
Figura 21 - Condomínio Residencial Casa Solar Residence - Tejipió .....	78
Figura 22 - Condomínio Residencial Casa Solar Residence e a Proximidade com a Linha do Metrô do Recife .....	78
Figura 23 - Vila Jardim Condomínio Club (Na fase de construção) - Tejipió...	79
Figura 24 - Vila Jardim Condomínio Club (Após a entrega) .....	79
Figura 25 - Planta do Condomínio Vila Jardim Condomínio Club.....	79
Figura 26 - Condomínio Torres da Liberdade - Tejipió .....	80
Figura 27 - Planta do Condomínio Torres da Liberdade - Tejipió .....	80

Figura 28 - Edf. Maria Rodrigues - Tejipió.....	81
Figura 29 - Condomínio Bosque das Palmeiras Life - Sancho.....	81
Figura 30 - Equipamentos Urbanos nos Bairros do Sancho e Tejipió.....	82
Figura 31 - Hospital Otávio de Freitas .....	83
Figura 32 - Escola Rural Alberto Torres - Tejipió.....	84
Figura 33 - 7 <sup>a</sup> Companhia de Comunicações do Exército .....	85
Figura 34 - Uso do Solo na área 01 do Bairro de Tejipió .....	88
Figura 35 - Uso do Solo na área 02 do Bairro de Tejipió .....	88
Figura 36 - Uso do Solo na área 03 do Bairro de Tejipió .....	89
Figura 37 - Origem dos Proprietários (Tejipió) .....	95
Figura 38 - Tempo de Permanência no bairro (Tejipió) .....	96
Figura 39 - Aquisição dos Imóveis (Tejipió) .....	98
Figura 40 - Origem dos Inquilinos (Tejipió) .....	104
Figura 41 - Tempo de Permanência dos Inquilinos .....	106
Figura 42 - Renda Familiar dos Inquilinos (Tejipió) .....	109
Figura 43 – Valor do Aluguel por Domicílio (Tejipió) .....	111
Figura 44 - Uso do Solo na área 01 do Sancho .....	116
Figura 45 - Uso do Solo na área 02 do Sancho .....	116
Figura 46 - Uso do Solo na área 03 do Sancho .....	117
Figura 47 - Origem dos Proprietários (Sancho) .....	123
Figura 48 - Tempo de Permanência no Bairro (Sancho) .....	124
Figura 49 - Aquisição dos Imóveis (Sancho) .....	127
Figura 50 - Origem dos Inquilinos (Sancho) .....	132
Figura 51 - Tempo de Permanência no Bairro dos Inquilinos (Sancho) .....	134
Figura 52 - Renda Familiar dos Inquilinos (Sancho) .....	138
Figura 53 - Valor do Aluguel por Domicílios (Sancho) .....	140
Figura 54 - Quantidade de Domicílios por Lote entre os Imóveis Próprios em Tejipió .....	143
Figura 55 - Quantidade de Domicílios por Lote entre os Imóveis Alugados em Tejipió .....	144
Figura 56 - Quantidade de Domicílios Por Lote Entre os Imóveis Próprios no Sancho .....	146

Figura 57 - Quantidade de Domicílios Por Lote Entre os Imóveis Alugados no Sancho .....	147
Figura 58 - Gabarito das Edificações na Área 01 de Tejipió .....	148
Figura 59 - Gabarito das Edificações na Área 02 de Tejipió .....	149
Figura 60 - Gabarito das Edificações na Área 03 de Tejipió .....	149
Figura 61 - Gabarito das Edificações na Área 01 do Sancho .....	150
Figura 62 - Gabarito das Edificações na Área 02 do Sancho .....	150
Figura 63 - Gabarito das Edificações na Área 03 do Sancho .....	151
Figura 64 - Tipologia 01 (Domicílios sobrepostos) .....	152
Figura 65 - Tipologia 02 – Exemplo 01 (Domicílios Horizontais) .....	153
Figura 66 - Tipologia 02 – Exemplo 02 (Domicílios Horizontais) .....	154
Figura 67 - Tipologia 03 mista (Domicílios Verticais) .....	155
Figura 68 - Tipologia 04 – Correr-de-quartos .....	157
Figura 69 - Área da Invasão no Bairro do Sancho .....	158
Figura 70 - Habitações Subnormais na Área Invadida.....	159
Figura 71 - Comércio na Área invadida .....	159

X

## ***Listas de Gráficos***

Gráfico 01 - Crescimento Populacional da Cidade do Recife Acumulado por Períodos.....	09
Gráfico 02 - Estado Civil dos Proprietários (Tejipió) .....	92
Gráfico 03 - Grau de Instrução dos Inquilinos (Tejipió).....	102
Gráfico 04 - Origem dos Inquilinos (Tejipió).....	103
Gráfico 05 - Tempo de Permanência no Bairro (Tejipió).....	105
Gráfico 06 - Renda Familiar dos Inquilinos (Tejipió) .....	107
Gráfico 07 - Estado Civil dos Proprietários (Sancho) .....	120
Gráfico 08 - Estado Civil dos Inquilinos (Sancho) .....	129
Gráfico 09 - Grau de Instrução dos Inquilinos (Sancho) .....	131
Gráfico 10 - Origem dos Inquilinos (Sancho) .....	131
Gráfico 11 - Tempo de Permanência no Bairro (Sancho) .....	133
Gráfico 12 - Renda Familiar dos Inquilinos (Sancho) .....	136

## **Lista de Quadros**

Quadro 01 - Macrozonas do Recife.....	54
Quadro 02 - Zonas de Diretrizes Específicas do Recife.....	55
Quadro 03 - Bairros da RPA 5 por Macrozonas .....	56
Quadro 04 - Síntese dos Resultados .....	163

## **Lista de Tabelas**

Tabela 01 - População da Cidade do Recife (1980 – 2010) .....	06
Tabela 02 - População dos Bairros da Microrregião 5.3 da RPA5 .....	10
Tabela 03 - Base do calculo para o tamanho da amostra.....	42
Tabela 04 - Quantidade dos questionários aplicados no bairro do Sancho ...	43
Tabela 05 - Quantidade de Questionários Aplicados no Bairro de Tejipió .....	44
Tabela 06 - População das Regiões Metropolitanas do Nordeste (1980 - 2010)	
.....	49
Tabela 07 - Quantidade de Proprietários por Faixa Etária (Tejipió).....	91
Tabela 08 - Quantidade de Pessoas nos Domicílios Próprios (Tejipió) .....	93
Tabela 09 - Origem e Tempo de Permanência no Bairro (Tejipió) .....	94
Tabela 10 - Forma de Aquisição dos Imóveis (Tejipió) .....	97
Tabela 11 - Quantidade de Inquilinos por Faixa Etária (Tejipió) .....	100
Tabela 12 - Quantidade de Pessoas por Domicílios Alugados (Tejipió).....	101
Tabela 13 - Vínculo de Trabalho e Renda (Tejipió) .....	107
Tabela 14 - Renda dos Chefes de Família em Tejipió (1991 - 2000) .....	108
Tabela 15 - Quantidade de Domicílios por Valor de Aluguel Praticado (Tejipió)	
.....	110
Tabela 16 - Tipos de Contrato de Aluguel (Tejipió) .....	113
Tabela 17 - Quantidade de Proprietários por Faixa Etária (Sancho) .....	119
Tabela 18 - Quantidade de Pessoas nos Domicílios Próprios (Sancho) .....	120
Tabela 19 - Origem e Tempo de Permanência no Bairro (Sancho) .....	121
Tabela 20 - Forma de Aquisição dos Imóveis (Sancho) .....	126
Tabela 21 - Quantidade de Inquilinos por Faixa Etária (Sancho) .....	128
Tabela 22 - Quantidade de Pessoas por Domicílios Alugados (Sancho) .....	129
Tabela 23 - Vínculo de Trabalho e Renda (Sancho) .....	135

Tabela 24 - Renda dos Chefes de Família no bairro do Sancho (1991 -2000)	137
.....	.....
Tabela 25 - Quantidade de Domicílios por Valor de Aluguel Praticado (Sancho)	139
.....	.....
Tabela 26 – Tipos de Contrato de Aluguel (Sancho) .....	141

### ***Lista de Siglas e Abreviaturas***

ADH do Recife	Atlas de Desenvolvimento Humano do Recife
BID	Banco Interamericano de Investimentos
BNH	Banco Nacional de Habitação
CEAGE/PE	Centro de Abastecimento de Gêneros Alimentícios de Pernambuco
CEHAB/PE	Companhia Estadual de Habitação e Obras de Pernambuco
COHAB-PE	Companhia Metropolitana de Habitação de Pernambuco
COMUL	Comissão de Urbanização e Legalização
CONDEPE	Instituto de Desenvolvimento de Pernambuco
CONDEPE/FIDEM	Agência Estadual de Planejamento e Pesquisas de Pernambuco
EBTU	Empresa Brasileira dos Transportes Urbanos
FIDEM	Fundação de Desenvolvimento da Região Metropolitana do Recife
FJN	Fundação Joaquim Nabuco
GEMFI	Grupo de Estudos Sobre o Mercado Fundiário e Imobiliário
HGOF	Hospital Geral Otávio de Freitas
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
METROREC	Metropolitano do Recife
PCR	Prefeitura da Cidade do Recife

PREZEIS	Plano de Regularização das Zonas de Espacial Interesse Social
RFFSA	Rede Ferroviária Federal Sociedade Anônima
RMR	Região Metropolitana do Recife
RPA	Região Político Administrativa
SEPLAN	Secretaria de Planejamento do Município do Recife
UFPB	Universidade Federal da Paraíba
URB Recife	Empresa de Urbanização do Recife
ZEC	Zona Especial de Centro
ZED	Zonas de Diretrizes Específicas
ZEIS	Zonas Especiais de Interesse Social
ZEPA	Zonas Especiais de Preservação Ambiental
ZUP	Zonas de Urbanização Preferencial
ZEPH	Zonas Especiais de Preservação dos Sítios Históricos
ZUM	Zonas de Urbanização de Morros
ZUR	Zonas de Urbanização Restrita

## SUMÁRIO

<b>CAPÍTULO 1 - INTRODUÇÃO</b>	02
1.1 Objetivos	04
1.1.1 Objetivo Geral	04
1.1.2 Objetivos Específicos	04
1.2 Caracterização da Área de Estudo	06
<b>CAPÍTULO 2 – FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA</b>	14
2.1 O Espaço Intraurbano: Processos e dinâmicas	14
2.2 Os Espaços de Transição Rural-Urbano	25
2.3 A Dinâmica Fundiária e Imobiliária	29
<b>CAPÍTULO 3 – PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS DA PESQUISA</b>	39
3.1 Delimitação das Áreas da Pesquisa	40
3.2 Determinação da Amostra Para Aplicação dos Questionários	43
3.3 Construção da Base de Dados	46
<b>CAPÍTULO 4 – PRODUÇÃO E APROPRIAÇÃO DO ESPAÇO INTRAURBANO DO RECIFE</b>	50
4.1 A Região Metropolitana do Recife e a Construção do Espaço da Moradia	50
4.2 Os Instrumentos de Regularização Fundiária e as Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS em Recife	54
4.3 A Produção da Habitação nos Espaços Avançados do Recife	59
<b>CAPÍTULO 5 – RESULTADOS E DISCUSSÃO</b>	65
5.1 A Evolução Urbana dos Bairros de Tejipió e Sancho	65
5.1.1 O Sistema de Transporte nos Bairros de Tejipió e Sancho	67
5.1.2 Os Condomínios Habitacionais: o processo da Verticalização nos bairros de Tejipió e Sancho	73
5.1.3 Os Equipamentos Urbanos nos Bairros de Tejipió e Sancho	82
5.2 Análise da Dinâmica Imobiliária nas Áreas Pobres do Bairro de Tejipió	86

5.2.1 Uso e Ocupação do Solo	87
5.2.2 Características Socioeconômicas	90
5.2.2.1 Análise dos Dados Referentes aos Proprietários em Tejipió	90
5.2.2.2 Análise dos Dados Referentes aos Inquilinos em Tejipió	99
5.3 Análise da Dinâmica Imobiliária nas Áreas Pobres do Bairro do Sancho	114
5.3.1 Uso e Ocupação do Solo	115
5.3.2 Características Socioeconômicas	120
5.3.2.1 Análise dos Dados Referentes aos Proprietários no Bairro do Sancho	118
5.3.2.2 Análise dos Dados Referentes aos Inquilinos no Bairro do Sancho	128
5.4. Características Tipológicas do Mercado Imobiliário nas Áreas Pobres dos Bairros de Tejipió e Sancho	142
5.4.1 Diferenciações Tipológicas	151
5.4.2 O recente Processo de Invasão	158
<b>CAPÍTULO 6 - CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	162
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>	167
<b>APÊNDICE A - Modelo de Questionário Aplicado entre os Proprietários</b>	175
<b>APÊNDICE B - Modelo de Questionário Aplicado entre os Inquilinos</b>	177

# CAPÍTULO 1 - *INTRODUÇÃO*



## Capítulo 1 - Introdução

O presente estudo aborda a produção e apropriação do espaço nas bordas intraurbanas da cidade do Recife, com estudo de caso nos bairros de Tejipió e Sancho no período de 1980 a 2010. O interesse por esse tema recai sobre a investigação das transformações de ordens física e social que ocorreram naquele período, e que teve como principal consequência a construção de um padrão, visto como genérico, de intervenção que revela a síntese da ação do homem no espaço.

As transformações urbanas podem revelar que o espaço é construído através de vínculos e conexões desiguais que refletem uma constante luta entre os que possuem os instrumentos para dominar o processo de transformação e aqueles que estão passíveis a esses movimentos gerados pelo desequilíbrio entre os dominantes e os dominados. Os vínculos e conexões serão abordados por meio dos diversos processos da dinâmica imobiliária, quer seja no mercado formal com a implantação de edificações destinadas a compradores de alta e média renda, como também no chamado “mercado informal”, com a transformação das unidades habitacionais já existentes para atender a uma demanda que os promotores imobiliários não atingem. Existe uma lacuna teórica vista a partir da identificação da quase totalidade dos trabalhos sobre a dinâmica imobiliária que se centra na identificação da lógica de apropriação do excedente econômico e de suas implicações no processo de estruturação do espaço interno da cidade.

Os demais processos que caracterizam as áreas localizadas em terras limite apresentam uma complexidade crescente na reprodução das relações socioespaciais, tendo características peculiares e forte adensamento populacional e construtivo. Nessas terras, as relações socioeconômicas extrapolam a linha intraurbana e mantêm uma relação regional através do contato físico com outros municípios, como ocorre no exemplo de Recife e Jaboatão dos Guararapes, onde é vista uma interdependência e sobreposição dos espaços de consumo coletivo e os serviços.

Quanto à questão da habitação, nos bairros de Tejipió e Sancho especificamente no que diz respeito ao uso do solo e a relação dos processos de produção do espaço, esses são intensificados pelas alterações tipológicas. Assim sendo, o estudo proposto poderá ser reproduzido em outros espaços periféricos que apresentam evolução semelhante, contribuindo para o ordenamento e entendimento do espaço intraurbano.

O interesse da pesquisa aponta para a investigação dos elementos que constituem o processo de produção e apropriação do espaço nas terras limites, “franjas” ou bordas do tecido intraurbano. Para isso, aprofundou-se a discussão acerca de conceitos em torno do significado e delimitação do “rural” e do “urbano”. A diferença entre esses conceitos só é possível por meio do conhecimento dessas áreas avançadas na cidade, através da análise da sua ocupação e evolução urbana. Identificam-se também os modos, as formas e os usos, as intensidades e direções, elementos constituintes geradores e reguladores, limites e superação de limites, modificação de estruturas, pontos de cristalização e articulações nesses espaços.

## 1.1. Objetivos

### 1.1.1. Objetivo Geral

O objetivo geral da pesquisa é entender a dinâmica dos espaços mais avançados da cidade, ditos “espaços periurbanos” ou “franjas urbanas”, por intermédio do estudo da dinâmica imobiliária, considerando o período de 1980 a 2010.

4

### 1.1.2. Objetivos Específicos

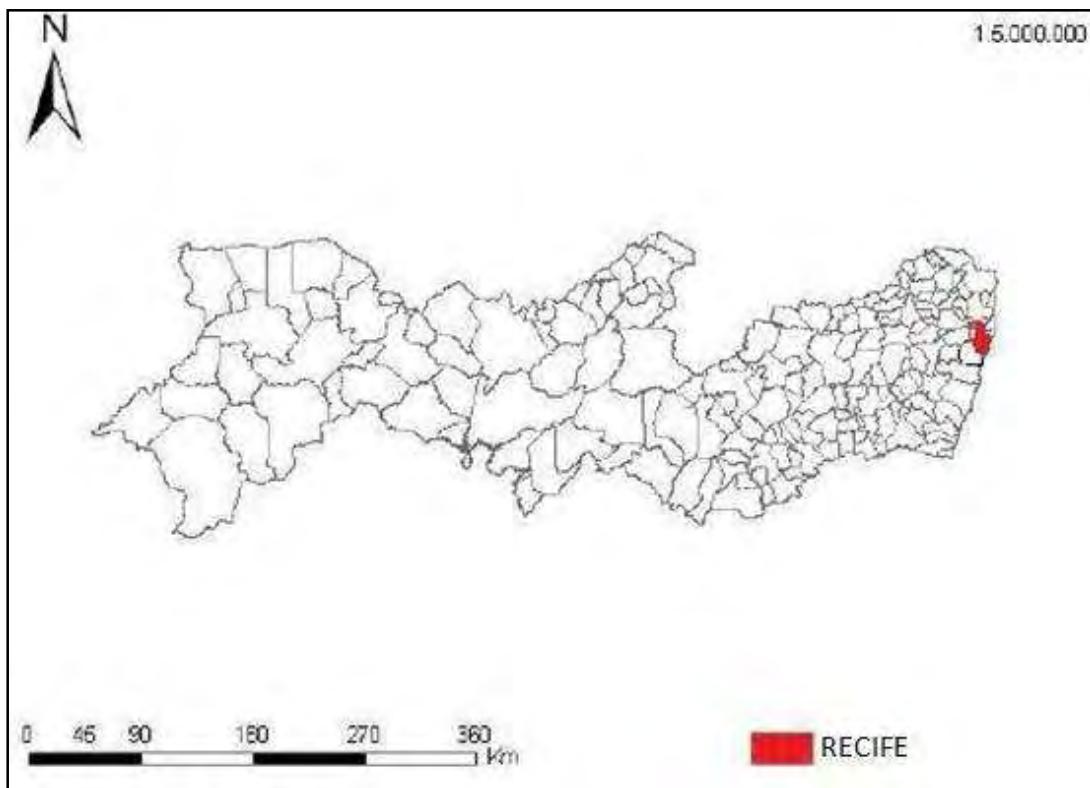
- Analisar o processo de ocupação no espaço periurbano do Recife, sobretudo nos bairros de Tejipió e Sancho, no período de 1980 a 2010;
- Identificar a inserção (localização) dos bairros na cidade do Recife e suas singularidades em termos de ocupação e uso do solo;
- Analisar as tendências migratórias na área intraurbana, que motivaram as mudanças no padrão de ocupação e uso do solo dos bairros;
- Contextualizar a dinâmica imobiliária nos bairros de Tejipió e Sancho, o surgimento e a consolidação do mercado imobiliário nesses bairros;
- Entender a dinâmica fundiária e imobiliária, a partir dos avanços e transformações da mancha urbana, que em muitos casos passa a definir o valor dos imóveis e as relações contratuais nos bairros de Tejipió e Sancho;
- Identificar e classificar as tipologias geradas pela dinâmica imobiliária através das características socioeconômicas, do uso do solo e das singularidades das áreas pobres dos bairros em questão.
- Investigar os equipamentos urbanos existentes na área e a sua influência no processo de adensamento populacional e construtivo, e consequentemente na dinâmica imobiliária.

## 1.2. Caracterização da Área de Estudo

A área desse estudo está localizada na cidade do Recife, capital do Estado de Pernambuco, situada no Nordeste brasileiro, e tem como coordenadas centrais o paralelo de 08° 04' 03" de latitude sul e o meridiano de 34° 55' 00" de longitude oeste (FIG. 01). Segundo dados do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), o Recife é a cidade mais populosa do estado com uma população total, em 2010, de 1.536.934 habitantes.

A cidade expande-se pela formação aluvional, estando limitada a leste pela costa marítima cercada por arrecifes areníticos, a Oeste pelos municípios de Camaragibe e São Lourenço da Mata, ao Norte com as encostas de colinas do Varadouro em Olinda e ao Sul pelas colinas de Prazeres, em Jaboatão dos Guararapes (FIG. 02).

**Figura 01** – Mapa de Pernambuco e a Localização da Cidade do Recife.



Fonte: CONDEPE/FIDEM (2000). Adaptado pelo autor, 2011.

**Figura 02 – Mapa do Recife e a Divisão por Bairros.**



Fonte: ADH do Recife, (2005). Adaptado pelo autor, 2011.

A cidade do Recife vem apresentando um reduzido crescimento populacional no período que compreende as décadas de 1980 a 2010, conforme dados na tabela 01.

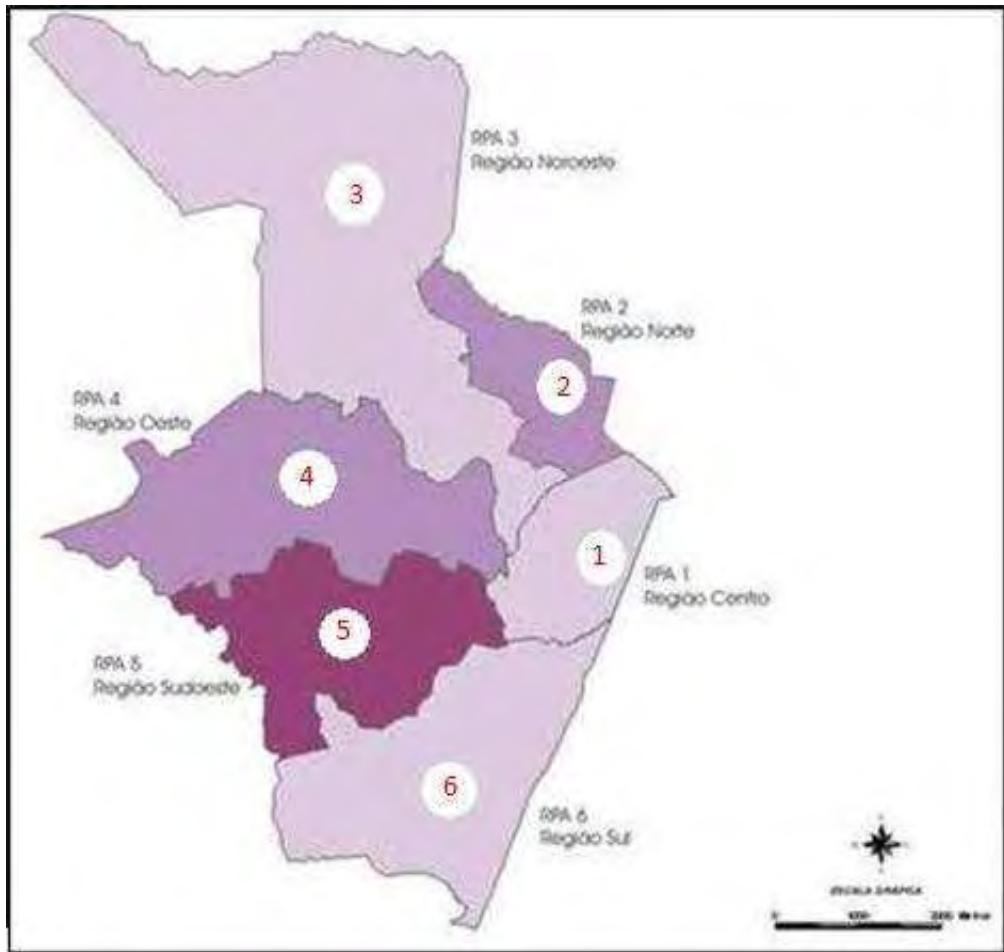
**Tabela 01 - População da Cidade do Recife (1980 – 2010)**

Crescimento da População do Recife	
Ano	População
1980	1.203.887
1990	1.310.259
2000	1.422.905
2010	1.536.934

Fonte: IBGE. Censos Demográficos (1980 – 2010).

Atendendo ao que se estabelece na Lei 16.293 de 22 de Janeiro de 1997, no artigo 88, 1º e 2º parágrafos da Lei Orgânica do Recife, a cidade foi dividida em Regiões Político-Administrativas (RPA). Com a aprovação dessa Lei, o território municipal dividiu-se em seis RPA's, que visam à demarcação das intervenções municipais, em nível local, e a articulação com a população (FIG. 03). Segundo os relatórios do Atlas de Desenvolvimento Humano do Recife (ADH, 2005), os bairros de Tejipió e Sancho, objetos deste estudo, estão inseridos na Região Político-Administrativa 5 – RPA5, sudoeste da cidade, com uma área de 3.010,10 hectares, o que corresponde a 14% do total do município.

**Figura 03 - Regiões Político-Administrativas do Recife.**



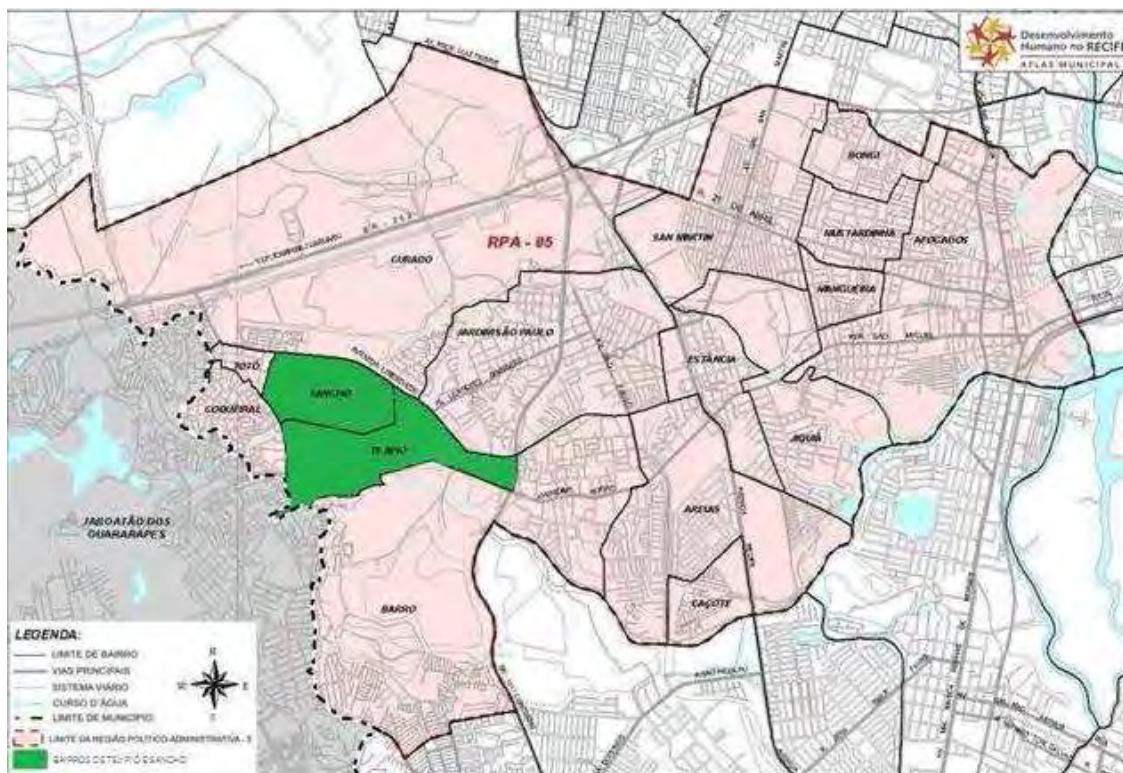
Fonte: PCR/SEPLAN (2005). Adaptado pelo autor, 2011.

A RPA 5 está subdividida em 3 microrregiões, totalizando 16 bairros da cidade (FIG. 04). Essas microrregiões estão subdivididas da seguinte forma: a

Microrregião 5.1, com os bairros de Afogados, Bongi, Mangueira, Mustardinha e San Martim; a Microrregião 5.2 – Areias, Caçote, Estâncio e Jiquiá; e a Microrregião 5.3, além dos bairros que estão sendo analisados na pesquisa, inserem-se também os bairros do Barro, Coqueiral, Curado, Jardim São Paulo e Totó.

8

**Figura 04 - Região Político-Administrativa 5.**



Fonte: PCR/SEPLAN – ADH do RECIFE (2005). Adaptado pelo autor, 2011.

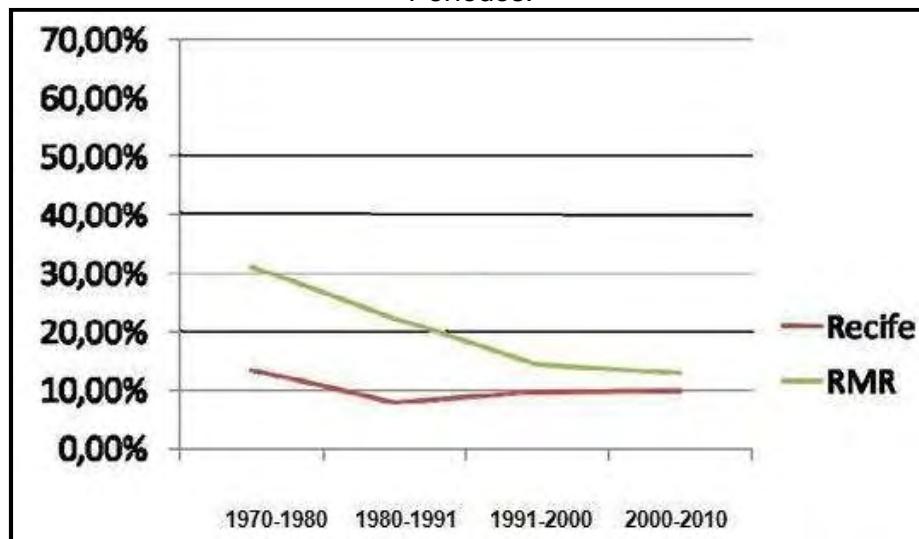
A cidade do Recife atingiu um contingente populacional superior a 763 mil habitantes, na década de 1960, dos quais 59% residiam em áreas com precariedade habitacional. Em 1970, quando se instituiu a Região Metropolitana do Recife (RMR), a cidade do Recife já possuía mais de um milhão de habitantes, com a RMR contando uma população total de 1,8 milhões de habitantes.

Nesse período, segundo Lima (2006), houve uma tendência à descompactação e à descentralização urbana, quando fatos denotavam a preferência de pessoas e alguns equipamentos e serviços pela localização em

periferias, cada vez mais extensas, em detrimento do centro, acompanhando a dinâmica de deslocamento de classes sociais no espaço da cidade.

No período que vai de 1980 a 1991, o Recife teve seu menor índice de crescimento populacional em quatro décadas (Gráfico 01). As cidades vizinhas tiveram um aumento populacional considerável, entre 1991 e 2000, com uma política de habitação popular que substituiu a construção dos conjuntos habitacionais pela urbanização de assentamentos de baixa renda já consolidados.

**Gráfico 01 - Crescimento Populacional da Cidade do Recife Acumulado por Períodos.**



Fonte: IBGE. Adaptado pelo autor, 2011.

Dessa forma, ocorreu um maior aumento populacional nos municípios da RMR, e o contrário no Recife, devido à falta de oferta de terras para a especulação imobiliária e o parcelamento do solo fora da aglomeração urbana existente. Nas áreas afastadas do tecido urbano consolidado é onde a população de baixa renda encontra a solução para fixarem suas moradias em áreas muitas vezes impróprias para habitação.

Segundo os dados do IBGE, a população dos bairros da microrregião 5.3, apresenta um aumento pouco expressivo, no período entre 1991 – 2000. Em 1991, o total da população residente era de 94.407 habitantes, tendo aumentado para 105.212 habitantes em 2000 (Tabela 02), sendo essa microrregião a mais populosa da RPA 5.

**Tabela 02 - População dos Bairros da Microrregião 5.3 da RPA 5.**

BAIRROS DA RPA5 MICRORREGIÃO 5.3	POPULAÇÃO TOTAL, 1991 (Hab)	POPULAÇÃO TOTAL, 2000 (Hab)
Barro	22.575	31.111
Coqueiral	13.360	11.092
Curado	11.867	13.481
Jardim São Paulo	28.875	29.614
Sancho	7.507	9.163
Tejipió	7.803	8.486
Totó	2.420	2.265
<b>Microrregião 5.3</b>	<b>94.407</b>	<b>105.212</b>

Fonte: PCR/SEPLAN (2005).

Entre os bairros de Tejipió e Sancho, observamos que em Tejipió a população era de 7.803 habitantes, em 1991, e apresentou um pequeno aumento, em 2000, para 8.486 habitantes. Em termos relativos, considerando a população da Microrregião, houve uma redução da população de 8,3%, em 1991, para 8%, em 2000. No bairro do Sancho, em 1991, a população era de 7.507 habitantes e passou a 9.163 habitantes, em 2000, representando uma evolução de 7,9% em 1991 para 8,7%, em 2000, na sua taxa de crescimento populacional.

A partir de dados da Secretaria de Finanças da Prefeitura do Recife, verificou-se que a população do Recife está distribuída, entre as seis RPA's, ocupando 89% dos imóveis edificados, com variações de percentuais entre 84% na RPA 4 a 95% na RPA 1. Ressalta-se que este número tende a ser mais elevado, já que o cadastro considera apenas os imóveis legais para fins de arrecadação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Portanto, considera-se que na cidade do Recife, há existência de um número considerável de edificações na informalidade, ou seja, edificações subdivididas, áreas vazias, gerando novas unidades que não constam no cadastro da Prefeitura, e que acentuariam os percentuais mencionados, e que de alguma maneira compõem a dinâmica das bordas da cidade.

Os imóveis de uso residencial são a maioria em todas RPA, variando de 82% a 89% em cada RPA, à exceção da região do centro (RPA 1), que apresenta equilíbrio entre os imóveis residenciais e não residenciais, devido à concentração de comércio e serviços.

A partir dessa introdução, o próximo capítulo trará a base teórica a cerca do espaço intraurbano, das bordas e a definição dos espaços de transição

(periurbanos). Nesse contexto, a pesquisa em tela se desmembra com contribuições teóricas, metodológicas e os resultados obtidos.

Assim, iremos analisar a dinâmica imobiliária e seus processos que se desenvolvem nos espaços periféricos da cidade. Por meio dessa análise, identificamos os reflexos na consolidação das áreas de borda intraurbana e os agentes modeladores do espaço, através do mercado imobiliário em duas dimensões (formal ou informal).

Descrevendo as características de funcionamento do mercado imobiliário, nos bairros de Tejipió e Sancho, passamos a relacionar as condições socioeconômicas da população com a identificação e classificação das diversas tipologias dos imóveis, onde são apresentados os mapas temáticos acompanhados de uma discussão que visa levantar os principais aspectos revelados pelos resultados obtidos e o conhecimento adquirido durante o processo de pesquisa.

*CAPÍTULO 2 -*  
*FUNDAMENTAÇÃO*  
*TEÓRICA*



## Capítulo 2 - Fundamentação Teórica

Este capítulo abordará a fundamentação teórica, tratando de termos como o espaço intraurbano, os espaços de transição (periurbanos), e a dinâmica fundiária e imobiliária. Esses pontos desenvolvem um papel essencial para a compreensão da pesquisa em tela e o aprofundamento das especificidades que encontraremos nos bairros de Tejipió e Sancho.

13

### 2.1. O Espaço Intraurbano: Processos e dinâmicas

Ao longo do tempo, a fisionomia e o traçado da cidade foram influenciados tanto pelas ações humanas quanto pela localização geográfica em que a cidade se formou. Historicamente, são observadas em áreas de expansão nas cidades brasileiras ocupações inadequadas do espaço por parte da população de baixa renda. Esse processo de ocupação é decorrente das limitações de capacidade das áreas urbanas em absorver essa população, oriunda da dinâmica migratória e que se reflete na consolidação do atual espaço intraurbano.

Assim, o espaço intraurbano é o resultado da relação complexa entre a sociedade que o ocupa e as características territoriais, associadas a esses espaços socialmente ocupados, ou seja, a interação entre a forma física e os processos sociais, como representado no diagrama (FIG. 05) proposto por Gebauer (1981).

**Figura 05 – Diagrama sobre a Interação entre a Forma Física e os Processos Sociais.**



14

Fonte: GEBAUER (1981) In: BORGES & KRAFTA, 1997. Adaptado pelo autor, 2011.

Tratar do fenômeno urbano é um desafio, como aponta Santos (1981), uma vez que a cidade é um elemento de inovação e difusão que pode ser entendida como condicionante da formação e materialização dos lugares.

Objetivando explicar o espaço intraurbano, Corrêa (1989) propõe que esse espaço pode ser analisado da seguinte forma: (i) como conjunto de linhas, pontos e áreas; (ii) a partir da percepção de seus habitantes; (iii) considerado como forma espacial em suas conexões com estrutura social, processos e funções; e (iv) seguindo um paradigma de consenso ou de conflito.

A partir dos pontos do autor citado, é possível verificar concepções de ordens física e social que, para o entendimento do espaço intraurbano, é preciso considerar as duas abordagens integradas, através da descrição e da análise dos processos e funções que geram conflitos ou conformidades. Nesse sentido, os bairros de Tejipió e Sancho podem ser percebidos fisicamente por sua localização em terras limite do município do Recife, como também por suas ordens socioespaciais, essas através dos processos produtivos que individualizam cada área. Entendendo o espaço intraurbano como processo produtivo, Castells (1983) afirma que a cidade é a expressão espacial de um produto social.

[...] a forma residencial adotada pelos membros da sociedade cuja presença direta nos locais de produção agrícola não era necessária. Quer dizer, estas cidades só podem existir na base do excedente produzido pelo trabalho da terra. Elas são os centros religiosos, administrativos e políticos, expressão espacial de uma complexidade social determinada pelo processo de apropriação e de revestimento do produto do trabalho. (CASTELLS, 1983, p.19)

Para o autor, a produção e apropriação desses espaços é o resultado obtido pelo trabalho, que é uma expressão social representada espacialmente, o que acentua a idéia da interação entre os processos sociais e a forma física.

Carlos (1999, p.57) amplia essa discussão e nos diz que o conceito de cidade é “essencialmente algo não definitivo, não pode ser analisada como um fenômeno pronto e acabado, pois as formas que a cidade assume ganham dinamismo ao longo do processo histórico”, ou seja, em cada etapa do processo histórico, a cidade assume formas e funções distintas. Funções que Beaujeu-Garnier (1997) elenca em sua contextualização sobre a cidade, descrevendo-a da seguinte forma:

[...] concentração de homens, de necessidades, de possibilidades de toda a espécie (trabalho, informação...), com uma capacidade de organização e transmissão, é ao mesmo tempo sujeito e objecto. Enquanto objecto, a cidade existe materialmente; atrai e acolhe habitantes aos quais fornece, através da sua produção própria, do seu comércio e dos seus diversos equipamentos, a maior parte de tudo que eles necessitam; é o lugar onde os contactos de toda a natureza são favorecidos e maximizados os resultados; a cidade contribui essencialmente para a dupla ligação entre o espaço periférico que mais ou menos domina e o espaço longínquo com o qual mantém ligações complexas. [...], a cidade desempenha um papel importante nas actividades internas e periféricas; pelo seu próprio poder, favorece, difunde ou bloqueia os diversos impulsos vindos do exterior. Se o homem utiliza e molda a cidade, a recíproca é igualmente verdadeira. (BEAUJEU-GARNIER, 1997, p.11)

A autora aborda a cidade tanto como ‘sujeito’ quanto como ‘objeto’, onde as funções desempenhadas nesse espaço sofrem intervenções da sociedade e também modificam a mesma.

Silveira, Lapa e Ribeiro (2007) explicam que o urbano desenvolve-se com base em linhas diferenciadas de acesso e movimento que determinam

percursos e vetores de expansão distintos. A expansão urbana apresenta sinteticamente duas direções: uma dinâmica para o grupo de 'alto status' e outra dinâmica para o grupo de 'baixo status' (FIG. 06).

**Figura 06 - Dinâmica de Segregação e Produção nas Bordas.**



Fonte: Corrêa, 1989. Adaptado pelo autor, 2011.

Conforme apresentado na Figura 06, de um lado surgem novos bairros ocupados pela população de 'alto status social', do outro, a ocupação de áreas abandonadas no interior das cidades e a criação de novas áreas na periferia pela população de 'baixo status'. Diante da formação desses dois seguimentos sociais, Corrêa (1989, p.71) afirma que para o grupo de 'alto status' "constituem a demanda solvável para o capital imobiliário, a eles interessando produzir novos bairros dotados de novos valores de uso, de novas amenidades". Isso implica no abandono do centro e de suas proximidades, incentivado pelos interesses fundiários e imobiliários.

Ainda segundo Corrêa (1989), a população de "baixo status social", em muitos casos, não absorve a demanda populacional e se fixa na periferia. Essa população é oriunda das zonas rurais ou de pequenas cidades nos arredores dos principais centros, e internamente ocupa o centro abandonado pela população de alto padrão social, como explica o autor:

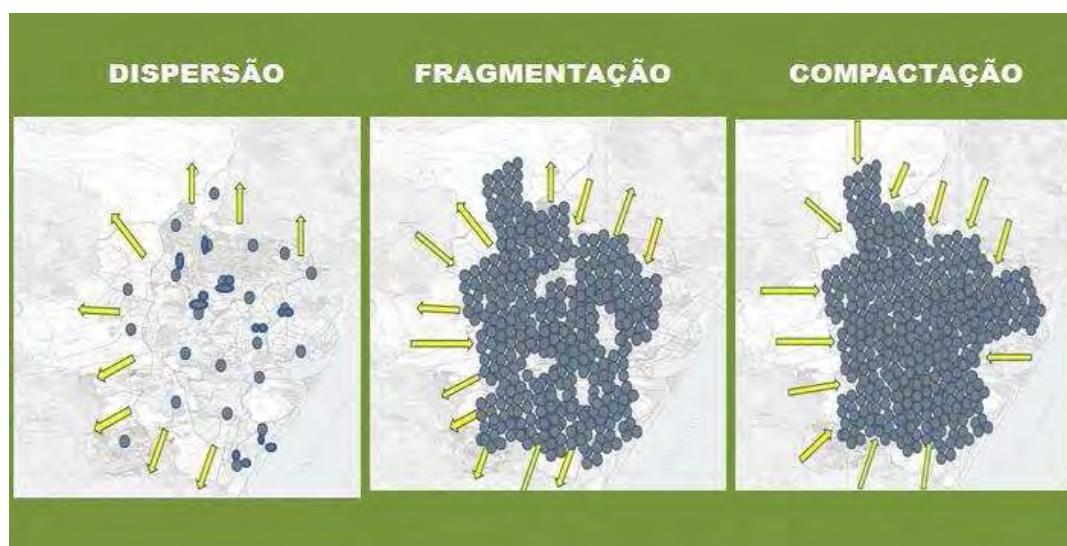
*A periferia da cidade [...] é o locus de correntes migratórias da zona rural e de pequenas cidades, bem como de grupos provenientes de antigas periferias da cidade [...]. É, em parte, através deste processo que se expande o espaço urbano ao longo da periferia popular, sem amenidades. (CORRÊA, 1989, p.73)*

Dessa forma, é possível perceber a direção do crescimento urbano para as periferias das cidades em busca de um lugar para se fixar, diante dos conflitos gerados pelos diversos seguimentos de classes e pela valorização de áreas que interessam aos agentes fundiários e imobiliários.

Para Santos (1985), a cidade é o lugar onde as diversas classes sociais vivem e se reproduzem, sejam fragmentadas, articuladas, e como reflexo e condicionante social, com funções que se materializam nas formas espaciais. Corrêa (1989, p.08) acrescenta que “as relações espaciais integram, ainda que diferentemente, as diversas partes da cidade, unindo-as em um conjunto articulado, cujo núcleo de articulação tem sido, tradicionalmente, o centro da cidade”, não estando excludente a possibilidade dessas diversas partes se conectarem, independentemente, do centro tradicional.

Portanto, os diversos modos de expansão da cidade, como a dispersão e a fragmentação, mostram certas tensões entre forças de expansão e de aproximação no espaço (FIG. 07).

**Figura 07 – Dinâmicas de Dispersão, Fragmentação e Compactação na Cidade.**



Fonte: Sobreira, 2003. Adaptado pelo autor, 2011.

As dinâmicas de crescimento urbano apresentadas na figura 07, indicam a existência de um extremo estabelecido pelas bordas, sendo um limite territorial, uma fronteira em continuada transformação, no âmbito das interfaces existentes entre as possibilidades de acesso e o uso da terra urbana (SOBREIRA, 2003). A estrutura resultante apresenta “células” urbanas que se agrupam em ilhas de diversos tamanhos e localizações, definindo cheios e vazios no interior da cidade (SILVEIRA, 2010).

O avanço contínuo da mancha urbana sobre as suas bordas denota que a dispersão parece não ter barreiras, sejam físicas ou sociais. Nesses casos, as forças são predominantemente de distensão, podendo apresentar baixa densidade, pontuando os conflitos entre a acessibilidade e o uso e a ocupação da terra urbana, registrando, segundo Meyer (2006), as “peças urbanas” da cidade difusa, em contraposição à “visão de totalidade” das cidades compactas e convergentes.

As relações estabelecidas no ambiente urbano compõem um mosaico de influências de diversas ordens, sendo necessário analisar as formas e localizações decorrentes das mudanças que a sociedade concretiza no seu processo de desenvolvimento, tanto econômico quanto social.

As grandes aglomerações urbanas têm um contexto histórico marcado pelo processo de acumulação de disparidades socioespaciais e práticas de políticas públicas que estruturaram um modelo de *centro-periferia* responsável por um sucessivo deslocamento da mancha urbana para as áreas rurais, semirurais e para os espaços naturais (MIRANDA, 2008).

Segundo a autora, o modelo centro-periferia está associado às condições geográficas e a intensidade da pobreza, caracterizado pelo espraiamento, modelo rodoviário, carência de infra-estrutura e serviços urbanos, especulação fundiária e imobiliária, desiguais condições de acesso à terra e à moradia, déficit habitacional, crescimento populacional e periferização.

A expansão da cidade e a materialização dessas terras convertidas, muitas vezes do rural em urbano, têm por base as possibilidades de deslocamento das pessoas, que predominam sobre o de matérias ou o de comunicações (VILLAÇA, 1998). A acomodação de perímetros inadequados

ressalta a expansão anômala da cidade irradiada para todos os lados – o *urban sprawl*, a cidade “espraiada”, esparramada.

Esse conceito de cidade espraiada é decorrente do crescimento exagerado do tecido urbano, sob a influência de eixos – vetores principais de acesso e de práticas estabelecidas, a partir dos interesses dos diversos atores sociais. Produzem-se subúrbios, condomínios fechados e conjuntos habitacionais populares, com localizações distanciadas do centro principal e da mancha consolidada da cidade, definindo novos limites e bordas intraurbanas (SILVEIRA, 2010).

Ressaltamos o papel desempenhado por essa dinâmica de crescimento populacional e redistribuição da população urbana nas cidades em nosso país, desde a década de 1940 até princípios dos anos 1990, como fluxos migratórios rural-urbanos com implicações sobre a organização físico-territorial (ANDRADE & SERRA, 1998). Muitos imigrantes, incapazes de arcar com elevados custos fundiários e imobiliários, deslocaram-se para áreas afastadas do núcleo principal, num processo de cisão intraurbana.

Ao longo do século XX, nas cidades brasileiras, a área central deixa de ser o local de moradia e assume um papel, quase que predominantemente comercial, e a periferia torna-se as áreas de expansão da moradia. Pois, o desenvolvimento das aglomerações metropolitanas se dá pela acumulação de desigualdades socioespaciais e pela implantação de políticas públicas, num modelo *centro-periferia* responsável pelo deslocamento da malha urbana para as áreas rurais e aos espaços naturais (LIMA & SILVEIRA, 2010).

Miranda (2008) define que o padrão histórico de urbanização, caracterizado pelo binômio “modernidade-pobreza”, produziu aglomerações urbanas que experimentam uma expansão extensiva, fragmentada, descontínua e desestruturada, pautada principalmente pelos interesses do mercado e pontuadas pela distribuição desigual dos bens e serviços públicos nos assentamentos precários.

Segundo Santos (2004), a definição de espaço é formada a partir da intervenção do homem, das suas diversas relações, e do impacto destas no ambiente natural e edificado ao longo do tempo, sendo não somente um espaço do consumo, mas também, e ao mesmo tempo, um espaço consumido.

O entendimento do espaço urbano através dos múltiplos usos e funcionalidades contribui para definição da dinâmica urbana. Nesse sentido, as formas oriundas do processo de ocupação decifram o espaço urbano, como reflexo e condicionante social (CORRÊA, 1997).

Segundo Serra (1987), o conceito de urbano é marcado pela dinâmica do traçado da aglomeração que se adapta ao espaço natural, a partir do seu desenvolvimento gerador de determinados tamanhos e de certas densidades urbanas, considerando um dado período de tempo.

