



**UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA
CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS E DA NATUREZA
DEPARTAMENTO DE GEOCIÊNCIAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
MESTRADO**

**A EXPANSÃO DA VERTICALIZAÇÃO NO BAIRRO DE CASA CAIADA,
OLINDA/PE (1990 A 2015)**



Michele Kely Moraes Santos

**João Pessoa/PB
2016**

MICHELE KELY MORAES SANTOS

**A EXPANSÃO DA VERTICALIZAÇÃO NO BAIRRO DE CASA CAIADA,
OLINDA/PE (1990 A 2015)**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal da Paraíba, na área de concentração “Cidade e Campo”, como requisito complementar para a obtenção do grau de Mestre.

Orientadora: Prof^a Dr^a Eliana Alda de Freitas Calado

JOÃO PESSOA/PB

2016

S237e Santos, Michele Kely Moraes.

A expansão da verticalização no Bairro de Casa Caiada,
Olinda-PE (1990 a 2015) / Michele Kely Moraes Santos.- João
Pessoa, 2016.

159f. : il.

Orientadora: Eliana Alda de Freitas Calado
Dissertação (Mestrado) - UFPB/CCEN

1. Geografia. 2. Cidade e campo. 3. Bairro Casa Caiada -
Olinda-PE. 4. Produção do espaço. 5. Verticalização.
6. Paisagem urbana.

UFPB/BC

CDU: 911(043)

**“A Expansão da Verticalização no Bairro de Casa Caiada,
Olinda/PE (1990 a 2015)”**

Michele Kely Moraes Santos

Dissertação apresentada ao Corpo Docente do Programa de
Pós-Graduação em Geografia do CCEN-UFPB, como requisito parcial para
obtenção do título de Mestre em Geografia.

Área de Concentração: Território, Trabalho e Ambiente

Aprovada por:

Eliana Alda de Freitas Calado
Profª Drª Eliana Alda de Freitas Calado

Orientadora

Doralice Sátyro Maia
Profª Drª Doralice Sátyro Maia
Examinadora interna

Francisco Fábio Dantas da Costa
Prof. Dr. Francisco Fábio Dantas da Costa
Examinador externo

Universidade Federal da Paraíba
Centro de Ciências Exatas e da Natureza
Programa de Pós-Graduação em Geografia
Curso de Mestrado em Geografia

Agosto/2016

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, agradeço à Deus, pois sei que “tudo posso naquele que me fortalece”.

Agradeço a minha orientadora, Profª Eliana Alda de Freitas Calado, pela dedicação, apoio e orientação segura que me dedicou durante esse caminho.

Agradeço com carinho a Alexandre, meu companheiro de vida, pela sua participação no período em que me dediquei a escrever a pesquisa, pela sua companhia, pelo seu apoio, pela ajuda e pelo carinho.

Agradeço as minhas filhas, Beatrice e Mabelle, pela paciência e compreensão, pelo tempo que me dediquei à escrita.

Agradeço aos meus pais, Telga e Gilson, pelo incentivo.

Agradeço emocionada aos meus avós, Neide e Manoel, que mesmo sem terem a dimensão do que é o mestrado, ajudaram-me nessa caminhada.

Agradeço a Cláudio, pelo apoio em seguir minha carreira de professora.

Agradeço o apoio, estímulo e carinho que recebi dos meus amigos professores, Aldemir Dantas (*in memoriam*), Ruy Pordeus, Fábio Dantas e Regina Celly.

Agradeço à amiga Roumayne, pela companhia no trabalho de campo.

Agradeço aos professores e coordenadores do Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade Federal da Paraíba, pela formação acadêmica.

Agradeço em especial à secretária do Programa de Pós-graduação em Geografia, Sônia Maria, pela disposição em sempre ajudar e pela gentileza.

Agradeço a companhia e o carinho dos colegas do curso de mestrado.

Agradeço a Wilma Guedes membro integrante do LEU (Laboratório de Estudos Urbanos), pela disposição em ajudar.

Agradeço imensamente as contribuições dos professores, Doralice Sátiro, Cláudio Castilho e Fábio Dantas, em minha banca de qualificação.

À equipe do Arquivo Público Municipal Antônio Guimarães, de Olinda, pelo apoio recebido e pela disponibilidade de ajudar. Agradeço em especial a Alexandre Alves Dias pela dedicação em contribuir com minha pesquisa.