Ainda segundo o mesmo autor, as questões urbanas não são compreendidas apenas em nível da proximidade entre pontos: é necessário associar uma métrica entre dois pontos considerando área e volume. Os pontos em alguns casos ultrapassam os limites administrativos urbanos nas nucleações centrais, *lócus* dos problemas decorrentes das diferentes dinâmicas da urbanização que se apresentam como: favelização; segregação espacial; especulação imobiliária; crescente economia informal.

Lefèvre (2001) descreve a produção espacial a partir da relação campo-cidade, através de sua funcionalidade. O campo permanece com o principal objetivo de produzir alimento e a cidade é o *lócus* do trabalho intelectual. Esta relação dicotômica entre a cidade e o campo é perceptível por meio da divisão do trabalho<sup>i</sup>, que evidencia tipos diferenciados do uso do solo e uma série de trabalhos específicos que individualizam essas duas áreas.

Estudos dedicados à dinâmica urbana consideram que a cidade está em permanente mudança, cuja abrangência exige observar não apenas um dado momento, mas um processo de transformação ao longo de um determinado intervalo de tempo (Torrens & O'Sullivan, 2001). No entanto, destaca-se que a análise sobre o espaço urbano tem relação com a delimitação interna da cidade, ou seja, o traçado, as leis municipais e a zona urbana do município, que sofre alterações, constantemente, à medida que esse espaço cresce. Portanto, a expressão intraurbano, de certo modo, é uma redundância, “a expressão ‘intra-urbano’ não deveria ser necessária, pois, ‘espaço urbano’ deveria satisfazer” (VILLAÇA, 1995, p.479).

Na tentativa de delimitar o espaço intraurbano, Beaujeu-Garnier (1997) diz que a primeira idéia é de reportar-se às suas fronteiras fisicoespaciais,

acrescentando que, no contexto da dinâmica de expansão das cidades, em alguns casos, pode ocorrer o fenômeno em que a borda intraurbana coincide com o limite municipal.

Na verdade, a própria dinâmica estrutural do espaço intraurbano é mal compreendida. Ao contrário de espaços regionais e nacionais, o espaço interno da cidade possui uma dinâmica particular, relacionada à acessibilidade, às localizações e à dinâmica socioespacial de segregação. O espaço intraurbano é heterogêneo e setorizado, quanto à acessibilidade e à mobilidade.

A partir da localização e das principais rotas de deslocamento na cidade é possível identificar as macroestruturas (conjunto de bairros setorizados, a área central principal, as grandes orlas e as vias principais), ressaltando linhas-limite e linhas de transição e atravessamento urbano. Villaça (1995) compartilha da importância da acessibilidade e mobilidade urbana na contextualização e estruturação do espaço intraurbano.

*O espaço intra-urbano [...] é estruturado pelas condições de deslocamento do ser humano, quer enquanto força de trabalho (não necessariamente mercadoria – deslocamento casa-trabalho) quer enquanto consumidor (reprodução de força de trabalho – deslocamentos casa-compras, casa-lazer, escola, etc.). (VILLAÇA, 1995, p.481)*

A estruturação do espaço intraurbano nas cidades brasileiras é determinada pelas especificidades que as conectam às localizações e à inserção na rede urbana, considerando densidades, ocupação e uso do solo, morfologia e tipologias específicas das edificações, dada a influência das forças e práticas dos diferentes atores sociais que produzem e reproduzem o espaço intraurbano (VILLAÇA, 1995).

Krafta (1997) atribui à morfologia a perspectiva de análise funcional e econômica, quando se refere às características particulares do espaço, aos detalhes das articulações, as subdivisões e a interação da terra urbana, com seus conjuntos de edificações e seus padrões combinados. É importante dizer que a acessibilidade, ligada às localizações, exerce papel primordial, que se expressa pelas formas, pelos processos e usos, ou seja, através da estrutura física, das forças sociais, onde o físico interage com o social e relaciona-se por intermédio do sistema funcional.

O dinamismo das áreas limite da cidade acentua as conexões entre elementos estruturais socioeconômicos, elementos vinculados a processos espaciais amplos, como a metropolização/desruralização, e fatores locais, tais como: usos do solo preexistentes, práticas e interesses dos diversos atores sociais (SILVEIRA, 2010). Isso devido à dinâmica cotidiana, dispersão, diversidade de processos, continuidades e descontinuidades e às suas densidades, face à heterogeneidade de usos e formas de ocupação, é difícil delimitar as áreas de transição integralmente.

Em um quadro simultaneamente fragmentado (não necessariamente articulado e diverso), dificulta a identificação da amplitude e da perceptibilidade dos espaços limites na escala intraurbana. Segundo Villaça (1995, p.485), esses espaços socialmente produzidos, são alvos de disputas através de uma implacável separação territorial e social, que se constituiu a partir do conflito de classe por serem movidos pelas necessidades e interesses de consumo dos produtores.

A complexa ação dos agentes produtores do espaço, para Corrêa (1989, p.11), deriva da “dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem”. Portanto, é um constante processo de reorganização espacial que incorpora novas áreas ao espaço urbano e danifica outras áreas, além da densificação do uso do solo, relocação das infraestruturas e mudanças nos padrões sociais e econômicos de determinadas áreas.

Ainda segundo o mesmo autor (*op. cit.*, p.12), é possível elencar esses agentes produtores do espaço, “que fazem e refazem” a cidade, tais como: (i) os proprietários dos meios de produção (os grandes industriais); (ii) os proprietários fundiários; (iii) os promotores imobiliários; (iv) o Estado; e (v) os grupos sociais excluídos. As ações desses agentes, elencados por Corrêa (1989), se materializam em diversas escalas. As consequências tendem a ser tão mais acentuadas e visíveis, quanto mais profunda for a desigualdade social na cidade. Tal desigualdade se faz dentro de um aparato jurídico que regula a atuação. Ora, podemos então considerar os interesses de um desses agentes, quando dominante, como também a conexão de parte desses agentes,

refletindo em espaços específicos da cidade, a exemplo dos subúrbios, das áreas avançadas e das bordas intraurbanas.

Assim, a afirmação de Santos (1997) toma forma, quando admite que as ações não se localizam de forma cega, cujo princípio da diferenciação entre lugares produz combinações específicas, com variáveis do todo se encontrando de forma particular. No entanto, essas ações geram processos de ordem física, social e simbólica, que constituem funções e formas espaciais. É importante destacar que esses processos na cidade não são excludentes entre si, podendo ocorrer simultaneamente na totalidade ou em parte do espaço.

Os processos espaciais e as respectivas formas são descritos por Corrêa (1989, p.37), do seguinte modo: (i) centralização e a área central; (ii) descentralização e os núcleos secundários; (iii) coesão e as áreas especializadas; (iv) segregação e as áreas sociais; (v) dinâmica espacial da segregação; e (vi) inércia e as áreas cristalizadas.

O foco da pesquisa em tela recai sobre a produção e apropriação dos espaços avançados da cidade do Recife, os espaços de bordas, numa análise entre alguns dos processos citados por Corrêa (1989), tais como a segregação e as áreas sociais; e a dinâmica espacial da segregação. Assim, a dinâmica da segregação é entendida pelo autor da seguinte forma:

*A segregação é dinâmica, envolvendo espaço e tempo, e este processo de fazer e refazer pode ser mais rápido ou mais lento, de modo que uma fotografia, um padrão espacial, pode permanecer por um longo período de tempo ou mudar rapidamente. A dinâmica da segregação, no entanto, é própria do capitalismo [...]. (CORRÊA, 1989, p.69)*

Para Villaça (1998, p.145), a segregação “é constituída no momento em que a burguesia exerce o domínio e a prevalência nas condições de deslocamento espacial”, indicando que, em alguns casos, a segregação é gerada por investimentos produtivos e imobiliários. Esse mesmo processo traz benefícios a algumas áreas por implantação de infraestruturas e através da intervenção estatal, que prioriza outras áreas e bairros das classes dominantes.

## 2.2. Os Espaços de Transição Rural-Urbano

A ocupação dos espaços de transição se configura sem admitir delimitações bem constituídas, com modos de utilização do território diferenciados que refletem e influenciam a própria dinâmica social. Perspectiva que tem como elemento central discutir acerca dos *ambientes de transição*, ou seja, entender a dinâmica dos espaços que são socialmente construídos, mas, que não são considerados urbanos, e tampouco rurais, segundo a literatura especializada.

Diante dessa discussão, Silva (1997, p. 43) enfatizava a dificuldade crescente de se delimitar o que é rural e o que é urbano no Brasil, pois “o rural hoje só pode ser entendido como um *continuum* do urbano, do ponto de vista espacial”, ou seja, fisicamente. O processo de crescimento das cidades, absorvem as terras agricultáveis e as transformam em áreas urbanas periféricas com carência de infraestrutura.

Ainda segundo o mesmo autor (*op. cit.*, p. 43), “do ponto de vista da organização da atividade econômica, as cidades não podem mais ser identificadas apenas com a atividade industrial, nem os campos com a agricultura e a pecuária”, devido à utilização do solo para fins especulativos, que restringe o acesso a terra.

Champion e Hugo (2003), ao partilharem que a distinção da população urbana e rural tem-se tornado cada vez mais nebulosa, alertam para as dificuldades de determinar os limites desses assentamentos:

*People are moving about more and dividing their lives between areas conventionally designated urban and rural, to a large extent on a daily basis but also in terms of weekly or seasonal movements [...] The result is the emergence of zones of transition around large urban centers where urban and rural functions are mixed together<sup>ii</sup>. (CHAMPION & HUGO, 2003, p.11)*

Ainda segundo os autores, para delimitar os espaços urbanos e rurais nas grandes cidades, é importante destacar as zonas periféricas nesses processos formadores das zonas de transição, que ora são urbanos e se confundem com as funções rurais no espaço. As dinâmicas de urbanização são

marcadas pela heterogeneidade de usos e formas de ocupação, entretanto, a produção e apropriação do espaço das áreas limite ou “franjas” do tecido intraurbano, recaem sobre a investigação da transformação de uso do solo, de rural para urbano.

Para Silveira (2010), o termo “franja” associa-se não só à idéia de confim, limite, mas também a uma situação intermediária, de transição entre duas áreas adjacentes. Nesse sentido, o mesmo autor afirma que (2010, p.04), “as tensões de atravessamento são complementares às tensões de percurso nas bordas propriamente ditas, conformando experiências fundadas na vivência do trajeto, englobando as transformações e diferenciações físicoterritoriais”.

O conceito de borda enriquece ao estabelecer relações com outros conceitos, cuja associação amplia as possibilidades de sua compreensão, considerando os espaços livres públicos e edificados. Silveira (2010, p.05), descreve como “espaços-limite mais avançados da cidade, as bordas constituem territórios predominantemente lineares, diferenciados, encerrando lugares, ou separando áreas diferentes, como linhas de trânsito entre lugares”.

Desde o final dos anos 1930 e princípios dos anos 1940, as áreas de transição rural-urbana surgem como “áreas construídas próximas aos limites administrativos da cidade” (SMITH *apud* PRYOR, 1971. p.59). O chamado “periurbano” traduziu-se primeiramente sob dois termos: *rural fringe* e *urban fringe*, com a distinção baseada em critérios estatísticos. Na literatura especializada, alguns autores como España (1991), Freyre (1982), Johnston (1978), atribuíram a esse espaço limite da cidade outras denominações.

Esses espaços de transição foram denominados da seguinte forma: *periurbanos* (ESPAÑA, 1991); *rurbano* (FREYRE, 1982); ou *franja urbana*, ou *franja rurbana* (JOHNSTON, 1978), franja rural-urbana, franja periurbana, periferia rurbana, dentre outras designações, que caracterizam a plurifuncionalidade espacial, que convive com características e usos do solo tanto urbanos como rurais, e/ou nos espaços em que a urbanização não estabelece uma homogeneidade nas dimensões física e social, através de grandes transformações de cunho econômico, social e físico, havendo diretamente uma dependência com o núcleo urbano central.

Corrêa (1986, p.70) ressalta que a dinâmica de urbanização permite a utilização das denominações “*periferia suburbana, subúrbio ou periferia rural-urbana*”. Arroyo (2007, s/p) nos possibilita acrescentar a essa discussão o termo “*borda*”, definido como “uma área fechada ou um espaço contido e delimitado por elementos envolventes”. O autor ainda acrescenta que “as bordas geram uma fenomenologia que se registra tanto na ordem física da cidade como na simbólica (...”).

Dentre as abordagens clássicas sobre os espaços de transição, destacam-se os trabalhos de Wehrwein (1942), Lively (1953), Golledge (1960), Pahal (1962), Pryor (1971) e Kayser (1990). Eles privilegiaram questões como: o problema da delimitação e amplitude das franjas urbanas, os deslocamentos pendulares, a esterilização das terras agricultáveis, a transformação do solo rural em solo urbano, as estratégias de proprietários de terras e dos promotores imobiliários.

Os trabalhos de Juilliard (1961), Amato (1970), Munton (1974), Clawson (1970) e Sinclair (1967), abordaram o processo de especulação fundiária, onde o preço da terra agrícola na periferia urbana é influenciado pela expectativa de demanda para fins de urbanização (SINCLAIR, 1967). Tais investigações, embora em sua maioria se refiram à realidade européia, que é diferente da nossa, oferecem pistas para o entendimento dos espaços rural-urbanos brasileiros.

Pryor (1971, p.61), caracterizou e delimitou as zonas de transição ou “áreas contraídas entre as áreas urbanas e suburbanas da cidade central”, partindo da identificação de tipologias de usos do solo e demográficos, caracterizando-as por uma maior densidade, maior crescimento demográfico e transformações do solo rural em urbano. Assim, o autor define os limites entre o urbano e o rural, através de anéis que delimitam o município e descreve as áreas de transição do seguinte modo:

*Zonas de transição de usos e características sócio-demográficas que se localiza entre a) as áreas contraídas entre as áreas urbanas e suburbanas da cidade central e b) a hinterlândia rural, caracterizada pela ausência quase completa de serviços públicos, zoneamento desordenado, extensão em áreas é, porém contiguas aos limites administrativos da cidade central e aumento real e potencial de densidade populacional*

*dos distritos rurais circundantes, porém inferior ao da cidade central. (PRYOR, 1971, p.61)*

Outra designação atribuída às áreas de transição de usos é contrária a idéia de Pryor (1971), surge por Golledge (1960), afirmando que a cidade não ultrapassa seus limites em anéis circulares bem definidos, expande-se de uma maneira aparentemente desorganizada, produzindo avanços excrescentes numas áreas, e noutras apresentando pouca amplitude.

Carter (1974) conceituou as áreas de transição afirmando que, historicamente os novos espaços ocupados pela cidade, modos, intensidades, elementos geradores, limites e superação de limites, modificam as estruturas na medida em que o processo de dispersão se desenvolve. Esses elementos que se observam ao longo da história das cidades estão na origem do que se denominou “franja urbana-rural”, como portadora de características distintas, onde somente parte dos seus espaços foi assimilada pela expansão urbana.

Kaiser (1990, p.32), ao analisar o crescimento e a expansão urbana, propôs uma classificação baseada na influência que os grandes centros urbanos detêm sobre o espaço rural, também considerando que a produção do espaço não decorre de maneira uniforme apresentando fissuras e descontinuidades.

A classificação do autor citado antes, utilizou três “coroas periurbanas” que se materializam a partir do centro principal, mas que não permitem uma delimitação precisa dos espaços periurbanos. Assim, a primeira coroa é caracterizada pelo domínio de usos e funções urbanas, estando relacionada com a suburbanização; a segunda, através dos espaços em processo de urbanização, a partir do parcelamento do solo rural e não tem uma delimitação precisa; e a terceira corresponde às áreas com o processo de periurbanização recente, com caráter predominantemente rural.

O interesse pela análise sistemática sobre a tipificação dos espaços semirurais, no estudo das terras limite da cidade, resgata as tipologias geradas pela urbanização nos territórios rurais e/ou semirurais. Dessa forma, Silveira (2010, p.06) observa os seguintes pontos na identificação do espaço de transição: (i) as possibilidades de escalas de aplicação, regional ou intraurbana; (ii) as variáveis utilizadas na caracterização dos diferentes tipos de

espaços social, ocupacional, demográfico, etc.; (iii) as temporalidades; (iv) a incorporação de condicionantes da produção do espaço (papel dos agentes, densidades construtivas, etc.).

De modo geral, a disputa por recursos nessas áreas também é forte, podendo gerar conflitos provenientes de diferentes avaliações coletivas, corporativas e/ou individuais dos recursos, segundo uma perspectiva econômica ou cultural (NETO *apud* GUALDANI; BRAGA e OLIVEIRA, 2005).

As bordas, com algumas exceções, representam o setor menos assistido em provimentos urbanos, no âmbito de uma estrutura urbana pouco sistêmica, fragmentada e espraiada, fatos agravados pelas profundas desigualdades sociais.

28

### 2.3. A Dinâmica Fundiária e Imobiliária

Harvey (1998) admite que o processo de produção espacial é percebido numa sociedade em que a produção em função de lucros é o princípio básico organizador da vida econômica. Nesse nível em que o espaço e o tempo dos habitantes tomam forma e sentido na cidade. Para Lefèvre (1991), o processo de produção do espaço, é importante a partir das relações sociais, que retoma o sentido de pluralidade na urbanização, podendo ser percebido através da intensificação das relações na produção capitalista.

Segundo Villaça (1998, p.72), no processo de produção “existe uma sutil diferença entre o espaço produzido e solo”. Dessa forma, a colocação do espaço como valor e como mercadoria é fruto de um processo de produção que envolve o valor da força produtiva representada e oriunda das aglomerações. O autor ainda acrescenta que o espaço urbano é produzido pelo trabalho social empregado na produção de algo socialmente útil, onde a especulação é responsável pelo encarecimento da terra urbana, pelos vazios urbanos e pela subutilização da infraestrutura urbana, sobretudo, nas bordas intraurbanas, portanto, é necessário considerar dois valores:

*O primeiro é o dos produtos em si – os edifícios, as ruas, as praças, as infra-estruturas. O outro é o valor produzido pela aglomeração. Esse valor é dado pela localização dos edifícios,*

*ruas e praças, pois é essa localização que os insere na aglomeração. A localização se apresenta assim como um valor de uso de terra – dos lotes, das ruas, das praças, das praias – valor que, no mercado se traduz em preço da terra. Tal como qualquer valor, o da localização também é dado pelo tempo de trabalho socialmente necessário para produzi-la, ou seja, para produzir a cidade inteira da qual a localização é parte.* (VILLAÇA, 1998, p.72)

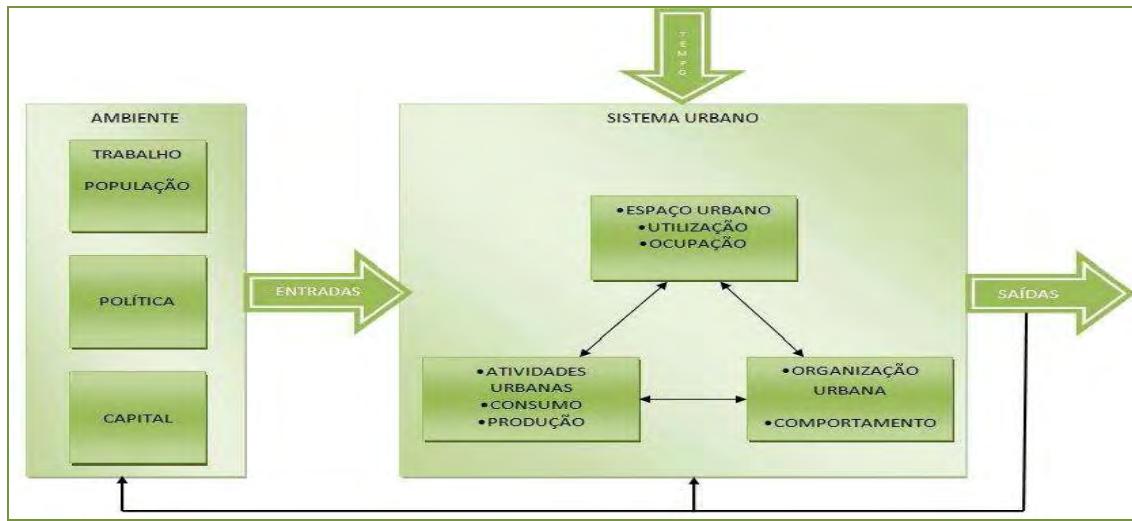
Os dois valores descritos pelo autor são percebidos através das relações sociais envolvidas na construção do espaço urbano e se materializam pelos diferentes usos do solo. Assim, Weber (1987) afirma que a cidade passa a ser entendida como um local de mercado. Dessa forma, a localização determina o uso do solo e tem uma relação com o preço da terra.

A terra urbana é um local de mercado que “só interessa enquanto ‘terra localização’, enquanto meio de acesso a todo o sistema urbano” (VILLAÇA, 1998, p.74), que integram a cidade fragmentada, onde parcelas desiguais do espaço urbano são ocupadas por pessoas que (re)produzem o lugar coletivo, a partir da finalidade do uso, das relações sociais que estabelecem, dos recursos econômicos de que dispõem, dos projetos políticos que mobilizam e das condições naturais do espaço.

No entanto, a produção espacial se realiza no cotidiano das pessoas e aparece como forma de ocupação e/ou utilização de determinado lugar, num momento específico. Para Beaujeu-Garnier (1997, p.34) o sistema urbano é “um conjunto complexo, formado por componentes distintas, ligadas entre si por um certo número de relações”.

A autora citada ainda elenca quatro componentes fundamentais para entender esse sistema: (i) o trabalho; (ii) o capital; (iii) a política; e (iv) o comportamento dos indivíduos, que se integra e toma forma no espaço urbano. Esses componentes interligados estão representados na Figura 04.

**Figura 04 – Esquema do Sistema Urbano e seus Componentes.**



Fonte: Beaujeu-Garnier (1997). Adaptado pelo autor, 2011.

30

O sistema urbano visto, comumente, como integrado fornece padrões de análise para entender a produção do espaço, por meio de processos que determinam o uso e o valor da terra urbana. Os padrões espaciais também são analisados por Harvey (1998), que destaca a maneira como os agentes determinam o valor de uso e de troca do solo urbano, distinguindo-se mediante o contexto socioeconômico ao qual se insere.

Nesse sentido, o solo urbano é definido pela articulação com o espaço em sua totalidade e pelo processo de apropriação, como reflete Villaça (1986). O espaço produzido pelo processo de trabalho é um produto social, através da materialização da forma que se consome, convive, portanto, gera um modo de vida hierarquizado, diferentemente da terra que não é produto do trabalho, por isso é fundamental o conhecimento do mercado de terras para o entender o funcionamento da especulação imobiliária presente nos espaços avançados da cidade.

Lefèvre (1975) afirma que a terra produz rendas diferenciadas, de acordo com seu uso e condicionamentos naturais. O uso da terra é um dos fatores de influência na produção socioespacial, expondo uma estrutura de apropriação baseada numa sociedade classista e hierárquica.

Do ponto de vista do processo de produção, segundo Carlos (1999) a terra não é produto do trabalho, portanto, não teria valor. No entanto, mesmo

não sendo fruto do trabalho, não elimina o fato da terra ser mercadoria como decorrência do desenvolvimento do regime de produção capitalista.

[...] “parcelas” do espaço, apropriadas individualmente (em função de propriedade privada da terra) têm valor. A compra e venda da terra urbana medida pelo mercado, quer em função de sua utilidade (enquanto meio de vida) ou da perspectiva da valorização do capital (enquanto condição da produção material) ou pela perspectiva da comercialização da terra, ocorre exatamente pelo fato de a terra urbana – enquanto parcela do espaço –, ter valor (de uso e de troca). (CARLOS, 1999, p.51-52)

31

Os numerosos conflitos fundiários, nos anos 1970 e 1980, nas grandes cidades brasileiras, impulsionaram muitos estudos centrados nos movimentos sociais e que se organizavam para efetivar as ocupações em busca de boas condições de moradia e posse da terra regularizada. Dessa forma, o acesso à terra urbana, segundo Lacerda (2009, s/p), é regulado por duas formas institucionais diferentes: “a primeira rege-se por um conjunto de normas legais advindas de um vasto aparato documental de fé pública; e a segunda prescinde dessas normas”.

Desde a década de 1980, as cidades brasileiras assumem uma configuração espacial que possibilita a expansão no setor da construção e geração de novos mercados. Esses mercados são para aquisição dos imóveis ou para locação de parte dos mesmos, caracterizando tipologias diferentes dentro de um mesmo mercado.

As mudanças de uso geradas pelo mercado de imóveis para obterem lucro, acarreta em investimentos em áreas passíveis de transformação, influenciadas por uma estrutura espacial pré-existente. Para Abramo (1998), o movimento desse capital imobiliário proporciona o estoque residencial e projeções futuras sobre o ambiente construído, onde as atividades do setor imobiliário e a ação conjunta dos capitais incorporadores (detentores do solo urbano, dos capitais construtores, e dos produtores da moradia), desencadeiam mudanças de uso do solo.

Nesse sentido, as pesquisas realizadas desde 2005 pelo Grupo de Estudos sobre o Mercado Fundiário e Imobiliário (GEMFI/UFPE), na Região

Metropolitana do Recife (RMR), apontam a existência de dificuldades de conceituação do mercado em áreas pobres consolidadas da cidade. O trabalho desenvolvido permitiu “concluir que esse mercado é espacialmente atomizado, ou seja, auto-referenciado” (GEMFI, 2009, p.33).

Assim, cada área pobre acomoda um mercado que não entra em relação com a sua área de entorno, nem muito menos com as demais áreas pobres da cidade. Esse mercado funciona a partir das características peculiares da oferta e da demanda, formadas por indivíduos que se inter-relacionam e cujas decisões são reguladas pelas realidades socioeconômicas e culturais (GEMFI, 2009).

A partir dos resultados obtidos pelo GEMFI (2009), é possível entender os mecanismos de funcionamento do mercado imobiliário informal em áreas consolidadas na RMR, por meio de uma aproximação no que se refere aos elementos determinantes desse mercado.

Ora, busca-se com a experiência desenvolvida pelo GEMFI, atribuir a essa pesquisa algumas das características percebidas em outras áreas da cidade e aplicá-las nos espaços de borda intraurbana do Recife.

Portanto, passaremos a citar alguns dos mecanismos de funcionamento do mercado de imóveis, tais como: (i) as características da oferta e da demanda; (ii) os aspectos informacionais; (iii) as características dos produtos (homogêneos ou heterogêneos); (iv) as externalidades (exógenas e endógenas); (v) a organização de submercados; e (vi) as características do ocupante (proprietário e inquilino), com a finalidade de compreender os produtos disponíveis nessas áreas limites.

Assim, é importante ressaltar que o avanço do setor imobiliário informal, no que diz respeito às unidades residenciais em áreas pobres, encontra uma justificativa no aumento dos membros da família e/ou na aglutinação de duas ou mais famílias no mesmo lote urbano, que se materializa nas alterações dos imóveis, através das “puxadas” e/ou na construção de mais pavimentos. Além disso, algumas famílias, ao perceber o potencial econômico de exploração, assumem o papel de ‘agente imobiliário’ e passam a construir novos cômodos e/ou apartamentos para fins de aluguel, funcionando assim como complemento ou até mesmo a principal fonte de renda familiar.

Essa dinâmica imobiliária, em áreas pobres, é descrita por Abramo (2001), quando analisa o mercado imobiliário no interior das favelas no Rio de Janeiro, através do esgotamento da ocupação de áreas, como principal forma de acesso à moradia em favelas, afirmando que o acesso à favela passa a ser preponderantemente pela via do mercado imobiliário informal. Percebe-se que há espaços diferenciados ocupados por pessoas com diferentes níveis de renda, e que a qualidade das construções corresponde a diferentes níveis de renda e preços de moradia (TASCHNER, 2001).

É importante ressaltar que o termo informal, aqui empregado, refere-se às unidades residenciais que não estão contempladas diante dos preceitos legais. Diante dessa discussão sobre informalidade, Lacerda (2009) destaca o seguinte:

*É comum na literatura reportar-se a essas áreas pobres como informais, uma vez que foram ocupadas à revelia da lei, mediante processos de invasão. Os seus moradores, em geral, não são portadores de título de propriedade, nem do direito real de uso. Nesse caso, a informalidade caracteriza-se pela inexistência de titulação. (LACERDA, 2009, p.38)*

Completando essa idéia de informalidade da autora, os processos de ocupação de terras urbanas, tanto públicas quanto privadas, sobretudo nas décadas de 1970 e 1980, consideram as regras extralegais estabelecidas pelos invasores para a ocupação e edificação, como exemplo de *pluralismo jurídico*, ou seja, de um direito não-estatal.

Ainda segundo Lacerda (2010), a questão que se coloca quanto ao pluralismo jurídico é pertinente, uma vez que a Constituição de 1988 assegura o direito de moradia. No campo do direito, Boaventura de Sousa Santos em “O discurso e o Poder” (1988) discute essa situação em uma área pobre do Rio de Janeiro e descreve da seguinte forma:

*[...] se estabeleceu uma teia muito complexa de relações sociais entre os habitantes e entre estes, individualmente, e a comunidade no seu todo, algumas das quais têm origem em contratos (compra e venda, arrendamento etc) e outros negócios jurídicos que envolvem a propriedade, a posse e os direitos reais vários sobre a terra e as habitações (ou parte delas) individualmente apropriadas. Tais relações têm uma estrutura homológica das relações jurídicas. No entanto, à luz*

*do direito oficial brasileiro, as relações desse tipo estabelecidas no interior das favelas são ilegais ou juridicamente nulas, uma vez que dizem respeito a transações sobre terrenos ilegalmente ocupados e a construções duplamente clandestinas. Dentro da comunidade, contudo, tais relações são legais e como tal vividas pelos que nela participam; a intervenção dos moradores neste domínio visa constituir como que um ersatz da proteção jurídica oficial de que carecem.* (SANTOS, 1988, p. 14)

Além do processo de invasão nessas áreas, as edificações foram realizadas sem respaldo das legislações urbanísticas. Depara-se agora com outro tipo de informalidade e ilegalidade: a urbanística. Afinal, correspondiam a áreas para as quais os preceitos de ocupação formalmente estabelecidos eram categoricamente impróprios ou impraticáveis em Tejipió e Sancho. Nesse caso, a regularização fundiária é uma intervenção pública com aspectos jurídico, físico e social, que tem como objetivo, legalizar a permanência da população das áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei, para fins de habitação, ou seja, é um processo de integração da população com a cidade. Assim, essas áreas apresentam ilegalidade e informalidade de duas classes distintas.

Contudo, leis impostas sem referência à realidade fracassam, pois carecem de legitimidade social. Precisariam responder aos contratos extralegais que determinam os direitos, quer sejam de propriedade, quer sejam de formas de ocupação (LACERDA, 2010). Segundo a mesma autora, existe uma relação de semelhanças com o mercado formal, pois os mecanismos de funcionamento desse mercado são regulados por um modelo de *concorrência monopolista*, atuando entre os inquilinos e locadores de um produto particular, sendo o produto de cada locador diferente dos demais.

Apesar da semelhança, no mecanismo de funcionamento desse mercado, os produtos apresentam singularidades, no que se refere ao tipo de domicílio (cômodos, casa, apartamento e sobrado com comércio), ao número de cômodos, o material de construção das paredes, tipos de piso e cobertura, além da situação geográfica, em relação ao centro do Recife e a situação institucional (ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social, ou não - ZEIS), como

também em relação as condições de provimento de infraestruturas e serviços urbanos.

Sobre o modelo de concorrência monopolística, é importante ressaltar que um dos pontos básicos reside nas condições da demanda. A diferenciação dos produtos induz os consumidores a escolherem o produto de um determinado vendedor, ou um locador, o que atribui à oferta a capacidade de exercer certo controle sobre os preços (LACERDA, 2010).

Corrêa (1989) explica que a especulação fundiária não é de interesse dos proprietários dos meios de produção, mas de interesse dos proprietários fundiários que retêm a terra e cria uma insuficiência de oferta e consequentemente o aumento do preço, possibilitando uma amplitude da renda da terra. De um lado, onera os custos da expansão, na medida em que dispõe de terrenos amplos e baratos, do outro, o aumento do preço dos imóveis.

*Os proprietários de terras atuam no sentido de obterem a maior renda fundiária de suas propriedades, interessando-se em que estas tenham o seu uso que seja o mais remunerador possível, especialmente uso comercial ou residencial de status. Estão particularmente interessados na conversão de terra rural em terra urbana, ou seja, têm interesse na expansão do espaço da cidade na medida em que a terra urbana é mais valorizada que a rural. (CORRÊA, 1989, p. 16)*

Diante da dinâmica apresentada pelo mercado informal em áreas pobres, desde 1980, que alguns municípios estruturaram políticas de urbanização e regularização dessas áreas, propondo sua consolidação como espaço definitivo de moradia.

Segundo Denaldi (2003, p.71), nas áreas consideradas como favelas, houve propostas de conservação da estrutura gerada pela ocupação. A autora ainda ressalta “que vão além de projetos alternativos ou de experiências isoladas”. Para Maricato (1996), a articulação entre a legislação, arbitrariedade e exclusão urbanística, representada pela “ocupação ilegal do solo urbano consentida pelo Estado”, não admite o direito formal de acesso à terra e à cidade.

## NOTAS

---

<sup>i</sup> A divisão do trabalho e a relação Campo-cidade, aqui utilizado, é o reflexo da discussão no texto de Lefèvre em “*O Direito à Cidade*” (2001).

<sup>ii</sup> Transcrição do texto de Champion e Hugo (2003) – *Grifo meu*: “As pessoas estão se movimentando cada vez mais e dividindo sua vida entre as áreas designadas convencionalmente urbanas e áreas rurais, em grandes extensões diárias, como também em movimentos semanais ou sazonais [...] O resultado é o surgimento de zonas de transição em torno de grandes centros urbanos onde as funções urbanas e rurais se misturam.”

*CAPÍTULO 3 -  
PROCEDIMENTOS  
METODOLÓGICOS  
DA PESQUISA*



## Capítulo 3 - Procedimentos Metodológicos da Pesquisa

Os procedimentos metodológicos adotados no estudo, consideraram primeiramente o aprofundamento teórico sobre os diversos aspectos explorados, tais como: espaço intraurbano, espaços de borda e a dinâmica fundiária e imobiliária, entre outros, por meio de pesquisas empírica, documental e bibliográfica, e da análise socioespacial, no processo de produção e apropriação do espaço intraurbano na cidade do Recife.

38

Foi realizado um levantamento histórico para compreender o processo de construção desse espaço intraurbano, com foco nos bairros de Tejipió e Sancho. Também foi realizada uma análise bibliográfica através da base de dados de teses e dissertações, do suporte iconográfico (cartas, figuras, imagens de Sensoriamento Remoto) e dos dados estatísticos adquiridos por intermédio das agências de planejamento do estado, do Atlas de Desenvolvimento Humano do Recife e do levantamento *in loco*.

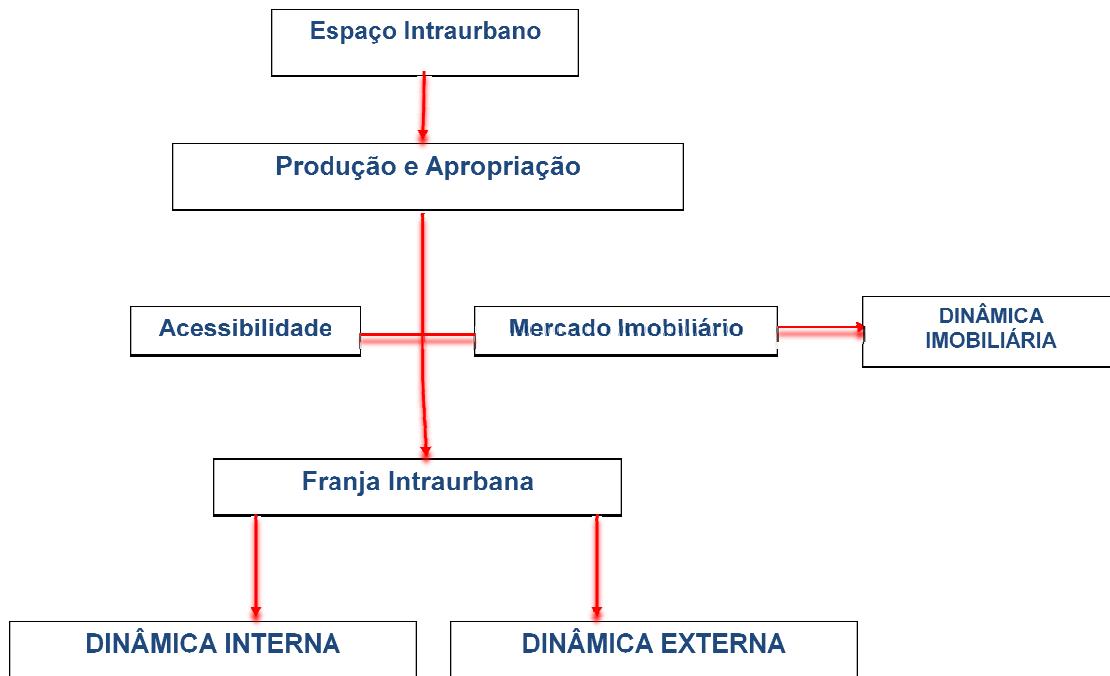
Esses dados são baseados nos censos do IBGE, que foram comparados e analisados nas seguintes escalas: Região Político-Administrativa (RPA), bairros e Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).

A partir da definição dessas escalas de análise, utilizamos a geoinformação como ferramenta capaz de enriquecer as possibilidades de compreensão da dinâmica espacial e do processo de construção dos mapas temáticos.

Assim, passamos a organizar os dados estatísticos obtidos nos órgãos de planejamento e a delimitar a área da aplicação dos questionários, com a finalidade de identificar a dinâmica espacial dos bairros de Tejipió e Sancho, no período que se inicia na década de 1980 e se estende até 2010.

O uso da geoinformação neste trabalho permitiu que fosse feita uma análise do ambiente construído, com o intuito de auxiliar na compreensão das especificidades da borda intraurbana e na classificação de tipologias geradas pela dinâmica imobiliária, conforme apresenta o diagrama da Figura 09.

**Figura 09 - Diagrama Metodológico da Pesquisa.**



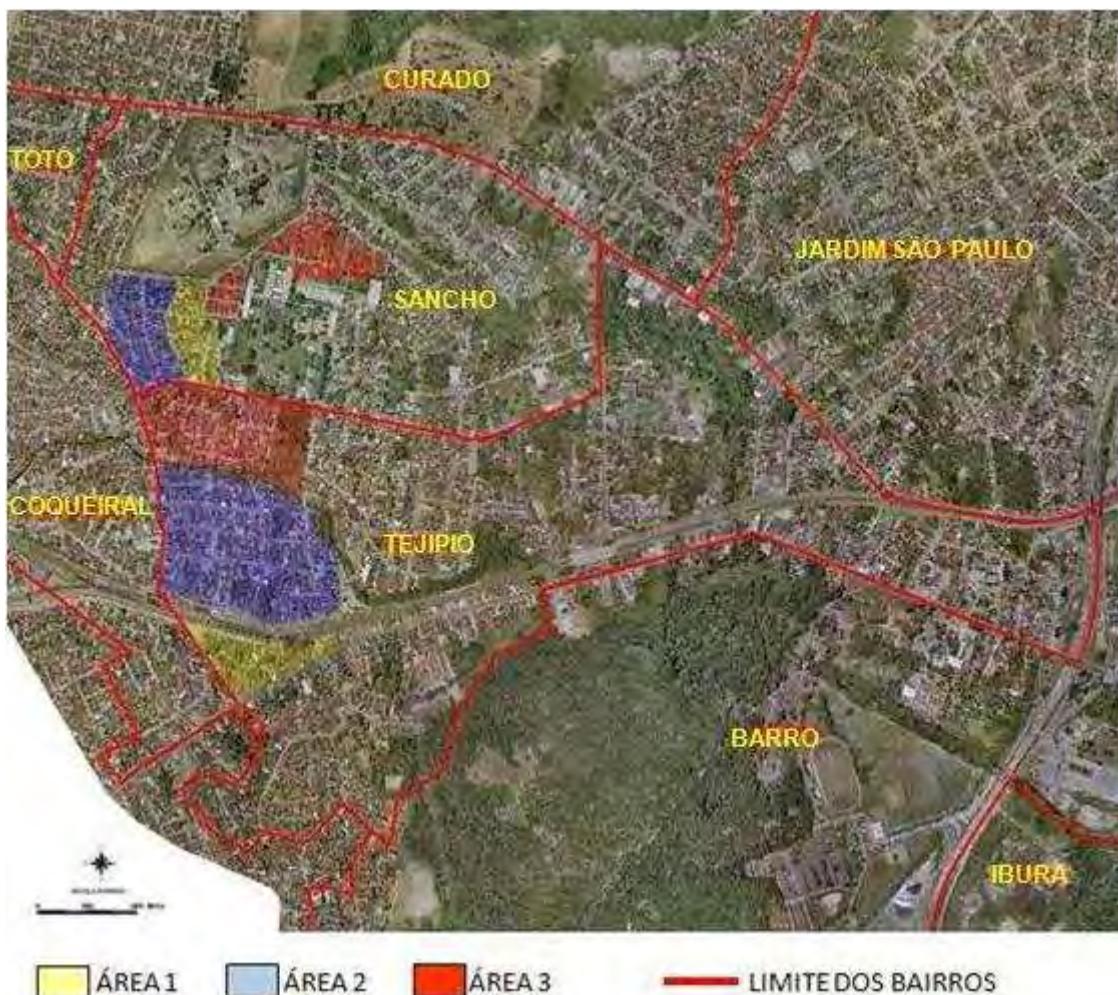
39

Em síntese, o diagrama mostra o espaço intraurbano revelando-se através do processo de produção e apropriação, que por meio da acessibilidade e da dinâmica imobiliária na franja urbana recebem influências dos agentes internos e externos.

### 3.1. Delimitação das Áreas da Pesquisa

Para compreender os processos existentes na borda intraurbana à luz da dinâmica imobiliária, se fez necessário definir alguns critérios de análise, que foram os seguintes: (i) a análise da dinâmica habitacional; (ii) o critério físico-locacional; (iii) o conteúdo sociodemográfico; e (iv) a análise dos equipamentos urbanos e da infra-estrutura. Esses critérios nortearam a escolha de três áreas em cada bairro, que estão representadas na Figura 10.

**Figura 10 – Áreas da pesquisa nos bairros de Tejipió e Sancho.**



Fonte: PCR (2007). Adaptado pelo autor, 2011.

A definição dos setores deu-se pela localização (proximidade do limite político do município), já que os bairros de Tejipió e Sancho configuram uma área contínua entre os municípios do Recife e Jaboatão dos Guararapes, com grande densidade construtiva e dispondo de áreas verdes e recursos hídricos que integram a paisagem desse lugar.

Essas áreas foram estudadas, inicialmente, através da análise dos dados da Unibase, disponibilizada pela Prefeitura da Cidade do Recife (PCR), projeto criado em 1983 sob a forma de um convênio entre as prefeituras de nove municípios da RMR e as concessionárias de serviços públicos, cujo objetivo é unificar o processo de confecção e atualização de bases cartográficas dos diversos sistemas de informações cadastrais da RMR, para

aumentar a eficiência na prestação de serviços públicos à coletividade metropolitana.

No segundo momento, por meio da identificação *in loco* dos usos e ocupação, as áreas foram delimitadas. Após a escolha das áreas dos bairros, pelos critérios estabelecidos, foi possível gerar um mapeamento e a composição de cartas de uso e ocupação e de gabarito.

Para a pesquisa em tela, as ortofotocartas foram a fonte de informações disponíveis para análise e contextualização das décadas de 1980-1990, e as fotografias aéreas para as décadas de 2000-2010. As ortofotocartas foram obtidas através da Agência Estadual de Planejamento e Pesquisas de Pernambuco (CONDEPE/FIDEM) e as fotografias aéreas pelo Departamento de Geoprocessamento da Secretaria de Planejamento da Prefeitura da Cidade do Recife.

Na construção das unidades territoriais, a base de dados utilizada da PCR, a UNIBASE e as imagens do *QUICKBIRD (Datum SAD-69)* de 2002 e 2007, foram sobrepostas às unidades censitárias do IBGE. Além disso, foi feito levantamento em campo em dois períodos, de abril a junho e de outubro a dezembro de 2010, para comparar o crescimento das unidades habitacionais nas áreas dos bairros de Tejipió e Sancho.

O método usualmente empregado é o uso de imagens de uma mesma área em diferentes momentos. Esse empilhamento de recortes espaciais, em um determinado período, gera uma animação do objeto, ou seja, promove uma noção de dinâmica, sendo que o nível de aproximação com a “realidade” depende da quantidade de recortes a serem utilizados.

Portanto, foi escolhida uma linha temporal que atravessa três décadas, levando em consideração as tecnologias disponíveis em cada momento histórico, além da análise das dinâmicas da expansão urbana dos espaços mais avançados da cidade do Recife no período.

Por fim, foram elaborados e aplicados questionários, em uma amostra definida por um modelo estatístico de amostragem aleatória de forma representativa em nível da totalidade do bairro, gerando uma base de dados que contém informações sobre: (i) as características socioeconômicas dos ocupantes das unidades residenciais; (ii) as características dos imóveis; (iii) as

características de funcionamento do mercado de imóveis; e (iv) a infraestrutura dessas áreas, de tal modo que se pudesse observar a influência do mercado imobiliário nas mudanças do ambiente construído.

### 3.2. Determinação da Amostra para Aplicação dos Questionários

Para aplicação dos questionários para levantamento das informações foi calculada uma amostra de domicílios para cada área dos bairros. Esse cálculo utilizou como base o número de domicílios em cada bairro. Dessa forma, o universo de domicílios foi contabilizado através das visitas e levantamentos em campo.

Utilizamos esse cálculo para definir o nível de confiança da amostra de acordo com os três percentuais de confiança: 68%, 90% e 95%. A tabela 03 exemplifica essa utilização para margens de erro que variam de 1%, 2%, 3%, 4%, 5% e 10%, nesse exemplo a hipótese é de  $p=50\%$ , e o nível de confiança é de 95%.

**Tabela 03 – Base do cálculo para o tamanho da amostra.**

Amplitude	Margens de erro					
	1%	2%	3%	4%	5%	10%
....	-	-	-	-	222	83
1000	-	-	-	385	286	91
1500	-	-	638	441	316	94
2000	-	-	714	476	333	95
2500	-	1250	769	500	345	96
3000	-	1364	811	517	353	97
3500	-	1458	843	530	359	97
4000	-	1538	870	541	364	98
4500	-	1607	891	549	367	98
5000	-	1667	909	556	370	98
6000	-	1765	938	566	375	98
7000	-	1842	949	574	378	99
8000	-	1905	976	480	381	99
9000	-	1957	989	584	383	99
10000	5000	2000	1000	488	383	99
15000	6000	2143	1034	600	390	99
20000	6667	2222	1053	606	392	100
25000	7143	2273	1064	610	394	100
50000	8333	2381	1087	617	397	100
100000	9091	2439	1099	621	398	100
Infinito	10000	2500	1111	625	400	100

Fonte: ARKIN, H. e COLTON, R. Tables for Statistics. TAGLIACARNE, 1978.

Para determinar o tamanho da amostra, adotamos o erro máximo de 5% e o nível de confiança de 95%. Portanto, utilizamos a fórmula para cálculo da amostra para universo finito considerando o 'z' para 95% de confiança, ou seja, 1,96.

$$n = N (p.q) (Z) / p.q (Z) + (N-1). E$$

Onde:

$n$  = é a amostra a ser calculada

$N$  = é o universo (o número que vai servir de base para a determinação da amostra)

$p.q$  = proporção que o evento aparece na população. Como não se sabe a priori determina-se o máximo, ou seja,  $50\% \times 50\% = 0,25$

$Z$  = é pré determinado. Para 95% de confiança o  $Z = 1,96$

$E$  = o erro de 5% ou 0.05

43

Para as áreas delimitadas, elaboramos dois modelos de questionários para aplicação em domicílios sorteados aleatoriamente. O número de domicílios encontrados e as várias tipologias no universo serviram de base para determinar a investigação sobre esses bairros.

No bairro do Sancho, o universo de domicílios próprios nessas áreas é de 468 unidades, e nessas unidades foram aplicados 172 questionários; no universo de domicílios alugados, o total é de 145 unidades, onde foram aplicados 95 questionários conforme ilustra a Tabela 04.

**Tabela 04** – Quantidade dos questionários aplicados no bairro do Sancho.

SANCHO	UNIVERSO DE DOMICÍLIOS PRÓPRIOS	QUESTIONÁRIOS EM DOMICÍLIOS PRÓPRIOS	UNIVERSO DE DOMICÍLIOS ALUGADOS	QUESTIONÁRIOS EM DOMICÍLIOS ALUGADOS
ÁREA 1	90	58	60	32
ÁREA 2	146	57	55	32
ÁREA 3	232	57	31	31
TOTAL	468	172	146	95

Dados obtidos em pesquisa direta: Abril a Junho de 2010.

No bairro de Tejipió, o universo de domicílios próprios foi de 695 unidades, sendo 196 correspondentes a aplicação dos questionários; os domicílios alugados somam 312 e os questionários foram aplicados em 146 como mostra a Tabela 05.

**Tabela 05** – Quantidade de Questionários Aplicados no Bairro de Tejipió.

TEJIPÓ	UNIVERSO DE DOMICÍLIOS PRÓPRIOS	QUESTIONÁRIOS EM DOMICÍLIOS PRÓPRIOS	UNIVERSO DE DOMICÍLIOS ALUGADOS	QUESTIONÁRIOS EM DOMICÍLIOS ALUGADOS
ÁREA 1	103	65	36	31
ÁREA 2	329	66	167	49
ÁREA 3	263	65	109	66
<b>TOTAL</b>	<b>695</b>	<b>196</b>	<b>312</b>	<b>146</b>

Dados obtidos em pesquisa direta: Abril a Junho de 2010.

Os questionários foram aplicados em residências próprias e alugadas nos bairros de Tejipió e Sancho. A aplicação desses questionários foi realizada em dois períodos distintos; o primeiro foi entre os meses de Abril e Junho de 2010, e o segundo entre Outubro e Dezembro de 2010.

No primeiro período, o objetivo era definir as características das unidades residenciais existentes no bairro de Tejipió e repetindo o mesmo processo no bairro do Sancho, para obter o tamanho do universo e definir o tamanho da amostra a ser utilizada na pesquisa, além de identificar as características dos imóveis (próprio ou alugado).

No segundo período, com o universo da amostra definido passamos a aplicar um modelo de questionário específico para os domicílios de acordo com a característica dos imóveis.

Essas visitas a campo serviram também para verificar a existência de grandes disparidades entre a quantidade de imóveis na área e os que estão representados e cadastrados na Unibase. De um lado, é possível verificar que um número significativo de edificações existentes no local não está representado na Unibase, de outro, verifica-se que muitas edificações representadas nesta carta com um único cadastro estão, na realidade, subdivididas em diversas unidades independentes, que deveriam ter cadastros específicos.

Para entender esse processo, torna-se fundamental diferenciar *edificação* de *domicílio*. Chamaremos de *edificação* toda construção térrea (casa) ou com mais de um pavimento (prédios), composta por um ou mais domicílios. O conceito de *domicílio* é semelhante ao utilizado pelo Censo Demográfico do IBGE e refere-se às subdivisões dentro de uma mesma edificação. Em outras palavras, os domicílios representam os apartamentos de um mesmo prédio ou os cômodos (quartos) de uma mesma casa, sendo cada um deles utilizado como moradia por uma família ou indivíduo.

Assim, uma mesma edificação (seja casa ou prédio) pode ser subdividida em diversos domicílios ocupados por famílias ou indivíduos que podem ser financeiramente independentes. Muitas vezes, o proprietário dessas edificações aluga ou vende domicílios, uma prática comum não apenas nos bairros de Tejipió e Sancho, mas da bordas intraurbanas. Isso provoca, um aumento do tecido urbano, gerando transformações no traçado e impulsionando novas direções de crescimento da cidade.

Vale ressaltar que o conceito de domicílio se aplica exclusivamente para usos habitacionais. Certas edificações ou certos espaços internos de uma edificação podem ser utilizados para atividades não-residenciais. Desse modo, uma edificação pode conter usos residenciais e/ou não-residenciais, que são classificadas de mistas.

### 3.3. Construção da base de dados

As bases de dados das áreas de estudo foram geradas para que fosse possível identificar a distribuição espacial de alguns atributos referentes às unidades habitacionais. A construção das bases foi toda feita utilizando-se o software gratuito, Sistema de Processamento de Informações Georreferenciadas – SPRING, disponibilizado pelo Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais – INPE.

Para tanto, foram utilizadas bases cartográficas no formato vetorial geradas pela UNIBASE, com a delimitação dos lotes existentes nas áreas. Foram gerados dois bancos de dados, referentes às áreas do Sancho e Tejipió, e em cada um deles criada uma categoria cadastral para armazenamento da

informação espacial dos lotes, e uma categoria objeto para o armazenamento dos dados alfanuméricos obtidos com a aplicação dos questionários. Os dados dos questionários foram inicialmente organizados em arquivo do Microsoft Excel e posteriormente levados para o SPRING na forma de tabelas.

Com os dados devidamente armazenados no SPRING, procedeu-se ao agrupamento de dados e a sua representação espacial trabalhando-se com a categoria cadastral. Em seguida, as representações espaciais na categoria cadastral foram salvas na categoria temático, para que fosse possível fazer posteriormente a edição dos cartogramas no aplicativo SCARTA. Utilizando esse aplicativo foi feita a edição cartográfica e os documentos foram salvos no formato JPEG para inserção no documento final.

*CAPÍTULO 4 -  
PRODUÇÃO E  
APROPRIAÇÃO  
DO ESPAÇO  
INTRABURBANO  
DO RECIFE*



## Capítulo 4 - Produção e Apropriação do Espaço nas Bordas Intraurbanas do Recife

O processo de produção e apropriação do espaço nas bordas intraurbanas da cidade do Recife será considerado por meio da análise do mercado imobiliário, que gera uma fenomenologia de ordem física, que se apresenta de forma distinta em cada área da pesquisa.

Esse processo de consolidação do uso e ocupação dos espaços periféricos através do desenvolvimento histórico da habitação, se configura, segundo Santos (1993), por meio da reorganização hierárquica funcional do sistema da cidade, cuja identificação da localização na borda se reflete na apreensão da dinâmica regional.

48

### 4.1. A Região Metropolitana do Recife e a Construção do Espaço da Moradia

Nos anos 1970, parte da política nacional de desenvolvimento urbano, regulada pela legislação federal, apontava a expansão das cidades atrelada com a produção industrial e a consolidação das metrópoles como *locus* desse processo. Segundo os dados acumulados do Censo no período de 1980 a 2010, a RMR (FIG. 11) vem sendo a maior aglomeração urbana do Nordeste e a quinta do país, conforme os dados da tabela 06.

**Figura 11 - Região Metropolitana do Recife – RMR.**


49

Fonte: CONDEPE/FIDEM, 2000. Adaptado pelo autor, 2011.

**Tabela 06 - População de algumas Regiões Metropolitanas do Nordeste (1980 – 2010).**

Área metropolitana	1980	1991	2000	2010
Salvador	1.766.724	2.496.521	3.021.572	3.459.377
Fortaleza	1.651.744	2.401.878	2.984.689	3.525.564
Recife	2.386.453	2.919.979	3.337.565	3.688.428

Fonte: IBGE. Censos Demográficos 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010.

Ainda segundo dados da Tabela 06, nos períodos de 1980 a 1991 e de 1991 a 2000, a Região metropolitana do Recife apresentou um crescimento populacional considerável, no período de 2000-2010, o percentual é menos expressivo. Quando comparada às outras duas RM's do Nordeste (Salvador e Fortaleza) no período de 2000 a 2010, o crescimento da RMR ainda é menor, embora detenha o maior índice populacional do Nordeste.

Nesse período, houve uma intensa mobilidade populacional entre as cidades da região. Essa mobilidade dá-se do centro para a periferia. Segundo Miranda (2004), em 1980, 85% dos habitantes que migraram do Recife, fixaram-se nos municípios de Jaboatão dos Guararapes, Olinda e Paulista. Além do fluxo intrametropolitano, houve significativo fluxo migratório vindo das cidades do interior, que também contribuiu para a aceleração no aumento das taxas de crescimento populacional nos municípios vizinhos à Recife.

Essa dinâmica migratória reflete aspectos da conjuntura macroeconômica e processos espaciais que ocorreram no âmbito intraurbano, como o dinamismo ou crise no mercado de trabalho, as novas estratégias na produção e distribuição de bens e prestação de serviços, a valorização e/ou especulação imobiliária. Esses processos interferem na capacidade de atração dos principais núcleos metropolitanos, que acabam por favorecer ou dificultar os movimentos da população no interior da área urbana.

O alto custo da terra nesses espaços também é um agravante no processo de ocupação do solo, além do pouco incentivo à habitação popular, o que leva à proliferação dos assentamentos autoconstruídos irregulares nos arredores dos distritos industriais e dos conjuntos habitacionais.

É importante ressaltar que a cidade do Recife nasceu como porto e aos poucos foi se extendendo na direção dos engenhos, nas terras continentais às margens dos rios que cortam a cidade. Portanto, os altos custos da terra nas cidades produziram ocupações de áreas de difícil acesso, áreas insalubres e inadequadas do ponto de vista ambiental, a exemplo dos morros e/ou de áreas passíveis de inundações, que intensificaram o número de habitações consideradas subnormais.

Segundo o Atlas de Desenvolvimento Humano do Recife (2005), o conceito de Necessidades Habitacionais caracteriza a precariedade e a demanda por habitação da seguinte forma:

*Essas demandas seriam de dupla natureza: primeiro o Déficit — necessidade de reposição total de unidades habitacionais precárias e a necessidade de construção de novas unidades para atender ao crescimento demográfico; segundo a Inadequação — necessidade de melhoria de unidades habitacionais ou de conjuntos urbanos que apresentem algum tipo de carência (de infra-estrutura, o adensamento e o comprometimento excessivo da renda familiar para o pagamento de aluguéis). (ADH DO RECIFE, 2005, s/p)*

51

A partir das alterações no ambiente natural, agrava-se o risco potencial de instabilidades como deslizamento de terras, dificuldade de escoamento superficial, além de um conjunto de impactos socioambientais atrelado a uma falta de planejamento e/ou ocupação racional do solo urbano, sobretudo na produção da habitação, isso em decorrência da migração da população das áreas rurais e de outras cidades em busca de oportunidades nos grandes centros.

Segundo Martine e Camargo (1984), nos anos 1960 e 1970, o país registra uma perda de população rural sem antecedentes na história; cerca de 13,5 milhões de pessoas deixaram o campo em 1960. Esse número aumentou em 1970, passando para 15,6 milhões. Entre as décadas de 1970-1980, houve, pela primeira vez, uma diminuição absoluta da população rural.

O Censo de 1991 revela que parte cada vez mais significativa da migração intermunicipal tinha origem e destino urbano. Poucos indivíduos, que mudaram de município na década de 1980, vinham da migração das áreas rurais em direção às urbanas. Assim, pode-se dizer que o êxodo rural já teria sofrido importante redução, e que a problemática migratória ou da dinâmica socioeconômica e demográfica estariam cada vez mais circunscritas ao contexto das cidades, ou seja, no espaço intraurbano.

Nas bordas intraurbanas, muitas vezes, com os terrenos mais baratos em comparação a outras áreas da cidade, a população vinda do processo migratório ocupam esses espaços por meio de loteamentos ilegais e casas

construídas por ajuda mútua, onde se torna a forma predominante de moradia das camadas populares. Durante muito tempo, na cidade do Recife, essas habitações foram chamadas de mocambos, até serem substituídas pelo termo favela<sup>i</sup>.

O Recife e os municípios circunvizinhos sofreram com o processo de modificação gerado pela ocupação e uso do solo de forma intensa, que constitui territorialidades em um processo não linear. Isso ocorre pela própria inserção no dinamismo dos espaços urbanos e seus processos especulativos e políticos locais, privilegiando as atividades urbanas em detrimento das atividades rurais. O quadro dificulta a conceituação, caracterização e delimitação das bordas intraurbanas, constituindo territórios de extensão imprecisa.

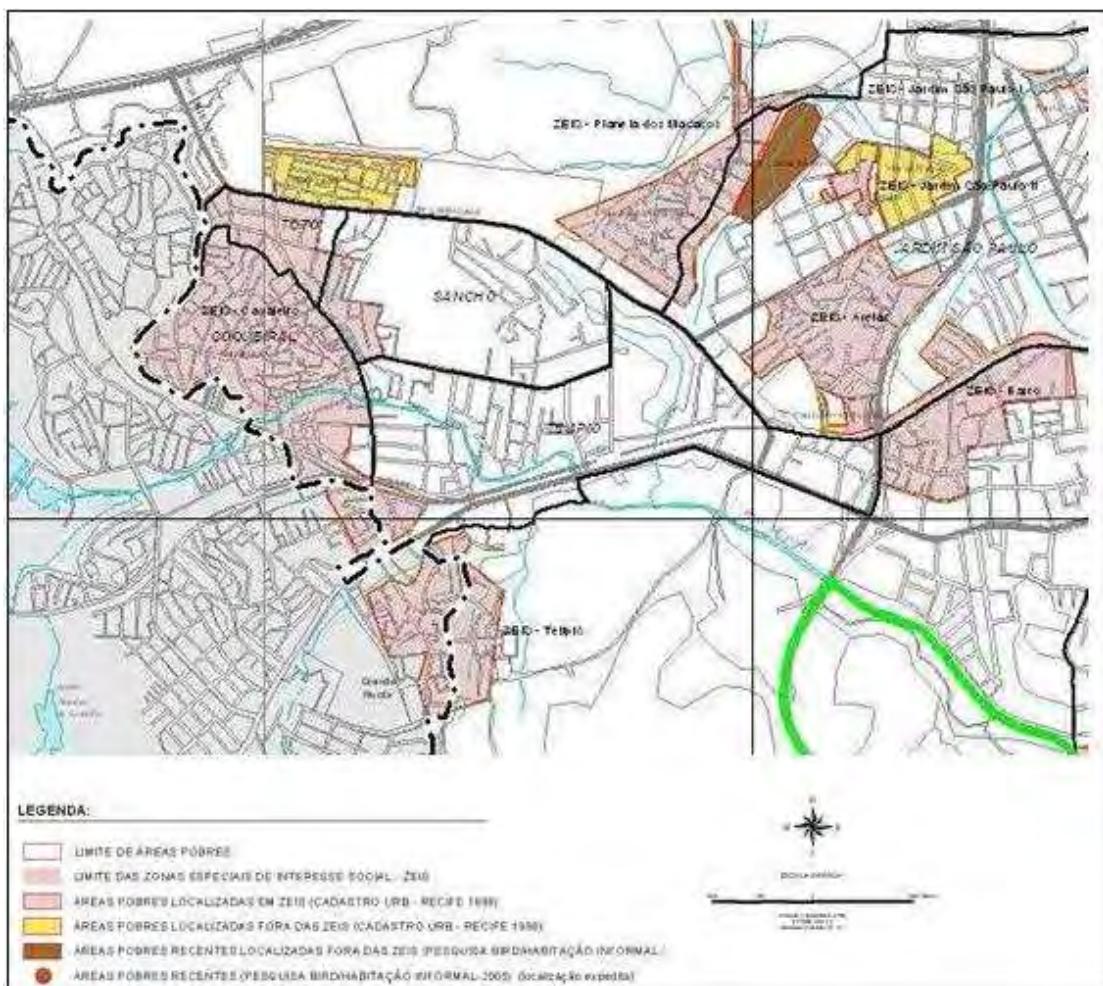
52

#### **4.2. Os Instrumentos de Regularização Fundiária e as Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS em Recife**

A convivência entre ricos e pobres marcada na paisagem de todos os bairros do Recife, se refletiu nas mobilizações sociais da população de baixa renda e nos movimentos de moradia pela permanência na terra onde construíram suas comunidades.

O Recife, nos anos de 1980, passava por uma conjuntura conflituosa no campo fundiário, como disputas pelo território que resultaram em crescentes tensões entre o mercado imobiliário e a população pobre assentada, em sua maioria nas planícies.

Em 1983, no âmbito da Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei n.<sup>º</sup> 14.511/83), foram instituídas as ZEIS (Zonas de Especial Interesse Social), que segundo Denaldi (2003), foram 27 núcleos que a Prefeitura da Cidade do Recife converteu em ZEIS, passando a reconhecer esses assentamentos e admitindo a manutenção da população no local, assim como a necessidade de promover sua urbanização e regularização. Os bairros de Tejipió e Sancho, fizeram parte desse processo, onde constam no limite municipal a chamada ZEIS Barro, no bairro de Tejipió, e a ZEIS Coqueiral que envolve parcela do bairro do Sancho (FIG. 12).

**Figura 12 – ZEIS nos bairro de Tejipió e Sancho.**


53

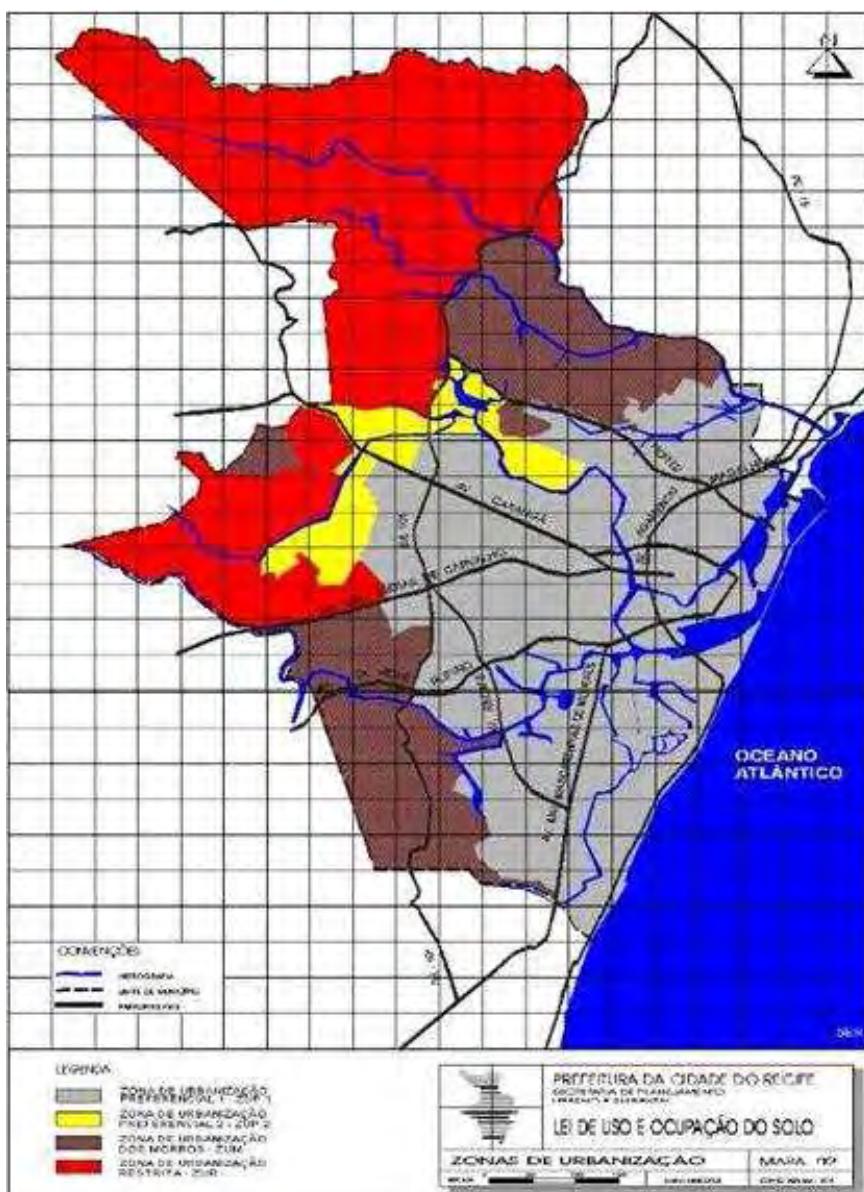
Fonte: SEPLAM - PROJETO PNUD BRA/01/032, 2005.

Segundo a Lei Nº 16.176/96, que regulamenta o uso e a ocupação do solo na cidade do Recife, encontra-se dividida em quatro macrozonas, quais sejam: ZUP 1 – Zona de Urbanização Preferencial 1, ZUP 2 – Zona de Urbanização Preferencial 2, ZUM – Zona de Urbanização de Morros e ZUR – Zona de Urbanização Restrita – , como mostra o Quadro 01 e a FIG. 13.

**Quadro 01 - Macrozonas do Recife.**

<b>ZUP 1</b>	<b>Zona de Urbanização Preferencial 1</b> – Possibilita alto potencial construtivo, com coeficiente de aproveitamento de lote igual a 4.
<b>ZUP 2</b>	<b>Zona de Urbanização Preferencial 2</b> – Possibilita médio potencial construtivo, com coeficiente de aproveitamento do lote igual a 3.
<b>ZUM</b>	<b>Zona de Urbanização de Morros</b> – É constituída de áreas que, por suas características geomorfológicas, exigem condições especiais de uso e ocupação do solo com baixo potencial construtivo.
<b>ZUR</b>	<b>Zona de Urbanização Restrita</b> – Caracterizada pela ausência ou carência de infra-estrutura básica e densidade de ocupação rarefeita, na qual será mantido um potencial construtivo de pouca intensidade de uso e ocupação do solo.

Fonte: PCR/DIRBAM/DEIP, 2001.

**Figura 13 – Mapa das Macrozonas do Recife.**


Fonte: PCR, 1996.

Esta Lei simplificou alguns parâmetros e tornou-se a mais flexível de todas as suas antecessoras, referindo-se ao planejamento adequado quanto ao uso e ocupação do solo, tendo como diretriz o desenvolvimento da cidade e a sua boa política urbana.

A partir da delimitação das macrozonas que a Lei do Uso e Ocupação do Solo estabelece, estão inseridas as Zonas de Diretrizes – ZDE (Quadro 02), que tenta evitar e corrigir as distorções de um eventual crescimento caótico e suas prováveis consequências para a cidade do Recife.

55

**Quadro 02 – Zonas de Diretrizes Específicas do Recife.**

<b>ZEIS</b>	<b>Zonas Especiais de Interesse Social</b> - Áreas de assentamentos habitacionais da população de baixa renda, surgidos espontaneamente, existentes, consolidados ou propostos pelo poder público, onde haja possibilidade de consolidação fundiária.
<b>ZEPH</b>	<b>Zonas Especiais de Preservação dos Sítios Históricos</b> - São formadas por sítios, ruínas ou conjuntos antigos, de relevante expressão arquitetônica, histórica, cultural e paisagística, cuja manutenção seja necessária à preservação do patrimônio histórico-cultural do município.
<b>ZEPA 1</b>	<b>Zonas Especiais de Preservação Ambiental 1</b> - Constituída por todas as áreas verdes públicas, inclusive aquelas destinadas à recreação e lazer de uso comum e outras previstas em lei.
<b>ZEPA 2</b>	<b>Zonas Especiais de Preservação Ambiental 2</b> - Constituídas por áreas públicas ou privadas com características excepcionais de matas, mangues, açudes e cursos d'água.
<b>ZEC</b>	<b>Zona Especial de Centro</b> - São áreas caracterizadas pela alta intensidade de uso e ocupação do solo com morfologias consolidadas que se distinguem das áreas circunvizinhas, onde se concentram atividades urbanas diversificadas, notadamente, as de comércio e serviços e, ainda, áreas de entorno das estações de metrô, existentes e previstas.

Fonte: PCR/DIRBAM/DEIP, 2001.

Dentre as Zonas de Diretrizes Especiais, apresentadas no Quadro 02, as que estão presentes nos bairros de Tejipió e Sancho, são as ZEIS E ZEPA 2, geralmente, a ZEPA 2 está enquadrada nas áreas limite do município, nas zonas de transição rural-urbana. O Quadro 03 apresenta a distribuição dos bairros da RPA 5 segundo as macrozonas da cidade do Recife, sendo essa classificação importante para direcionar políticas públicas para cada área da cidade.

**Quadro 03 - Bairros da RPA 5 por Macrozonas**

	ZUP 1	ZUM	ZUR
RPA 5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afogados</li> <li>• Bongi</li> <li>• Mangueira</li> <li>• Mustardinha</li> <li>• San Martin</li> <li>• Estância</li> <li>• Jiquiá</li> <li>• Areais</li> <li>• Parte do Barro</li> <li>• Parte do Curado</li> <li>• Caçote</li> <li>• Parte de Jardim São Paulo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tejipió</li> <li>• Coqueiral</li> <li>• Totó</li> <li>• Sancho</li> <li>• Parte do Curado</li> <li>• Parte do Barro</li> <li>• Parte de Jardim São Paulo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parte do Curado.</li> </ul>

Fonte: PCR/DIRBAM/DEIP, 2001.

Tanto no bairro de Tejipió, quanto no bairro do Sancho, existe áreas de ZEIS, sendo no ano de 1987, essas áreas regidas pelo PREZEIS (Plano de Regularização das Zonas de Especial Interesse Social), através da Lei n.<sup>º</sup> 14.947/87, que foi revisada e complementada por outras Leis: Lei n.<sup>º</sup> 15.790/93, que instituiu o Fundo Municipal do PREZEIS; Lei n.<sup>º</sup> 16.176/96 – Lei de Uso e Ocupação do solo, que amplia a classificação de ZEIS e remete ao PREZEIS a definição dos mecanismos de instituição e regularização dessas áreas; Lei n.<sup>º</sup> 161.113/95 – Plano de Regularização das ZEIS – PREZEIS, que reformula a Lei do PREZEIS e altera índices urbanísticos; Lei n.<sup>º</sup> 16.303/97, que estabelece elementos para regulação dos padrões de construção das ZEIS e ZUM - Zonas de Urbanização de Morros (PCR/FJN, 2001).

Entre as atribuições do PREZEIS, consta o acesso da urbanização nestas áreas de ZEIS e a transformação de outras favelas com esse parâmetro de regularização. Para tal, a Lei exige que seja constituída uma COMUL (Comissão de Urbanização e Legalização), sendo composta de representantes do governo, assessorias técnicas e de representantes das comunidades.

Marinho (1999), em relação ao PREZEIS, diz que essa Lei é no primeiro momento um sistema de gestão, registrando conquistas na esfera institucional, frente os conflitos fundiários existentes na cidade no período. No segundo

momento, compreendido entre 1993 – 1999, representa o aprimoramento da gestão através da operacionalização do sistema; gerenciamento de recursos financeiros; regulamentação do Fundo do PREZEIS, e o início da execução de obras de infraestrutura nas áreas de ZEIS

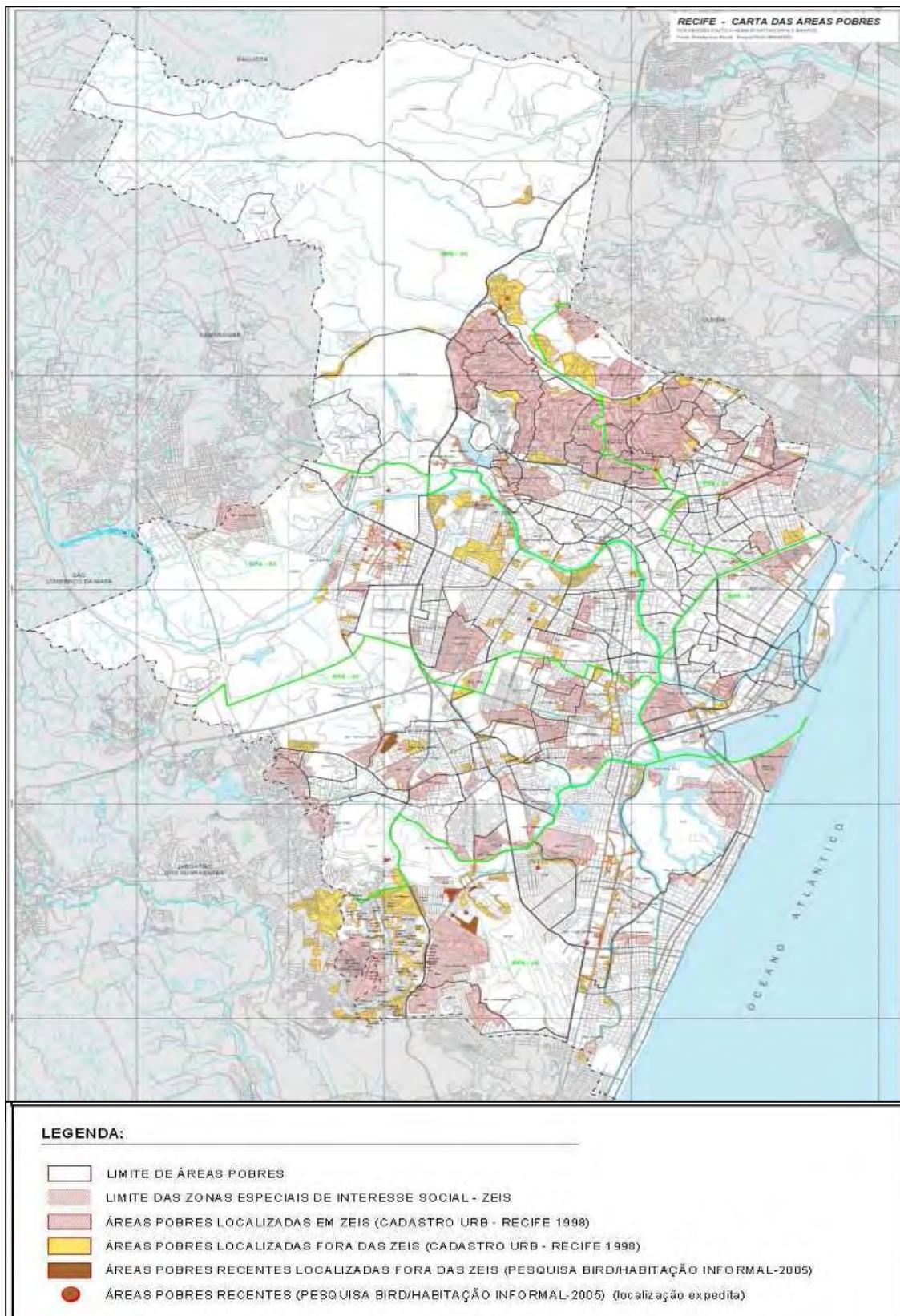
*Caracteriza-se, antes de tudo, como um sistema de gestão do processo de reabilitação das favelas, no qual ficam definidas, além das normas para regularização, as responsabilidades dos agentes governamentais e representações das comunidades interessadas, bem como a institucionalização de arenas de discussão e deliberação sobre os investimentos e políticas voltadas para as ZEIS. (MARINHO, 1999, p.6)*

57

Segundo Rolnik (2004, p. 01), o PREZEIS garante a segurança da posse da terra da população, em áreas não regularizadas, e cria condições de participação popular na definição das ações de urbanização e regularização fundiária. A autora ainda complementa descrevendo a importância do plano, quando afirma que introduz critérios de regulação espacial embasados, sobretudo, num formato de acesso igualitário ao solo urbano (ROLNIK, 1997).

Esses critérios são traduzidos em padrões de lotes mínimos e máximos previamente definidos, na tentativa de conservar uma certa homogeneidade socioespacial e garantir o solo urbano em favor da população, que se revela com um percentual bastante expressivo.

A fase de consolidação do PREZEIS implica no aumento considerável das áreas beneficiadas, como também, no aumento do número de COMUL's em atividade. Não se pode esquecer que essa ampliação causou repercussões na tomada de decisões e definições de políticas, à medida que aumenta o poder de pressão e de reivindicações (FIG. 14).

**Figura 14 – Mapa das ZEIS e Áreas Pobres da Cidade do Recife em 2005.**


Portanto, nessas áreas de ZEIS, sem a intervenção do poder público torna-se difícil responder às questões urbanas pela lógica do capitalismo, seja criando normas e regulamentos e formulando leis, ou estabelecendo a forma de ocupação do espaço intraurbano.

#### 4.3. A produção da Habitação nos Espaços Avançados do Recife

O Recife, nas últimas décadas, vem demonstrando uma diminuição nas taxas de crescimento populacional e um considerável aumento de população, distribuído de forma desigual entre os bairros e os municípios da região metropolitana. No entanto, nos bairros da área central providos de infraestruturas, verifica-se essa perda de população. O oposto ocorre nos bairros periféricos, com áreas precárias e ambientalmente frágeis, onde nota-se um crescimento significativo, gerado pela construção de grandes conjuntos habitacionais com carência de infraestrutura, e pela expulsão dos pobres das áreas centrais.

Entre 1991 e 2000, segundo dados dos Censos do IBGE, Recife apresentou uma taxa de crescimento populacional relativamente baixa, se comparada às dos outros municípios da Região Metropolitana. As intervenções públicas realizadas no Recife, desde a segunda metade do século XX, seguem modelos de planejamento urbano que reforçam esse processo de expansão periférica do tecido urbano, intensificando as situações de precariedade habitacional e subutilização de áreas com infraestrutura.

Na medida em que se consolidava a ocupação nas periferias, as residências em áreas edificadas do centro principal esvaziavam-se. A ocupação irregular e precária de áreas alagadiças e de morros tornou-se a solução habitacional para grande parcela da população. No entanto, o preço das terras centrais ainda é bastante oneroso para as populações de baixa renda, não restando outra opção que a ocupação das terras limite da cidade e muitas vezes inadequadas, quanto aos critérios ambientais.

Sousa (2003) revela, com base em estudos realizados em 1978 pela FIDEM (Fundação de Desenvolvimento da Região Metropolitana do Recife), que cerca de 210.000 moradias e 1.135.000 habitantes compõem as favelas

das aglomerações do Recife. No mesmo ano, a CONDEPE (Instituto de Desenvolvimento de Pernambuco), estimou que a aglomeração tivesse cerca de 385.000 habitações e aproximadamente dois milhões de habitantes. Esses dados foram confrontados com o recenseamento de 1980, onde se constatou que 55% do total dos habitantes habitavam em áreas de favelas.

Ainda segundo Sousa (2003, p.27), “as favelas estão localizadas numa multiplicidade de pontos do tecido urbano das aglomerações”, tornando-se difícil identificar em um raio de um quilômetro, as áreas que não contenham esta modalidade de habitação no Recife. Em alguns casos, a localização das favelas é favorecida pela proximidade do centro beneficiando-se dos serviços, equipamentos, infraestruturas, empregos, entre outras vantagens.

Nas áreas mais afastadas do centro da cidade, com características topográficas diferenciadas das áreas planas do centro, as colinas e morros que circundam a planície concentram a maior parte do tecido urbano espontâneo. Esses espaços, ao longo do século XX, foram considerados pelo poder público como áreas impróprias para ocupação residencial convencional, sempre a revelia das ações e intervenções urbanísticas (SOUZA, 2003).

*No passado, alguns dos proprietários de glebas ali situadas tinham, eles próprios, por razões econômicas, interesse em tal forma de ocupação, e dividiam ilegalmente suas terras, que pouco interessavam aos construtores, em parcelas minúsculas, para serem vendidas ou alugadas às populações carentes, em desrespeito às normas jurídicas e urbanísticas. Isto aconteceu, por exemplo, nos morros de Casa Amarela, onde inúmeras famílias pobres são hoje proprietárias de fato dos terrenos em que habitam, mas não têm seu direito de propriedade reconhecido do ponto de vista jurídico. Em anos recentes, diversas colinas, especialmente aquelas que continham terras pertencentes a organismos públicos, foram ocupadas sem autorização, por meio de invasões, como é o caso dos morros do Curado, onde uma favela começou a se formar em 1987. (SOUZA, 2003, p.29)*

Nas áreas de morros que foram ocupadas pelas favelas, em geral de grandes proporções físicas, a população se adaptou a configuração da topografia e condicionaram um traçado de caráter orgânico, que se distanciou da malha que caracteriza o tecido urbano da planície. Essas áreas permitem uma disposição natural da drenagem devido a separação entre as construções,

declividade e consistência do solo, além de possuírem áreas arborizadas entre as construções que apresentam condições favoráveis a habitação. Contudo, apresentam desvantagens, como a dificuldade de acesso e a possibilidade de desastres naturais (erosão e deslizamentos de barreiras).

A população de baixa renda diante das dificuldades presentes no terreno se irradia em várias direções na paisagem recifense. Através de projetos de urbanização, as áreas de morros são, paulatinamente, transformadas em bairros e consequentemente estão perdendo as características tipológicas que as configuram como favelas. As intervenções de melhorias e implantação de equipamentos urbanos modelam a paisagem desses espaços tornando-os habitáveis, a exemplo do que ocorreu nos bairros de Tejipió e Sancho, com a realização de aterros nas margens do Rio Tejipió e a ocupação das encostas das colinas, a população estabeleceu suas moradias.

Para Melo (1958), a ocupação irradiada da cidade e a produção de subúrbios e bairros da expansão da cidade resultam da antiga localização dos engenhos de açúcar espalhados nas várzeas dos rios da planície, que ao longo do tempo passaram a ser povoados e ligados entre si e com resto da cidade, num processo de direção do rural ao urbano, consolidando as áreas avançadas da cidade, de modo que passasse a incorporar esses espaços com o traçado urbano. Ainda segundo o mesmo autor, os subúrbios e os bairros periféricos do Recife seguem direções que são descritas da seguinte forma:

*Uma cadeia de bairros e subúrbios, com direção noroeste, segue-se em demanda do rio Beberibe: Espinheiro, Encruzilhada, Água Fria e Beberibe. Uma terceira dirige-se para o sudoeste por onde corre os riachos Jiquiá e Tejipió: Afogados, Jiquiá, Areias e Tejipió. No rumo norte, mais ou menos paralela à costa e dela separada pelo último trecho do baixo Beberibe, situa-se a quarta sucessão de áreas urbanas e suburbanas: Santo Amaro, Campo Grande, Peixinhos, Tacaruna até Olinda.[...]. (MELO, 1958, p.43-44)*

A essa discussão Sousa (2003) acrescenta que a ocupação ocorreu nas imediações dos grandes conjuntos habitacionais populares, de modo a beneficiar-se dos equipamentos, da infraestrutura e de serviços (transportes, escolas, estabelecimentos comerciais, etc.). Desde a década de 1980 nas zonas periféricas do Recife e nos municípios da região metropolitana, os

conjuntos habitacionais vêm estabelecendo fronteiras no crescimento e na consolidação das áreas avançadas das cidades.

Segundo Lefèvre (2001, p.82), “não há forma sem conteúdo. Não há conteúdo sem forma. Aquilo que se oferece à análise é sempre uma unidade entre a forma e o conteúdo”, onde as políticas de desenvolvimento urbano, sobretudo, quanto a questão da habitação popular, encontraram condições favoráveis para serem implantadas em áreas que antes eram taxadas como impróprias para habitação, mas que em decorrência das políticas para erradicação das favelas passaram a ter aproveitamento. Junto com as obras do mercado formal de habitação, casas de baixo padrão construtivo compõem o cenário do entorno dos conjuntos habitacionais.

Para Miranda (2008), dependendo da coordenação e mediação de diferentes interesses que materializam a produção do espaço, essas áreas pouco valorizadas e, muitas vezes desurbanizadas, de certo modo provocaram um eixo de expansão de crescimento da cidade. Nesse processo se enquadram os conjuntos habitacionais do Curado e de Muribeca, ambos em Jaboatão dos Guararapes, município da RMR que faz fronteira com o Recife.

As novas construções que se instalaram próximas dos conjuntos habitacionais, nas favelas centrais e em outras periféricas do Recife, segundo Sousa (2003, p.43), apresentam um traço comum de acordo com seu aspecto construtivo, ou seja, “elas são compostas de moradias muito pequenas e de um só piso que se caracterizam acima de tudo por uma péssima qualidade arquitetônica e construtiva.”

Contudo, as áreas mais afastadas e estigmatizadas absorvem a grande parte da população pobre, não são um espaço homogêneo. Diante da distinção encontrada nessas áreas, Taschner (2001) diz que são espaços diferenciados, ocupados por pessoas com diferentes níveis de renda, e que a qualidade das construções corresponde aos diferentes níveis, tanto de renda quanto de preços da moradia.

Devemos acrescentar a essa discussão da produção e apropriação espacial, o sistema de transportes. No caso dos bairros de Tejipió e Sancho, além da análise do modal viário, destacamos também o ferroviário, que historicamente tem sido um dos elementos que condicionam a ocupação

desses espaços, “interferindo sobremodo no valor do solo e no referencial simbólico dos lugares” (SAMPAIO, 1999, p.351).

No caso específico do bairro de Tejipió, através do sistema de transporte passamos a entender como se deu a consolidação desse espaço, sendo um elemento bastante utilizado na tomada de formação de preços dos imóveis. Antes, descrevemos as especificidades dos bairros de Tejipió e Sancho no capítulo seguinte, contextualizando a formação histórica desses espaços.

## NOTAS

---

<sup>i</sup> Jan Bitoun (2000), diz que o termo “mocambo” foi sendo substituído paulatinamente pelo uso da palavra “favela” que foi importada do Rio de Janeiro. Em Recife, o termo generalizado pelos urbanistas mascaram as grandes diferenças de tipologias construtivas em lugares pobres, onde o uso da palavra é restrito aos aglomerados de barracos de tábuas, plástico, zinco, que são lugares estigmatizados de pobreza extrema.

# *CAPÍTULO 5 - RESULTADOS E DISCUSSÕES*



## Capítulo 5 – Resultados e Discussões

### 5.1 A Evolução Urbana dos Bairros de Tejipió e Sancho

Para entender a inserção dos bairros de Tejipió e Sancho no processo de expansão da cidade do Recife, se faz necessário reportar-se à história, como instrumento para descrição dos processos de produção e apropriação do espaço.

Segundo os relatos de Costa (1981), em 11 de Setembro de 1928 pela Lei nº 1931, foi estabelecida a divisão administrativa do Estado de Pernambuco, no seu 3º artigo, determinando um acréscimo do território do município do Recife pela anexação dos distritos de Beberibe e do Arruda, desmembrados do município de Olinda, e anexação do povoado de Coqueiral e da Vila de Tejipió, que foram desmembrados do município de Jaboatão, com exceção da parte de Sycupira.

Cavalcanti (1998) diz que o povoado de Tejipió recebeu esse nome devido o rio que corta as terras ao sul. A origem do nome surgiu da alteração da palavra em tupi ‘tejupió’, uma corruptela de ‘teyu-piog’, que significa raiz de teju, uma planta que existia em abundância na área.

Inicialmente, Tejipió era uma grande propriedade rural na margem esquerda do rio de mesmo nome. Nessas terras existia um engenho de propriedade de Sebastião Bezerra, que utilizava o curso de água para o transporte da produção de açúcar, através de pequenos barcos até o Porto do Recife, isso até os anos de 1630 (COSTA, 1981).

Com a invasão holandesa o engenho foi abandonado, confiscado e vendido pelo invasor a João Fernandes Vieira como uma grande fazenda. O engenho deixou de existir em 1645, e as ruínas da casa da fazenda foram aproveitadas para a construção da Capela de Nossa Senhora do Rosário<sup>1</sup>.

Ainda segundo Costa (1981), João Fernandes Vieira no seu testamento em 1674, descreveu essa propriedade da seguinte forma:

[...] junto e diante do engenho São Francisco da Várzea, indo para Nossa Senhora da Luz com extensão de meia légua quadrada, onde consta também o sítio de Cavaleiro, com muitas subdivisões em pequenos tratos territoriais, os quais

*tiveram início o povoamento da região. (VIEIRA apud COSTA, 1981, p.152-153)*

Originadas também pela decadência da economia dos engenhos e a instalação das usinas nos locais mais distantes, as grandes propriedades foram transformadas em sítios e chácaras, cuja denominação era de *arrabalde*, com a consequente movimentação das bordas intraurbanas, e as transformações no tecido urbano.

Para Castro (1954), a paisagem dos engenhos no entorno recifense, é descrita como centros autônomos de esplendor e relativo conforto, de grande atividade, de cultura, de população numerosa, como verdadeiras zonas de riqueza e de prosperidade crescendo e se unindo uns aos outros e com a cidade, através das águas, em pequenos núcleos de povoação representados pelos engenhos.

66

*[...] foram os engenhos os germes desses centros ganglionares de crescimento, atraídos pela força absorvente da cidade-porto, ou melhor, da direção imposta pelo porto, não se pode ter nenhuma dúvida quando se põe em confronto qualquer mapa antigo da região com a localização dos engenhos e qualquer mapa atual da cidade com seus diferentes bairros, trazendo até hoje as denominações dos primitivos engenhos [...]. (CASTRO, 1954, p.145)*

Os arrabaldes que surgiram na paisagem com a decadência dos engenhos, eram ligados ao centro através de caminhos, eixos rodoviários com muita importância na história e de grande contribuição para a população e, sobretudo, para os produtores de açúcar dos engenhos, cujo povoado se transformaram em vilas e depois em bairros, situação comum a muitos dos bairros da cidade do Recife.

O sistema de transporte rodoviário e ferroviário, de certa forma torna-se expressivo para o desenvolvimento urbano e econômico do local. No século XX, os antigos arrabaldes dos Bairros do Barro e de Tejipió situados no caminho que liga Afogados a Jaboatão, contribuíram para fixação das pessoas que encontravam abrigo e descanso no seu percurso de viagem. A estrada de ferro que corta o bairro de Tejipió era utilizada para escoar a produção açucareira dos engenhos (COSTA, 1981).

Com a expansão do processo de urbanização no Recife na década de 1940, e com o desenvolvimento do povoado de Tejipió, as terras que pertenciam a João Ribeiro Sanches foram ocupadas. Essas terras são descritas por Costa (1981, p.163), como “[...] terras elevadas, clima salubre, onde casas confortáveis foram construídas sem grandes sítios como as do Vilachan, Colaço Leite, Pessoa, Gibson e outros [...]”.

Na delimitação do atual bairro do Sancho, as terras foram ocupadas como segunda residência por comerciantes da área central do Recife. Segundo Cavalcanti (1998), no mesmo período, houve a invasão das áreas vizinhas aos sítios do Sancho por pessoas que migraram da zona rural e resolveram instalar-se nas áreas de difícil acesso, que atualmente correspondem ao bairro de Coqueiral. Em seguida, esses comerciantes que utilizavam o local como segunda residência, posteriormente como residência definitiva, construíram a Capela de São João Baptista, segundo descreve Napoleão Barroso no texto de Cavalcanti (1998):

[...] A Capela de São João, hoje Matriz, na antiga Avenida Dias Martins, depois mudada para a Rua Padre Ibiapina, foi construída pelas mencionadas famílias (Vilachan, Colaço Leite, Pessoa, Gibson e outros), à frente Francisco Ferreira Vilachan, comerciante de Charque da Rua da Praia, depois joalheiro [...]. (BARROSO apud CAVALCANTI, 1998, p.163)

A existência de uma hierarquia entre os equipamentos é o ponto de destaque na história de qualquer povoado, sendo a “Capela” a que desempenha inicialmente essa função. Os equipamentos urbanos existentes nos bairros de Tejipió e Sancho serão retomados para análise ainda nesse capítulo. Portanto, é necessário contextualizar a contribuição do sistema de transporte na dinâmica de produção e apropriação desses espaços e na definição dos equipamentos que iremos analisar a seguir.

### 5.1.1 O Sistema de Transporte nos Bairros de Tejipió e Sancho

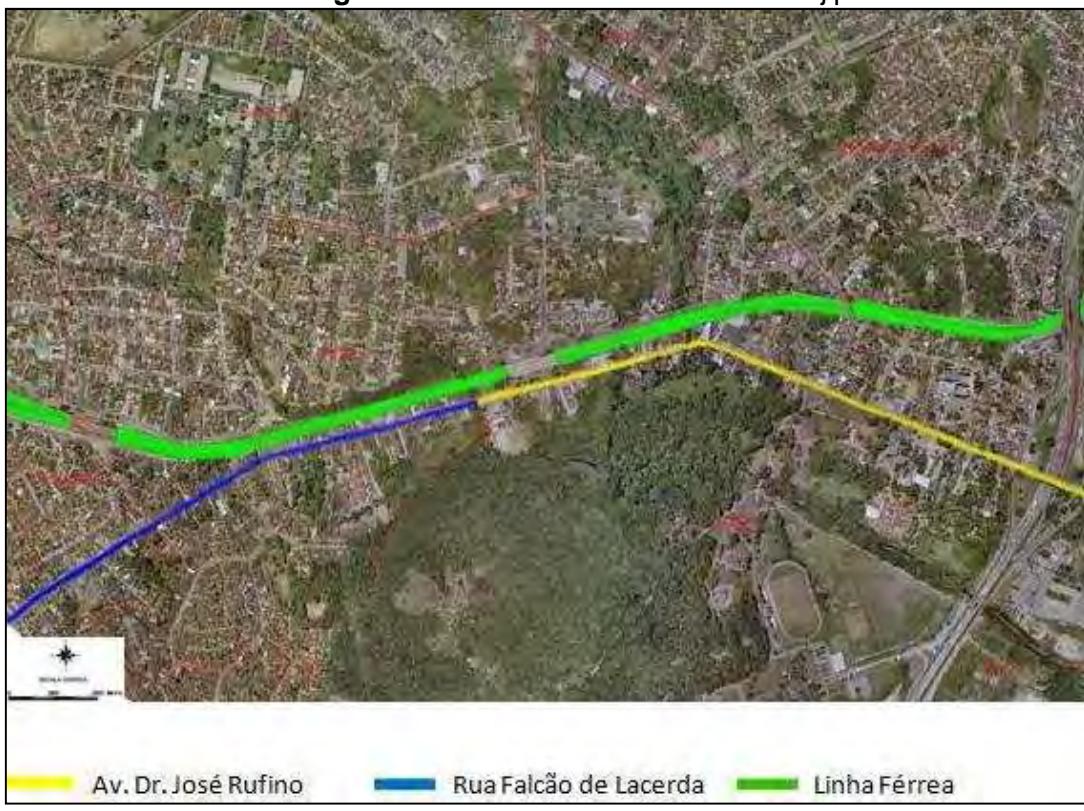
O sistema de transporte, englobando os eixos viários existentes nos bairros de Tejipió e Sancho, tem uma importância histórica que é mencionada por Costa (1981) da seguinte forma:

*Em 1819 mandou o governador Luís do Rego Barreto fazer o aterro ou estrada de Tejipió, facilitando, assim, a comunicação do nascente povoado com a praça do Recife, até que em 1836 foi construído o primeiro lanço da estrada de rodagem da Vitória de Afogados às Areias. (COSTA, 1981, p.153-154)*

Ainda segundo o autor, essa estrada de rodagem que corta as terras do bairro de Tejipió de leste a oeste, foi mencionada em um documento holandês datado de 1640, onde explica que o itinerário de viagem do Recife ao Rio São Francisco passava pela estrada de rodagem, que durante muito tempo ligou os povoados das áreas rurais ao centro urbano da cidade do Recife, exerceu um relevante papel na ocupação do povoado e mantém alguns dos equipamentos que despertam atenção por sua importância histórica.