Agradeço a Ubiratan de Castro Silva Junior, Secretário de Segurança Pública da Prefeitura Municipal de Olinda e amigo, pelo apoio e disponibilidade em ajudar, inclusive ajudando na montagem da rede de depoentes.

A equipe da PMO/SEPLAMA/DIM, Maria do Socorro Lopes, Edidabel Cavalcanti, Guisla Boeckmam e Valéria Cavalcanti, que me acolheram e disponibilizaram um vasto material para consulta e utilização na dissertação, inclusive cedendo espaço para a escrita da pesquisa e me ajudaram no contato com alguns depoentes. Muito obrigada!

Agradeço ao diretor da empresa AWM Engenharia, Alexandre Mirinda, pela gentileza e pela disposição em contribuir com minha pesquisa.

Agradeço a Fabiane Lopes e ao Sr. Rogério, administradora e síndico, respectivamente, do condomínio do Edifício Estação das Paineiras, pela gentileza e disposição em ajudar.

Agradeço intensamente a todos os depoentes, que gentilmente concordaram em participar da pesquisa e com seus discursos apresentaram suas histórias de vida, transmitindo experiências vividas. Foram momentos especiais para mim. Agradeço pela confiança, pois sem as narrativas, o trabalho não existiria. A todos muito obrigada!

“Olinda, quero cantar
A ti, esta canção
Teus coqueirais, o teu sol, o teu mar
Faz vibrar meu coração
De amor a sonhar, minha Olinda sem igual...”
(Hino do Elefante de Olinda)

“Você não sabe o quanto eu caminhei
Pra chegar até aqui
Percorri milhas e milhas antes de dormir
Eu não cochilei
Os mais belos montes escalei
Nas noites escuras de frio chorei.”
(A Estrada – Cidade Negra)

RESUMO

A presente pesquisa tem como principal objetivo realizar um estudo do processo de verticalização no Bairro de Casa Caiada, Olinda/PE, em especial na orla marítima, numa escala temporal entre os anos de 1990 a 2015, considerando os principais agentes e sujeitos envolvidos nesse processo. Para tanto foi realizada uma análise deste Bairro, localizado no litoral norte da cidade de Olinda, considerado tanto pelos agentes imobiliários quanto pelo poder público, uma área potencial para a expansão da verticalização em virtude de suas amenidades naturais. No que se refere ao aspecto metodológico, foram adotadas: a escala local e uma perspectiva histórico-geográfica baseada na oralidade, que visa fornecer interpretações qualitativas de processos-sociais. Além das fontes de informação documentais (livros, jornais, fotografias) também foram utilizados depoimentos orais, considerando as histórias de vida e visões de mundo das pessoas, sujeitos sociais da pesquisa. A expansão da verticalização no Bairro de Casa Caiada expressa um processo que está em grande parte vinculado ao novo contexto da sociedade moderna, caracterizado pelo apelo cada vez maior ao consumo, onde tudo parece se tornar mercadoria. Novos signos e simbolismos de status e qualidade de vida invadem o nosso dia-a-dia, influenciando os prazeres e necessidades individuais e necessidades coletivas. A modernidade que se instala em Olinda ou no Bairro de Casa Caiada sob o ponto de vista econômico não se confirma no âmbito político. Enquanto a cidade se reveste de novos produtos imobiliários, que mais representam um apelo ao consumo de moradia dos estratos de elevado poder aquisitivo, temos a permanência de problemas sociais e ambientais que resvalam no conservadorismo político que tanto marca a sociedade brasileira. Diante disso, fica claro que a produção social do espaço urbano constitui um contínuo processo onde se confrontam transformações e permanências. Espera-se que a atual revisão do Plano Diretor promova mudanças para melhor.

Palavras-chave: Bairro Casa Caiada; Produção do espaço; Verticalização; Paisagem urbana.

ABSTRACT

This research aims to conduct a study of the vertical integration process in the Casa Caiada neighborhood, Olinda / PE, especially on the waterfront, on a timescale between the years 1990-2015, considering the main actors and subjects involved in this process. For such an analysis was performed of Casa Caiada neighborhood, which is located on the northern coast of the city of Olinda, considered both by real estate agents and the public power, a potential area for expansion of vertical integration because of its natural amenities