Segundo Cavalcanti (1949), o eixo rodoviário desempenha um importante destaque sob o ponto de vista urbanístico, que recebe os nomes de Avenida José Rufino e Rua Falcão de Lacerda, configurando, juntamente com a linha ferroviária, um corredor de acesso que interliga Tejipió à Afogados (FIG. 15).

**Figura 15 – Eixo Viário do Bairro de Tejipió.**



Os caminhos de ferro também tiveram, e têm até hoje, importância no bairro de Tejipió, primeiramente, servindo de escoamento da produção canavieira e, posteriormente, como transporte de passageiros do interior do estado à área central do Recife.

Na década de 1980, as estradas de ferro passaram a transportar passageiros nos trechos Jaboatão-Recife e São Lourenço da Mata-Recife, através de locomotiva a diesel, como explica o Projeto Metropolitano do Recife (METROREC) da Empresa Brasileira dos Transportes Urbanos (EBTU):

*Diante da necessidade da criação de um órgão que se responsabilizasse pela etapa de implementação do Metropolitano do Recife, o Ministério dos Transportes determinou que a EBTU e a RFFSA se consorciasssem, com o objetivo de construir e explorar o serviço. Desta forma, em 09\09\82, foi criado o METROREC – Consórcio do Trem Metropolitano do Recife, através do contrato EBTU nº 140\82. (METROREC, 1985, p.23)*

Entretanto, coube à EBTU a responsabilidade dos recursos financeiros para executar as atividades. À Rede Ferroviária Federal Sociedade Anônima (RFFSA) coube o uso e administração do METROREC, além da implantação das edificações, equipamentos e do controle de pessoal para o cumprimento das atividades.

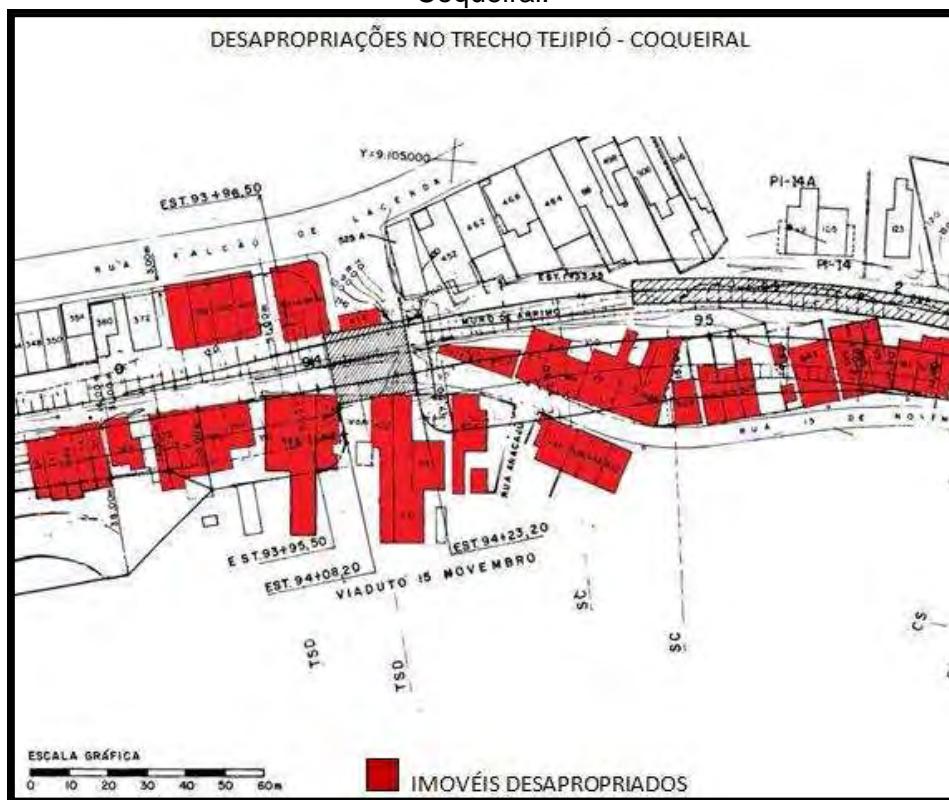
Embora o contrato de implantação das obras físicas do metrô indicasse o início das atividades para o dia 01\01\83, o METROREC deparou-se com algumas dificuldades que poderiam adiar a data de início das operações. Esses problemas eram, sobretudo, desapropriações e a paralisação do sistema de subúrbio das locomotivas a diesel, como indicava o projeto metropolitano de 1985.

O processo de desapropriação dos imóveis, inicialmente, teve prioridade no trecho de Recife-Edgard Werneck, que constituiu a primeira fase do projeto, sendo esse trecho totalmente localizado dentro da cidade do Recife. Esse projeto foi realizado através de convênio com a Prefeitura da Cidade do Recife, e contou com a ajuda da Empresa de Urbanização da Cidade do Recife (URB Recife) para liberar a área de utilização do curso do metrô do Recife.

O projeto original indicava que seria necessário retirar 2.268 unidades habitacionais no eixo da via férrea, e posteriormente foi verificado que esse número seria de 4.453 unidades de desapropriações. No trecho entre as estações de Tejipió e Coqueiral, localizadas no bairro de Tejipió, o processo de desapropriação de alguns imóveis demonstra o forte adensamento construtivo na área, sendo uma situação diferenciada da borda recifense, conforme mostra a FIG. 16.

70

**Figura 16 – Desapropriações no Trecho entre as Estações de Tejipió e Coqueiral.**



Fonte: METROREC, 1982. Adaptado pelo autor, 2011.

Na década de 1980, cerca de 25.000 pessoas eram transportadas diariamente pelas locomotivas a diesel. A paralisação do sistema em vigor era a outra dificuldade encontrada pelo METROREC, que precisava liberar o caminho de ferro para a Construtora Norberto Odebrecht iniciar as obras do metropolitano. O serviço operava nas linhas Centro e Norte, procedentes de Jaboatão e São Lourenço da Mata para o Recife.

No momento da implantação do metrô do Recife, houve uma transferência dos usuários das locomotivas a diesel para o serviço de ônibus

alternativos. Essa solução encontrada pelos técnicos da EBTU, que acarretou em duas novas dificuldades, conforme especifica o Projeto do Metropolitano do Recife (1985, p.23), “[...] Esbarrava em dois problemas: custo maior das viagens por ônibus e falta de capacidade do serviço de ônibus e do sistema viário para absorver todo o incremento de demanda”.

Paralelamente, duas alternativas foram adotadas, a primeira, através do total atendimento por transporte ferroviário utilizando o eixo de Prazeres - Lacerda na linha Sul em direção ao Cabo, e a segunda alternativa, era um sistema integrado trem - ônibus, sendo o trem nos eixos Centro e Norte, ambos até Werneck, e o ônibus no trecho de Werneck-Recife.

A chegada desse equipamento possibilitou a pavimentação de algumas ruas no entorno da linha férrea e das estações. Essas intervenções na infraestrutura também promoveram, no bairro de Tejipió, o aparecimento dos primeiros conjuntos residenciais, no ano de 1982, evidenciando as relações entre a instalação de equipamentos e a ocupação do solo.

Segundo Farret (1984, p.14), o sistema de transporte urbano causa impacto na estrutura urbana, podendo ser observado nos padrões de distribuição da população, usos e valores do solo. O autor ainda acrescenta, que as alterações provocadas pelos transportes geram “mudanças nos valores imobiliários que, por sua vez, resultam em variações qualitativas e quantitativas nos padrões de uso e ocupação do solo”. Essas mudanças que o sistema de transporte promoveu no bairro de Tejipió, ocasionou uma mudança na infraestrutura do entorno da linha férrea e uma valorização dos imóveis na área, alterando o valor das residências e atraindo novos investimentos imobiliários.

A Estação Tejipió está localizada na Avenida Dr. José Rufino, e conta com fácil acesso pelas laterais sul e norte, além de permitir a transposição da linha férrea para a Rua do Sancho. Segundo dados da EBTU (1985), a ocupação imediata em frente a estação Tejipió apresenta níveis de adensamento rarefeito à medida que se aproxima das Avenidas Aprígio Guimarães e Avenida Liberdade. O viaduto da Rua do Sancho foi planejado para manter a ligação entre esses dois eixos de integração antes explorados e

fundamentais sob o ponto de vista de assegurar o acesso e estender os limites de influência da estação.

Ainda segundo levantamento do mesmo estudo, a Estação Coqueiral está localizada numa área excessivamente adensada, cuja ocupação se estende por regiões accidentadas até as proximidades das estações Cavaleiro e Alto do Céu. É proposto por esse mesmo relatório que o sistema viário da área em torno da estação, deverá considerar a integração com o centro comercial de Cavaleiro em Jaboatão dos Guararapes, favorecendo a circulação de linhas integradas e facilitando o acesso da população ao comércio local, sendo as principais vias de acesso a Rua 15 de Novembro, que tem ligação com a Avenida Falcão de Lacerda através do viaduto de mesmo nome.

No mesmo relatório da EBTU (1985), aponta que, desde a década de 1980, existia um forte adensamento na área, cuja situação não é característica das bordas intraurbanas, sendo essa situação singular quando comparada as outras áreas de bordas da cidade do Recife. É importante destacar a dependência com o comércio do município vizinho, onde representa um *continuo* da mancha urbana que vai além da fronteira municipal.

Na Estação Coqueiral o acesso sul, dá-se através da Rua Xavier Paes Barreto e seu prolongamento na Rua 13 de Maio, sendo esta última uma via de circulação que possibilita a ligação entre a Avenida Falcão de Lacerda e a Estação Cavaleiro. O acesso norte é dado pela Rua 15 de Novembro, que interliga a estação aos viadutos das Ruas 7 de Setembro e 15 de Novembro, sendo um ponto de passagem através da Rua João XXIII para Avenida Aprígio Guimarães no bairro do Sancho.

Neste contexto, algumas ruas são remanescentes de estradas e caminhos antigos. Em Tejipió, já existia o povoado e a estrada serviu para intensificar o adensamento e servir de eixo de ligação com o centro. Assim, impulsionado pelo desenvolvimento das estradas e a construção do metrô, as antigas construções que detinham grandes áreas, passaram a ser alvo do interesse dos agentes imobiliários.

As chácaras e os sítios foram dando lugar a outras edificações mais modestas, que passaram a ocupar as terras elevadas e bastante

movimentadas dos bairros de Tejipió e Sancho, surgindo os condomínios habitacionais verticalizados na área.

### 5.1.2 Os Condomínios Habitacionais e o Processo da Verticalização nos Bairros de Tejipió e Sancho

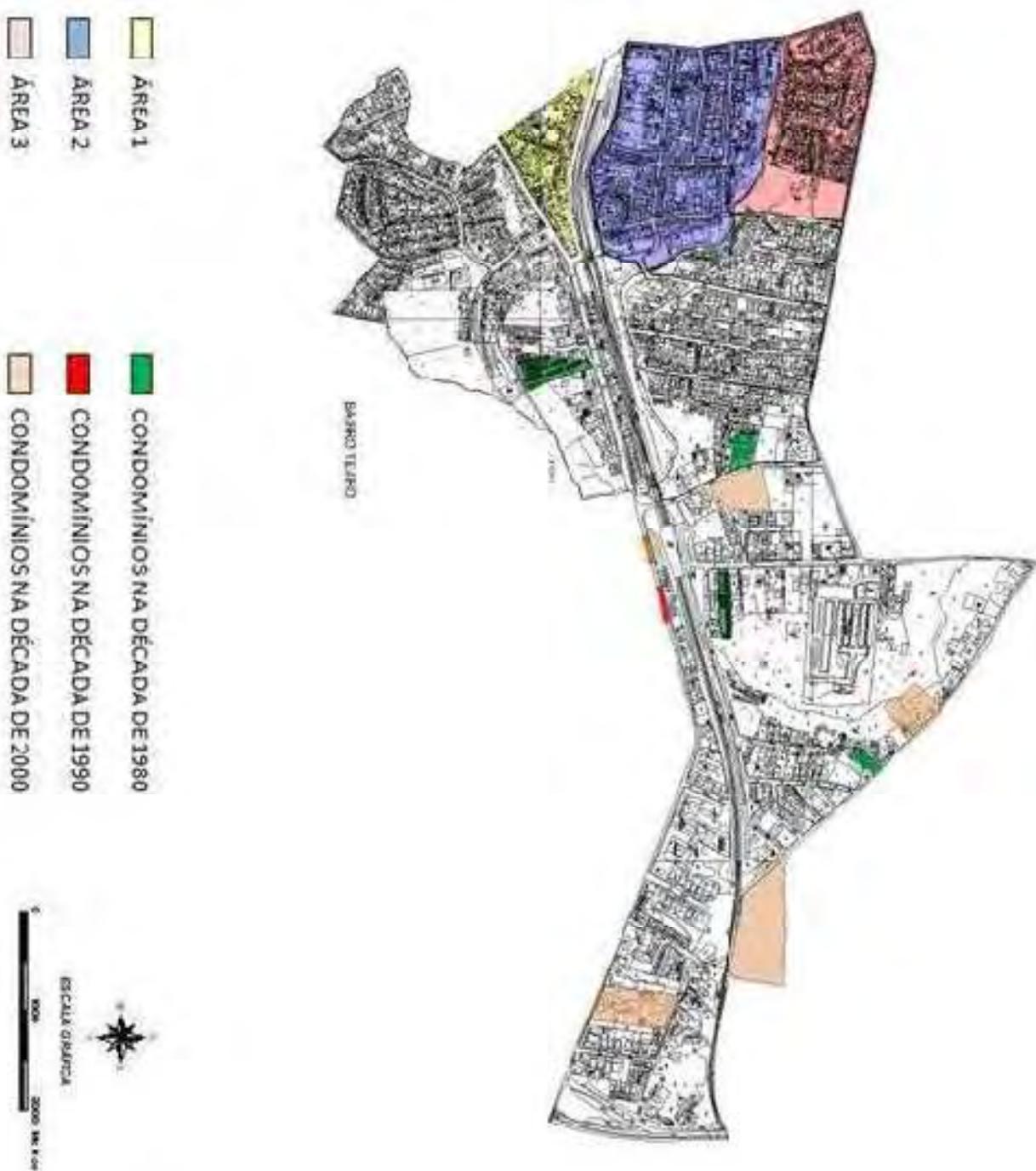
Com a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) em 1964, é difundida a idéia da casa própria, onde se esperava alcançar ‘ordem’ e ‘estabilidade social’, além de atender aos interesses do capital financeiro e da indústria da construção. A idéia da propriedade é promovida pelos governos, como fator de estabilidade política (ANDRADE & AZEVEDO, 1982).

No final do período do BNH, na década de 1980, surgem nos bairros de Tejipió e Sancho alguns condomínios que transformaram as chácaras e os sítios em habitações destinadas às famílias da classe média. Esse processo foi característico das zonas que concentram a maior circulação do capital, seja em áreas puramente comerciais ou residenciais.

Com o aparecimento dos condomínios, os bairros mudam a fisionomia através do processo de verticalização das habitações. Segundo Santos (1996), a verticalidade tende a ser hierárquica, quando realizada de forma técnica, financeira e política, por meio de ações que definem as novas realidades espaciais com o crescimento e desenvolvimento econômico de um determinado espaço.

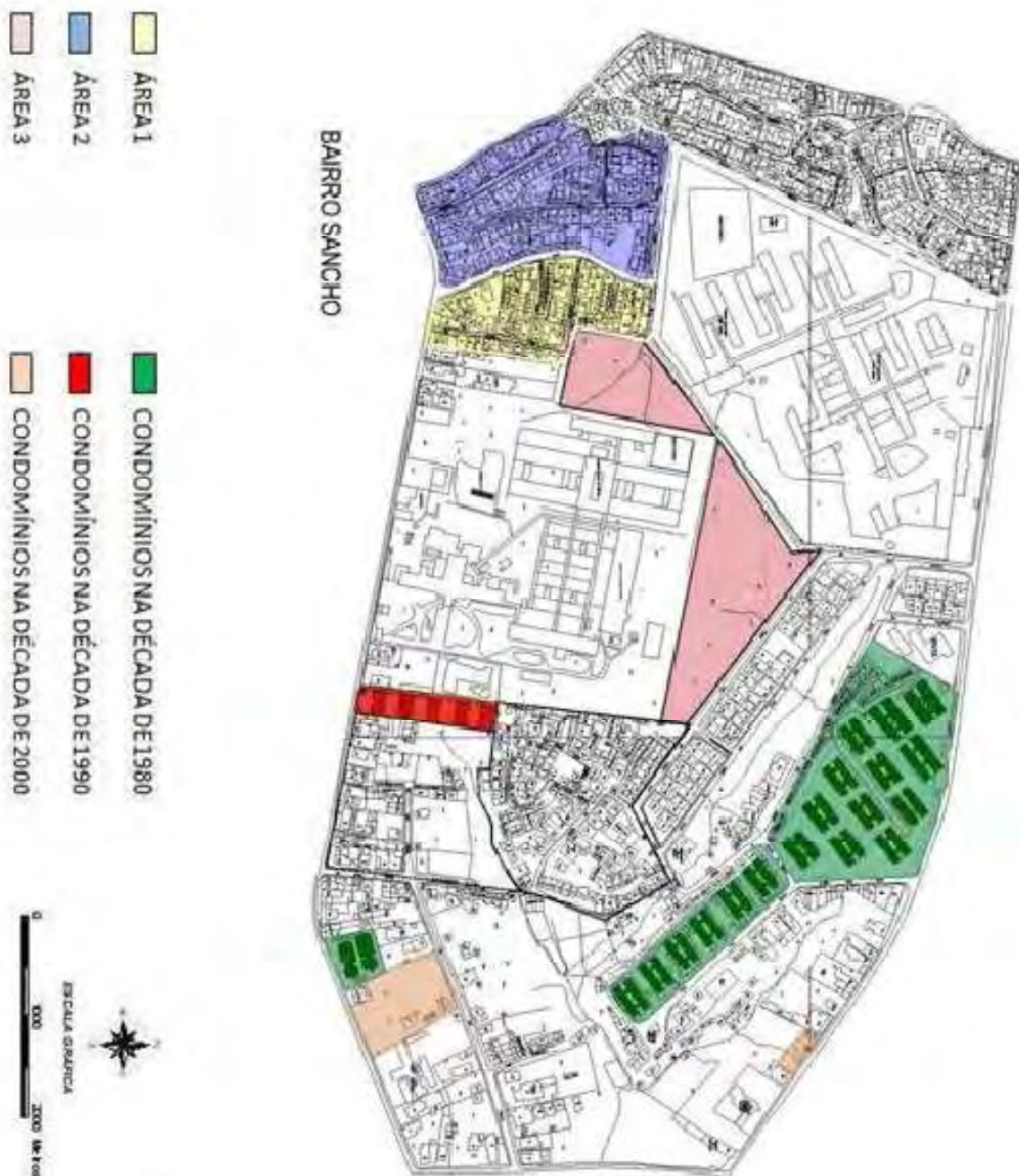
Souza (1994) diz que a verticalização é um fenômeno que comprehende e fornece elementos para a teoria da urbanização brasileira, sendo um processo extremamente complexo. Contudo, o presente estudo não se detém na análise do avanço da verticalização, mas em identificar a presença desse processo na dinâmica urbana dos bairros de Tejipió e Sancho. Os condomínios verticalizados surgem na paisagem dos bairros de Tejipió e Sancho, na década de 1980, mas se intensificam na década de 2000, conforme podemos observar no bairro de Tejipió a FIG. 17, e no bairro do Sancho a FIG. 18.

**Figura 17** – Condomínios Habitacionais no Bairro de Tejipió (1980 – 2010).



Fonte: Pesquisa Direta Abril a Junho de 2010.

**Figura 18 – Condomínios Habitacionais no Bairro do Sancho (1980 – 2010).**



Fonte: Pesquisa Direta Abril a Junho de 2010.

Entendendo que a moradia é uma necessidade básica de todo o indivíduo, e que o mercado imobiliário representa um importante segmento da economia nacional, os condomínios verticais que surgiram nos bairros de Tejipió e Sancho, na década de 1980, é parte do processo da dinâmica das bordas, através das condições favoráveis que os promotores imobiliários encontraram nas áreas periféricas.

A dimensão dos lotes possibilitou uma mudança de uso, nos bairros de Tejipió e Sancho. As grandes propriedades foram dando lugar aos condomínios verticais destinados as famílias de classe média, que se beneficiaram pela política de habitação do BNH.

O Conjunto Vinícius de Moraes, no Sancho, foi um dos primeiros condomínios do bairro construído no fim da década de 1970, com dezessete blocos e trinta e duas unidades habitacionais em cada bloco. Na década de 1980, surge o Residencial Mônaco em Tejipió, mais modesto, com quatro blocos e dezesseis unidades habitacionais em cada bloco, tendo sido construído nas proximidades da estação do metrô Tejipió, na Rua Padre Ibiapina (FIG. 19).

76

**Figura 19** – Condomínio Residencial Mônaco – Tejipió.



Fonte: Arquivo do autor, 2007.

Após a extinção do BNH, na década de 1980 e início da década de 1990, com os novos programas da COHAB-PE (Companhia Metropolitana de

Habitação de Pernambuco) no bairro do Sancho, foi construído o Conjunto Manuela Valadares, com cinco blocos e dezesseis unidades em cada bloco, nas proximidades do Hospital Otávio de Freitas (HGOF). No momento da pesquisa, encontrava-se interditado por risco de desabamento e as famílias foram realocadas para outros imóveis e casas de familiares no próprio bairro (FIG. 20).

**Figura 20** - Condomínio Residencial Manuela Valadares – Sancho.



Fonte: Arquivo do autor, 2007 - 2010.

77

Em 1998, foi extinta a COHAB-PE e retornam as dificuldades de acesso a habitação, cujos novos programas da Caixa Econômica Federal passa a ser intermediador entre as famílias que têm acesso às cartas de crédito e a iniciativa provada. No mesmo período, o Banco Interamericano de Investimento (BID) se incorpora ao Programa Habitar-Brasil, sendo a forma mais viável de aquisição de imóveis para as famílias mais pobres (ALMEIDA SOUSA, 2007).

O avanço do setor imobiliário modifica novamente a fisionomia dos bairros de Tejipió e Sancho entre 2000 e 2010. Desta vez, por empreendimentos com tipologias diferentes das encontradas nas décadas de 1980 e 1990. O primeiro exemplo dessa mudança é o condomínio *Casa Solar Residence* da construtora Consulte Engenharia, construído em uma antiga chácara localizada na Avenida Dr. José Rufino em Tejipió, em frente a vários equipamentos de educação pública (FIG's. 21 e 22).

**Figura 21 – Condomínio Residencial Casa Solar Residence – Tejipió.**



Fonte: acervo do autor, 2007-2010.

78

**Figura 22 – Condomínio Residencial Casa Solar Residence e a proximidade com a Linha do Metrô do Recife.**



Fonte: acervo do autor, 2010.

No terreno de 8.952,60 m<sup>2</sup> estão sendo construídos oito blocos de dez pavimentos, com quatro unidades por andar de 57,83 m<sup>2</sup> cada. O empreendimento é destinado à famílias da classe média e classe média alta, com equipamentos de lazer e segurança. A construtora manteve a casa da chácara e passou a utilizá-la como espaço de lazer do condomínio.

No mesmo período, inicia-se a construção do *Vila Jardim Condomínio Club* também em Tejipió (FIG's 23 e 24), impulsionada pelas vendas do *Casa Solar Residence*, mantém e utiliza a casa da chácara como espaço de lazer do condomínio. Está localizado na Avenida Liberdade, com doze blocos de dezesseis pavimentos e quatro unidades por andar, com 59,46 m<sup>2</sup> cada. A construtora diz ter 45.000 m<sup>2</sup> de área verde preservada e vinte atrativos de lazer, como especifica a planta do empreendimento (FIG. 25).

**Figura 23 – Vila Jardim Condomínio Club (Na fase de construção) – Tejipió.**



79

Fonte: Acervo do autor, 2005 - 2007.

**Figura 24 – Vila Jardim Condomínio Club (Após a entrega).**



Fonte: Acervo do autor, 2010.

**Figura 25 – Planta do Condomínio Vila Jardim Condomínio Club.**



Fonte: Site da Queiroz Galvão/ Vila Jardim.

Em 2010, na Avenida Liberdade, em Tejipió, outro empreendimento foi erguido, o Condomínio *Torres da Liberdade* (FIG. 26), com três blocos de vinte pavimentos com quatro unidades de 57,77 m<sup>2</sup> por andar em cada torre, mantendo as características dos demais empreendimentos na área, ou seja,

conservando a antiga casa da chácara para compor o cenário do condomínio (FIG. 27).

**Figura 26 – Condomínio Torres da Liberdade – Tejipió.**



80

Fonte: Acervo do autor, 2010.

**Figura 27 – Planta do Condomínio Torres da Liberdade – Tejipió.**



Fonte: Site Moura Dubeux.

Os empreendimentos mais recentes estão localizados no entorno da estação do metrô Tejipió. Em frente a estação, na Avenida Dr. José Rufino localiza-se o Edf. Maria Rodrigues (FIG. 28), sendo um bloco de quatorze pavimentos e seis unidades por andar que variam de 63,04 m<sup>2</sup> a 66,43 m<sup>2</sup> de área.

**Figura 28 - Edf. Maria Rodrigues – Tejipió.**


Fonte: Acervo do autor, 2010.

81

Outro empreendimento está localizado na Rua Sargento Juvêncio, Chamado *Bosque das Palmeiras Life* com três blocos de cinco pavimentos com oito unidades por andar (FIG. 29). Esse empreendimento é o único entre os citados que faz parte do Programa Minha Casa Minha Vida. Esse programa é do Governo Federal em parceria com Estados, municípios, iniciativa privada e movimentos sociais, que tem como objetivo promover a produção ou aquisição de novas unidades habitacionais, ou a requalificação de imóveis urbanos (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2011).

**Figura 29 – Condomínio Bosque das Palmeiras Life – Sancho.**


Fonte: Acervo do autor, 2010.

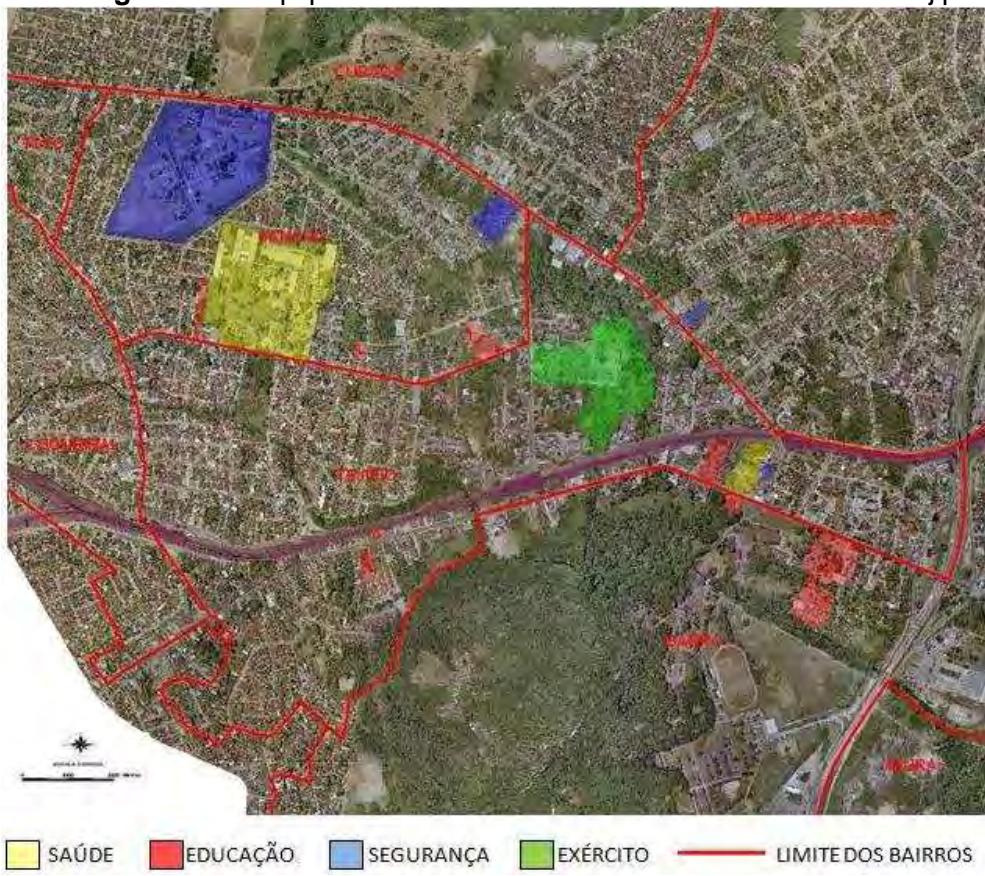
Com o surgimento de habitações destinadas à classe média, os agentes imobiliários utilizam como atrativo para as vendas na área, a facilidade de acesso ao centro do Recife e a proximidade de áreas de conservação da vegetação de mata. Além da existência na área dos equipamentos de diferentes finalidades, como saúde, segurança e educação.

### 5.1.3. Os Equipamentos Urbanos nos Bairros de Tejipió e Sancho

82

A presença de alguns equipamentos urbanos nessas áreas, pode ser desencadeador de algumas transformações topológicas e tipológicas. São equipamentos urbanos de educação, saúde, segurança e companhias do Exército, conforme apresentados na FIG. 30.

**Figura 30 – Equipamentos Urbanos nos Bairros do Sancho e Tejipió.**



Fonte: Geoprocessamento - PCR, 2007. Adaptado pelo autor, 2011.

No bairro do Sancho, foi construído o “*Sanatório do Sancho*”, atual Hospital Geral Otávio de Freitas (HGOP) na Avenida Aprígio Guimarães (FIG.

31), que recebeu o nome do Dr Otávio de Freitas em 1964, sendo então o fundador da Liga Pernambucana contra a Tuberculose, segundo relatos de Franca (1977).

No período da construção, serviu para instalação da casa de repouso para os soldados americanos feridos na Segunda Guerra Mundial, e passou a ser utilizado para tratamento de doentes com tuberculose, após a guerra (CAVALCANTI, 1998, p.163). O hospital é um centro regional de doenças pulmonares e atende a população da região e pessoas oriundas de outros municípios do estado. Em Tejipió está o outro hospital da área, o Hospital e maternidade São João da Escócia, que funciona desde a década de 1960.

83

**Figura 31** – Hospital Otávio de Freitas.



Fonte: Acervo do autor, 2010.

A área ainda conta com equipamentos de segurança distribuídos ao longo da Avenida Liberdade, sendo três delegacias e o complexo penitenciário Aníbal Bruno. Também na área existem treze escolas públicas e inúmeras privadas de nível fundamental e médio, sendo o maior colégio eleitoral da cidade. Embora tenha um considerado número de equipamentos nos bairros de Tejipió e Sancho, a predominância é do uso residencial, onde a influência positiva e atrativa que alguns dos equipamentos exerce na dinâmica imobiliária formal e informal nas bordas intraurbanas, decorre da localização e da influência da proximidade de comércio e serviços.

Assim, os vários submercados gerados pela localização e pela proximidade de comércio e serviços, entre ambos os mercados (formal e

informal), condicionam o local de fixação e os preços exercidos na área, em decorrência de fatores socioespaciais internos, que segundo Abramo (2003, p.210), vão além da localização, especificamente no mercado informal, onde “é bastante diferenciado, em função das características topológicas dos terrenos e da temporalidade do processo de edificação [...] e proximidade da rede de comércio e serviços”. Os equipamentos, nos bairros de Tejipió e Sancho, assumem uma influência na consolidação do espaço de moradia por parte das famílias mais pobres, que se instalaram nos arredores desses equipamentos.

Quanto aos equipamentos de educação, se destaca a *Escola Rural Alberto Torres* (FIG. 32), inaugurada em 1936, seguindo os princípios da arquitetura moderna trazida ao Recife pelo arquiteto Luiz Nunes. O edifício possui distribuição idêntica dos seus ambientes nos dois pavimentos, e na volumetria destacam-se os arcos que sustentam a rampa, sendo o primeiro edifício no Brasil a utilizar como circulação vertical rampas no lugar de escadas. O edifício está tombado pelo Governo do Estado de Pernambuco.

**Figura 32 – Escola Rural Alberto Torres – Tejipió.**



Fonte: acervo do autor, 2010.

Segundo Marques e Naslavsky (2011, s/p), o edifício indica a relação com a arquitetura moderna de Le Corbusier no bairro de Tejipió. A área onde foi construída a Escola Rural Alberto Torres está cercada por outras três escolas públicas, em 1964 passaram a fazer fronteira com o 4º Batalhão de Comunicações do Exército – Arraial Novo do Bom Jesus. Além desta companhia, na década de 1970 o bairro do Sancho passou a abrigar a 7ª Companhia de Intendência do Exército – 7ª Companhia de Comunicações

(FIG. 33), localizada na Rua Padre Ibiapina, em frente a Igreja de São João Batista, no casarão que se mantém até os dias atuais, segundo dados da própria companhia.

**Figura 33 – 7<sup>a</sup> Companhia de Comunicações do Exército.**



85

Fonte: Acervo da 7<sup>a</sup> Cia de Comunicação, 2007.

Desde a década de 1980, alguns imóveis vêm apresentando transformações quanto ao uso, como apresentamos no caso da 7<sup>a</sup> CIA COM, e modificações tanto no edifício quanto no lote. Essas alterações são para abrigar alguns dos equipamentos urbanos na área, para atender a demanda do mercado imobiliário na implantação de condomínios habitacionais, ou para suprir o aumento da procura por moradias na área.

Os bairros de Tejipió e Sancho também apresentam carência em comércio e serviços, devido a proximidade de alguns centros comerciais e de abastecimento, como o CEAGE/PE - Centro de Abastecimento de Gêneros Alimentícios de Pernambuco, localizado na BR 101 em Jardim São Paulo no Recife, e o Centro Comercial de Cavaleiro em Jaboatão dos Guararapes, justificando a predominância do uso residencial na área.

Portanto, passamos a analisar a dinâmica imobiliária nas áreas pobres dos bairros de Tejipió e Sancho. Vale ressaltar que essa análise será do setor informal da economia, ou seja, da dinâmica imobiliária nas áreas pobres

desses dois bairros através da leitura das características socioeconômicas dos proprietários e inquilinos, das características construtivas, e da relação contratual que se estabelece na área.

## 5.2. Análise da Dinâmica Imobiliária nas Áreas Pobres do Bairro de Tejipió

O processo de produção do espaço nas áreas mais urbanizadas, é caracterizado pelos sistemas ágeis de transporte flexibilizados e de comunicação, por unidades de produção e consumo, onde grande parte da população passa a ter a vida organizada em escala regional (GRIECO e SALGADO, 2011). Na análise da dinâmica imobiliária do bairro de Tejipió, mais especificamente sobre as atividades informais desse segmento econômico, que se desenvolveram e continuam a se desenvolver de forma crescente, tomamos como ponto de partida a idéia do economista Regueira (2007), que afirma o seguinte:

*[...] a sua larga escala só é possível porque os agentes desenvolveram instituições que, mesmo não sendo aparadas pela legalidade, permitem que os empreendimentos possam funcionar e se expandir. São essas instituições, através das regras informais, como prefere North (1990), que dão sustentação para que algumas economias possam funcionar com elevados índices de informalidade. (REGUEIRA, 2007, p.65)*

Diante do posicionamento do autor, passamos a analisar o mercado imobiliário em áreas pobres. Adotando essa postura, a pesquisa de campo sobre a dinâmica imobiliária em Tejipió foi capaz de revelar que esse mercado possui códigos próprios, que configuraram uma organização baseada em regras que regem as transações imobiliárias. Portanto, esse capítulo reúne os resultados obtidos nas pesquisas realizadas em campo, nos períodos de abril a junho, e de outubro a dezembro de 2010, sendo confrontados com dados de 1991 e 2000, do Atlas de Desenvolvimento Humano do Recife (ADH, 2005). Para melhor compreensão da análise, as três áreas delimitadas no recorte espacial, serão apresentadas individualmente. Iniciaremos com o uso do solo no bairro.

### 5.2.1. Uso e Ocupação do Solo

Utilizamos categorias para o uso do solo na pesquisa, que são as seguintes: os domicílios próprios, alugados e domicílios mistos (próprios e alugados); comércio e serviços; equipamentos de educação; instituições religiosas e vazios.

Os domicílios próprios serão a primeira categoria que iremos analisar no bairro de Tejipió, e os domicílios alugados a segunda. Essas categorias estão presentes no bairro do seguinte modo: na área 01, são 103 unidades próprias e 36 alugadas; na área 02, são 329 unidades próprias e 167 alugadas; e na área 03, são 263 unidades próprias e 109 alugadas, totalizando 695 domicílios próprios e 312 alugadas que corresponde ao universo da pesquisa.

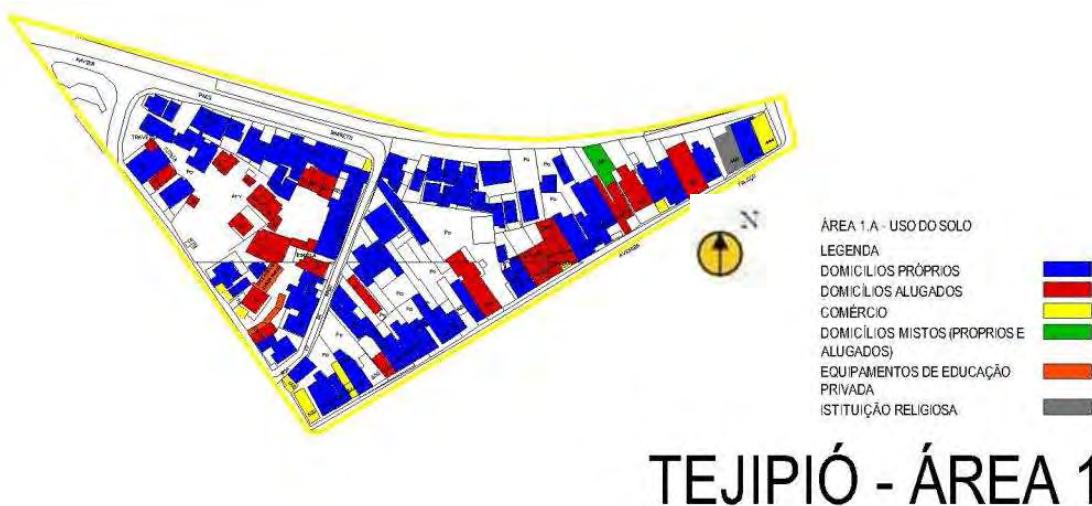
A terceira categoria, chamamos de “domicílios mistos”, que são entendidas na pesquisa especificamente como edificações que apresentam domicílios próprios e alugados no mesmo espaço, por meio de subdivisão dos imóveis horizontalmente ou de sobreposições. Esses domicílios foram quantificados e estão distribuídos entre os domicílios próprios e alugados, porém espacializados de forma que possibilitem a identificação na área.

Outra categoria de uso do solo é o comércio e o serviço, que nessas áreas têm pouco dinamismo. Os poucos que existem estão presentes na área 01 em trechos da Rua Falcão de Lacerda, que é o laço de estrada antigo do bairro e na Rua Tutoia que serve de passagem para o lado sul da estação do metrô Coqueiral. Na área 02, em trechos da Rua Guanabara que dá acesso ao lado norte da estação do metrô Coqueiral, e na área 03, em trechos da Avenida Aprígio Guimarães que é o limite entre os bairros de Tejipió e do Sancho. Os equipamentos de educação privada, as instituições religiosas e os vazios, encontram-se no interior dessas áreas, também em pequena quantidade quando comparados ao uso residencial.

A área 01 do bairro de Tejipió está delimitada entre a Rua Falcão de Lacerda e o lado sul da linha férrea do metrô do Recife (FIG. 34). A delimitação da área 02 está entre o lado norte da linha férrea do metrô do Recife e margem sul do Rio Tejipió (FIG. 35). E por fim, a área 03 está delimitada entre a

margem norte do Rio Tejipió e o limite com o bairro do Sancho na Avenida Aprígio Guimarães (FIG. 36).

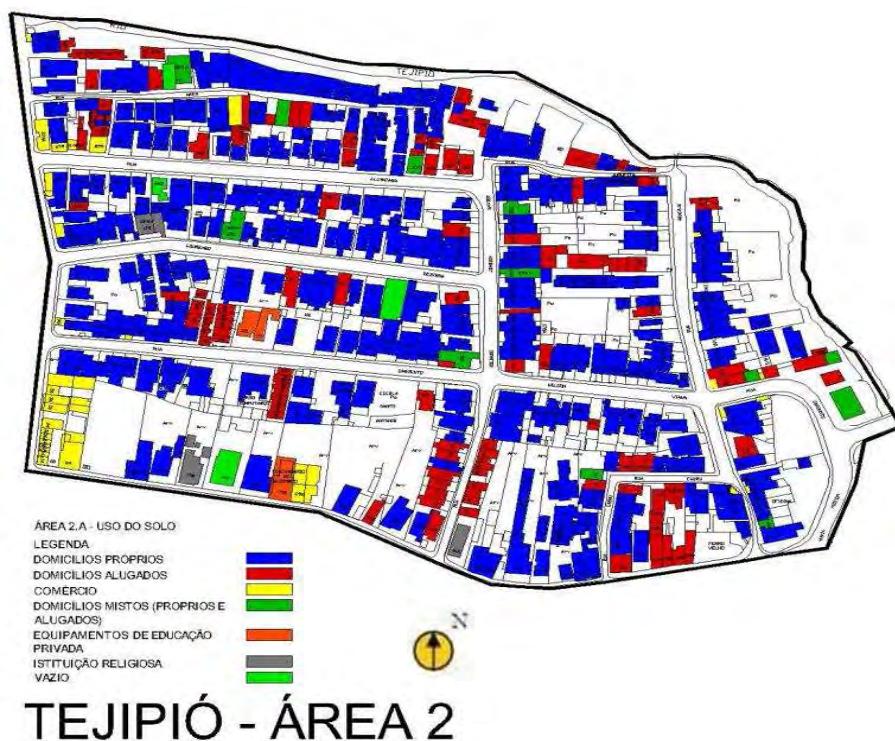
**Figura 34 – Uso do Solo na área 01 do Bairro de Tejipió.**



88

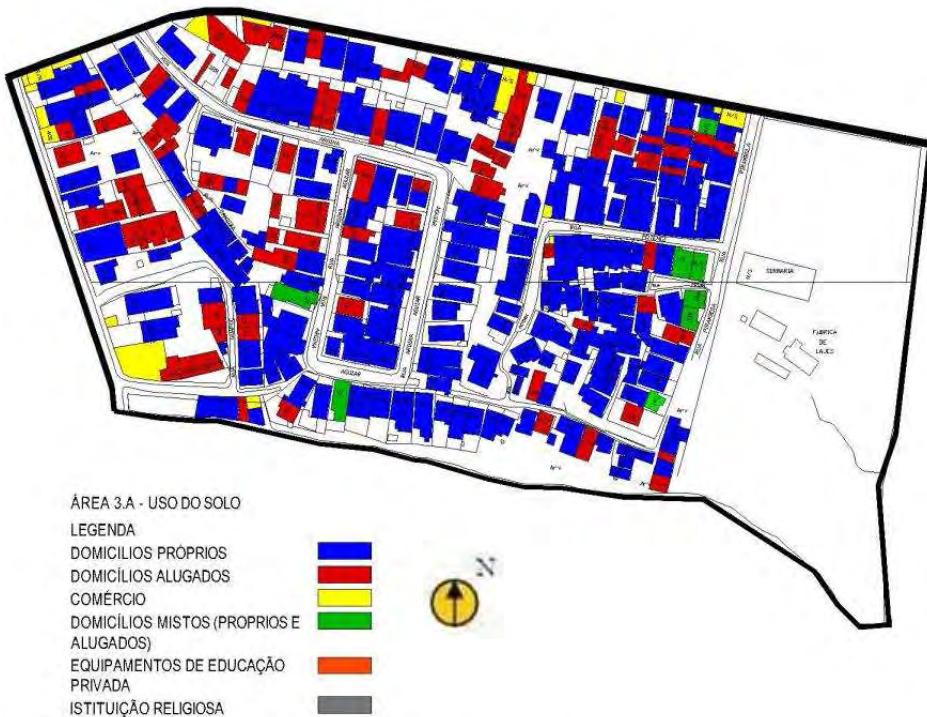
Fonte: Pesquisa Direta Abril a Junho de 2010.

**Figura 35 – Uso do Solo na área 02 do Bairro de Tejipió.**



Fonte: Pesquisa Direta Abril a Junho de 2010.

**Figura 36 – Uso do Solo na área 03 do Bairro de Tejipió.**



89

## TEJIPÓ - ÁREA 3

Fonte: Pesquisa Direta Abril a Junho de 2010.

Essas áreas foram assim delimitadas, pela localização no limite político-administrativo do município, já que configuram uma área contínua entre os municípios de Recife e Jaboatão dos Guararapes, ou seja, uma borda intraurbana que apresenta grande densidade construtiva e populacional.

Assim, verificamos que o uso residencial predomina em todas as áreas, sendo subdivididos em categorias de domicílios próprios, alugados e mistos, tendo nas três áreas em maior quantidade os domicílios próprios.

Para fundamentar a análise, é imprescindível caracterizar os produtores da dinâmica imobiliária, no bairro de Tejipió, por meio das características socioeconômicas, que influenciam fortemente os seus comportamentos e a lógica desse mercado. Portanto, analisam-se as características dos agentes através das seguintes variáveis: (i) gênero do chefe da família, (ii) idade, (iii) estado civil, (iv) origem, (v) tempo no bairro, e (vii) a quantidade de pessoas que habitam os domicílios.

## 5.2.2. Características Socioeconômicas

De acordo com os resultados obtidos na pesquisa realizada entre outubro e dezembro de 2010, iremos discutir as características socioeconômicas dos proprietários e inquilinos do bairro de Tejipió. É oportuno esclarecer que a análise da dinâmica imobiliária que apresentamos nessa pesquisa é formada unicamente na identificação dos proprietários e inquilinos, sem qualquer outro tipo de agente, ou seja, os corretores imobiliários. Esse tipo de intermediação acaba por onerar o preço mensal do aluguel e a oferta de produto não estabelece interesse do setor formal na área. A pesquisa também não recai sobre os locatários, embora tenhamos identificado que alguns dos proprietários da amostra são locatários na área.

Nessa discussão nos detemos ao período da pesquisa de campo entre outubro e dezembro de 2010, comparando os dados obtidos com os dados do ADH do Recife (2005). Assim, identificando a presença dos proprietários e inquilinos no bairro de Tejipió ao longo das décadas anteriores, e as intervenções que esses produtores da dinâmica imobiliária geraram na área. Portanto, iniciamos a análise com os proprietários.

### 5.2.2.1 Análise dos Dados Referentes aos Proprietários em Tejipió

Para conhecer as características dos proprietários, iniciamos com o quantitativo por gênero dos representantes dos domicílios, para aprofundar a análise. Identificamos no total das áreas delimitadas na pesquisa, 196 proprietários, sendo 114 proprietários do sexo masculino, representando 58,2%, e 82 proprietários do sexo feminino, representando 41,8%, ou seja, mesmo que a maioria dos proprietários são os homens nessas áreas que delimitamos, as mulheres vêm ganhando espaço considerado como chefes de famílias no bairro de Tejipió.

Segundo dados do Censo de 2010, no bairro de Tejipió, a população feminina é superior a masculina, sendo 54,2% de mulheres e 45,8% de homens. Contudo, não encontramos nas áreas delimitadas da pesquisa essa situação, nas áreas os homens ainda são em maior número.

Quando analisamos por área, encontramos na área 01, um total de 64 proprietários, sendo 39 do sexo masculino e 25 do sexo feminino, que corresponde a 60,9% de homens e 39,1% de mulheres. Na área 02, temos 42 proprietários do sexo masculino e 24 proprietários do sexo feminino, que representam 63,6% de homens, e 36,4% de mulheres. Na área 03, também foram 66 proprietários entrevistados, no total encontramos 50% de homens e 50% de mulheres.

Esses proprietários estão entre faixa etária, que será apresentada por classes distribuídos na Tabela 07, com informações sobre cada área e do total de todas as áreas no bairro de Tejipió.

91

**Tabela 07 – Quantidade de Proprietários por Faixa Etária (Tejipió).**

TEJIPÓ PROPRIETÁRIOS	Área 1	Área 2	Área 3	Total
Faixa Etária	Quantidade	Quantidade	Quantidade	Quantidade
18 a 25 anos	01	01	04	06
26 a 30 anos	02	05	06	13
31 a 35 anos	02	13	04	19
36 a 40 anos	08	11	06	25
41 a 45 anos	11	11	12	34
46 a 50 anos	13	13	13	39
Acima de 50 anos	27	12	21	60
Total	64	66	66	196

Fonte: Pesquisa Direta outubro a Dezembro de 2010.

Considerando a totalidade das áreas, podemos afirmar que 60 dos 196 proprietários situam-se na faixa acima de 50 anos (30,6%), e apenas 06 proprietários possuem idades entre 18 e 25 anos (3,1%). Analisando separadamente cada área, constatamos que 27 dos 64 proprietários na área 01, possuem idades acima de 50 anos (42,2%) e apenas 01 proprietário possui idade entre 18 e 25 anos (1,6%). Na área 02, com 66 proprietários, 12 têm idades acima de 50 anos (18,2%) e 01 com idade entre 18 e 25 anos (1,5%). Já na área 03, são 21 proprietários com idade acima de 50 anos (31,8%) e 04 proprietários entre 18 e 25 anos (6,15%).

A maioria dos proprietários situa-se nas faixas acima de 50 anos, residindo no bairro há mais de 40 anos, sendo um aspecto que indica uma consolidação da área na borda intraurbana. Trata-se, portanto, de uma população relativamente envelhecida, onde muitos nasceram no bairro, não

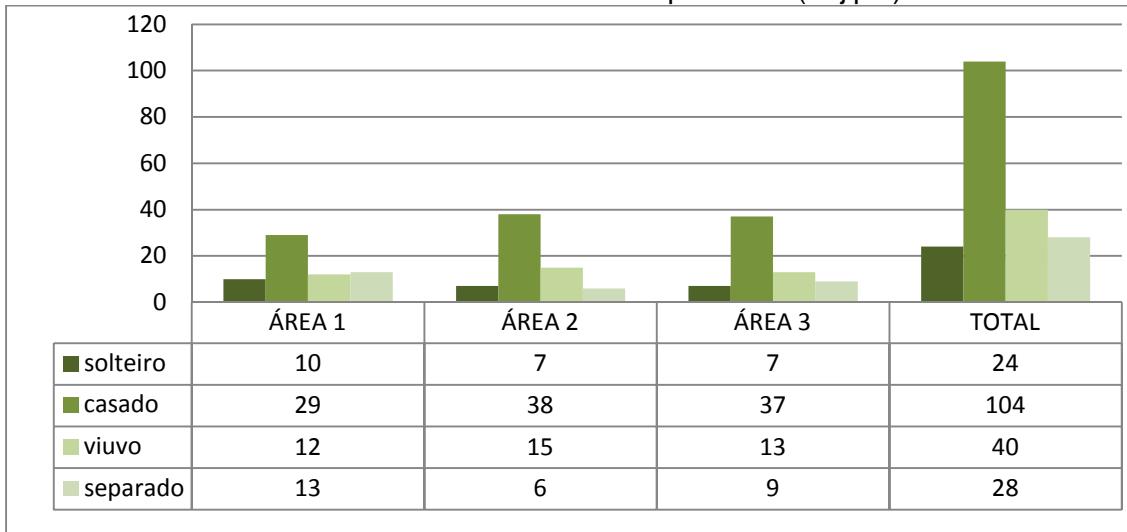
sendo uma característica comum as áreas de bordas, que, geralmente, possuem um fluxo constante de pessoas, cuja movimentação é impulsionada pelo processo migratório das áreas rurais às periferias urbanas. Esse processo migratório vem diminuindo desde a década de 1980 nas cidades brasileiras.

A taxa de crescimento da população em Tejipió, entre o período de 1991 e 2000, é de 0,95% conforme os dados do ADH do Recife. Em 1991, a população do bairro era de 7.803 habitantes, em 2000, passou para 8.486 habitantes. Em 2010, a população é de 8.918 habitantes.

O índice de envelhecimento da população de Tejipió, em 1991, corresponde a 6,19%. Em 2000, esse índice passa a 8,53%, apresentando um aumento da população envelhecida no bairro. Assim, percebemos que não é uma situação recente em Tejipió, onde a maior parte da população em 2010, concentra-se nas faixas acima de 50 anos. Também podemos destacar o maior número de proprietários casados, sendo 53,1%, conforme o gráfico 02, que mostra essa quantidade por área e o total das áreas.

92

**Gráfico 02 – Estado Civil dos Proprietários (Tejipió).**



Fonte: Pesquisa Direta outubro a Dezembro de 2010.

O maior percentual dos chefes de famílias são entre os casados, justificando o alto número de domicílios com duas pessoas, ou seja, 53 dos 196 domicílios que representam 32,14%. Contudo, a maioria dos domicílios possui três pessoas, que corresponde a 68 domicílios e representa 34,7%.

A quantidade de domicílios particulares permanentes, em 1991, era de 1.849, passando em 2000, para 2.228. Em 2010, passou para 2.936. Esses dados são referentes ao total de domicílios no bairro de Tejipió. A quantidade de pessoas por domicílios das áreas delimitadas no bairro, pode ser observado os dados na tabela 08.

**Tabela 08** – Quantidade de Pessoas nos Domicílios Próprios (Tejipió).

Quantidade de Pessoas nos domicílios	Área 1	Área 2	Área 3	Total
1	03	05	01	09
2	12	20	21	53
3	24	23	21	68
4	16	11	12	39
5	08	03	09	20
Mais de 5	01	04	02	07
Total	64	66	66	196

Fonte: Pesquisa Direta outubro a Dezembro de 2010.

93

Esses habitantes representam parte do processo de migração, que ocorreu na cidade do Recife desde a década de 1940 e sofreu redução na década de 1980. A cidade espalhada e o crescimento do tecido urbano são condicionantes para a geração dos subúrbios e a definição de novos limites das bordas intraurbanas, como é o caso do bairro de Tejipió. Contudo, a maioria dos proprietários nasceu no próprio bairro, mas uma parcela significativa tem origem em outras cidades da RMR ou do interior do estado, ou em outros estados, sobretudo, da região nordeste. A tabela 09, mostra a quantidade dos proprietários que tem origem tanto no bairro, quanto fora do bairro e o tempo que moram na área.

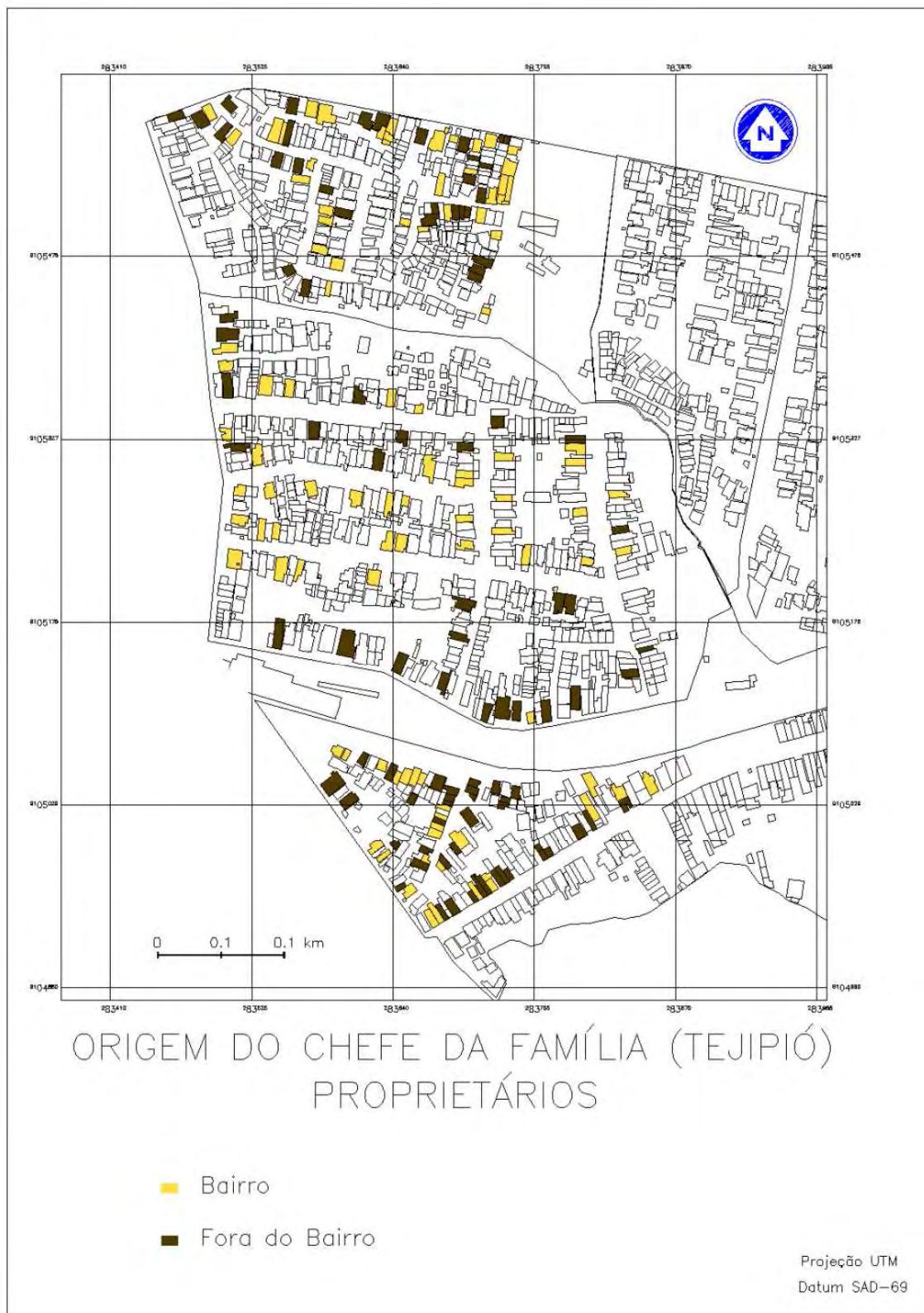
**Tabela 09** – Origem e Tempo de Permanência no Bairro (Tejipió).

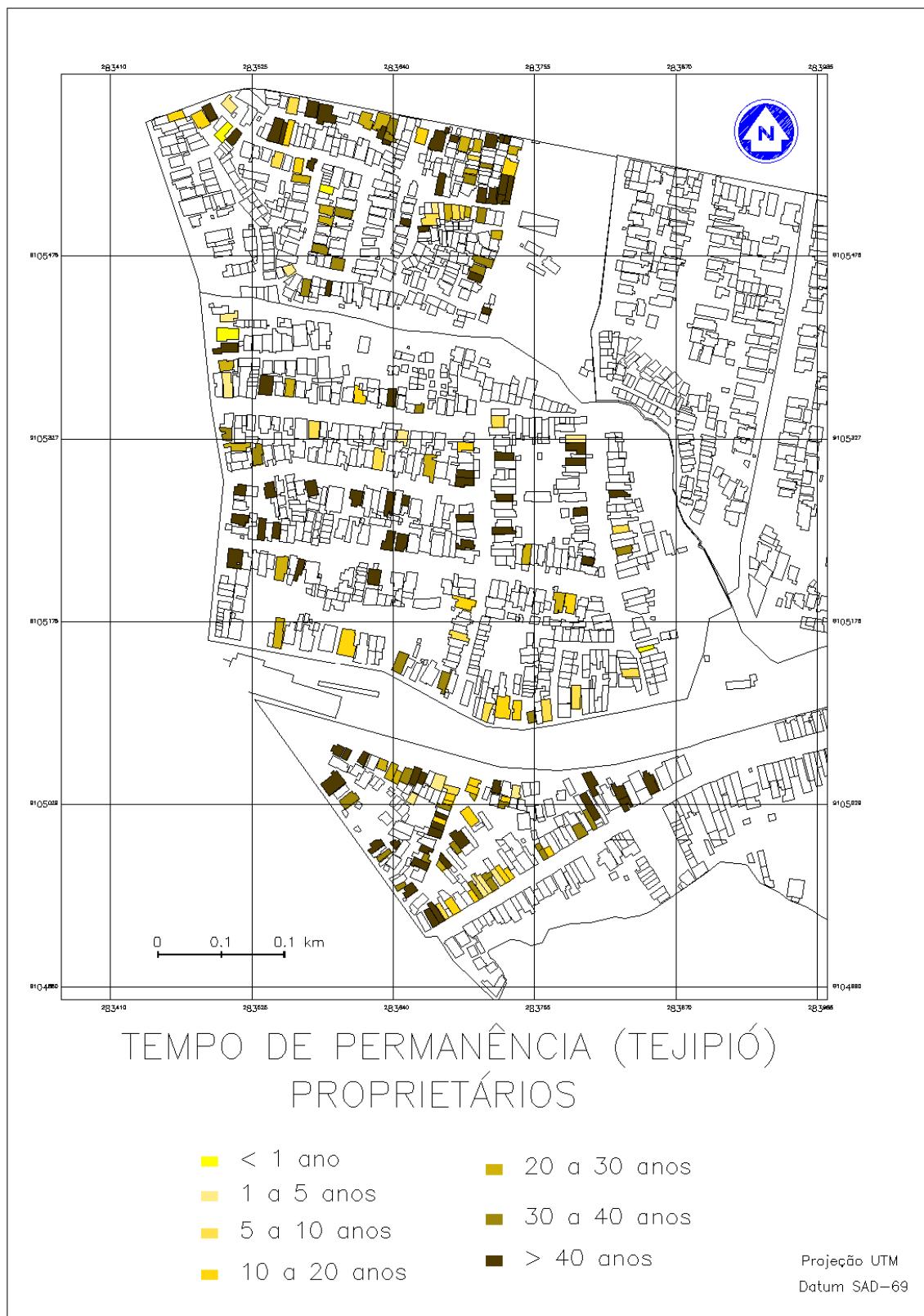
TEJIPÓ	Área 1		Área 2		Área 3		Total	
	Origem		Origem		Origem		Origem	
	No Bairro	Fora do Bairro						
Menos de 1 ano	0	0	0	02	0	02	0	04
1 a 5 anos	0	06	0	03	0	04	0	13
5 a 10 anos	0	02	0	06	0	09	0	17
10 a 20 anos	0	12	01	05	0	07	01	24
20 a 30 anos	03	02	08	04	05	03	16	09
30 a 40 anos	07	08	05	06	05	02	17	16
Mais de 40 anos	16	08	22	04	29	0	67	12
Total	26	38	36	30	39	27	101	95

Fonte: Pesquisa Direta outubro a Dezembro de 2010.

Observando a tabela 08, podemos indicar que 101 moradores nasceram no próprio bairro e 95 em outros locais. A pesquisa ainda aponta que a quantidade de pessoas que moram no bairro a mais de 40 anos soma 67 do total de 101 moradores, cujo percentual por área é de 61,54% na área 01, 61,11% na área 02, e 74,36% na área 03. (FIG. 37). Dessa forma, constatamos também que os proprietários que nasceram no bairro, moram na área no mínimo há 10 anos (FIG. 38). Um dado importante para nossa análise é a quantidade de moradores por domicílio. Em 1991, a média era de 5,15, em 2000, passou para 3,75.

Os dados referentes a quantidade de moradores por domicílios no bairro de Tejipió, reafirma que nas áreas de borda, o processo de expansão populacional atende ao modelo *centro-periferia*. Segundo Oliveira (2008, p.07), uma vez desencadeado o processo de desenvolvimento numa área, interfere nas economias internas e externas, garantindo a continuidade do crescimento econômico e a consolidação dessas áreas.

**Figura 37 – Origem dos Proprietários (Tejipió).**


**Figura 38 - Tempo de Permanência no Bairro (Tejipió).**


Outro ponto que analisamos entre os proprietários da área, é a forma de aquisição dos imóveis. Alguns chegaram ao bairro e encontraram espaços vazios ou abandonados e por meio de invasão, fixaram sua morada nesses espaços. Outra forma de aquisição foi através da compra do lote ou da edificação já existente. Com relação à invasão da área, poucos admitiram a prática, outros justificaram a autoconstrução afirmando que possuíam o terreno.

Embora, alguns dos imóveis, sobretudo, na área 01 do bairro de Tejipió, localizados próximo a linha férrea, estejam em terrenos da antiga RFFSA, e os proprietários não possuam documento de posse, sendo a área consolidada por meio de invasões em períodos distintos. No entanto, é importante mencionar que, mesmo a maioria habitando a área há mais de 40 anos, muitos dos moradores adquiriram os imóveis por meio da compra da edificação existente, ou pela compra do terreno, que provavelmente, deve ter sido loteado pelos invasores.

A aquisição do imóvel, para muitos se deu por meio da compra da edificação, 133 moradores (68%) adquiriram o imóvel já construído, 11 proprietários (6%) adquiriram o imóvel pela compra do lote, 33 proprietários (17%) alegaram que já possuíam o terreno na área e construíram o domicílio, e 19 proprietários (9,7%) indicaram outros meios de aquisição do imóvel. Esses meios são os mais diversos possíveis, tais como: troca por outro imóvel, herança, entre outras, conforme observa-se nos dados da tabela 10 e a representação na área através da FIG. 39.

**Tabela 10 – Forma de Aquisição dos Imóveis (Tejipió).**

Aquisição do Imóvel	Área 1	Área 2	Área 3	Total
Compra do lote	03	0	08	11
Compra do imóvel	41	45	47	133
Autoconstrução	07	15	11	33
Invasão	0	0	0	0
Outros meios	13	06	0	19
Total	64	66	66	196

Fonte: Pesquisa Direta outubro a Dezembro de 2010.

**Figura 39 – Aquisição dos Imóveis (Tejipió).**


O modo de aquisição dos imóveis no bairro de Tejipió, através da compra do imóvel, revela que a maioria está na área após o processo de ocupação por meio de invasão. Segundo Sobreira (2003), no processo de ocupação do espaço, “de um lado está a força de expansão, do centro para as bordas, que traduz a necessidade de crescimento da estrutura; de outro a força de compactação, da borda para o centro, que traduz a necessidade de otimização na ocupação de um espaço que é limitado”.

Baltrusis (2004, p.07), afirma que o processo de migração é a causa da ocupação nas áreas avançadas da cidade, admitindo que “estas populações vão residir em moradias construídas em assentamentos informais, contribuindo deste modo com o aumento da irregularidade urbana”. O mesmo autor, completa, dizendo que “apesar deste fenômeno migratório não ser recente, ele ainda surpreende muitos governos que são incapazes de lidar com esta situação”.

Devido ao tempo de permanência no bairro e as modificações nos imóveis, alguns dos proprietários assumiram a função de agente imobiliário na área e são os detentores da oferta disponível. Em números não são expressivos, apenas 25 proprietários possuem outros imóveis além do que reside, porém em quantidade de imóveis, sobretudo, os destinados ao aluguel, alguns possuem até 08 domicílios disponíveis para aluguel no bairro.

Conforme já anunciado, a pesquisa em tela não se desdobra na análise aos locatários da área, que serão mencionados para apreensão de questões referentes aos ocupantes dos domicílios alugados. No bairro de Tejipió, os imóveis destinados ao aluguel servem de complemento da renda familiar ou a única fonte de renda da família, sendo uma atividade de funcional, em muitos casos, a revelia das normas e preceitos legais, o que intensifica o relativo adensamento construtivo na borda intraurbana.

#### **5.2.2.2. Analise dos Dados Referentes aos Inquilinos em Tejipió**

Iniciamos a analise dos inquilinos pelo quantitativo por gênero para a amostra de 146 domicílios nas áreas delimitadas. Desse total, temos 114 inquilinos do sexo masculino (78%), e 32 inquilinos do sexo feminino (22%),

situação semelhante à encontrada entre os proprietários, onde a quantidade de homens como representantes das famílias são maiores que de mulheres.

Na área 01, são 31 inquilinos, sendo 25 do sexo masculino (84%) e 05 inquilinos do sexo feminino (16%). Na área 02, são 39 inquilinos do sexo masculino (76%) como representantes dos domicílios, e 10 inquilinos do sexo feminino (24%). Na área 03, são 66 domicílios alugados, sendo 50 representantes do sexo masculino (76%) na amostra e 16 do sexo feminino (24%).

No caso dos inquilinos, podemos observar que no total das áreas a maior quantidade está entre 46 e 50 anos e a menor entre 26 e 30 anos, sendo inexistente na amostra os representantes com idades entre 18 e 25 anos, conforme os dados da tabela 11.

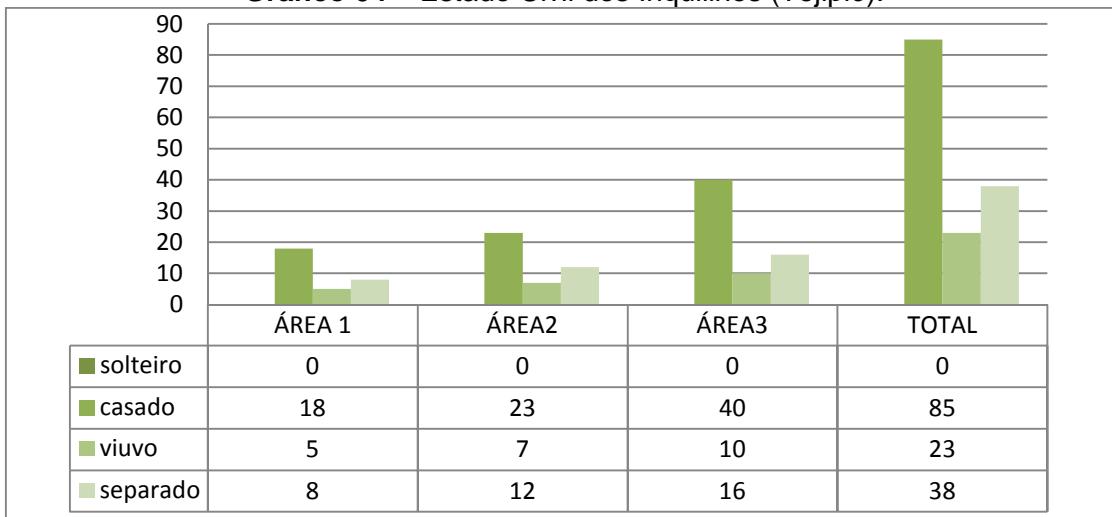
100

**Tabela 11** – Quantidade de Inquilinos por Faixa Etária (Tejipió).

TEJIPÓ INQUILINOS	Área 1	Área 2	Área 3	Total
Idade	Quantidade	Quantidade	Quantidade	Quantidade
18 a 25 anos	0	0	0	0
26 a 30 anos	01	01	02	04
31 a 35 anos	07	07	16	30
36 a 40 anos	05	13	10	28
41 a 45 anos	05	10	10	25
46 a 50 anos	09	13	19	41
Acima de 50 anos	04	04	09	18
Total	31	49	66	146

Fonte: Pesquisa Direta outubro a Dezembro de 2010.

Considerando as três áreas da pesquisa no bairro, podemos afirmar que 41 dos 146 inquilinos situam-se nas faixas entre 46 e 50 anos (28%), e apenas 04 inquilinos têm idades entre 26 e 30 anos (9%). A maior parte dos chefes de famílias nos domicílios alugados são casados, conforme podemos observar no gráfico 04. É importante ressaltar, que nessas áreas nenhum domicílio da amostra possui inquilino solteiro, ou seja, esses dados apontam para um relativo adensamento populacional que encontramos no bairro de Tejipió, não sendo uma característica comum nas bordas intraurbanas de modo geral, onde 31% dos domicílios alugados possuem quatro moradores.

**Gráfico 04 – Estado Civil dos Inquilinos (Tejipió).**


Fonte: Pesquisa Direta outubro a Dezembro de 2010.

Os inquilinos casados representam 58,22%, entre os chefes de famílias, já as pessoas que se identificaram na entrevista como separados, representam 26,03%, e os 23 restantes dos inquilinos representam 15,75% de viúvos. No entanto, podemos observar que a ausência de chefes de famílias solteiros na amostra, indica que os domicílios possuem um alto número de indivíduos por domicílios (Tabela 12), onde mais uma vez, confirmamos o relativo adensamento no bairro de Tejipió.

**Tabela 12 – Quantidade de Pessoas por Domicílios Alugados (Tejipió).**

Quantidade de Pessoas no Domicílio	ÁREA 1	ÁREA 2	ÁREA 3	TOTAL
1	0	0	0	0
2	07	12	16	35
3	08	10	17	35
4	10	15	21	46
> 4	06	12	12	30
Total	31	49	66	146

Fonte: Pesquisa Direta outubro a Dezembro de 2010.

Dessa forma, destacamos os domicílios com duas pessoas (24%), verificamos o mesmo percentual para os domicílios com três pessoas, embora a maioria dos domicílios possua quatro pessoas (31,5%). Os domicílios com mais de quatro pessoas são 20,5% dos imóveis alugados no bairro. Isso

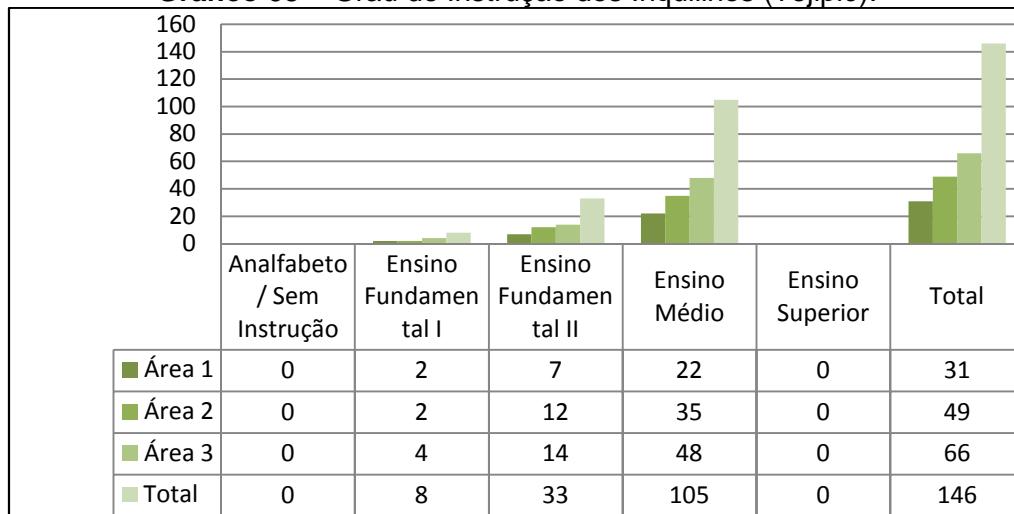
representa que mais de 50% dos domicílios alugados possuem quatro ou mais pessoas.

A grande quantidade de pessoas por domicílios é uma característica comum nas áreas suburbanas, nas periferias imediatas da cidade, o mesmo não ocorre com as áreas de bordas intraurbanas, que geralmente, apresenta índice pequeno em densidade construtiva e populacional. Verificamos no caso de Tejipió, o oposto com relação à densidade construtiva e populacional, configurando uma borda intraurbana diferenciada das demais áreas, certamente, por constituir uma mancha contínua que transborda o limite municipal.

Quanto ao grau de instrução do chefe da família, o gráfico 03 revela que 72% dos inquilinos cursaram o ensino médio e 5% cursaram entre a 1<sup>a</sup> e a 5<sup>a</sup> série do ensino fundamental I. Como pode ser observado no mesmo gráfico, 23% cursaram entre a 6<sup>a</sup> e a 9<sup>a</sup> série do ensino fundamental II, e nenhum dos inquilinos estão em situação de analfabetismo ou sem instrução, também não encontramos inquilinos que cursaram o ensino superior, nas áreas delimitadas da pesquisa.

102

**Gráfico 03 – Grau de Instrução dos Inquilinos (Tejipió).**



Fonte: Pesquisa Direta outubro a Dezembro de 2010.

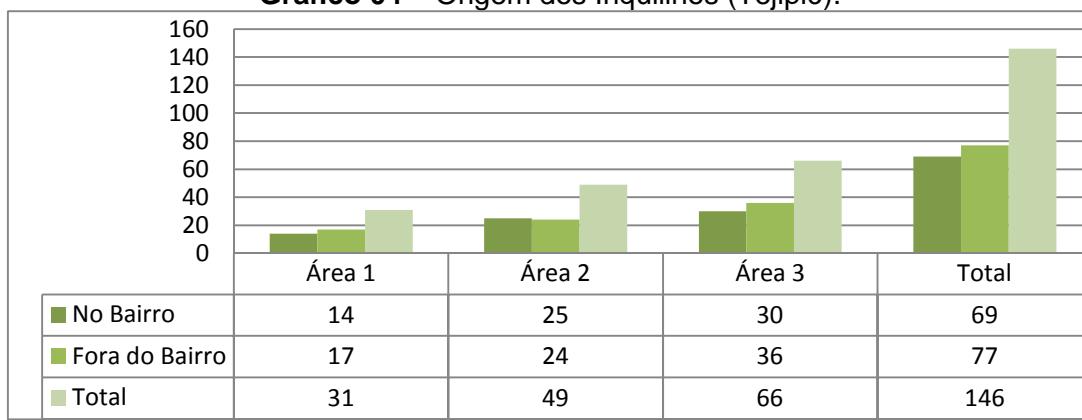
Os dados referente ao grau de instrução dos chefes de família nos domicílios alugados, revelam que 2/3 dos moradores do bairro de Tejipió cursaram o ensino médio. Esses inquilinos apresentam grau de instrução suficiente para decidir sobre os produtos ofertados na área, sendo essa

condição diferente das que se encontra em outras áreas de bordas, representando um importante indicador para diferenciar a população que habita esse espaço. Tal situação, provavelmente, decorre do fato dos inquilinos serem relativamente novos, e tiveram mais oportunidades que as gerações anteriores.

A maior parte dos inquilinos não nasceu no bairro, 77 inquilinos tem origem em outros bairros do Recife ou em outras cidades da RMR e do interior do estado. O número de inquilinos com origem fora do bairro, representa 53%, e os inquilinos que tem origem no bairro (47%), conforme o gráfico 04.

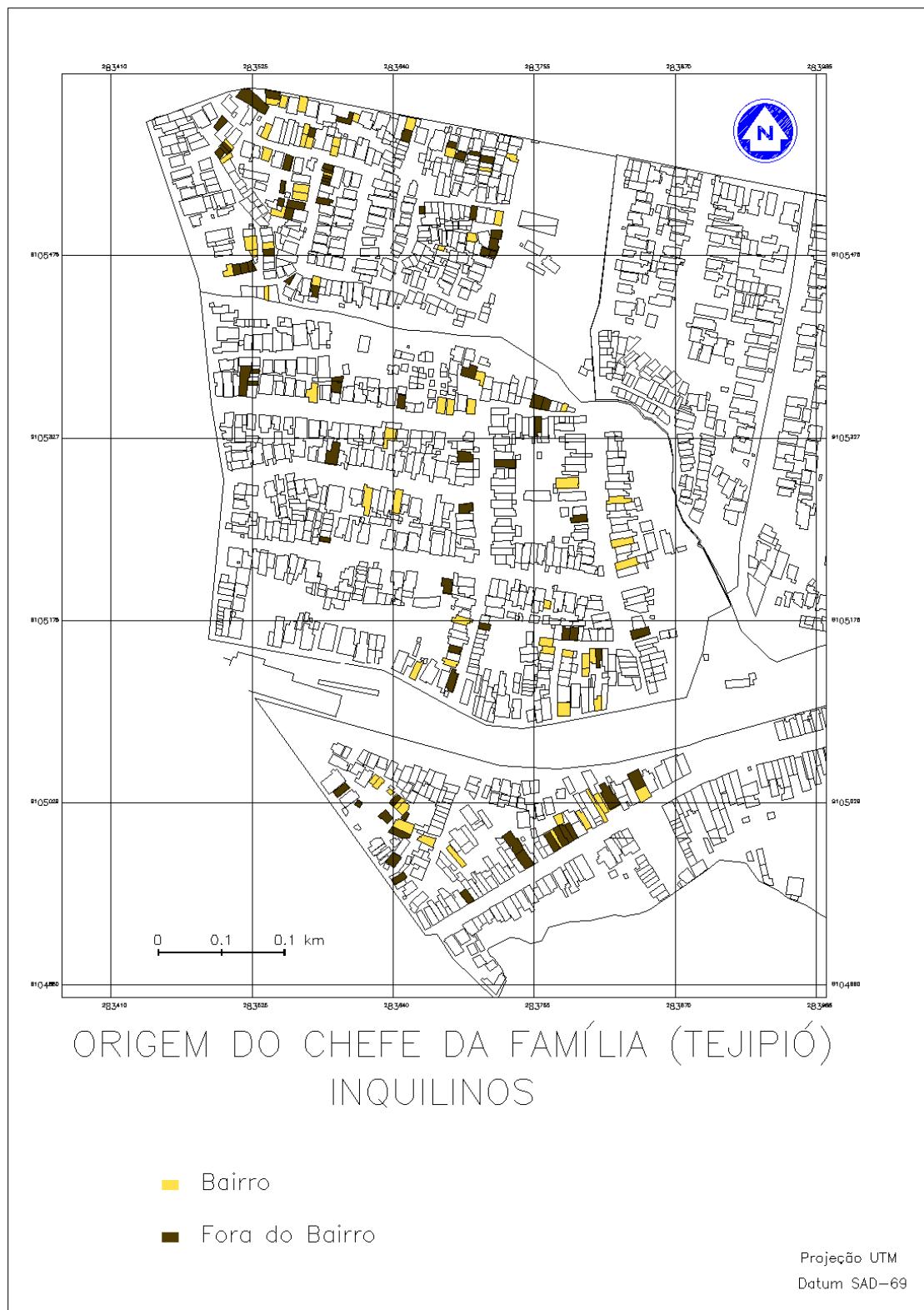
103

**Gráfico 04 – Origem dos Inquilinos (Tejipió).**



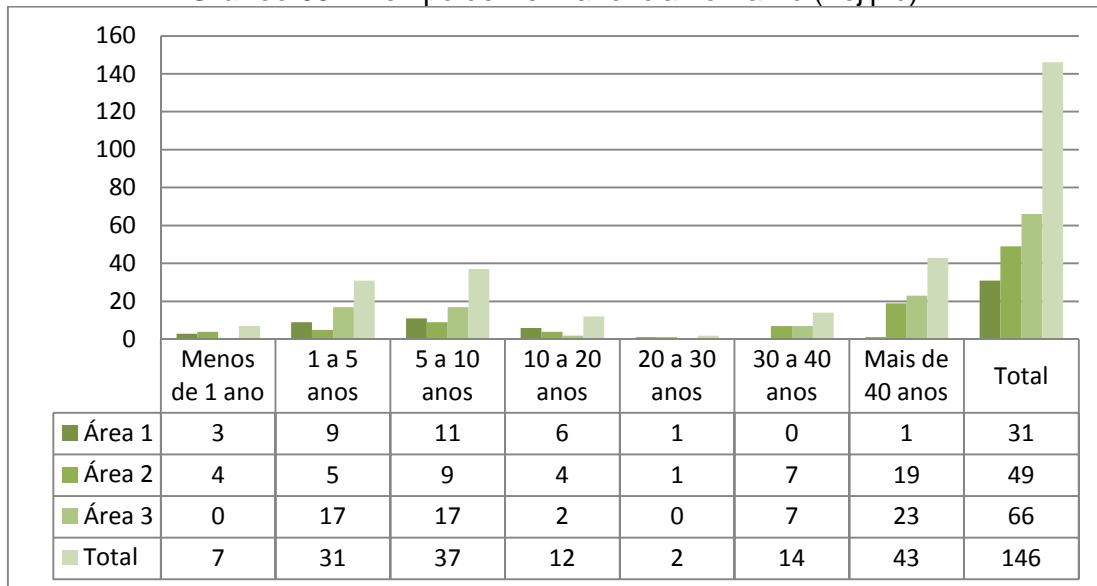
Fonte: Pesquisa Direta outubro a Dezembro de 2010.

Ainda analisando o gráfico 04, observamos que cada área mantém a predominância de inquilinos com origem fora do bairro, negando uma das hipóteses da pesquisa que é baseada na idéia de que os inquilinos são oriundos do aumento das famílias já existentes no bairro. Apenas na área 02, o número de pessoas com origem no bairro é maior, sendo a diferença bastante pequena. A FIG. 40, mostra como os inquilinos estão distribuídos mediante sua origem nas áreas do bairro de Tejipió.

**Figura 40 – Origem dos Inquilinos (Tejipió).**


Na relação entre a origem e o tempo de permanência dos inquilinos no bairro de Tejipió, observamos que a maioria dos inquilinos mora no bairro a mais de 40 anos, conforme mostra o gráfico 05. O tempo que os inquilinos habitam no bairro, configura uma estrutura diferente das demais áreas de bordas, onde se espera um maior dinamismo no mercado de aluguel, certamente, pela busca de produtos que possa acomodar toda família, justificado, pelo aumento do número de membros.

105

**Gráfico 05 – Tempo de Permanência no Bairro (Tejipió).**


Fonte: Pesquisa Direta outubro a Dezembro de 2010.

O resultado que encontramos nessa área é uma importante descoberta da pesquisa, são peculiaridades do bairro de Tejipió, na medida em que aponta um tempo razoável de duração dos relacionamentos entre os agentes desse mercado. Na área 01, os inquilinos que mora no bairro há mais de 40 anos, representa 3,22%, índice bastante diferente do encontrado nas áreas 02 e 03, cujo percentual é de 38,77% na área 02, e na área 03 é de 34,84%. Na FIG. 41, podemos observar a distribuição por domicílios dos inquilinos quanto ao tempo de permanência no bairro de Tejipió.

**Figura 41 – Tempo de Permanência dos Inquilinos (Tejipió).**

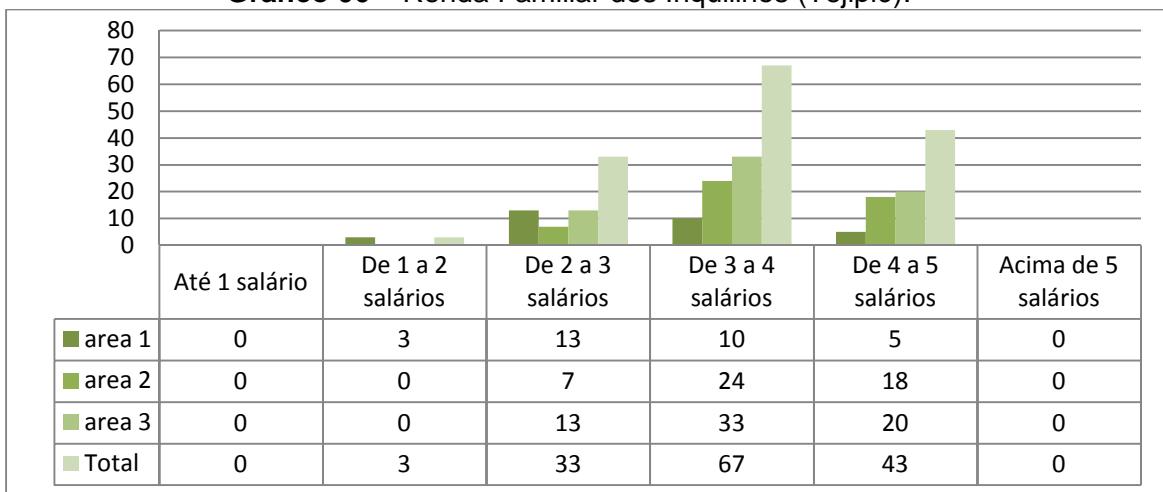

Quando questionados pela opção de morar no bairro, 82,2% dos inquilinos afirmaram que a escolha deu-se pela proximidade da família que mora no bairro ou nos bairros vizinhos, 15,75% disseram que é por conta da infraestrutura básica existente, e apenas 2,05% justificaram a escolha pela proximidade do trabalho. Parte importante dos inquilinos tem emprego com carteira assinada (69,2%), desse total 58,9% trabalha fora do bairro. Conforme apresentamos na tabela 13, uma parcela relevante é de aposentados (26%), e outra parcela trabalha por conta própria (4,8%).

**Tabela 13 – Vínculo de Trabalho e Renda (Tejipió).**

Vínculo de Trabalho	Área1	Área 2	Área3	Total
Trabalho com carteira assinada	25	34	42	101
Trabalho sem carteira assinada	0	0	0	0
Trabalho por conta própria	4	0	3	7
Aposentadoria	2	15	21	38
Bolsa família	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>31</b>	<b>49</b>	<b>66</b>	<b>146</b>

Fonte: Pesquisa Direta outubro a Dezembro de 2010.

Em relação aos rendimentos das famílias, a maior concentração, praticamente a metade possui de 3 a 4 salários mínimos (45,9%), seguidas pelas famílias que possuem de 4 a 5 salários mínimos (29,4%). Considerando essas duas faixas, pode-se afirmar que 75,3% das famílias dos inquilinos vivem com mais de três salários mínimos (Gráfico 06).

**Gráfico 06 – Renda Familiar dos Inquilinos (Tejipió).**


Fonte: Pesquisa Direta outubro a Dezembro de 2010.

Para conseguir esse rendimento mensal, a maioria dos inquilinos contam com a participação de outro(s) membro(s) da família para auxiliar nas despesas ou exercem alguma outra atividade remunerada complementar. Isso representa 61,64% dos inquilinos que admitiram ter renda complementar ou aceita participação de outro membro da família, e 38,36% disseram que não existe outra renda complementar e nem recebe ajuda de outro membro da família.

Segundo dados do ADH do Recife (2005), em 1991, o rendimento médio das famílias no bairro de Tejipió era de R\$ 583,64, em 2000, passou para R\$ 619,99. Outro dado importante na análise do rendimento das famílias no bairro, é a comparação entre os chefes de famílias que possui rendimento de 2 a 5 salários mínimos, que no período de 1991-2000 diminuiu esse percentual, em contrapartida, os chefes de famílias com rendimento de 5 a 10 salários mínimos, apresentam um aumento, conforme podemos observar na tabela 14.

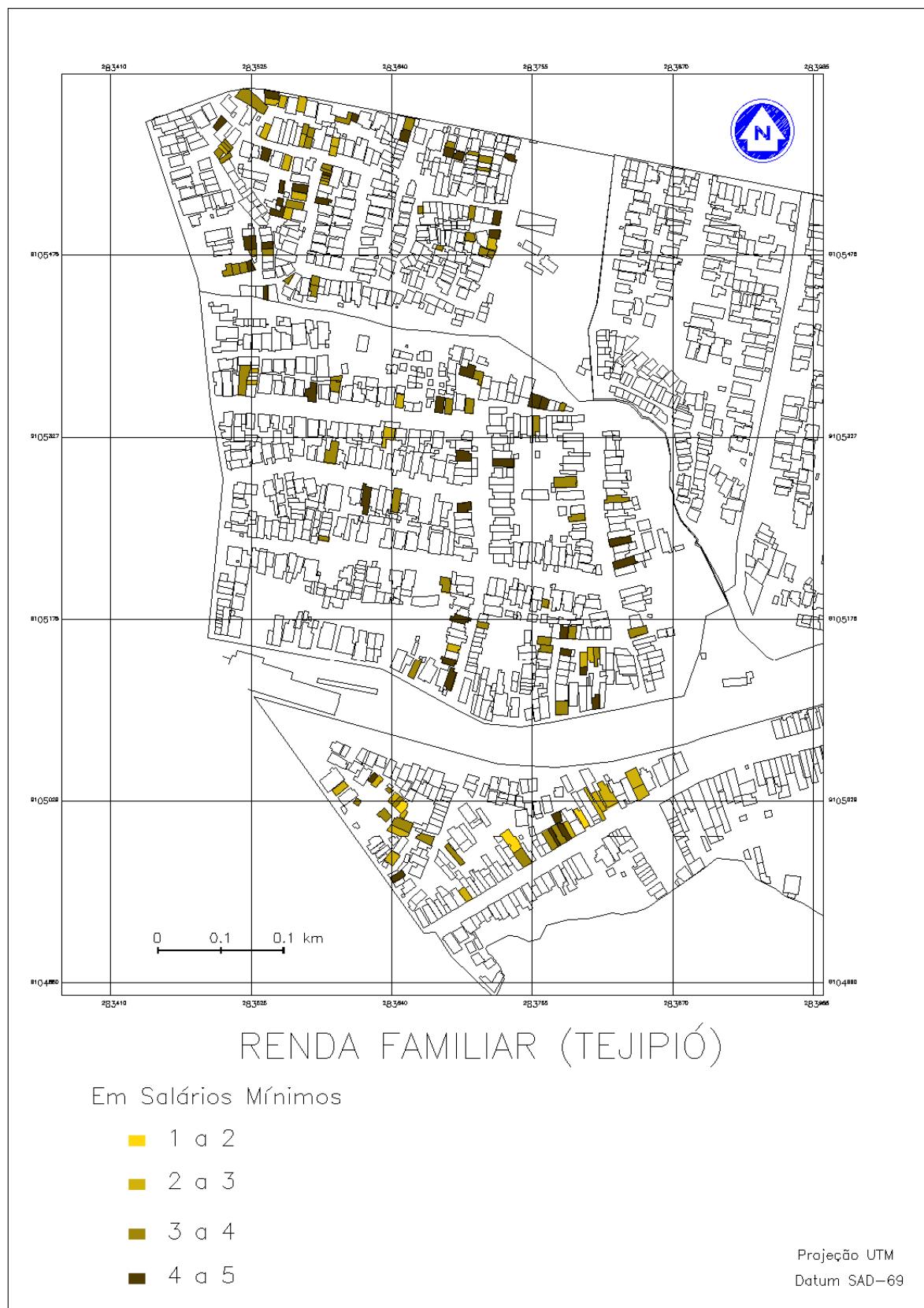
108

**Tabela 14** – Renda dos Chefes de Família em Tejipió (1991 -2000).

TEJIPÓ	1991	2000
% sem rendimentos	6, 54	8,84
% de até 1 sm	22,12	18,58
% 1 a 2 sm	19,97	19,43
% 2 a 5 sm	31,17	26,84
% 5 a 10 sm	15	18,09
% mais de 10 sm	5,5	8,21

Fonte: ADH do Recife (2005).

Segundo Araujo (2002), as disparidades e os baixos níveis dos rendimentos, comum em áreas pobres, estão atrelados a dinâmica e as características do mercado de trabalho da cidade. A autora ainda acrescenta que existe uma correlação entre a subutilização dos recursos humanos nas atividades econômicas e o nível de pobreza. Contudo, os dados revelam que a hipótese que nas áreas pobres predomina o rendimento familiar de até três salários mínimos, não se aplica ao bairro de Tejipió, cujo rendimento das famílias apresenta um comportamento semelhante, onde o rendimento médio da maioria da população varia entre 2 a 5 salários mínimos, ao longo das últimas décadas, conforme observamos a distribuição dos rendimentos por domicílios na FIG. 42.

**Figura 42 – Renda Familiar dos Inquilinos (Tejipió).**


O nível dos rendimentos da população reflete-se na forma de morar, e os dados referentes a Recife mostram que parcela significativa da população mora mal, não somente do ponto de vista das características individuais das habitações, mas também das carências coletivas, ou seja, das condições básicas de infraestrutura das áreas onde elas se localizam. Dessa forma, os investimentos do mercado formal em condomínios habitacionais no bairro, se justificam pelo interesse desse mercado em atingir esse público, além das condições geográficas e de infraestruturas encontradas no bairro. Assim, os atuais inquilinos das áreas pobres têm a possibilidade de optar por domicílios com melhores condições construtivas, além dos que são ofertados.

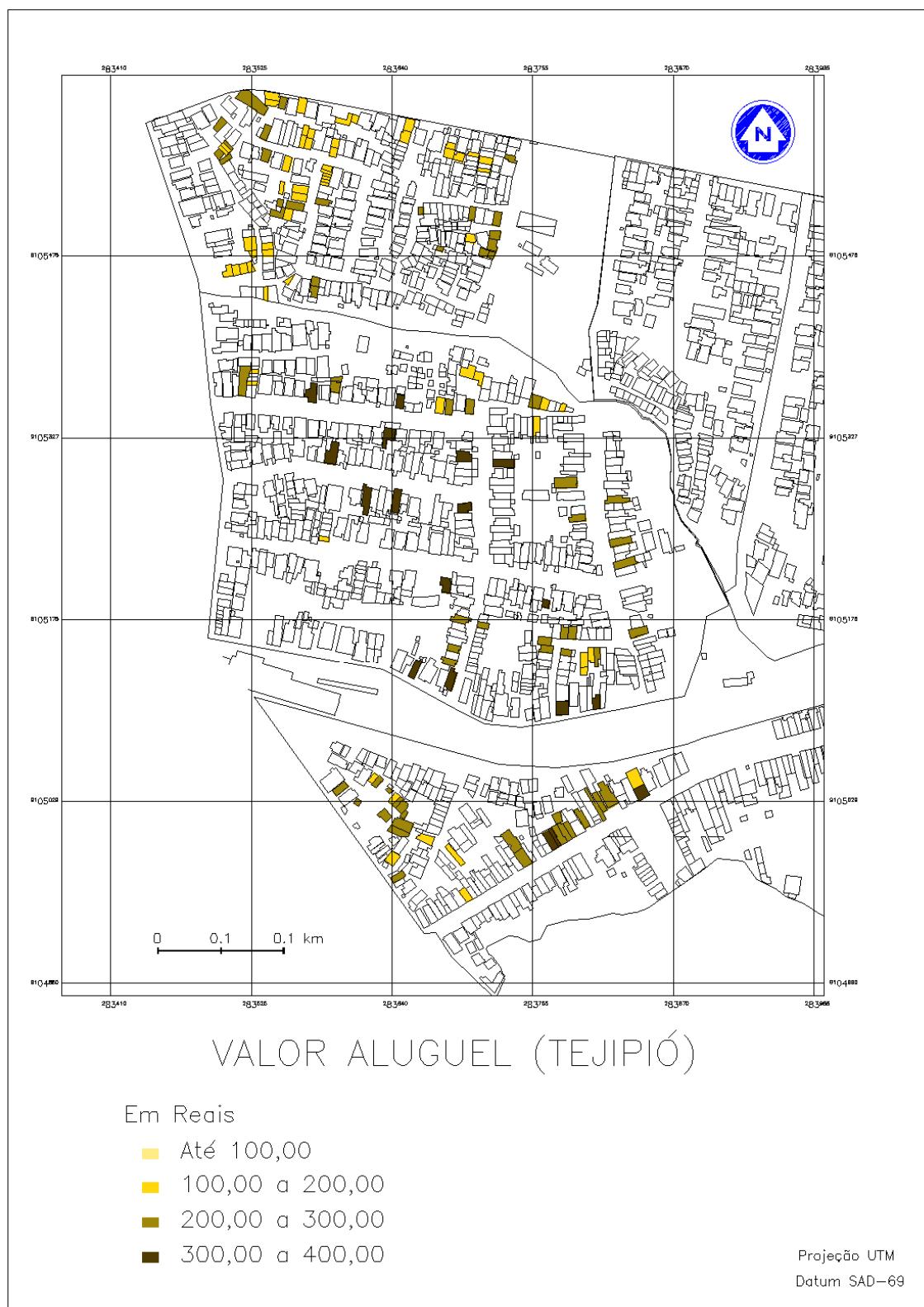
Observamos também, que parte da renda familiar é destinada ao valor do aluguel mensal, onde os preços praticados na área estão entre as faixas de R\$ 100,00 a R\$ 400,00, e a maioria dos domicílios alugados da amostra está entre as faixas de R\$ 100,00 a R\$ 300,00, conforme a tabela 15, e essa distribuição dos domicílios onde os valores descritos são praticados, está na FIG. 43.

110

**Tabela 15 – Quantidade de Domicílios por Valor de Aluguel praticado (Tejipió).**

Valor do Aluguel	Área 1	Área 2	Área 3	Total
Até R\$ 100	0	0	0	0
R\$ 100 a 200	07	12	43	62
R\$ 200 a 300	21	22	23	66
R\$ 300 a 400	03	15	0	18
R\$ 400 a 500	0	0	0	0
Acima de R\$ 500	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>31</b>	<b>49</b>	<b>66</b>	<b>146</b>

Fonte: Pesquisa Direta outubro a Dezembro de 2010.

**Figura 43 – Valor do Aluguel por Domicílio (Tejipió).**


Esses preços são fixados levando em consideração os preços históricos praticados na mesma rua onde se situa o imóvel ou no seu entorno, o que significa que os agentes que atuam na área detêm um grau de informação suficiente para estabelecer os preços, mas desconhecem aqueles praticados em outras áreas pobres. Portanto, esse mercado funciona a partir de submercados que tem um caráter auto-referencial.

Segundo Lacerda (2009), o mercado imobiliário funciona a partir de um modelo concorrencial, existindo vários vendedores e compradores, onde os bens são diferenciados e não existe uma moradia igual, mesmo no caso de serem arquitetonicamente iguais, mas não ocupam o mesmo espaço. Isso necessariamente constitui um elemento de monopólio.

Além do valor do aluguel os inquilinos também pagam o consumo de energia e água, ambas fornecidas pelas concessionárias no bairro. Na área 01, dos 31 inquilinos da amostra, 20 inquilinos pagam energia e água, e 11 só pagam energia, pois a distribuição de água ocorre por meio de poços, e apenas 01 dos entrevistados não tem despesas além do aluguel. Nas áreas 02 e 03, todos os inquilinos pagam além do aluguel o consumo de energia e de água.

Destacamos que, em Tejipió, os locatários não incluem o valor da taxa de IPTU no valor do aluguel e os inquilinos não souberam ou não quiseram responder se no domicílio existia a cobrança da taxa.

Nesse caso, podemos considerar duas situações: a primeira em relação às terras privadas ocupadas ilegalmente e passíveis de ser usucapiadas, onde os ocupantes podem legalmente alugar as moradias, uma vez que a Constituição de 1988 reconhece o direito dos ocupantes à propriedade (o domínio) das habitações, ao instituir a Usucapião Especial de Imóvel Urbano, regulamentada pelo Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001).

A outra situação é com relação as terras públicas, quando ocorre o reconhecimento da posse da benfeitoria, podendo ser utilizada como instrumento de regularização a Concessão do Uso Especial para Fins de Moradia, obtém esse direito à concessão ao bem, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural. Sendo esse direito extinto quando o concessionário der ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família, ou se o concessionário adquirir a

propriedade ou a concessão de uso de outro. Assim, é proibida a locação do imóvel, porém, identificamos que as negociações no mercado de aluguel na área transitam entre a formalidade e a informalidade, entre a legalidade e ilegalidade.

No que se refere à forma mediante a qual se realiza a transação imobiliária, evidenciamos que 23 imóveis alugados foram negociados mediante acordos verbais (15,75%). Como foi visto no Código Civil Brasileiro e na Lei 8.245/1991, que estabelece a validade desse acordo desde que atenda a determinadas condições. No entanto, 84,25% das negociações são efetivadas mediante contrato, um percentual expressivo que não autoriza uma generalização em termos de não-formalização (Tabela 15). O importante é registrar que, nesse caso, os locadores encontram uma maneira de representar de forma escrita a transação imobiliária, o que gera um documento de defesa de seus direitos.

113

**Tabela 15 – Tipos de Contrato de Aluguel (Tejipió).**

Tipo de Contrato	Área 1	Área 2	Área3	Total
Verbal	09	14	0	23
Em papel sem registro em cartório	08	09	56	74
Em papel registrado em cartório	13	25	10	49

Fonte: Pesquisa Direta outubro a dezembro de 2010.

Quer sejam os acordos verbais, quer sejam documentados, o prazo de permanência no domicílio corresponde ao período de um ano, entre 76,03% dos inquilinos, podendo ser renovado de acordo com as necessidades, tanto do inquilino quanto do locatário. É importante destacar, que 15,06% não estabeleceram período de permanência no domicílio, isso revela que não faz parte das preocupações dos locadores fixar prazo, indicando que basta uma conversa com os inquilinos, quando surgir a necessidade de rever os seus imóveis.

As informações sobre os imóveis a serem alugados são repassadas aos futuros inquilinos por meio de seus amigos e/ou parentes (51,37%), de fixação de placas (37,67%) ou, ainda, mediante a indagação porta a porta (10,96%). É importante relembrar que a maior parte dos inquilinos (82,2%) possui familiares

que mora no bairro ou nas proximidades, sendo esse o grande motivo da escolha do bairro como lugar de moradia.

As reflexões apresentadas revelam que, quando se trata de desvendar o funcionamento de um mercado, é necessário ir além do olhar econômico, cujo ponto de partida é o indivíduo, não o indivíduo isolado, porém visto a partir de suas relações com os outros, relações essas que envolvem custos e benefícios. Os dados apresentados indicam que, no mercado de aluguel nas áreas pobres de Tejipió, os inquilinos do sexo masculino ainda predominam sobre o número de inquilinos do sexo feminino, sendo parte importante empregada, com idade mais avançada, com nível de instrução e rendimentos superiores quando comparados com estudos que tratam de outras áreas pobres da cidade.

As características socioeconômicas influenciam os comportamentos desses agentes que sustentam o mercado de aluguel nas bordas intraurbanas, como foi anunciado, e revelam situações particulares da dinâmica imobiliária para essa área.

### **5.3. Análise da Dinâmica Imobiliária nas Áreas Pobres do Bairro do Sancho**

A análise da dinâmica imobiliária no bairro do Sancho foi capaz de revelar que esse mercado possui códigos próprios, socialmente reconhecidos, que configuram uma organização baseada em regras que regem as transações imobiliárias nas bordas intraurbanas. Portanto, esse capítulo reúne os resultados obtidos nas pesquisas da mesma forma que realizamos no bairro de Tejipió, nos períodos de abril a junho e de outubro a dezembro de 2010, sendo comparados com os dados de 1991 e 2000 do Atlas de Desenvolvimento Humano do Recife (2005). Para melhor compreensão da análise, cada área delimitada no recorte espacial será apresentada individualmente, e como ponto de partida, iniciamos com o uso do solo no bairro.

### 5.3.1. Uso e Ocupação do Solo

As categorias utilizadas para o uso do solo são as mesmas utilizadas no bairro de Tejipió, que competem aos domicílios próprios, alugados e domicílios mistos (próprios e alugados); comércio e serviços; equipamentos de educação; instituições religiosas e vazios.

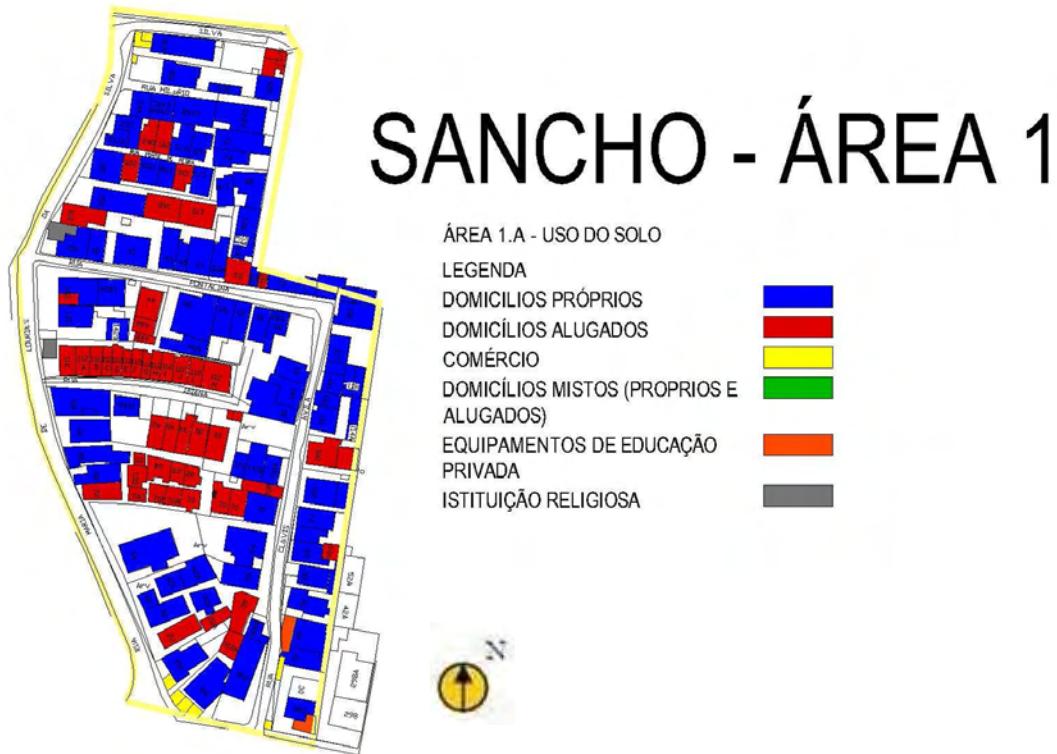
O uso residencial predomina no bairro e os imóveis estão distribuídos por área segundo as categorias de próprios e alugados da seguinte forma: na área 01 são 90 domicílios próprios e 60 domicílios alugados, na área 02 são 146 domicílios próprios e 55 domicílios alugados, e na área 03 são 232 domicílios próprios e 31 domicílios alugados, que totalizam 468 domicílios próprios e 145 domicílios alugados nas áreas delimitadas do bairro.

A terceira categoria, que chamamos de domicílios mistos, sendo entendidas na pesquisa como edificações que apresentam domicílios próprios e alugados no mesmo espaço, por meio de subdivisão dos imóveis horizontalmente, verticalmente ou por sobreposição. Esses domicílios foram quantificados e estão distribuídos entre os domicílios próprios e alugados, porém espacializados de forma que possibilitem a identificação na área.

A outra categoria de uso do solo são os comércios e serviços, que no bairro apresentam pouco dinamismo, e estão distribuídos na área 01 (FIG. 44) em trechos da Avenida Aprígio Guimarães, sendo o limite entre os bairros do Sancho e Tejipió. Na área 02 (FIG. 45), estão na Rua Paulino de Farias e na Avenida Aprígio Guimarães e na área 03 (FIG. 46), os comércios e serviços são encontrados no interior dos imóveis de uso residencial ou nos espaços livres das edificações, que são utilizados como bares, salão de cabeleireiros e pequenas mercearias adaptadas aos cômodos do domicílio, apenas um lote na área apresenta um ‘puxadinho’ fora do domicílio, onde funciona um salão de cabeleireiro. Os equipamentos de educação privada, as instituições religiosas e os vazios encontram-se no interior dessas áreas, também em pouca quantidade quando comparados ao uso residencial.

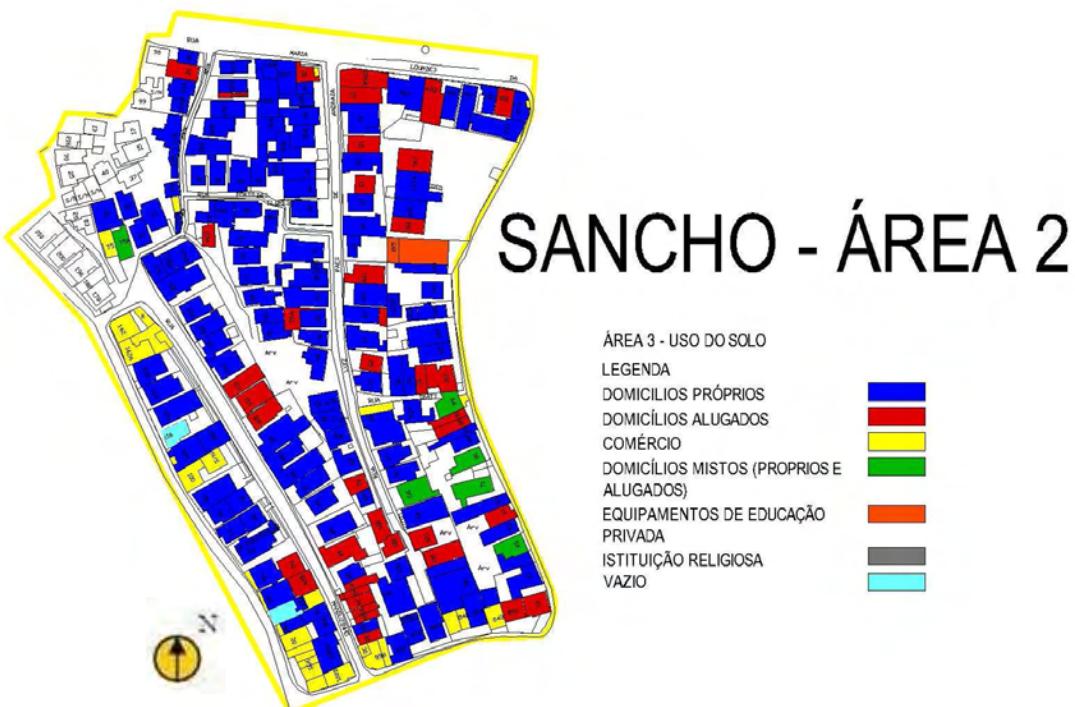
As áreas pobres do bairro do Sancho, que compreende o objeto da pesquisa, estão inseridas entre dois grandes equipamentos na área. O complexo penitenciário Aníbal Bruno e o hospital Otávio de Freitas.

**Figura 44 – Uso do Solo na área 01 do Sancho.**

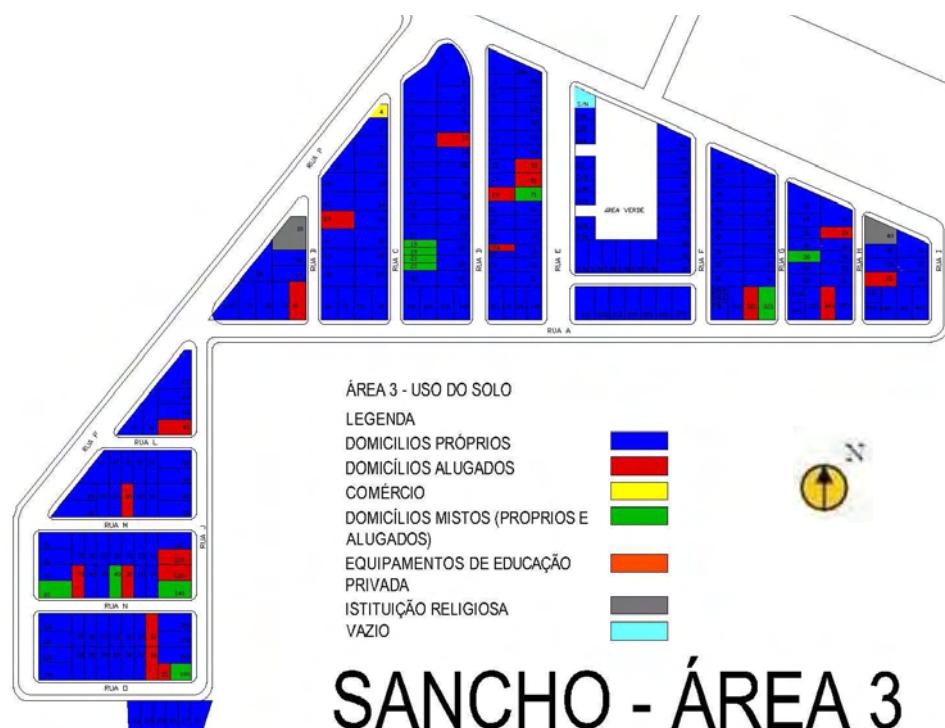


Fonte: Pesquisa Direta Abril a Junho de 2010.

**Figura 45 – Uso do Solo na área 02 do Sancho.**



Fonte: Pesquisa Direta Abril a Junho de 2010.

**Figura 46 – Uso do Solo na área 03 do Sancho.**


Fonte: Pesquisa Direta Abril a Junho de 2010.

Essas áreas foram assim delimitadas, pela localização no limite com o bairro de Tejipió, sendo essas as áreas 01 e 02 enquadradas como ZEIS e a área 03, sendo uma área de realocação da população em áreas de risco da RMR. Portanto, configuram uma mancha urbana com relativo adensamento construtivo entre o Hospital Otávio de Freitas e o Presídio Aníbal Bruno.

Observamos que o uso residencial predomina em todas as áreas do bairro do Sancho, sendo subdivididos em categorias, da mesma forma que fizemos em Tejipió, sendo os domicílios próprios, alugados e mistos, onde encontramos em maior quantidade os domicílios próprios nas três áreas delimitadas.

A análise dos agentes da dinâmica imobiliária no bairro foi feita por meio das características socioeconômicas, que influenciam os comportamentos e a lógica desse mercado. Portanto, tal qual realizamos no bairro de Tejipió, vamos analisar as características dos agentes através das seguintes variáveis: (i) gênero do chefe da família, (ii) idade, (iii) estado civil, (iv) origem, (v) tempo no bairro, e (vii) a quantidade de pessoas que habitam os domicílios.

### 5.3.2. Características Socioeconômicas

Os resultados foram obtidos na pesquisa realizada entre outubro e dezembro de 2010, sendo comparados com os dados do ADH do Recife (2005). Iremos descrever as características socioeconômicas dos proprietários e inquilinos do bairro. É oportuno esclarecer que a análise da dinâmica imobiliária que apresentamos nessa pesquisa, segue os mesmos passos aplicados no bairro de Tejipió, e permanece com a identificação dos proprietários e inquilinos. Portanto, iniciamos a análise com os proprietários.

118

#### 5.3.2.1. Análise dos Dados Referentes aos Proprietários no Bairro do Sancho

Para saber quem são os proprietários da área, iniciamos com o quantitativo por gênero dos representantes dos domicílios, que no total são 171 proprietários, sendo 99 do sexo masculino e 72 do sexo feminino, que representam, respectivamente, 57,9% e 42,1% nas áreas delimitadas.

Segundo dados do Atlas de Desenvolvimento Humano do Recife (2005), o total da população no bairro do Sancho, em 1991, era de 7.507 habitantes, passando, em 2000, para 9.163 habitantes. Os dados também revelam que o número de responsáveis de domicílios no bairro do Sancho, em 1991, era de 1.635, sendo 1.241 homens e 394 mulheres. Em 2000, esse número passa para 2.094 responsáveis por domicílios no bairro, sendo 1.360 homens e 734 mulheres.

Cada área delimitada da pesquisa possui 57 proprietários, sendo 28 homens (50,8%) e 29 mulheres (49,2%) na área 01. Na área 02, são 31 homens (54,4%) e 26 mulheres (45,6%), e na área 03, são 40 homens (70,2%) e 17 mulheres (29,8%). A maioria possui idade acima de 50 anos, 86 do total de 171 proprietários (50,3%), e apenas 04 proprietários situam-se nas faixas de 18 a 25 anos (2,4%), conforme apresentamos na tabela 17.

**Tabela 17** – Quantidade de Proprietários por Faixa Etária (Sancho).

Sancho Proprietários	Área 1		Área 2		Área 3		Total	
Faixa Etária	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
18 a 25 anos	0	0	02	3,5	02	3,5	04	2,4
26 a 30 anos	01	1,7	01	1,7	05	8,8	07	4,1
31 a 35 anos	06	10,6	04	7	03	5,3	13	7,6
36 a 40 anos	05	8,8	06	10,6	06	10,6	17	9,9
41 a 45 anos	05	8,8	08	14	13	22,7	26	15,2
46 a 50 anos	01	1,7	09	15,8	08	14	18	10,5
Acima de 50 anos	39	68,4	27	47,4	20	35,1	86	50,3
Total	57	100	57	100	57	100	171	100

Fonte: Pesquisa Direta outubro a Dezembro de 2010.

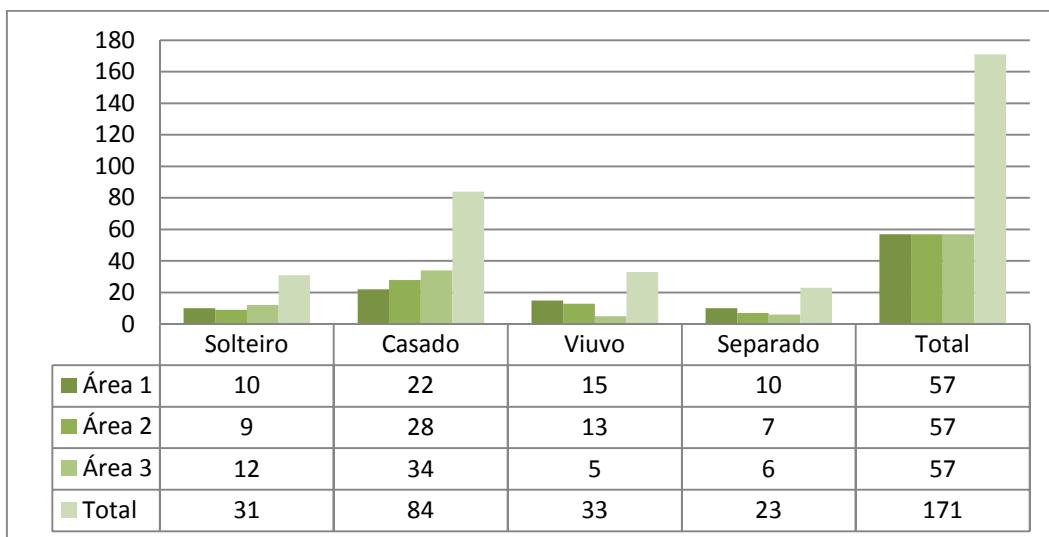
Analizando separadamente cada área, constatamos que 39 dos 57 proprietários na área 01, possuem idades acima de 50 anos (68,4%). Essa área não possui proprietário entre as faixas de 18 a 25 anos. Na área 02, são 27 proprietários com idades acima de 50 anos (47,4%), e 02 proprietários com idade entre 18 e 25 anos (3,5%). A situação é semelhante na área 03, onde 20 proprietários possuem idades acima de 50 anos (35,1%), e 02 proprietários estão entre 18 e 25 anos (3,5%). Isso representa uma concentração maior da população com idade mais avançada à frente das famílias no bairro do Sancho, sendo uma característica semelhante a que encontramos no bairro de Tejipió.

É importante ressaltar, que em 2000, segundo dados do ADH do Recife (2005), o total de habitantes no bairro do Sancho, era de 2.272 habitantes em áreas de ZEIS e 6.891 habitantes em áreas não classificadas com interesse social. A taxa de crescimento anual da população, entre o período de 1991 e 2000, no bairro do Sancho, é de 2,26%. O índice de envelhecimento, em 1991, corresponde a 3,98%, e passou em 2000, para 4,65%, ou seja, esse aumento da taxa de envelhecimento aponta para a confirmação de uma área já consolidada, não sendo essa uma situação comum as áreas de bordas intraurbanas.

Com relação ao estado civil dos proprietários, percebemos que os casados estão em maior quantidade, são 84 dos 171 proprietários, que

representa 49,1%, e o menor percentual está entre os separados, sendo 23 proprietários, que corresponde a 13,4%. (Gráfico 07).

**Gráfico 07 – Estado Civil dos Proprietários (Sancho).**



120

Fonte: Pesquisa Direta outubro a Dezembro de 2010.

Os dados observados no gráfico 07, mostra que o maior número de proprietários são entre os casados no bairro do Sancho. Isso revela que existe uma quantidade expressiva de pessoas por domicílios. A maioria dos domicílios possui três pessoas, que corresponde a 57 dos domicílios entrevistados (33,3%). Como a maior parte dos proprietários são casados, justifica o número de domicílios com duas pessoas, 46 domicílios (26,9%). A quantidade de pessoas por domicílios está distribuída por área, conforme podemos observar na tabela 18.

**Tabela 18 – Quantidade de Pessoas nos Domicílios (Sancho).**

Quantidade de Pessoas nos domicílios	Área 1	Área 2	Área 3	Total
1	4	1	1	6
2	15	15	16	46
3	15	22	20	57
4	14	9	12	35
5	2	6	5	13
Mais de 5	7	4	3	14
Total	57	57	57	171

Fonte: Pesquisa Direta outubro a Dezembro de 2010.

Segundo dados do ADH do Recife (2005), em 1991, os domicílios no bairro do Sancho, apresentavam uma média cinco pessoas, em 2000, esse número diminuiu para quatro pessoas. Em 2010, observamos que a maioria dos domicílios possui 03 pessoas, embora a quantidade de moradores no bairro aumentasse no período, o número de pessoas por domicílio vêm diminuindo. Para entender a diminuição do número de pessoas por domicílios, é preciso relacionar com o número de domicílios permanentes no período. Esse número, em 1991, era de 1.321, passando para 2.094, em 2000.

121

Os dados revelam uma situação singular ao bairro do Sancho, segundo Sobreira (2003, p. 34), as áreas de bordas intraurbana apresentam “os assentamentos que se desenvolvem relativamente livres de pressão urbana tendem a crescer de forma mais dispersa, [...] resultando, portanto, em estruturas de menor densidade”.

Quanto à origem dos proprietários no bairro, 83 deles nasceram no próprio bairro e 88 em outras cidades da RMR, no interior do estado, ou em outros estados, sobretudo, da região nordeste. Com relação à quantidade dos proprietários que nasceram tanto no bairro, quanto fora do bairro e o tempo que mora na área, apresentamos na tabela 19.

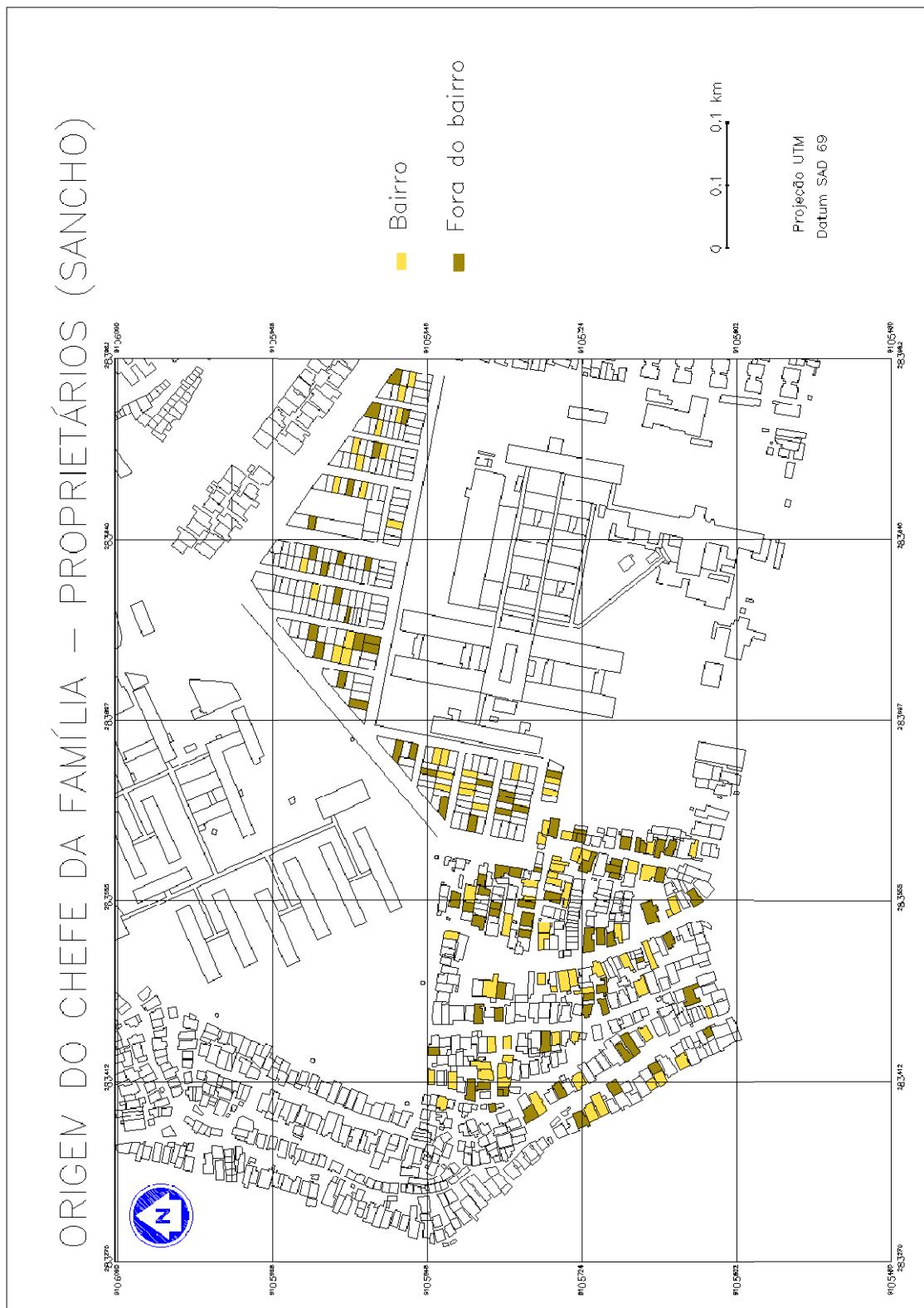
**Tabela 19** – Origem e Tempo de Permanência no Bairro (Sancho).

Tempo de Domicílio	Área 1		Área 2		Área 3		Total	
	Origem		Origem		Origem		Origem	
	No Bairro	Fora do Bairro						
Menos de 1 ano	0	0	0	0	0	0	0	0
1 a 5 anos	0	01	01	02	0	0	01	03
5 a 10 anos	0	01	0	02	0	07	0	10
10 a 20 anos	0	04	01	03	02	20	03	27
20 a 30 anos	0	05	03	02	02	01	05	08
30 a 40 anos	11	07	08	05	10	02	29	14
Mais de 40 anos	13	15	19	11	13	0	45	26
Total	24	33	32	25	27	30	83	88

Fonte: Pesquisa Direta outubro a Dezembro de 2010.

Observando na tabela 19, a quantidade de pessoas que moram no bairro a mais de 40 anos, representa 41,5%. Já os que moram entre 1 e 5

anos, representam 2,3%. Dessa forma, constatamos que a maioria dos moradores que nasceram no bairro moram na área no mínimo há 30 anos (89,1%) e os que não tiveram origem no bairro, estão na área há pouco mais de 5 anos (96,6%). Essa distribuição na área está na FIG. 47, que apresenta nos lotes os proprietários que nasceram no bairro e fora do bairro. Quanto a distribuição por tempo de permanência dos proprietários, pode ser vista na FIG. 48, onde mostra os proprietários do bairro do Sancho nos lotes que os mesmo ocupam.

**Figura 47 – Origem dos Proprietários (Sancho).**


**Figura 48 - Tempo de Permanência no Bairro (Sancho).**


Sobreira (2003, p.34), em relação as áreas de bordas intraurbanas, afirma que essas áreas “nascem com características semi-rurais e se tornam urbanos, devido à extensão da malha urbana da cidade, que ao longo do tempo acaba envolvendo áreas previamente desocupadas ou ocupadas por assentamentos de baixa densidade”. Portanto, a evolução do bairro do Sancho, já mencionada, teve origem em propriedades que serviam como segunda residência para os comerciantes da área central do Recife, sendo em meados do século XX, residência definitiva desses comerciantes. A intensificação da ocupação no bairro do Sancho deu-se, por volta de 1940, comumente, as demais áreas avançadas da cidade do Recife no mesmo período.

A aquisição dos imóveis para a maioria dos proprietários, foi através da compra do lote ou da edificação já existente, e alguns admitiram que por meio de invasão dos espaços vazios ou abandonados encontrados quando chegaram a área. Na pesquisa de campo, com relação à invasão da área, poucos admitiram a prática, outros justificaram a autoconstrução afirmando que possuíam o terreno. Com exceção da área 03, que surgiu da desapropriação do terreno que pertencia ao hospital Otávio de Freitas, no final dos anos 1990, para a implantação do projeto de realocação do governo do estado às famílias das áreas de risco da RMR. As demais áreas foram consolidadas por meio de invasões em períodos distintos.

Contudo, foi constatado que, mesmo a maioria habitando a área há mais de 40 anos, muitos dos moradores adquiriu o imóvel por compra de edificação existente, ou por meio da compra do terreno, que provavelmente, deve ter sido loteado pelos invasores.

Dessa forma, a maioria dos proprietários, 104 proprietários (61%), adquiriram o imóvel por meio da compra da edificação, 20 proprietários (12%), obtiveram pela compra do lote e 11 proprietários (6%), alegaram que já possuíam o terreno na área e construíram o domicílio. Os dados ainda revelam que 35 proprietários (20,5%), indicaram outros meios de aquisição do imóvel. Esses meios são os mais diversos possíveis, tais como: troca por outro imóvel, herança, entre outras. Na área 03, após a entrega dos imóveis, alguns dos moradores oriundo das áreas de risco e alagados da RMR, trocaram os imóveis por eletrodomésticos, eletroeletrônicos e quantias irrisórias, segundo

relatos dos familiares que permanecem na área, também beneficiados pelo programa de realocação do Governo do Estado de Pernambuco.

Certamente, os beneficiados pelo programa do Governo, não se adaptaram a área, em condições diferentes do local de origem. Na pesquisa de campo, observamos que esses moradores vieram das comunidades dos municípios de Jaboatão dos Guararapes, Olinda, Paulista, Camaragibe e São Lourenço da Mata, com condições geográficas bem diferenciadas a que encontramos no bairro do Sancho, onde tiravam o sustento da família e isentos do pagamento de taxas de energia e distribuição de água.

A tabela 20, apresenta os dados referente a aquisição dos imóveis nas três áreas delimitadas do bairro do Sancho, e a FIG.49 mostra a distribuição dos imóveis.

**Tabela 20** – Forma de Aquisição dos Imóveis (Sancho).

Aquisição do Imóvel	Área 1	Área 2	Área 3	Total
Compra do lote	15	5	0	20
Compra do imóvel	30	36	38	104
Autoconstrução	0	10	1	11
Invasão	0	1	0	1
Outros meios	12	5	18	35
<b>Total</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>171</b>

Fonte: Pesquisa Direta outubro a Dezembro de 2010.

Devido o tempo de permanência no bairro e as modificações nos imóveis, alguns dos proprietários assumiram a função de agente imobiliário na área e são os detentores da oferta disponível. A quantidade de proprietários que possuem outro imóvel no bairro não é expressiva, mas os poucos detém até 08 domicílios destinados para aluguel.

**Figura 49 – Aquisição dos Imóveis (Sancho).**


### 5.3.2.2. Analise dos Dados Referentes aos Inquilinos no Bairro do Sancho

A quantidade de domicílios alugados nas áreas delimitadas do bairro do Sancho, em 2010, é de 94, sendo 32 domicílios nas áreas 01 e 02, e 30 na área 03. Quanto ao sexo dos inquilinos, temos 63 inquilinos do sexo masculino (67%), e 31 inquilinos do sexo feminino (33%). Observamos que a área 01, possui 32 inquilinos, sendo 20 homens (62,5%) e 12 mulheres (37,5%). A área 02, também possui 32 inquilinos, dos quais 22 inquilinos são homens (68,74%) e 10 mulheres (31,25%). Na área 03, são 30 inquilinos, sendo 21 homens (70%) e 09 mulheres (30%). Considerando os chefes de família ou responsáveis pelos imóveis alugados, ainda não o quantitativo de pessoas por domicílios.

Esses inquilinos foram classificados entre faixas etárias, conforme apresentamos na tabela 21, conforme a classificação das faixas adotada para a pesquisa em tela. Podemos observar que no total das três áreas que delimitamos, a maioria dos inquilinos possuem idades entre 46 e 50 anos.

128

**Tabela 21** – Quantidade de Inquilinos por Faixa Etária (Sancho).

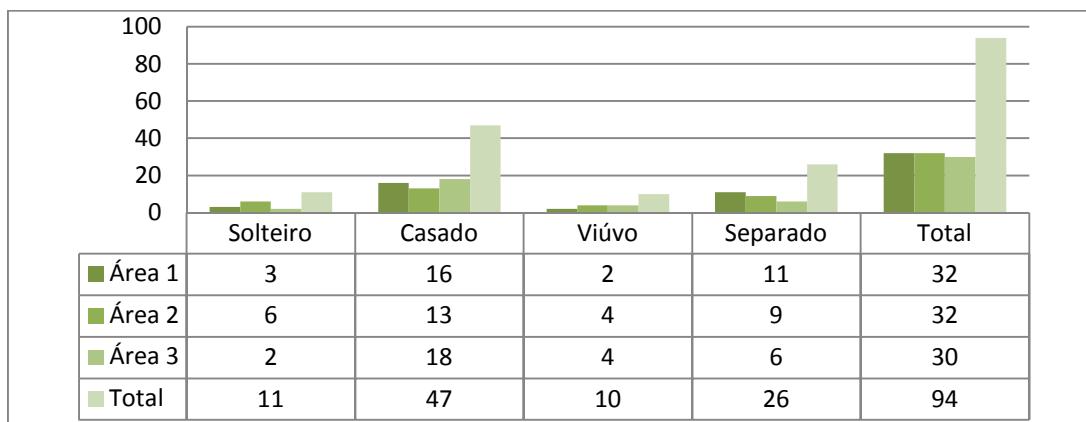
SANCHO INQUILINOS	Área 1	Área 2	Área 3	Total
Faixa Etária	Quantidade	Quantidade	Quantidade	Quantidade
18 a 25 anos	0	02	02	04
26 a 30 anos	01	01	02	04
31 a 35 anos	02	02	04	08
36 a 40 anos	05	06	05	16
41 a 45 anos	04	01	03	08
46 a 50 anos	18	14	07	39
Acima de 50 anos	02	06	07	15
Total	32	32	30	94

Fonte: Pesquisa Direta outubro a Dezembro de 2010.

Observando individualmente cada área, percebemos que as áreas 01 e 02, mantém uma frequência semelhante quanto ao número de inquilinos e a distribuição por faixa. Já na área 03, a frequência não apresenta semelhança com as demais áreas, podendo ter justificativa no tempo de existência dessa área, conforme já anunciado, é uma área de realocação que teve início no final da década de 1990.

Considerando o total das áreas no bairro do Sancho, encontramos 39 inquilinos entre as faixas de 46 e 50 anos (41,5%), e apenas 04 inquilinos com idades entre 18 e 25 anos (4,2%), diferenciando-se dos dados encontrado no bairro de Tejipió. Com relação a situação civil dos inquilinos, a maior parte dos chefes de famílias dos domicílios alugados são casados, conforme podemos observar no gráfico 08.

129

**Gráfico 08 – Estado Civil dos Inquilinos (Sancho).**


Fonte: Pesquisa Direta outubro a Dezembro de 2010.

Segundo os dados do gráfico 08, os inquilinos casados representam 50% no bairro, seguidos pelos que se identificaram como separados (27,7%), solteiros (11,7%) e viúvos (10,6%). Esses dados justificam a quantidade de pessoas por domicílios. Embora o bairro do Sancho apresente 11,7% de inquilinos solteiros, não encontramos domicílios que possua apenas um morador, reafirmando que essa borda intraurbana contínua, entre os bairros de Tejipió e Sancho, apresenta um relativo adensamento populacional, conforme os dados presentes na tabela 22.

**Tabela 22 – Quantidade de Pessoas por Domicílios Alugados (Sancho).**

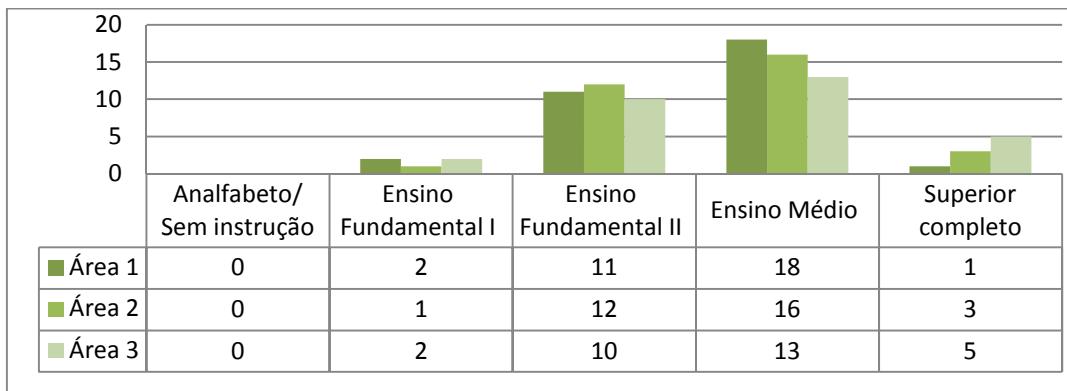
Quantidade de Pessoas nos Domicílios	Área 1	Área 2	Área 3	Total
1	0	0	0	0
2	07	11	09	27
3	03	08	09	20
4	05	08	07	20
5	11	03	03	17
> 5	06	02	02	10
Total	32	32	30	94

Fonte: Pesquisa Direta outubro a Dezembro de 2010.

Assim, destacamos que a maior parte dos domicílios são ocupados por duas pessoas (29%), entendendo que 50% dos inquilinos são casados e 41,5% com idades entre 46 e 50 anos, representa um percentual alto de domicílios fora do que se encontra em áreas pobres, ressaltando que estamos tratando de ZEIS. Contudo, os domicílios com três e quatro pessoas, representam 21% cada, com cinco pessoas 18%, e com mais de cinco pessoas 11%.

Os dados do ADH do Recife (2005) revelam que, em 1991, a média de pessoas por domicílio no bairro do Sancho era de 5,38, esse número diminui em 2000, passando para 3,74. O relativo adensamento populacional do bairro não é recente, porém, individualiza essa área com característica diferente das bordas intraurbanas. No caso do bairro de Tejipió, observamos que a mancha urbana ultrapassa a fronteira municipal, por isso acreditamos que essa seja a justificativa para o adensamento que encontramos na área. O bairro do Sancho, certamente acompanha a mesma lógica, uma vez que se localiza no limite com o bairro de Tejipió, dando continuidade a mancha urbana.

No que diz respeito ao grau de instrução dos inquilinos no bairro do Sancho, observamos que 50% cursaram o ensino médio, 5,3% cursaram entre a 1<sup>a</sup> e a 5<sup>a</sup> série do ensino fundamental I, 35,1% cursaram entre a 6<sup>a</sup> e a 9<sup>a</sup> série do ensino fundamental II, e 9,6% cursaram ou estão cursando o ensino superior. Segundo dados do ADH do Recife (2005), os chefes de família no bairro do Sancho, em 1991, apresentam uma média de 6,75 anos de estudos, passando para 7,09 em 2000. Essa média em 1991 é superior a da microrregião 5.3 (5,72), onde o bairro está inserido, e superior a média da cidade do Recife (6,65) no mesmo período. Em 2000, a média de anos de estudos entre os chefes de família mantém-se acima da microrregião (6,48), mas com relação à média da cidade do Recife (7,44), está a baixo no mesmo período. Nas áreas delimitadas não encontramos nenhum inquilino sem instrução, conforme podemos observar no gráfico 09.

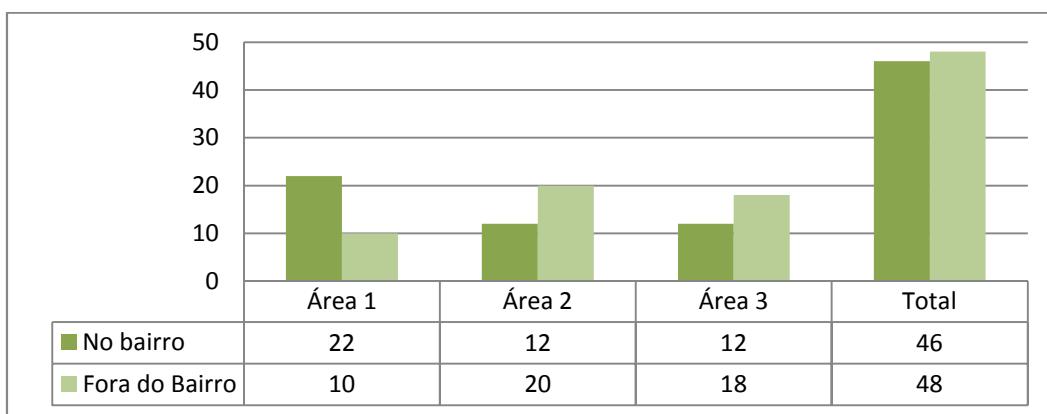
**Gráfico 09 – Grau de Instrução dos Inquilinos (Sancho).**


Fonte: Pesquisa Direta outubro a Dezembro de 2010.

131

Os dados referente ao grau de instrução dos chefes de família nos domicílios alugados, revelam que os moradores do bairro do Sancho apresentam condições diferentes das que se encontram em outras áreas de bordas, sendo um importante indicador para diferenciar a população que habita esse espaço. Tal situação decorre, provavelmente, do fato dos inquilinos serem relativamente novos, e tiveram mais oportunidades que as gerações anteriores.

Com relação à origem dos inquilinos, podemos dizer que metade nasceu no bairro e a outra metade em outros bairros do Recife ou em outras cidades da RMR e do interior do estado. O percentual de inquilinos que nasceu fora do bairro é de 51%, e que nasceu no bairro é de 49%, conforme o gráfico 10. Na área 01 predominam os inquilinos com origem no bairro, e as áreas 02 e 03, a predominância é dos que tem origem fora do bairro, na FIG. 50 podemos observar os domicílios que abrigam os inquilinos conforme sua origem.

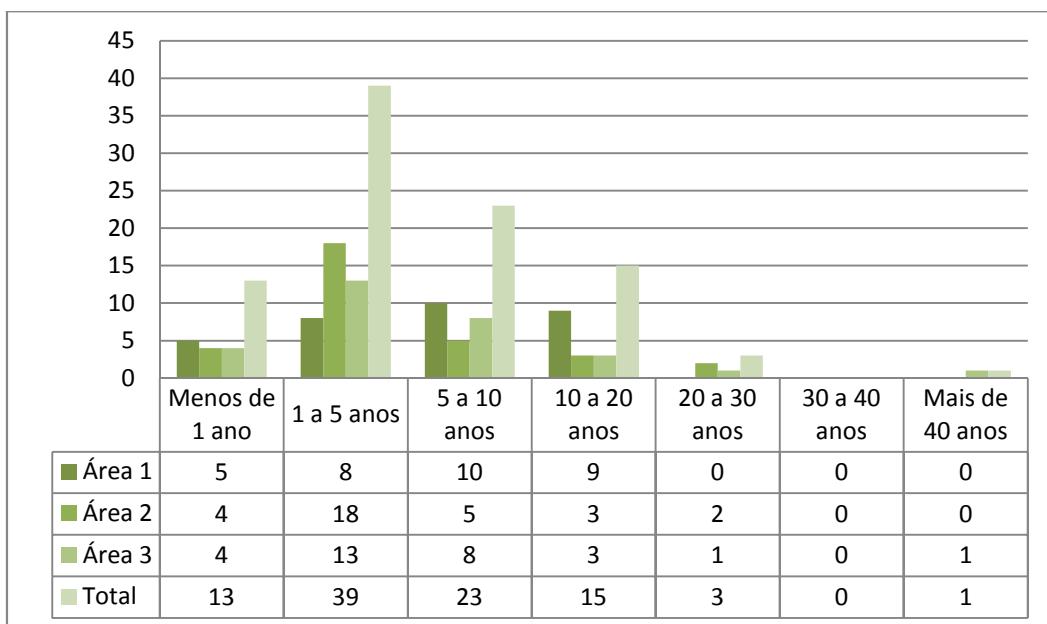
**Gráfico 10 – Origem dos Inquilinos (Sancho).**


Fonte: Pesquisa Direta outubro a Dezembro de 2010.

**Figura 50 – Origem dos Inquilinos (Sancho).**


A partir dos dados da origem dos inquilinos, observamos que a maioria mora no bairro entre 1 e 5 anos (41,5%), diferente do que encontramos no bairro de Tejipió, onde a maioria mora há mais de 40 anos, no bairro do Sancho apenas 1% dos inquilinos moram no bairro há mais de 40 anos. Os demais inquilinos 24,5% habitam no bairro entre 5 e 10 anos, 16% entre 10 e 20 anos, e 3,2% entre 20 e 30 anos, que representa um dado importante quanto a dinâmica do mercado de aluguel em áreas de bordas, tendo 13,8% dos inquilinos habitando no bairro há menos de 1 ano, conforme os dados apresentados no gráfico 11 e na FIG. 51.

**Gráfico 11 – Tempo de Permanência no Bairro (Sancho).**



Fonte: Pesquisa Direta outubro a Dezembro de 2010.

**Figura 51 – Tempo de Permanência no Bairro dos Inquilinos (Sancho).**



Quando questionados pela opção de morar no bairro, 87,2% dos inquilinos afirmaram que a escolha deu-se pela proximidade da família que mora no bairro ou nos bairros vizinho, apenas 3,2% disseram que é por conta da infraestrutura básica existente no bairro e 9,6% justificaram a escolha pela proximidade do trabalho. Mesmo com a proximidade da família, 62,8% disseram que não tem pretensão de permanecer no bairro.

A maior parte dos chefes de família dos domicílios alugados no bairro do Sancho encontra-se empregado, 79.8% trabalham com carteira assinada, conforme os dados da tabela 23. Do total de pessoas empregadas nas áreas delimitadas, 73,4% trabalham fora do bairro, e 26,6% trabalham no bairro. Nota-se, também, que a quantidade de pessoas que trabalham por conta própria representa 8,5%.

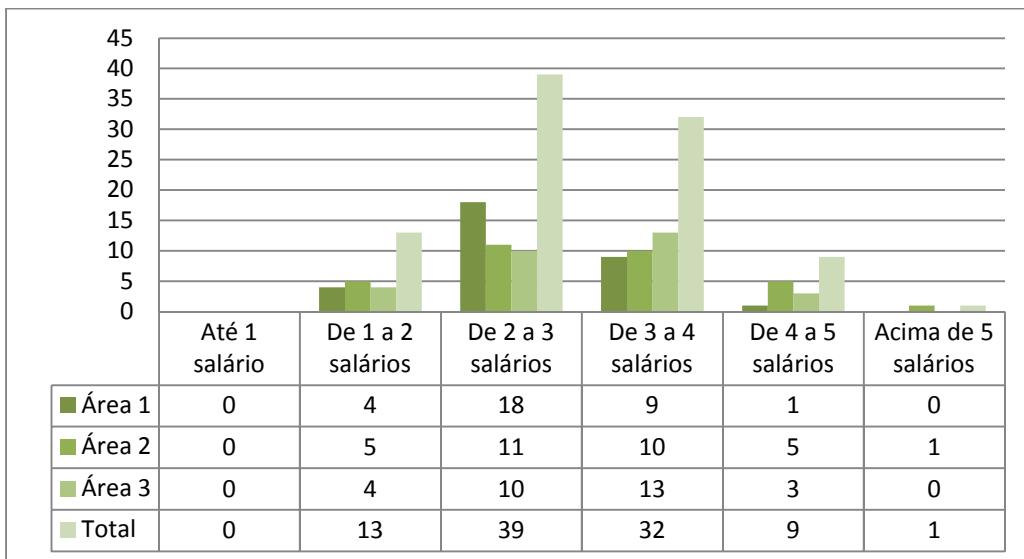
135

**Tabela 23 – Vínculo de Trabalho e Renda (Sancho)**

Vínculo de Trabalho	Área1	Área 2	Área3	Total
Trabalho com carteira assinada	26	27	22	75
Trabalho sem carteira assinada	0	0	0	0
Trabalho por conta própria	01	04	03	08
Aposentadoria	01	01	03	05
Bolsa família	04	0	02	06
Total	32	32	30	94

Fonte: Pesquisa Direta outubro a Dezembro de 2010.

Com relação aos rendimentos das famílias dos domicílios alugados, a maior concentração possui renda entre 1 e 4 salários mínimos, sendo 13,8% entre 1 e 2 salários mínimos, 41,5% entre 2 e 3 salários mínimos, 34% entre 3 e 4 salários mínimos, conforme apresentamos no Gráfico 12.

**Gráfico 12 – Renda Familiar dos Inquilinos (Sancho).**


Fonte: Pesquisa Direta outubro a Dezembro de 2010.

A maior parte da população possui renda de até três salários mínimos, situação comum as áreas pobres da cidade, sendo uma situação diferente da que encontramos no bairro de Tejipió. Para conseguir esse rendimento mensal, os inquilinos contam com a participação de outro(s) membro(s) da família para auxiliar nas despesas da família ou exercem alguma outra atividade remunerada complementar. Isso representa 69,1% dos inquilinos que admitiram ter outra atividade remunerada para completar a renda familiar, e 30,9% disseram que não existe outra renda complementar e nem recebe ajuda de outro membro da família.

Segundo dados do ADH do Recife (2005), em 1991, o rendimento médio das famílias no bairro do Sancho era de R\$ 537,78, em 2000, passou para R\$ 551,05. Outro dado importante na análise do rendimento das famílias no bairro, é a quantidade de chefes de famílias que não possui rendimentos, sendo 6,54% da população do bairro em 1991, passando para 8,26% em 2000, conforme os dados que apresentamos na Tabela 24.

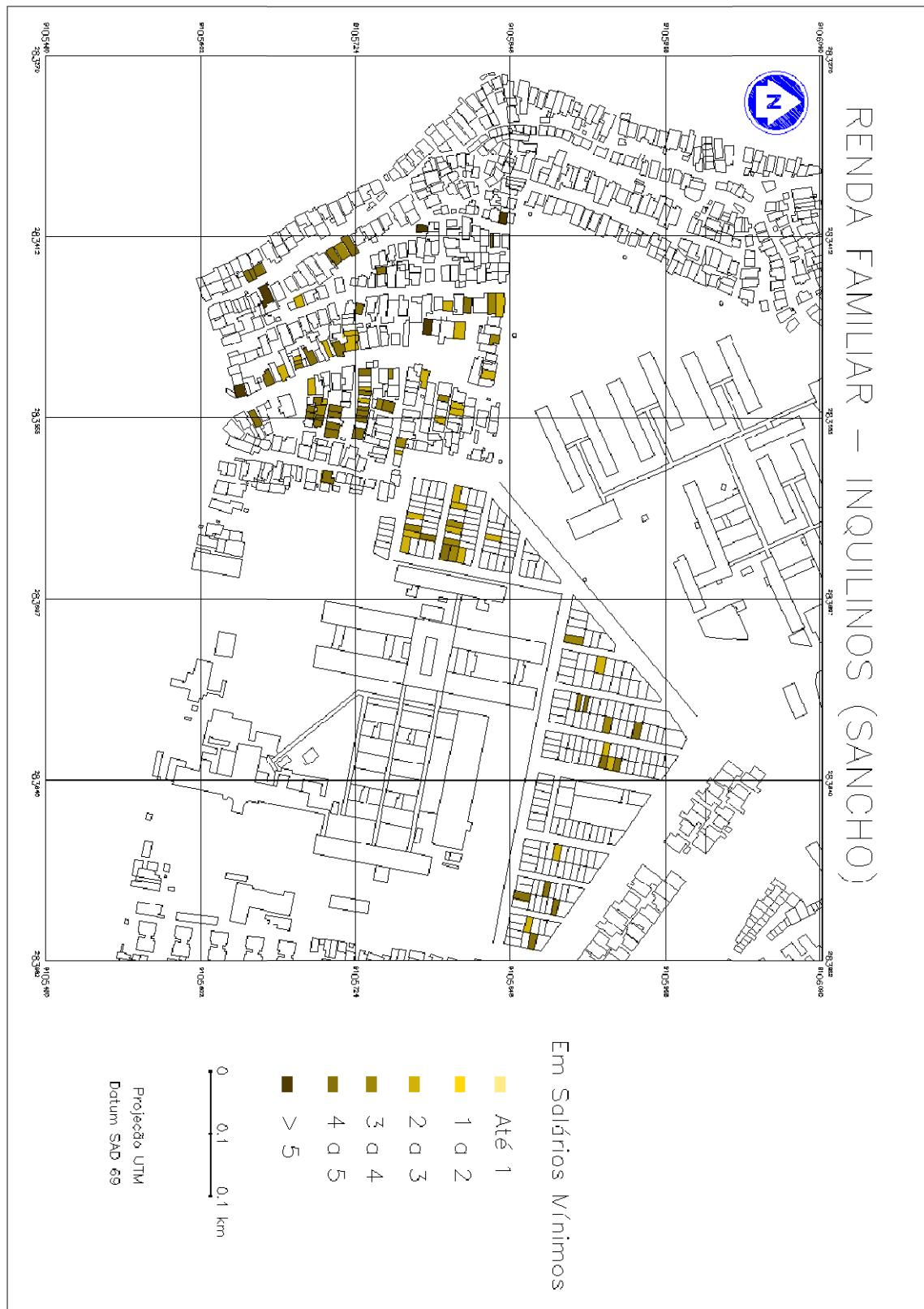
**Tabela 24** – Renda dos Chefes de Família no bairro do Sancho (1991 -2000).

SANCHO	1991	2000
% sem rendimentos	6, 54	8,26
% de até 1 sm	20,31	19,01
% 1 a 2 sm	22,02	21,68
% 2 a 5 sm	33,97	28,75
% 5 a 10 sm	13,61	17
% mais de 10 sm	3,90	5,30

Fonte: ADH do Recife (2005).

O baixo nível dos rendimentos que se encontra nas áreas pobres, tem relação com as características do mercado de trabalho. Contudo, os dados revelam que nas áreas pobres do bairro do Sancho, predomina o rendimento familiar de até três salários mínimos, onde o rendimento médio da maioria da população varia entre 2 a 5 salários mínimos no período de 1991-2000, conforme observamos a distribuição dos rendimentos por domicílios na FIG. 52.

O nível dos rendimentos da população reflete-se na forma de morar, não somente do ponto de vista das características individuais das habitações, mas também das carências coletivas, das condições básicas de infraestrutura das áreas onde elas se localizam. Assim, o investimento do mercado formal em condomínios habitacionais no bairro, tem justificativa no interesse do mercado em atingir os atuais inquilinos das áreas pobres, pela possibilidade de optar por domicílios com melhores condições construtivas.

**Figura 52 – Renda Familiar dos Inquilinos (Sancho).**


Observamos também, que parte da renda familiar é destinada ao valor do aluguel mensal, onde os preços praticados na área são os mais diversos, abaixo de R\$ 100,00 até R\$ 400,00, sendo a maioria dos domicílios situados entre as faixas de R\$ 200,00 a R\$ 300,00, conforme a tabela 25.

**Tabela 25** – Quantidade de Domicílios por Valor de Aluguel Praticado (Sancho).

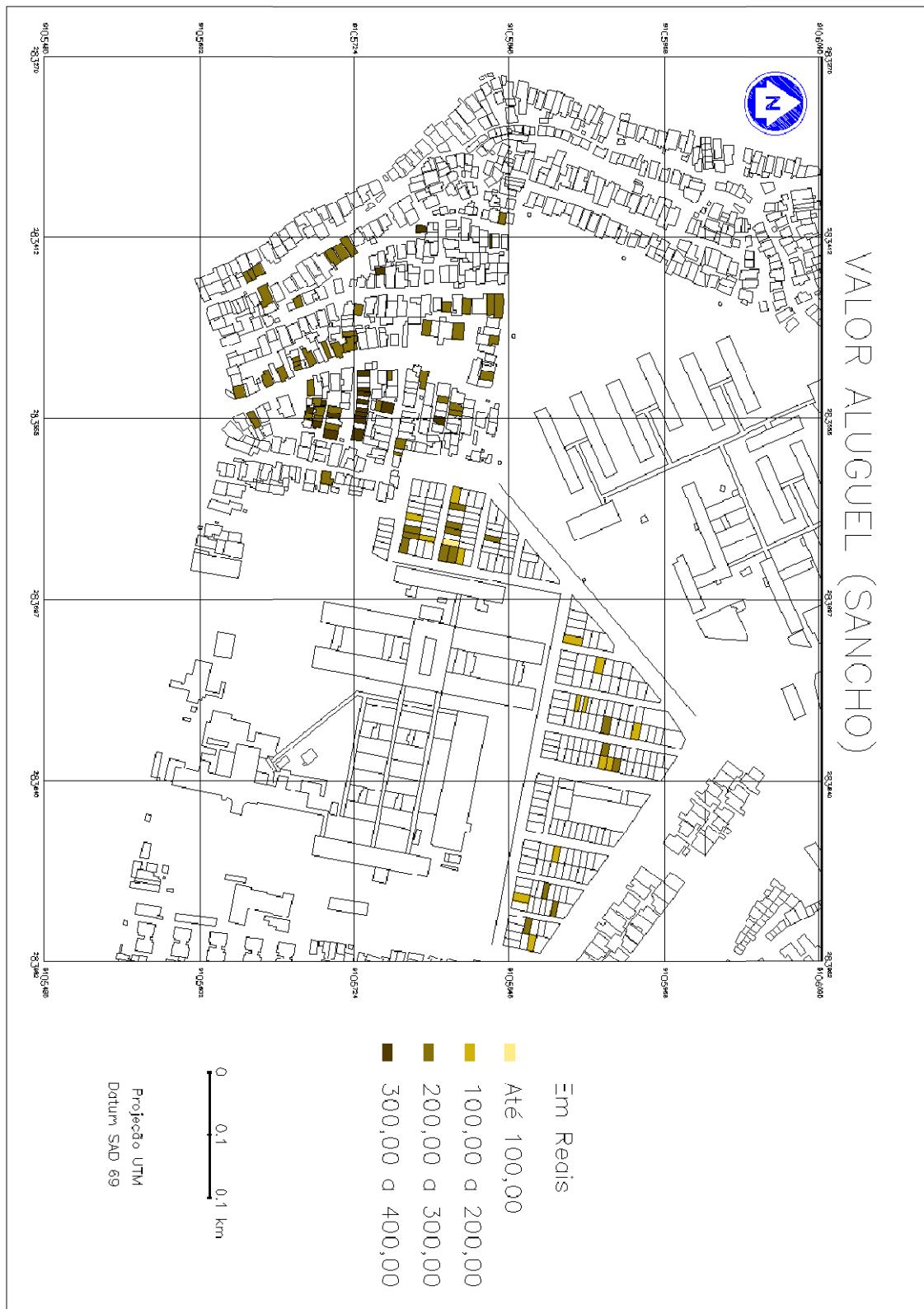
Valor do Aluguel	Área 1	Área 2	Área 3	Total
Até R\$ 100	0	0	01	01
R\$ 100 a 200	15	03	14	32
R\$ 200 a 300	14	17	15	46
R\$ 300 a 400	03	12	0	15
R\$ 400 a 500	0	0	0	0
Acima de R\$ 500	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>30</b>	<b>94</b>

Fonte: Pesquisa Direta outubro a Dezembro de 2010.

139

Tanto quanto no bairro de Tejipió, esses preços são fixados levando em consideração os preços históricos praticados na área, de acordo com as modificações realizadas no imóvel, a localização na área e a proximidade de algum equipamento urbano, nesse caso o hospital ou o presídio, que interfere de forma positiva ou negativa na formação dos preços. O que significa que os locatários detêm informação suficiente para estabelecer os preços, mas desconhecem aqueles praticados em outras áreas pobres.

Além do valor do aluguel os inquilinos também pagam o consumo de energia e água, ambos fornecidos pelas concessionárias. Percebemos que no bairro do Sancho, os locatários não incluem a taxa de IPTU no valor do aluguel e os inquilinos não souberam ou não quiseram responder se no domicílio existia a cobrança da taxa, conforme dados do valor do aluguel podemos observar na FIG. 53, a distribuição dos domicílios alugados e o valor praticado no bairro do Sancho.

**Figura 53 – Valor do Aluguel por Domicílios (Sancho).**


Com relação à ausência do pagamento da taxa de IPTU podemos considerar duas situações: a primeira em terras privadas ocupadas ilegalmente e passíveis de ser usucapiadas; e a segunda em terras públicas, quando ocorre o reconhecimento da posse da benfeitoria. Obtém o direto à concessão ao bem, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural, sendo esse direito extinto quando o concessionário der ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família, ou se o concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro.

Portanto, é proibida a locação do imóvel, porém, identificamos que as negociações no mercado de aluguel na área transitam entre a formalidade e a informalidade, entre a legalidade e ilegalidade. No que se refere à forma mediante a qual se realiza a transação imobiliária, evidenciamos que as negociações das áreas 01 e 02, os imóveis alugados foram efetivadas mediante contrato, conforme podemos observar os dados da tabela 26. Na área 03, a maioria dos acordos é verbal.

141

**Tabela 26 – Tipos de Contrato de Aluguel (Sancho).**

Tipo de Contrato	Área 1	Área 2	Área3	Total
Verbal	0	0	17	17
Em papel sem registro em cartório	0	08	01	09
Em papel registrado em cartório	32	24	12	68

Fonte: Pesquisa Direta outubro a dezembro de 2010.

Quer sejam os acordos verbais, quer sejam documentados, o prazo de permanência no domicílio corresponde ao período entre 1 a 3 anos (48,9%), podendo ser renovado de acordo com as necessidades tanto do inquilino, quanto do locatário. É importante destacar que 15,8% não estabeleceram período de permanência no domicílio, isso revela que não faz parte das preocupações dos locadores fixar prazo, tudo indica que basta uma conversa com os inquilinos quando surgir a necessidade de rever os seus imóveis.

As informações sobre a disponibilidade dos imóveis a serem alugados são repassadas aos futuros inquilinos por meio de seus amigos e/ou parentes (65,9%), de fixação de placas (28,7%) ou, ainda, mediante a indagação porta a porta (5,4%). É importante lembrar que a maior parte dos inquilinos (87,2%)

possui familiares que mora no bairro ou nas proximidades, sendo esse o grande motivo da escolha do bairro como lugar de moradia.

Os dados apresentados levam a concluir que, as características socioeconômicas influenciam os comportamentos desses agentes que sustentam o mercado de aluguel nessas áreas pobres do bairro do Sancho. Vale ressaltar, que os inquilinos do sexo masculino ainda predominam sobre o número de inquilinos do sexo feminino, sendo a maioria dos inquilinos empregados, com idade mais avançada e nível de instrução superior as outras áreas pobres da cidade do Recife.

142

#### **5.4. Características Tipológicas do Mercado Imobiliário nas Áreas Pobres dos Bairros de Tejipió e Sancho**

Com as modificações realizadas nos imóveis para a geração de renda ou para atender a necessidade familiar, verificou-se que muitas edificações que estão representadas na UNIBASE, com sua tipologia e constituição original, na realidade, foram subdivididas em diversas unidades independentes que deveriam ter cadastros específicos e não possuem, sendo uma das dificuldades que encontramos para quantificar e identificar a dinâmica imobiliária nos bairros de Tejipió e Sancho.

Com relação à modificação nos imóveis, levantamos a quantidade por meio de visitas a campo e encontramos entre os domicílios próprios no bairro de Tejipió, 03 lotes subdivididos na área 01, gerando mais 05 novos domicílios para atender a necessidade do aumento da família. Na área 02 foram 33 lotes subdivididos, gerando 106 novos domicílios e lotes que possuem de 02 até 08 domicílios. Esses novos domicílios atendem não só a mesma necessidade da área 01, ou seja, o aumento da família, mas uma parcela significativa de domicílios destinados ao aluguel, sendo complemento da renda familiar. Na área 03 foram 10 lotes que geraram outros 24 domicílios que contêm por lote de 02 a 04 domicílios (FIG. 54). O mesmo acontece no bairro do Sancho, na área 01 encontramos 06 lotes com mias de um domicílio. Na área 02, são 12 lotes e na área 03 são 39 lotes, que possuem mais de um domicílio (FIG. 55), sejam, por meio da verticalização, da sobreposição ou por subdivisões horizontais.

**Figura 54 – Quantidade de Domicílios por Lote entre os Imóveis Próprios em Tejipió.**



**Figura 55 – Quantidade de Domicílios por Lote entre os Imóveis Alugados em Tejipió.**



No bairro do Sancho, com relação aos imóveis próprios na área 01, são 15 lotes que apresentam 36 domicílios, sendo cada lote possui de 02 a 08 domicílios. A mesma justificativa que encontramos no bairro de Tejipió, se aplica ao bairro do Sancho, esse aumento do número de domicílios dá-se pelo aumento dos membros da família e/ou para complemento da renda familiar, por meio da locação de novos domicílios no mesmo lote ou na mesma edificação. Na área 02, são 17 lotes que apresentam 46 novos domicílios, existindo lotes que possuem de 02 a 07 domicílios. Na área 03, são 05 lotes que apresentam 10 domicílios, devido a construção de outros pavimentos (FIG. 56). Com relação aos imóveis alugados, encontramos em 06 lotes, edificações subdivididas na área 01, na área 02 foram 14 lotes e a área 03, possui 22 lotes com mais de um domicílio e destinado a locação (FIG. 57).

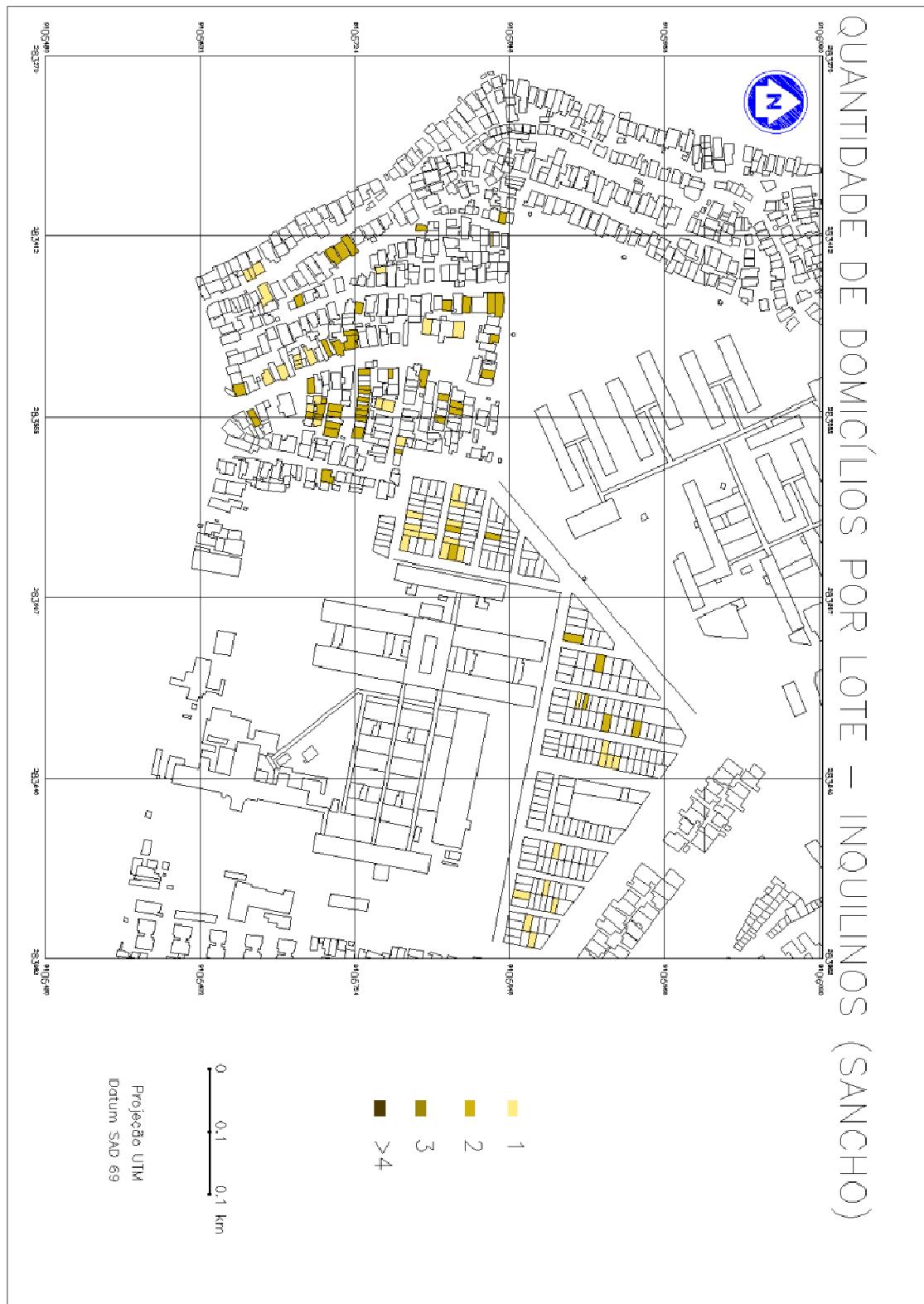
Cabe aqui destacar, com relação à área 03 do bairro do Sancho, que consiste numa área de realocação de moradores oriundos de áreas de risco da RMR. Portanto, os imóveis não deveriam ser modificados, para gerar outros domicílios, embora muitos dos morados que receberam os imóveis, realizaram por meio ‘ílegal’ a venda e/ou troca dos imóveis, para retornar as comunidades de origem. Muitos dos imóveis foram comprados a preços fora dos vigentes no mercado formal, ou trocados por eletrodomésticos e quantias em dinheiro que não corresponde ao valor praticado na área. Acredita-se que isso ocorreu por parte dos moradores que não se adaptaram a área, encontrando barreiras para desenvolver as atividades que desempenhavam na área de origem, onde as condições geográficas são totalmente distintas.

As áreas de origem dos realocados são as comunidades ribeirinhas, cujo rendimento dessas pessoas derivava da pesca de mariscos para a sobrevivência. Essas pessoas se depararam com taxas de energia e água, do qual não puderam cumprir com tais compromissos e muitos se desfizeram dos imóveis repassando a preços fora dos vigentes no mercado formal. Portanto, acredita-se que essa dinâmica adensa ainda mais as bordas intraurbanas do ponto de vista social e físico, onde o mercado imobiliário apresenta uma dinâmica própria em constante transformação, sendo uma característica que atrai novos compradores e muda a situação dos antigos moradores da área que passa a ser novos locatários das áreas.

**Figura 56 – Quantidade de Domicílios por Lote nos Imóveis Próprios no Sancho.**



**Figura 57 – Quantidade de Domicílios por Lote nos Imóveis Alugados no Sancho.**

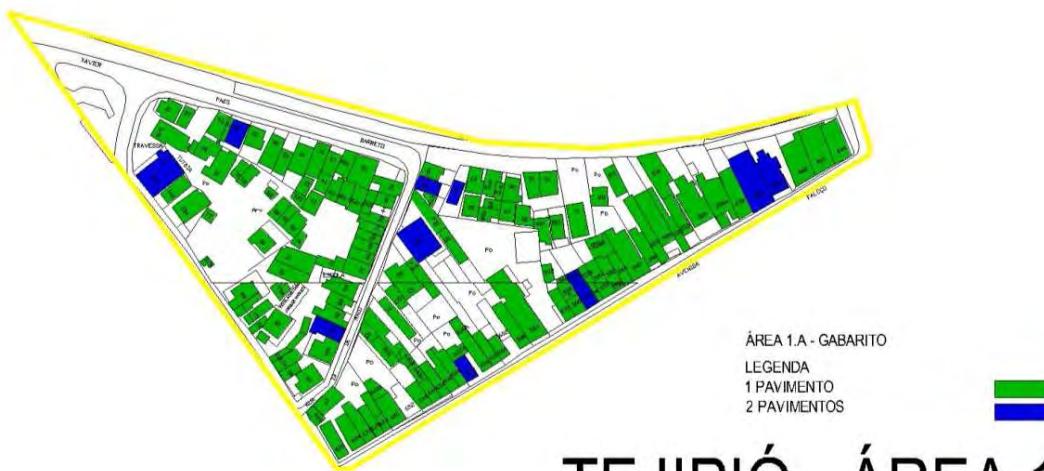


Nesse contexto, os critérios a serem adotados para a identificação das tipologias nos bairros de Tejipió e Sancho, devem estar baseados na análise da dinâmica do processo de adensamento construtivo dessas áreas, considerando-se tanto a sua expansão horizontal quanto a vertical, bem como a relação desse processo com a privatização dos espaços públicos que provoca alterações nas condições de acessibilidade e nas relações sociais entre os moradores.

Dessa forma, identificamos três tipologias por meio de registro fotográfico realizado durante levantamento das edificações nos bairros. Essas tipologias podem ser compreendidas como diferentes estágios de um mesmo processo de adensamento construtivo, que podem ser também combinadas entre si, o que gera a tipologia 03, que denominamos de mista.

Para a apresentação da classificação das tipologias, é importante identificar o adensamento construtivo nos bairros através do gabarito das edificações. A identificação do gabarito por área no bairro de Tejipió é apresentada nas Figs. 58, 59 e 60, e em seguida no bairro do Sancho nas Figs. 61, 62 e 63.

**Figura 58 – Gabarito das Edificações na Área 01 de Tejipió.**



Fonte: Pesquisa Direta Abril a Junho de 2010.

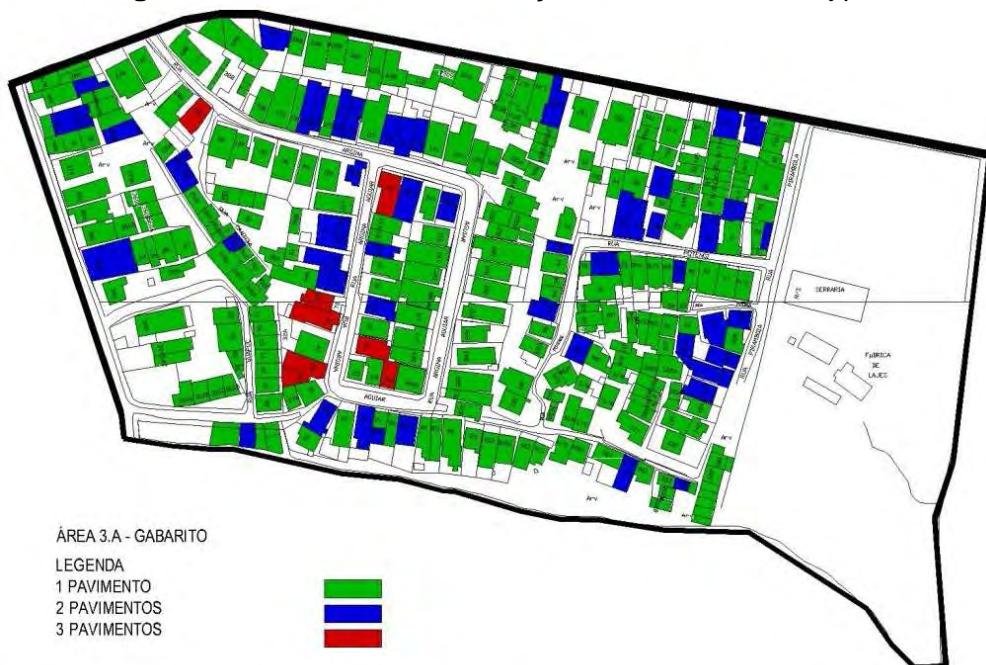
**Figura 59 – Gabarito das Edificações na Área 02 de Tejipió.**



**TEJIPÓ - ÁREA 2**

Fonte: Pesquisa Direta Abril a Junho de 2010.

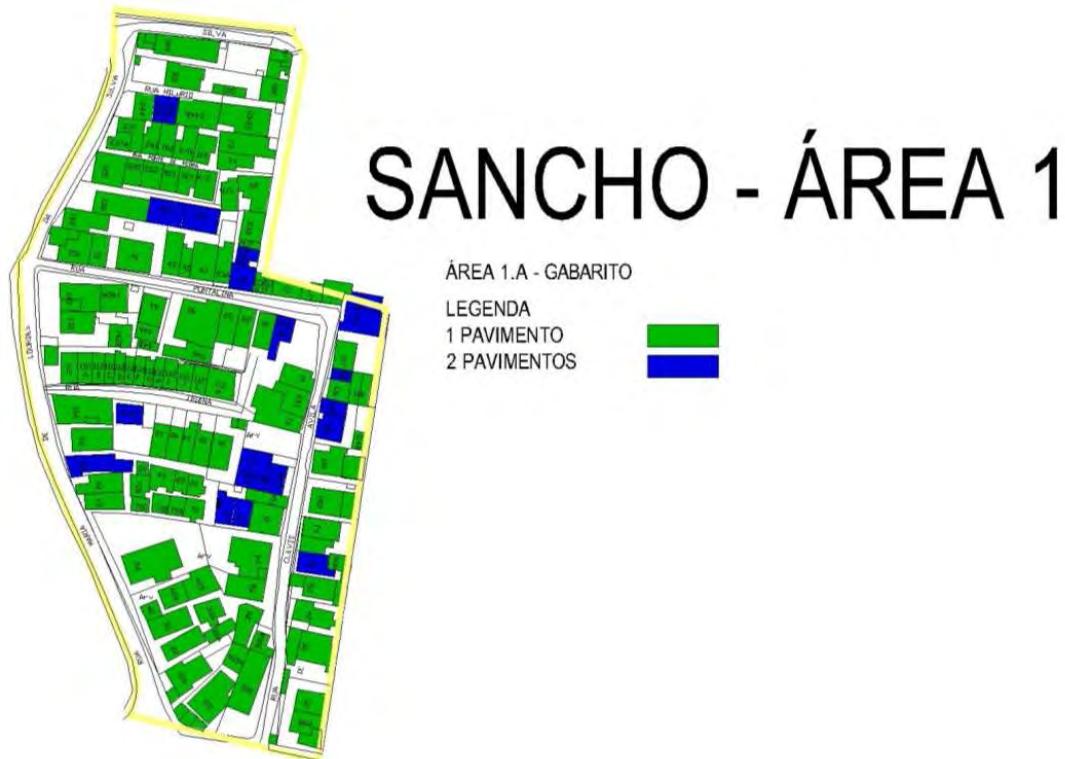
**Figura 60 – Gabarito das Edificações na Área 03 de Tejipió.**



**TEJIPÓ - ÁREA 3**

Fonte: Pesquisa Direta Abril a Junho de 2010.

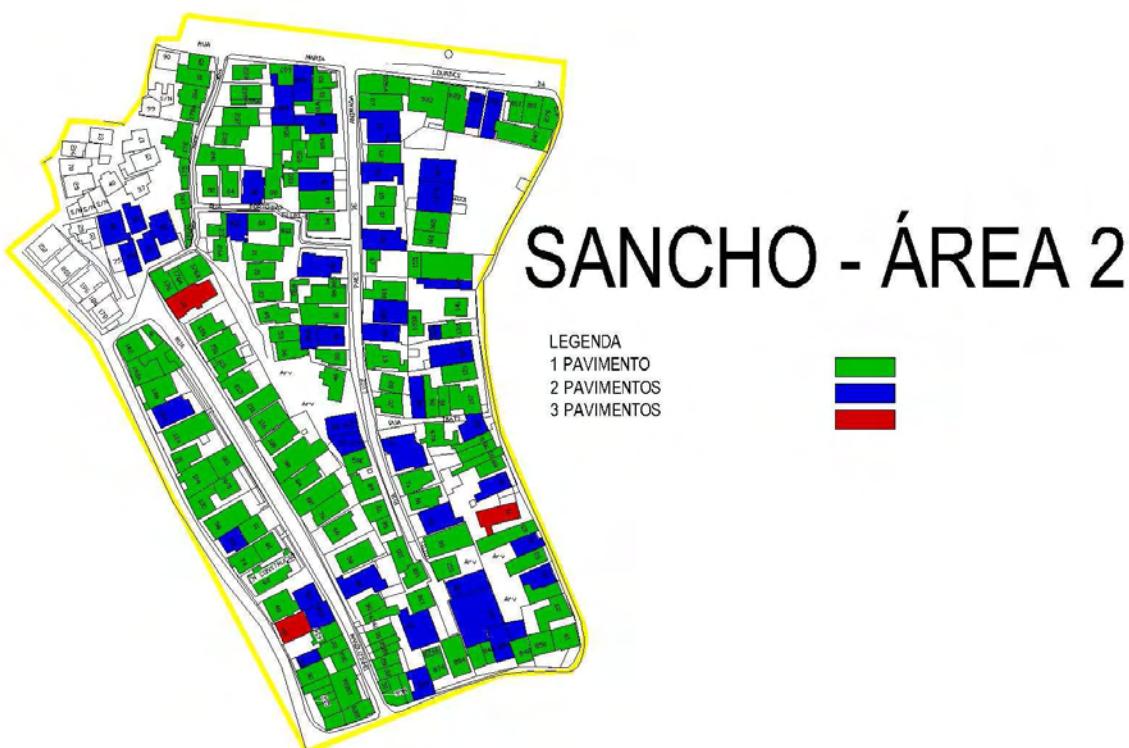
**Figura 61 – Gabarito das Edificações na Área 01 do Sancho.**



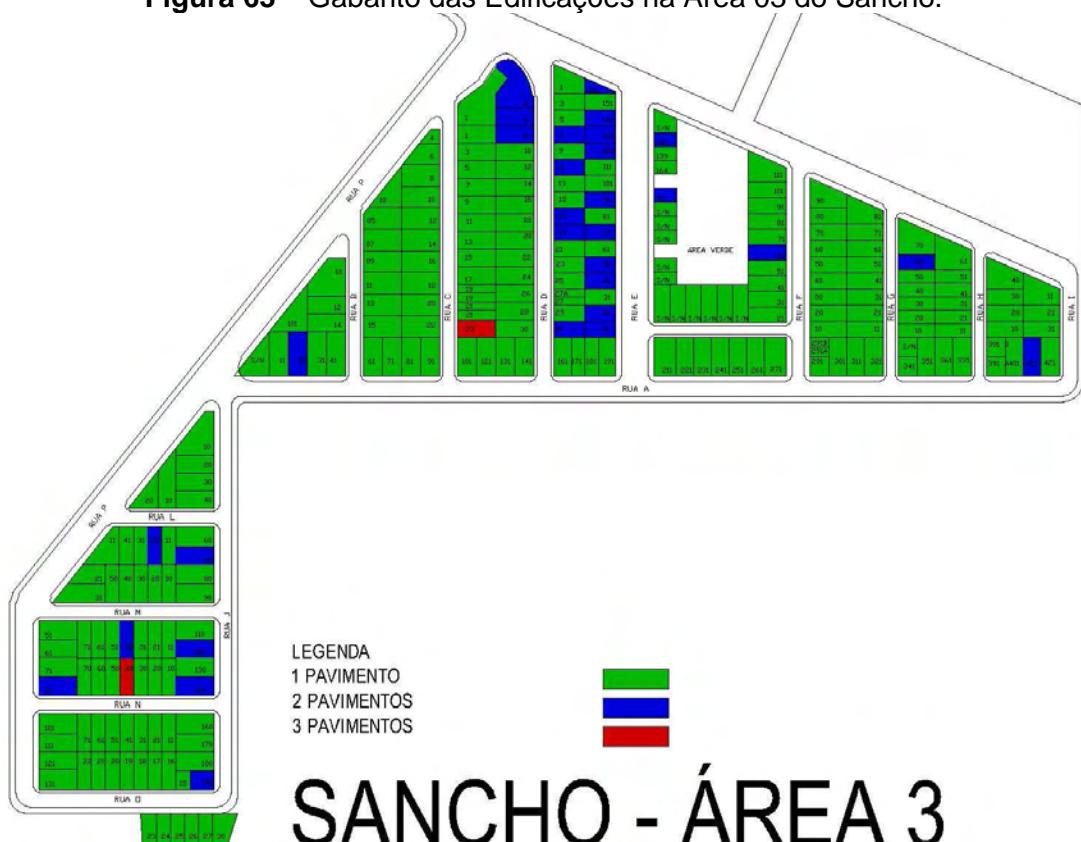
150

Fonte: Pesquisa Direta Abril a Junho de 2010.

**Figura 62 – Gabarito das Edificações na Área 02 do Sancho.**



Fonte: Pesquisa Direta Abril a Junho de 2010.

**Figura 63 – Gabarito das Edificações na Área 03 do Sancho.**


Fonte: Pesquisa Direta Abril a Junho de 2010.

Analizando as figuras com os gabaritos das edificações nos dois bairros, podemos concluir que a maioria dos imóveis na área possui um pavimento, e predominam o uso residencial. Contudo, as edificações com mais de um pavimento não são em quantidade tão expressiva, mas, em números, de domicílios não podemos desprezar, pois são essas edificações que apresentam as tipologias mais complexas, onde as edificações ou alguns espaços internos de uma edificação podem ser utilizados para atividades não-residenciais.

#### 5.4.1. Diferenciações Tipológicas

A partir de registro fotográfico realizado durante levantamento das edificações, foram identificadas 4 tipologias que se repetem nos dois bairros. Essas tipologias representam etapas de um mesmo processo de adensamento

construtivo. As principais características das quatro topologias são descritas a seguir:

**Tipologia 01** – comprehende as edificações com dois ou mais domicílios, por meio da subdivisão dos espaços disponíveis no interior da habitação ou do acréscimo da área construída da edificação. Isso ocorre, verticalmente, pela construção de novos pavimentos. Esses domicílios, em geral, são de um mesmo proprietário.

O acesso aos domicílios são independentes, podendo ser pelo exterior do domicílio por meio de circulações verticais através de escadas externas. Dessa forma, na FIG. 64, observa-se uma edificação que apresenta acréscimo de área por meio da sobreposição das unidades habitacionais. Nesse caso, trata-se de uma edificação com um domicílio em cada pavimento. Entre as categorias ela se enquadra na categoria de própria, onde o domicílio mais recente está no pavimento superior, sendo construído para atender ao aumento da família.

152

**Figura 64** – Tipologia 01 (Domicílios sobrepostos).



Predominam edificações com coberturas em uma ou duas águas, com telhas de barro ou amianto, sendo uma tipologia muito comum nos bairros de Tejipió e Sancho. Observam-se que as características de implantação da edificação no lote, apresentam, em número considerável, a coincidência dos

limites do espaço edificado com o espaço fundiário. Os materiais construtivos são paredes de alvenaria com reboco, lajes cerâmicas pré-fabricadas, revestimento cerâmico no piso.

**Tipologia 02** – comprehende as edificações com dois ou mais domicílios, tanto quanto a tipologia 01, por meio da subdivisão dos espaços no interior da habitação ou do acréscimo da área construída da edificação. Isso ocorre, horizontalmente, pela ocupação da pouca área livre disponível no lote. Esses domicílios em geral são de um mesmo proprietário, que podem ser destinadas tanto ao aluguel, como para atender ao aumento da família.

Portanto, temos dois exemplos dessa tipologia, o primeiro na categoria própria, não havendo a subdivisão da edificação, mas a implantação do segundo domicílio na área livre que existia no lote (FIG. 65). O segundo exemplo ocorre com a subdivisão da edificação que antes possuía um domicílio, e depois da modificação passa a ter três domicílios no mesmo lote (FIG. 66). Geralmente, essa tipologia é encontrada entre as categorias de domicílios alugados, mostrando um dos aspectos do mercado nas áreas.

153

**Figura 65 - Tipologia 02 – Exemplo 01 (Domicílios Horizontais)**



**Figura 66 - Tipologia 02 – Exemplo 02 (Domicílios Horizontais).**



154



Nessas edificações, as circulações internas localizam-se na lateral do lote, servindo de passagem para o outro domicílio, de forma que permita o acesso sem a necessidade de passagem pelo interior do outro domicílio. Essas edificações possuem coberturas em uma ou duas águas, com telhas de barro ou amianto, paredes de alvenaria com reboco e piso cimentado, em alguns casos com revestimento cerâmico.

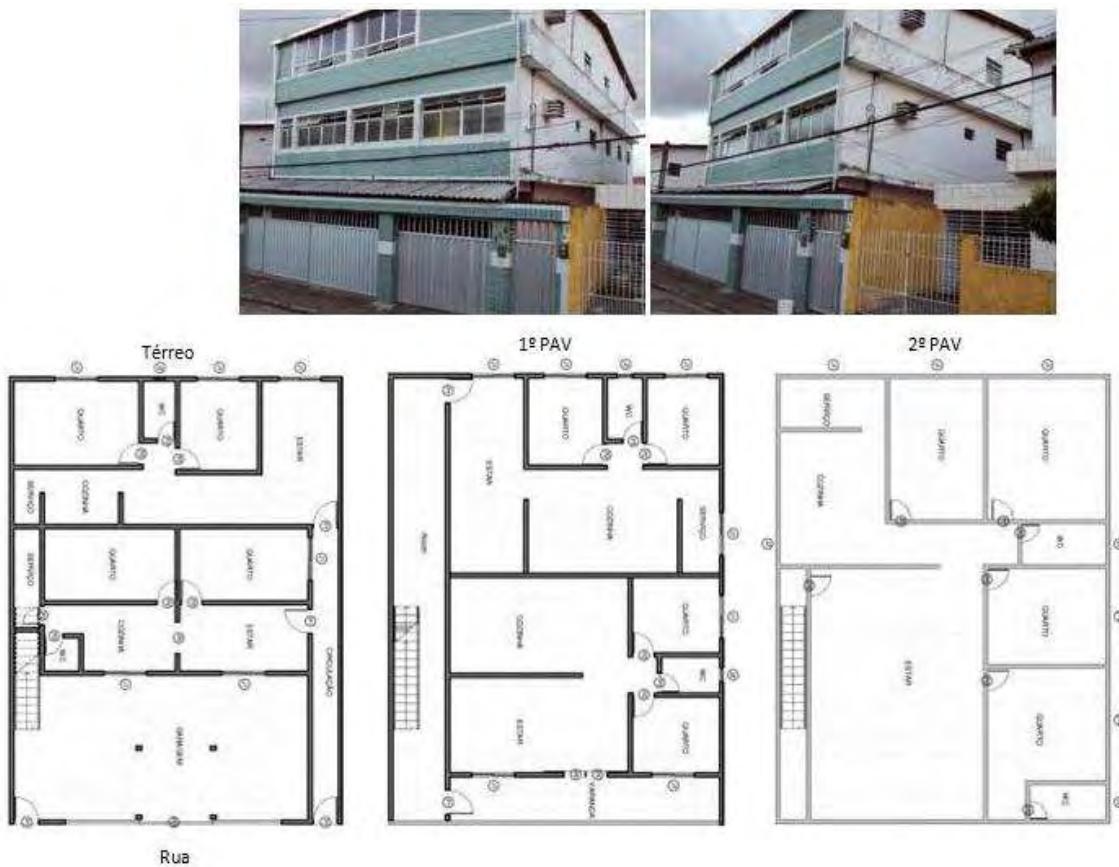
**Tipologia 03** – comprehende as edificações com dois ou mais domicílios, por meio da subdivisão dos espaços disponíveis no interior da habitação ou do acréscimo da área construída da edificação. Isso ocorre, verticalmente, pela construção de novos pavimentos. Esses domicílios em geral são de um mesmo proprietário e consiste em edificações que classificamos como mista, cujo proprietário ocupa a mesma edificação do inquilino. Consiste não apenas em reformas estruturais, com as fachadas, na maioria, revestidas com cerâmica. Essas edificações ocupam toda a área do lote e possuem domicílios próprios e

alugados. O acesso aos domicílios é feito por escadas que levam a uma circulação, onde estão os acessos diretos as unidades domiciliares.

Assim, observamos na Fig. 67, uma edificação com vários domicílios por pavimentos, onde entre, as categorias, ela se enquadra na categoria de mista (próprios e alugados), onde no último pavimento, encontra-se o domicílio do proprietário do edifício. Com coberturas em uma ou duas águas, telhas de barro ou amianto, sendo a tipologia que vem se intensificando nos bairros de Tejipió e Sancho. Os materiais construtivos são basicamente os mesmos das outras tipologias, sendo as paredes de alvenaria com reboco, lajes cerâmicas pré-fabricadas, revestimento cerâmico no piso e na fachada.

155

**Figura 67 – Tipologia 03 mista (Domicílios Verticais).**



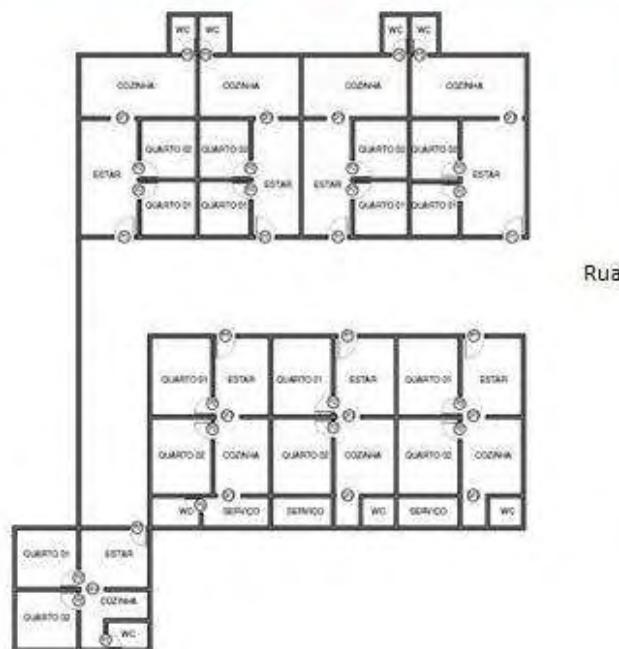
**Tipologia 04** – consiste em um conjunto de domicílios que compartilham um espaço semipúblico comum, que pode estar contido dentro de um mesmo lote ou ter sido conquistado por meio da apropriação de rua, largo, praça, etc. Esses espaços geralmente são pequenos, estreitos e descobertos. A delimitação desses espaços, em geral, é realizada por meio de um acordo com os moradores para dividirem os custos com a construção de muros e a instalação de um portão, quando são edificações próprias. Entre os alugados, não é possível distinguir com clareza a delimitação do lote ou a área de abrangência do conjunto de domicílios.

Segundo Sousa (2003, p.49), essa modalidade de edificações recebe o nome de *correr-de-quartos*. O autor define essa modalidade como “um imóvel de aluguel, de formato alongado, que é normalmente dotado de um único piso e reparte-se em quartos mais ou menos semelhantes, justapostos lateralmente”.

Seguindo a definição de Sousa, classificamos como tipologia 04, o conjunto de domicílios conjugados que dispõem de espaço semipúblico, conforme FIG. 68. Alguns autores denominam de *vila*, sendo um conjunto de domicílios em edifícios que podem estar separados um do outro ou não, e dispostos de modo a formar ruas e praças interiores, mas não atendem ao caráter de logradouro público (VAZ, 2002). Quanto à implantação das edificações nos lotes, ocupam quase todo o lote, existindo apenas um pequeno espaço livre, ao fundo de alguns dos domicílios.

**Figura 68 – Tipologia 04 – Correr-de-quartos.**


157



Portanto, com as tipologias apresentadas, é importante destacar que essa etapa só foi viável mediante o estabelecimento de critérios para a identificação das tipologias. Com a ausência dos critérios de identificação, torna-se quase que impossível definir um modelo de representação da realidade do objeto de estudo, passando a comprometer a análise sobre o funcionamento do mercado imobiliário nas áreas pobres dos bairros, particularmente, sobre os mecanismos de formação dos preços praticados nesse mercado e a identificação dos agentes que modelam esse espaço limite da cidade.

#### 5.4.2. O Recente Processo de Invasão

Em decorrência dos preços praticados na área e com a existência de algumas propriedades inativas ou desocupadas, alguns processos além dos já mencionados na pesquisa, dinamizam a lógica de produção e apropriação do espaço na borda intraurbana.

No limite leste da área 03 do bairro de Tejipió, entre a Avenida Aprígio Guimarães (em frente ao Hospital Otávio de Freitas, limite entre os bairros de Tejipió e Sancho), e a margem norte do Rio Tejipió, houve a ocupação irregular de uma propriedade privada onde existia uma chácara.

Essa ocupação ocorreu em abril de 2010, por cerca de 200 famílias, onde a distribuição de energia é clandestina e o abastecimento de água não existe. O terreno é inclinado com vegetação na margem do rio (FIG. 69).

158

**Figura 69** – Área da Invasão no Bairro de Tejipió.



A área foi cadastrada na Companhia Estadual de Habitação e Obras (CEHAB-PE), cujo laudo de avaliação realizado, em setembro de 2010, descreve a propriedade com área de 13.559,30 m<sup>2</sup> com dimensões de 68,00 m na Avenida Aprígio Guimarães, 162,70 m no lado direito na Rua Potengí,

197,00 m no lado esquerdo na Rua Aracaju e 84,00 m de fundos para o Rio Tejipió.

Ainda segundo as informações da CEHAB-PE, a área é ocupada por barracos de madeira e papelão (FIG. 70), existindo também um galpão de pré-moldado de concreto desativado.

**Figura 70** – Habitações Subnormais na Área Invadida.



159

Fonte: Acervo do autor, 2010.

Na visita de campo realizada de outubro a dezembro de 2010, foi possível constatar que grande parte das habitações subnormais foram rapidamente substituídas por construções de alvenaria. Também observamos o surgimento de bares e outros serviços (FIG. 71).

**Figura 71** – Comércio na Área invadida.



Fonte: Acervo do autor, 2010.

A prática da invasão, como mais um achado da pesquisa, contribui para a constatação, de que o dinamismo nas áreas limite da cidade vai além da relação rural-urbana, que é o conceito mais clássico para essas áreas. Vale ressaltar que estamos falando de áreas relativamente adensadas e com pouco

solo disponível. O que verificou-se durante a pesquisa foi a mudança do padrão construtivo do uso residencial, obviamente, quando percebido pela lógica do capital.

O caráter transitório e temporário das áreas pobres e dos espaços avançados da cidade se modificou, os barracos precários de madeira ainda existentes no ambiente construído, convivem com casas, muitas vezes prédios de alvenaria. Grande parte das construções é executada por uma mão-de-obra muitas vezes não capacitada e limitada.

Para melhor relacionar os resultados obtidos na pesquisa, o quadro 04, sintetiza os principais aspectos encontrados nos bairros de Tejipió e Sancho, de acordo com os aspectos sociais, construtivos e econômicos.

**Quadro 04 – Síntese dos resultados.**

ASPECTOS		
SOCIAIS	CONSTRUTIVOS	ECONÔMICOS
Forte adensamento populacional	Sobreposição das edificações	Mercado atomizado
Maior quantidade de pessoas por domicílios	Verticalização das edificações	Concorrência monopolista
Tempo de permanência no bairro elevado	Forte adensamento construtivo	Rendimento médio das famílias superior em relação às outras áreas pobres
Invasão em propriedade privada	Cobertas em uma ou duas águas	Valor do aluguel dos imóveis entre R\$ 100,00 e R\$ 400,00
Espaços com realocação de pessoas de áreas de risco	Limite do espaço edificado com o espaço fundiário	Maoria trabalha com carteira assinada
Alto nível de Instrução dos chefes de famílias superior as demais áreas pobres da cidade	Paredes de alvenaria com reboco	Recebe ajuda de outro(s) membro(s) da família ou exerce outra atividade remunerada para completar a renda familiar
Maior parte dos proprietários e inquilinos do sexo masculino	Telhas de barro ou amianto	Os inquilinos não pagam IPTU
Maioria dos proprietários com idades acima de 50 anos e inquilinos com idades entre 30 e 40 anos	Piso cimentado ou com revestimento cerâmico	Negociação por meio de contrato de aluguel
Maioria dos inquilinos com origem em outros bairros ou cidades	Predominância do uso residencial	Aquisição dos imóveis próprios por compra da edificação construída
Maioria dos proprietários com origem no bairro	Aumento no número de condomínios habitacionais do mercado formal	Dificuldade de atuação do poder público nos investimentos do mercado formal
Escolha de morar no bairro pela proximidade da família		

## NOTAS

---

- <sup>i</sup> Rubem Franca em *Monumentos do Recife: Estátuas e bustos, igrejas e prédios, lápides, placas e inscrições históricas do Recife* (1977), descreve a Igreja de Nossa Senhora do Rosário como: “Uma só torre central, linhas e elementos góticos, escadarias que têm, no meio, gruta com a Virgem de Lurdes e a menina Bernadete (...). Na sacristia, retrato do cônego José H. S. Pessoa (1911 – 1975), primeiro vigário (...) exerceu durante 31 anos.

*CAPÍTULO 6 -  
CONSIDERAÇÕES  
FINAIS*



## Capítulo 6 - Considerações Finais

O estudo das lógicas de produção e apropriação do espaço na borda intraurbana que procuramos realizar nesta pesquisa, partiu da hipótese que a zona de contato entre os municípios de Recife e Jaboatão dos Guararapes apresenta condições diferenciadas por ser uma área relativamente adensada, desconfigurando o que a literatura especializada trata sobre essas áreas, que em geral, apresenta pouca densidade construtiva e populacional.

A fenomenologia das bordas, sob os pontos de vista físico e social pode melhorar a compreensão do complexo urbano. O modelo de cidade espraiada acarreta nas bordas, problemas de organização, de distribuição e de custo dos transportes; carências de infraestruturas e serviços urbanos; especulação fundiária e imobiliária; desiguais condições de acesso a terra e à moradia; altos déficits habitacionais e crescimento populacional.

Dessa forma, alguns mecanismos de análise foram desenvolvidos na pesquisa, de modo que possibilitasse a compreensão do surgimento e a consolidação da dinâmica imobiliária nas diversas áreas dos bairros de Tejipió e Sancho, incorporando quatro critérios: a análise da dinâmica habitacional, a análise dos equipamentos urbanos, o conteúdo socioeconômico e o critério físico-locacional.

Para isso, o recorte temporal adotado (1980-2010) foi o mais adequado para a análise dos mecanismos de funcionamento, pois concentra as mudanças na estrutura dos bairros geradas pela intervenção do sistema de transporte, além de dinamizar a ação dos promotores imobiliários no período. A presença dos equipamentos urbanos teve importante papel na ação dos promotores imobiliários na área, desde a década de 1980, quando verificamos a inserção das classes menos abastadas no acesso a moradia por meio dos condomínios habitacionais.

Quando analisadas a partir da dinâmica imobiliária nas áreas pobres dos bairros de Tejipió e Sancho, pode-se afirmar que o mercado imobiliário funciona em desacordo com as condições legais, uma vez que o morador, em

geral, não dispõe do título de propriedade do solo. Isso não impede que as habitações sejam comercializadas (alugadas), apresentando aspectos formais.

Observou-se que o avanço das relações de mercado, no que diz respeito às unidades residenciais, na área em estudo, em alguns casos, encontra justificativa no aumento dos membros de uma família e/ou na aglutinação de duas ou mais famílias no mesmo lote urbano. Além disso, algumas famílias ao perceber o potencial econômico de exploração, construíram cômodos e/ou domicílios para fins de aluguel, funcionando assim como complemento ou até mesmo a fonte de renda principal das famílias.

A análise das informações coletadas levou a concluir que, quando se trata de desvendar o funcionamento de um mercado, é necessário ir além do viés econômico. Pois, só a partir da análise econômica não teríamos alcançado elementos para identificar os diferentes acordos que prevalecem entre as relações interpessoais e suas implicações na dinâmica das bordas intraurbanas.

Assim, foi possível descrever alguns mecanismos de funcionamento do mercado imobiliário em áreas pobres já consolidadas, tais como as características da oferta e da demanda, os aspectos informacionais, as características dos produtos, a organização de submercados e as relações sociais entre inquilinos e proprietários, sendo refletidas na configuração socioespacial.

Com relação ao mercado de aluguel, atuam dois agentes: os locadores e os inquilinos. Embora não tenhamos nos debruçado sobre os locadores, sendo uma lacuna que poderá ser preenchida em outros estudos, uma vez que boa parte dos locadores não habita nos bairros. Contudo, o mercado de aluguel tem como sustentação um modelo de concorrência monopolista, onde o produto ofertado diferencia-se um do outro. Como foi visto, os produtos são diversos, no que se refere ao tipo de domicílio, material de construção das paredes, tipo de piso e cobertura, além da localização interna dos domicílios na área e da situação geográfica.

Evidentemente, em se tratando de áreas pobres, o perfil social da demanda estabelece o patamar máximo e mínimo dos preços realizados, sendo encontrados preços médios de aluguel diferenciados em cada área dos

bairros, como também diferenciações de preços entre os bairros de Tejipió e Sancho. A pesquisa não se detém apenas nas características dos inquilinos, mas mostrou que a maior concentração deu-se entre os domicílios próprios, em todas as áreas dos dois bairros, justificando também a análise das características dos proprietários.

Esperamos que os resultados obtidos na pesquisa sobre a produção e apropriação do espaço nas bordas intraurbanas e a discussão sobre a dinâmica imobiliária, a que nos propomos na pesquisar, possa ser usado como ponto de partida para outros trabalhos no meio acadêmico, ou como subsídio para aplicação prática por parte do poder público.

Portanto, é notório que sem a intervenção do poder público, torna-se impossível responder as questões urbanas pela lógica do capitalismo, cujo capital privado nunca alcançou condições de respondê-las, para que seja atribuídas normas, regulamentos e formulações de leis, que estabelecem a forma de ocupação do espaço urbano.

# *REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS*



## Referências Bibliográficas

ABRAMO, Pedro. **Mobilidade Residencial na Cidade do Rio de Janeiro:** Considerações sobre os Setores Formais e Informais do Mercado Imobiliário. Caxambu: Anais do XI Encontro Nacional de Estudos Popacionais da ABEP, p. 421 – 456, 1998.

\_\_\_\_\_. **Características Estruturais dos Mercados Informais de Solo na América Latina:** formas de funcionamento. Belém: Anais do XII Encontro da Associação Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, 2001.

\_\_\_\_\_. A teoria econômica da favela: quatro notas sobre a localização residencial dos pobres e o mercado imobiliário informal. Rio de Janeiro: ABRAMO, P. (Org.). **A cidade da informalidade:** Desafio das cidades latino-americanas; Livraria Sette Letras/FAPERJ, 2003.

ALMEIDA SOUZA, M. A. **Política Habitacional para os Excluídos:** o caso da Região Metropolitana do Recife. Porto Alegre: Coleção Habitare ANTAC, Revista Habitação social nas Metrópoles brasileiras: Uma avaliação das políticas habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX; p. 114-149, 2007.

ANDRADE, L. A. G. e AZEVEDO, S. de. **Habitação e Poder.** Rio de Janeiro: Zahar, 1982.

ANDRADE, T. A. e SERRA, R. V. **O Recente Desempenho das Cidades Médias no Crescimento Populacional Urbano Brasileiro.** Brasília: IPEA, 1998.

ARAUJO, M. S. **Velhos Desafios. Recife:** Trabalhos para discussão. Nº. 143/2002, FJN, 2002. Disponível no site: <[www.fundaj.gov.br/tpd](http://www.fundaj.gov.br/tpd)>

ARKIN, H. e COLTON, R. **Tables for Statistics.** Tagliacarne eds, 1978.

ARROYO, Julio. **Espacio Público:** Fenomenologias complejas y dificultades epistemológicas. Salvador: UFBA, 2002.

\_\_\_\_\_. **Bordas e espaço público:** Fronteiras internas na cidade contemporânea. São Paulo: Portal Vitruvius; Arquitextos, 2007.

BALTRUSIS, N. **O Crescimento da Informalidade nas Cidades do Pós-Fordismo e a Mudança do Paradigma das Políticas de Habitação Social.** São Paulo: Revista do Programa de Pós Graduação da FAU/USP, v. 1, n. 16, 2004.

BEAUJEU-GARNIER, Jacqueline. **Géographie Urbaine.** Paris: Armand Colin Éditeur, 4. ed, 1995. Tradução de Brito, R. Geografia Urbana. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2. ed. , 1997.

BITOUN, Jan. **Territórios do Diálogo**: palavras da cidade e desafios da gestão participativa do Recife (Brasil). Recife: Revista de Geografia. Vol. 16, n. 2, jan/dez. 2000, p.41-54. UFPE/CFCH/DCG/NAPA, 2000.

BRASIL. Lei nº 10. 27510 de julho de 2001. **Estatuto da cidade e legislação correlata**. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2001.

CARLOS, A. F. A. **A cidade**. São Paulo: Contexto, 1999.

CARTER, H. **The Study of Urban Geography**. Eduard Arnoud eds, 1974.

CARVALHO, I. M. M. e PINHO, J. A. G. **Duas lógicas em confronto**: solo urbano e moradia em Salvador. Rio de Janeiro: RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz e AZEVEDO, (org.) A crise de moradia nas grandes cidades; Ed. UFRJ, p.189-204, 1996.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

CASTRO, Josué de. **A Cidade do Recife. Ensaio de Geografia Urbana**. Rio de Janeiro: Casa do Estudante do Brasil, 1954.

CAVALCANTI, C. B. **O Recife e Seus Bairros**. Recife: Câmara municipal do Recife, 1998.

\_\_\_\_\_. **Recife e suas ruas**: se essas ruas fossem minhas. Recife: Ed. edificantes, p.124-125, 1949.

CHAMPION, A. e HUGO, G. **New Forms of Urbanization**, Ashgate. Aldershot, 2003.

CORRÊA, R. L. **A periferia urbana**. Florianópolis: GEOSU – Revista do Departamento de Geociências da UFSC, Nº02. Ano I., 1986.

\_\_\_\_\_. **Trajetórias Geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997

\_\_\_\_\_. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

COSTA, F. A. P. da. **Os arredores do Recife**. Recife: Fundação de Cultura da Cidade do Recife, 1981.

DENALDI, R. **Políticas de Urbanização de Favelas**: evolução e impasses. São Paulo: Tese de Doutorado – USP, 2003.

EBTU – Empresa Brasileira dos Transportes Urbanos. **Projeto do Metropolitano do Recife**. Brasília, 1985.

ESPAÑA, E. D. **La agricultura en espacios periurbanos en el municipio de Alboraya**. Valencia: Universidad de Valencia. 1991.

**FARRET, R. L. Impactos das Intervenções no Sistema de Transporte sobre a Estrutura Urbana.** Brasília: EBTU, 1984.

**FRANCA, R. Monumentos do Recife:** Estátuas e bustos, igrejas e prédios, lápides, placas e inscrições históricas do Recife. Recife: Secretaria de Educação e Cultura, 1977.

**FREYRE. G. Rurbanização:** o que é?. Recife: Massangana, 1982.

**GOLLEDGE, R.C. Sidney's metropolitan franges:** a study in urban rural relations. Australian Geographer, p.243-255, 1960.

**GRIECO, J. L. R. F. e SALGADO, I. Dinâmica imobiliária nos espaços urbanos dispersos no século XXI:** Apropriação do ideal comunitário das vilas antigas na construção das vilas muradas contemporâneas em Campinas-SP. São Paulo: Portal Vitruvius, Arquitextos; 2011.

**GUALDANI, C.; BRAGA, R.; OLIVEIRA B. C. Transformações do uso do solo em áreas de transição rural-urbana no município de Rio Claro – SP.** Presidente Prudente: III Simpósio Nacional de Geografia Agrária e II Simpósio Internacional de Geografia Agrária Jornada Ariovaldo Umbelino de Oliveira, 2005.

**HARVEY, D. Condição Pós-Moderna:** uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural. São Paulo: Loyola, 7.ed., 1998.

**IBGE. Cidades**, Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2011. Disponível no site: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1.>> Acesso em 20 de novembro de 2010.

**IBGE. Censo Demográfico 1980.** Digital. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 1998.

**IBGE. Censo Demográfico 1991.** Digital. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 1993.

**IBGE. Censo Demográfico 2000.** Digital. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2002.

**IBGE. Censo Demográfico 2010:** documentação dos microdados da amostra. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2011. Disponível no site <[www.ibge.gov.br](http://www.ibge.gov.br)>

**JOHNSTON, 1978 IN: VALE, A.R. Definindo o conceito e descobrindo a plurifuncionalidade do espaço periurbano.** IGEO/UREJ. 2005.

**KAYSER, B. La renaissance rurale:** Sociologie des campagnes du monde occidental. Paris: Armand Colin, 1990.

KRAFTA, R. **Avaliação do desempenho urbano.** Recife: Anais 7º.Anpur/MDU/UFPE, 1997.

LACERDA N. L. e MELO, J. M . **Mercado imobiliário informal de habitação na Região Metropolitana do Recife.** Recife, s/d. (Relatório de Pesquisa)

LACERDA, N.; MAIA, P. R. A.; MELO, J. M.; BARROS FILHO, M. N. M. . **Mercados informais de solo urbano e acesso dos pobres ao solo - Região Metropolitana do Recife.** Recife: Relatório de Pesquisa GEMFI, 2005.

LACERDA, N.; MELO, J. M.; BARROS FILHO, M. N. M.; PAULO, A.; CRUZ, D.; ANJOS, K.; SANTOS, T.; MELO, L.; LIMA. D. F. **Fundamentos do mercado informal de Habitação na Região Metropolitana do Recife.** Recife: Relatório de Pesquisa GEMFI, 2009.

LEFÈBRE, H. **O Direito à Cidade.** São Paulo: Editora Moraes 2001.

\_\_\_\_\_. **De lo Rural a lo Urbano.** Barcelona: Peníssula, 3.ed., 1975.

LIMA, D. F. e SILVEIRA, J. A. R. **Estudo das lógicas de produção e apropriação do espaço nas bordas intraurbanas:** uma pesquisa sobre a dinâmica do mercado imobiliário nos bairros de Tejipió e Sancho, na cidade do Recife – PE. Rio Claro: Anais do I Congresso Brasileiro de Organização do Espaço e X Seminário de Pós-Graduação em Geografia da UNESP/Rio Claro, 2010.

MARINHO, G. **10 anos de PREZEIS.** Uma política inovadora de Urbanização no Recife. Recife: FASE-NE/ETAPAS/Centro de Estudos e Pesquisas Josué de Castro, 1999.

MARQUES, S. e NASLAVSKY, G. **Eu vi o Modernismo Nascer... Foi no Recife.** São Paulo: Portal Vitruvius - Arquitextos, 2011. Disponível no site: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/11.131/3826>>, Acessado em 16 de Agosto de 2011.

MARTINE, G. e CAMARGO, L. **Crescimento e Distribuição da População Brasileira:** Tendências Recentes. Revista Brasileira de Estudos De População v. 01, n. 01, pp. 99-144, janeiro-abril, 1984.

MELO, M. L. de. **Paisagens do Nordeste em Pernambuco e Paraíba** – Guia da Excursão n. 7. Rio de Janeiro: XVIII Congresso Internacional de Geografia - CNG, 1958.

\_\_\_\_\_. **Metropolização e Subdesenvolvimento:** o caso do Recife. Recife: Sudene, 1978.

MEYER, R. M. P. **O urbanismo:** entre a cidade e o território. São Paulo: Ciência e cultura, 2006.

**MINISTÉRIO DAS CIDADES. Programa Minha Casa, Minha Vida.** Disponível no site <<http://www.cidades.gov.br>>, Acessado em 20 de Abril de 2011.

**MIRANDA, L. I. B. Planejamento e produção do espaço em áreas de transição rural-urbana:** o caso da Região Metropolitana do Recife. Recife: Tese de doutorado, MDU/UFPE, 2008.

\_\_\_\_\_. **Dinâmica Urbana e Planejamento em Áreas de Transição Rural-Urbana:** o caso da Região Metropolitana do Recife Pernambuco (Brasil). Montevideu: Anais do Encontro de Geógrafos da América Latina, 2009.

\_\_\_\_\_. **Organização socioespacial e mobilidade residencial na Região Metropolitana do Recife, PE.** Cadernos Metrópole, N.12, pp. 123-144, 2º sem. 2004.

**NETO, P. S. Q. Paisagens preferidas e transformação da paisagem na área de transição urbano-rural da Grande São Paulo.** São Paulo: Tese de doutorado, FFLCH/USP, 1999.

**OLIVEIRA, J. C. Análise do Crescimento Econômico e das Desigualdades Regionais no Brasil.** Santa Cruz do Sul: Revista do Departamento de Ciências Econômicas, nº28., Ed. da UNISC, 2008.

**PREFEITURA MUNICIPAL DO RECIFE. Atlas de Desenvolvimento Humano no Recife.** Recife, 2005.

**PREFEITURA MUNICIPAL DO RECIFE. Plano Diretor da Cidade do Recife.** Disponível no site: <[www.recife.pe.gov.br/pr/secplanejamento/planodiretor/](http://www.recife.pe.gov.br/pr/secplanejamento/planodiretor/)> Acesso em: 09 de outubro de 2009.

**PRYOR, R. Defining the rural-urban fringe.** New York: Social Forces, University Press, 1971.

**RECIFE (Município). Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.** Disponível no site: <<http://www.recife.pe.gov.br/pr/leis/>> Acesso em: 15 dez. 2009.

**RECIFE (Município). Lei 14.511/83.** Disponível no site: <<http://www.recife.pe.gov.br/pr/leis/>> Acesso em: 15 dez. 2009.

**RECIFE. Empresa de Urbanização. Cadastro das zonas especiais de interesse social – ZEIS com COMUL instalada.** Recife, 1999.

\_\_\_\_\_. **Informações Gerais – Áreas ZEIS.** Recife, 2001.

**RECIFE. Prefeitura; Fundação Joaquim Nabuco. Analise da produção habitacional de interesse social e do quadro normativo do Recife e Diagnóstico das condições de moradia da população de baixa renda.** Recife, 2001.

REGUEIRA, Krongnon Wailamer de Souza. **O setor imobiliário informal e os direitos de propriedade:** o que os imóveis regularizados podem fazer pelas pessoas de baixa renda dos países em desenvolvimento. Curitiba: Tese de doutorado, Universidade Federal do Paraná, Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Econômico, 2007.

ROLNIK, Raquel. **O que é cidade?**. São Paulo: Brasiliense, 2004.

\_\_\_\_\_. **A cidade e a lei:** legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. São Paulo: FAPESP/STUDIO NOBEL, 1997.

SAMPAIO, A. H. L. **Formas Urbanas:** Cidade Real & Cidade Ideal Contribuição ao Estudo Urbanístico de Salvador. Salvador: Quarteto Editora/PPG/AU, Faculdade de Arquitetura da UFBA, 1999.

SANTOS, Boaventura de Sousa. **O discurso e o Poder:** ensaio sobre a sociologia da retórica jurídica. Porto Alegre: Fabril, 1988.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço:** técnica e tempo, razão e emoção. São Paulo: Hucitec, 1996.

\_\_\_\_\_. **Manual de Geografia Urbana.** São Paulo: Hucitec, 1981.

\_\_\_\_\_. **Pensando o Espaço do Homem.** São Paulo: Hucitec, 1997.

\_\_\_\_\_. **A Urbanização Brasileira.** São Paulo: Hucitec, 1993.

\_\_\_\_\_. **Espaço e Método.** São Paulo, Nobel, 1985.

SILVA, Helena Maria Menna Barreto. **Terra e Moradia:** que papel para o município?. São Paulo: Tese(doutorado), FAUUSP, 1997.

SILVEIRA, J. A. R., LAPA, T. A., RIBEIRO, E. L. **Percursos e processo de evolução urbana:** uma análise dos deslocamentos e da segregação na cidade. São Paulo: Portal Vitruvius, Arquitextos, N.446/090, 13p, 2007.

SILVEIRA, J. A. R; e RIBEIRO, E. L. **Cidade e história, caminhos e aspirações:** qual a cidade que queremos?. São Paulo: Portal Vitruvius, Revista Minha Cidade, 2010.

SINCLAIR, R. **Von Thürner and Urban Sprawl.** Annals of the Association of American Geographers XLVII: 72-87, 1967.

SOBREIRA, F. J. A. **A lógica da diversidade:** Complexidade e Dinâmica em Assentamentos Espontâneos. Recife: Tese de doutorado, MDU/UFPE, 2003.

SOUSA, Alberto. **Do Mocambo à Favela:** Recife, 1920-1990. João Pessoa. Ed. Universitária UFPB, 2003.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **A Identidade da Metrópole: a verticalização em São Paulo.** São Paulo: ed. Hucitec/ EDUSP, 1994.

TASCHNER, S. P. **Desenhando Espaços da Pobreza.** São Paulo: Dissertação de Livre Docência - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2001.

TORRENS, Paul; e O'SULLIVAN, David. **Cellular automata and urban simulation: were do we go from here?.** London: Pion, Environment and Planning B: Planning and Design, Vol. 28. p. 163-168., 2001.

173

VAZ, L. F. **Modernidade e moradia - habitação coletiva no Rio de Janeiro séculos XIX e XX.** Rio de Janeiro: 7 letras, 2002.

VILLAÇA, F. **Espaço intraurbano no Brasil.** São Paulo: Nobel, 1998.

\_\_\_\_\_. **O Que Todo Cidadão Precisa Saber Sobre Habitação.** São Paulo: Global Editora, 1986.

\_\_\_\_\_. **Espaço Intra-Urbano: Esse desconhecido.** Belo Horizonte: Anais do V Encontro Nacional da ANPUR, 1995.

# APÊNDICE



## APÊNDICE A – MODELO DE QUESTIONÁRIO APLICADO ENTRE OS PROPRIETÁRIOS



UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA - UFPB  
 CENTRO DE TECNOLOGIA  
 PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA URBANA E  
 AMBIENTAL – MESTRADO

Data: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ Número de Questionário: \_\_\_\_ ÁREA:  
 BAIRRO: \_\_\_\_\_ ENDEREÇO: \_\_\_\_\_ N° \_\_\_\_\_

**QUESTIONÁRIO PROPRIETÁRIO (CIRCULE O NÚMERO  
 CORRESPONDENTE A CADA RESPOSTA)**

( ) 01. Sexo do chefe da família: Masculino 1 Feminino 2

( ) 02. Idade do chefe da família :

- 18 a 25 anos.....1  
 26 a 30 anos.....2  
 31 a 35 anos.....3  
 36 a 40 anos.....4  
 41 a 45 anos.....5  
 46 a 50 anos.....6  
 Acima de 50 anos.....7

( ) 03. Estado Civil do chefe da família:

- Solteiro.....1  
 Casado.....2  
 Viúvo.....3  
 Separado.....4

Outra.....5

Não sabe.....6

( ) 04. Qual o nível de instrução do chefe da família ou o último ano de  
 escola que freqüentou:

- Analfabeto/Sem instrução.....1  
 Ensino Fundamental I incompleto.....2  
 Ensino Fundamental I Completo.....3  
 Ensino Fundamental II incompleto.....4  
 Ensino Fundamental II Completo.....5  
 Ensino Médio Incompleto.....6  
 Ensino Médio Completo.....7  
 Superior completo.....8  
 Superior Incompleto.....9

( ) 05. Quantas pessoas moram na casa/domicílio: 1 2 3  
 4 5 + de 5

( ) 06. Como adquiriu o imóvel:

- Compra do lote.....1  
 Compra do imóvel.....2  
 Autoconstrução.....3  
 Invasão.....4  
 Outros.....5, Especificar: \_\_\_\_\_

( ) 07. Onde Nasceu o chefe da família (Cidade e Estado):  
 \_\_\_\_\_

( ) 08. Quanto tempo mora no bairro (anos):

- menos de 1 ano.....1  
 1 a 5 anos.....2  
 5 a 10 anos.....3  
 10 a 20 anos.....4  
 20 a 30 anos.....5  
 30 a 40 anos.....6  
 mais de 40.....7

09. Quantos m<sup>2</sup> (lote/terreno): \_\_\_\_\_

10. quantos m<sup>2</sup> (domicílio/casa): \_\_\_\_\_

( ) 11. Existe mais de uma casa/domicílio no mesmo lote/terreno:

Sim.....1, Especificar a quantidade: \_\_\_\_\_  
Não.....2

( ) 12. Qual o tipo da casa/ domicílio:

Casa.....1  
Apartamento.....2  
Pilotis.....3  
Cômodo.....4  
Casa com uso misto....5  
outros, especificar :

( ) 13. Número de pavimentos: 1      2      3      4      5      + de 5

**14. Croquis da situação da edificação no lote: (DESENHE NO VERSO)**

( ) 15. Possui outro imóvel no bairro:

Sim.....1 (permanecer no questionário)  
Não.....2 (Finalizar o questionário)

16. Quantos imóveis tem no bairro além desse (quantidade):

( ) 17. Tem imóvel alugado:

( ) 17. Tem imóvel alugado? Sim.....1, Especificar a quantidade: \_\_\_\_\_  
Não.....2

( ) 18. Foram feitas modificações no(s) imóvel(is) alugado:

( ) 18. Foram feitas modificações?

( ) 19. Quem paga as alterações no imóvel(is) alugados:

( ) 19. Quem p.....

( ) 20. Tem pretensão de permanecer com o(s) imóvel(is):

( ) 21. Há quanto tempo aluga imóvel(is) no bairro:

menos de 1 ano.....1  
 1 a 5 anos.....2  
 5 a 10 anos.....3  
 10 a 15 anos.....4  
 mais de 15 anos.....5

( ) 22. Qual o tipo de contrato de aluguel

Verbal.....	1
Contrato em papel sem registro em cartório.....	2
Contrato em papel registrado em cartório.....	3
Outros especificar:	

( ) 23. Qual o período do contrato com os inquilinos:

( ) menos de 1 ano.....1  
 1 a 3 anos.....2  
 mais de 3 anos.....3  
 sem período estabelecido.....4

( ) 24. Existe frequentemente inadimplência:

( ) 25. Quais as principais formas de acordo de inadimplência:

Acordo parcelado nos outros vencimentos.....	1
Acordo com data do valor total.....	2
Troca de produto.....	3
Desocupação do imóvel.....	4

## APÊNDICE B – MODELO DE QUESTIONÁRIO APLICADO ENTRE OS INQUILINOS



UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA - UFPB  
 CENTRO DE TECNOLOGIA  
 PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA URBANA E  
 AMBIENTAL – MESTRADO

Data: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ Número de Questionário: \_\_\_\_ ÁREA:  
 BAIRRO: \_\_\_\_\_ ENDEREÇO: \_\_\_\_\_ N° \_\_\_\_\_

**QUESTIONÁRIO INQUILINO (CIRCULE O NÚMERO  
 CORRESPONDENTE A CADA RESPOSTA)**

**CARACTERÍSTICAS DO INQUILINO**

( ) 01. Sexo do chefe da família: Masculino 1 Feminino 2

( ) 02. Idade do chefe da família :

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| 18 a 25 anos.....     | 1 |
| 26 a 30 anos.....     | 2 |
| 31 a 35 anos.....     | 3 |
| 36 a 40 anos.....     | 4 |
| 41 a 45 anos.....     | 5 |
| 46 a 50 anos.....     | 6 |
| Acima de 50 anos..... | 7 |

( ) 03. Estado Civil do chefe da família:

- |               |   |
|---------------|---|
| Solteiro..... | 1 |
| Casado.....   | 2 |
| Viúvo.....    | 3 |
| Separado..... | 4 |

Outra..... 5  
 Não sabe..... 6

( ) 04. Qual o nível de instrução do chefe da família ou o último ano de  
 escola que freqüentou:

- |                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Analfabeto/Sem instrução.....         | 1 |
| Ensino Fundamental I incompleto.....  | 2 |
| Ensino Fundamental I Completo.....    | 3 |
| Ensino Fundamental II incompleto..... | 4 |
| Ensino Fundamental II Completo.....   | 5 |
| Ensino Médio Incompleto.....          | 6 |
| Ensino Médio Completo.....            | 7 |
| Superior completo.....                | 8 |
| Superior Incompleto.....              | 9 |

( ) 05. Quantas pessoas moram na casa/domicílio: 1 2 3  
 4 5 + de 5

( ) 06. Quantas pessoas estudam na casa/domicílio: 0 1 2 3  
 4 + de 4

( ) 07. SE ALGUÉM ESTUDAR PERGUNTE: Onde está localizada a escola  
 onde estudam?

- |   |   |
|---|---|
| Fora do bairro.....                           | 1 |
| No bairro.....                                | 2 |
| Alguns no bairro e outros fora do bairro..... | 3 |
| Ninguém estuda no domicílio.....              | 4 |

**08. Onde Nasceu o chefe da família (Cidade e Estado):**  
 \_\_\_\_\_

( ) 09. Exerce alguma atividade de trabalho:  
 sim ..... 1 não ..... 2 **(Passe a pergunta 11)**

( ) 10. Onde trabalha:

- |  |   |
|--|---|
| No bairro.....   | 1 |
| Em outro bairro....  | 2 |
| , Especificar em que bairro e se for em outra cidade,<br>onde: _____ |   |

11. Qual(is) o(s) meio(s) de transporte(s) utilizado(s) para o deslocamento:

- |                                    |    |
|------------------------------------|----|
| ônibus.....                        | 1  |
| Táxi.....                          | 2  |
| Metrô.....                         | 3  |
| carro próprio.....                 | 4  |
| moto.....                          | 5  |
| bicicleta.....                     | 6  |
| barco.....                         | 7  |
| transporte de terceiros/carona.... | 8  |
| moto-táxi.....                     | 9  |
| a pé.....                          | 10 |

12. Por que optou por morar no bairro entre as opções a seguir:

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| Proximidade da família.....  | 1 |
| Infra-estrutura básica.....  | 2 |
| Proximidade do trabalho..... | 3 |
| Segurança.....               | 4 |
| outros: _____                |   |

13. Quanto tempo mora no bairro (anos):

- |                     |   |
|---------------------|---|
| menos de 1 ano..... | 1 |
| 1 a 5 anos.....     | 2 |
| 5 a 10 anos.....    | 3 |
| 10 a 20 anos.....   | 4 |
| 20 a 30 anos.....   | 5 |
| 30 a 40 anos.....   | 6 |
| mais de 40.....     | 7 |

14. Tem pretensão permanecer na casa/domicílio:

- |          |   |          |   |          |   |
|----------|---|----------|---|----------|---|
| Sim..... | 1 | Não..... | 2 | NS/NR... | 3 |
|----------|---|----------|---|----------|---|

15. Tem pretensão de mudar do bairro:

- |          |   |          |   |          |   |
|----------|---|----------|---|----------|---|
| Sim..... | 1 | Não..... | 2 | NS/NR... | 3 |
|----------|---|----------|---|----------|---|

16. Onde faz compras:

- |                |   |                     |   |   |  |
|----------------|---|---------------------|---|---|--|
| No bairro..... | 1 | Em outro bairro.... | 2 | Especificar o bairro das compras: _____ |  |
|----------------|---|---------------------|---|---|--|

17. Onde vai a um posto de saúde ou hospital:

- |                     |   |                             |
|---------------------|---|-----------------------------|
| No bairro.....      | 1 |                             |
| Em outro bairro.... | 2 | Especificar o bairro: _____ |

18. Onde costuma ir no seu tempo livre:

- |                     |   |                             |
|---------------------|---|-----------------------------|
| No bairro.....      | 1 |                             |
| Em outro bairro.... | 2 | Especificar o bairro: _____ |

**CARACTERÍSTICAS DO DOMICÍLIO E DO LOTE**

19. Quantos m<sup>2</sup> (lote/terreno): \_\_\_\_\_

20. quantos m<sup>2</sup> (domicílio/casa): \_\_\_\_\_

21. Existe mais de uma casa/domicílio no mesmo lote/terreno:

- |          |   |                                 |
|----------|---|---------------------------------|
| Sim..... | 1 | Especificar a quantidade: _____ |
| Não..... | 2 |                                 |

22. A edificação ocupa todo o lote/terreno:

- |          |   |          |   |
|----------|---|----------|---|
| Sim..... | 1 | Não..... | 2 |
|----------|---|----------|---|

23. Qual o tipo da casa/ domicílio:

- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| Casa.....                   | 1 |
| Apartamento.....            | 2 |
| Pilotis.....                | 3 |
| Cômodo.....                 | 4 |
| Casa com uso misto....      | 5 |
| outros, especificar : _____ |   |

24. Número de pavimentos: 1      2      3      4      5  
+ de 5

25. Número de cômodos: 1      2      3      4      5  
+ de 5

**26. Quantidade de cada cômodos:**

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> quarto           | <input type="checkbox"/> cozinha         |
| <input type="checkbox"/> sala jantar      | <input type="checkbox"/> banheiro        |
| <input type="checkbox"/> sala estar       | <input type="checkbox"/> varanda/terraço |
| <input type="checkbox"/> garagem/depósito | <input type="checkbox"/> Quintal         |

( ) 27. Descrição do lote/terreno do imóvel (definição do sítio geográfico/topografia):

- |                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Seco.....                       | 1 |
| Alagado.....                    | 2 |
| Alagável.....                   | 3 |
| Plano.....                      | 4 |
| Plano em área de risco.....     | 5 |
| Inclinado.....                  | 6 |
| Inclinado em área de risco..... | 7 |

( ) 28. Foram feitas modificações na casa/domicílio:

- Sim.....1 Não.....2 (Passe a 30)

( ) 29. Quem paga as alterações na casa/domicílio:

- Proprietário.....1 Inquilino.....2 Ambos.....3

**30. Croquis da situação da edificação no lote: (DESENHE NO VERSO)**

## INFRA-ESTRUTURA BÁSICA

( ) 31. Como ocorre o abastecimento de aqua:

- |                          |   |          |
|--------------------------|---|----------|
| não há.....              | 1 | (Passe a |
| concessionária.....      | 2 |          |
| clandestino.....         | 3 |          |
| poço próprio.....        | 4 |          |
| poço concessionária..... | 5 |          |
| carro pipa.....          | 6 |          |
| outros especificar:      |   |          |

( ) 32. Qual a frequência do abastecimento de agua:

- Diária.....1  
Semanal.....2  
Quincenal.....3  
Mensal.....4  
Rodízio.....5. Especificar dias:

( ) 33. Como ocorre a coleta de esgot

- |   |   |
|---|---|
| não há.....   | 1 |
| fossa séptica.....                                    | 2 |
| fossa negra.....                                      | 3 |
| concessionária.....                                   | 4 |
| clandestino.....                                      | 5 |
| lançamento “ <i>in natura</i> ” em corpo hídrico..... | 6 |
| lançamento “ <i>in natura</i> ” na via.....           | 7 |
| outros especificar:                                   |   |

( ) 34. Como ocorre o fornecimento de energia elétrica:

- |                     |                |
|---------------------|----------------|
| ( )                 | Conceito de... |
| não há.....         | 1              |
| concessionária..... | 2              |
| clandestino.....    | 3              |
| próprio.....        | 4              |
| outros especificar: |                |

( ) 35. Existe iluminação pública na rua (logradouro):

- Sim.....1 Não.....2

( ) 36. Existe coleta de lixo:

- Sim.....1  
Não.....2 (Passe a 38)

( ) 37. Qual a frequência da coleta de lixo:

- Diária.....1  
Semanal.....2  
Quincenal.....3  
Mensal.....4  
Rodízio.....5. Especificar dias:

( ) 38. Existe pavimentação na rua (lôqradouro):

- Sim.....1  
Não.....2 (Passe a 40)

39. Qual o tipo de pavimentação existente:

- Asfalto.....1  
 Paralelepípedo.....2  
 Bloco intertravado.....3  
 Concreto.....5  
 outros especificar: \_\_\_\_\_

40. Existe transporte público no bairro:

- Sim.....1      Não.....2

41. Existe unidade policial no bairro:

- Sim.....1      Não.....2

42. Existe unidade de saúde pública (hospital, posto de saúde,..) no bairro:

- Sim.....1      Não.....2

43. Existe equipamentos de educação pública no bairro:

- Sim.....1      Não.....2 **(Passe a 45)**

44. Indique quais desses equipamentos de educação pública existem no bairro:

- Creche.....1  
 Escola fundamental I.....2  
 Escola fundamental II.....3  
 Escola Ensino Médio.....4  
 Escola Técnica/Tecnológica.....5  
 Ensino Superior .....6

45. Existe equipamentos de educação particular no bairro:

- Sim.....1  
 Não.....2 **(Passe a 47)**

46. Indique quais desses equipamentos de educação particular existem no bairro:

- Creche.....1  
 Escola fundamental I.....2  
 Escola fundamental II.....3

- Escola Ensino Médio.....4  
 Escola Técnica/Tecnológica.....5  
 Ensino Superior .....6

47. Existe comércio no bairro:

- Sim.....1  
 Não.....2 **(Passe a 49)**

48. Indique quais desses serviços existem no bairro:

- feira livre.....1  
 mercado público.....2  
 supermercado.....3  
 farmacia.....4  
 outros especificar: \_\_\_\_\_

49. Existe áreas para lazer no bairro:

- Sim.....1  
 Não.....2 **(Passe a 51)**

50. Indique quais desses espaços livres existem no bairro:

- Parques.....1  
 Praças.....2  
 Quadras poliesportivas.....3  
 Casas de show.....4  
 Clubes.....5  
 outros especificar: \_\_\_\_\_

**CONDIÇÕES CONTRATUAIS**

51. Há quanto tempo aluga esta casa/domicílio:

- menos de 1 ano.....1  
 1 a 5 anos.....2  
 5 a 10 anos.....3  
 10 a 15 anos.....4  
 mais de 15 .....5

**52. Como soube que a casa/domicílio estava para alugar:**

- Placa na casa/domicílio.....1  
 Jornal.....2  
 amigos ou parentes.....3  
 imobiliária.....4  
 outros.....5, Especificar:\_\_\_\_\_

**53. Quantas casa/domicílio visitou antes de decidir por este: 1 2**

- 3 4 5 + de 5

**54. Quanto tempo levou procurando pelo domicílio:**

- menos de 1 mês.....1  
 1 a 6 meses.....2  
 6 meses a 1 ano.....3  
 mais de 1 ano.....4

**55. Como alugou a casa/domicílio:**

- Imobiliária.....1  
 Direto com o proprietário.....2  
 Através de terceiros.....3  
 Outros especificar:\_\_\_\_\_

**56. Qual o tipo de contrato de aluguel:**

- Verbal.....1  
 Contrato em papel sem registro em cartório.....2  
 Contrato em papel registrado em cartório.....3  
 Outros especificar:\_\_\_\_\_

**57. Qual o período do seu contrato:**

- menos de 1 ano.....1  
 1 a 3 anos.....2  
 mais de 3 anos.....3  
 sem período estabelecido .....4

**58. Tem fiador:**

- Sim.....1  
 Não.....2 (Passe a 60)

**59. Qual o seu vínculo com o seu fiador:**

- Parente.....1  
 Amigo/colega.....2  
 Vínculo com o proprietário.....3, Especificar: \_\_\_\_\_  
 outros, especificar: \_\_\_\_\_

**60. Fora o aluguel o que paga a mais no domicílio:**

- Luz.....1  
 Água.....2  
 IPTU.....3  
 Nada.....4  
 Outros, especificar: \_\_\_\_\_

**61. Onde mora o proprietário:**

- Na mesma edificação.....1  
 No mesmo lote, em edificação à parte.....2  
 No bairro.....3  
 Em outro bairro.....4  
 Especificar: \_\_\_\_\_

**62. Qual o valor que paga pelo aluguel:**

- Até 100 Reais.....1  
 100 a 200 Reais.....2  
 200 a 300 Reais.....3  
 300 a 400 Reais.....4  
 400 a 500 Reais.....5  
 Acima de 500 reais.....6

**RENDA**

**63. Qual a sua fonte de renda principal:**

- Trabalho com carteira assinada.....1  
 Trabalho sem carteira assinada.....2  
 Trabalho por conta própria.....3  
 Aposentadoria.....4  
 Bolsa família.....5  
 Outro benefício / especifique: \_\_\_\_\_

( ) 64. Existe outra fonte de renda auxiliar:

Sim.....1, Especificar qual: \_\_\_\_\_  
Não.....2

( ) 65. Outras pessoas colaboram com a renda familiar:

Sim.....1, Especificar a quantidade: \_\_\_\_\_  
Não.....2(Passe a 67)

( ) 66. Qual o valor da contribuição do outro membro ao domicílio:

Menos de 1 salário.....1  
De 1 a 3 salários.....2  
De 3 a 5 salários.....3  
Mais de 5 salários.....4

( ) 67. Qual a sua renda mensal do chefe da família:

Até 1 salário.....1  
De 1 a 2 salários.....2  
De 2 a 3 salários.....3  
De 3 a 4 salários.....4  
De 4 a 5 salários.....5  
Acima de 5 salários.....6

( ) 68. Qual a renda mensal de toda família:

Até 1 salário.....1  
De 1 a 2 salários.....2  
De 2 a 3 salários.....3  
De 3 a 4 salários.....4  
De 4 a 5 salários.....5  
Acima de 5 salários.....6

Entrevistador:

Observações no Verso.

Sistematizador: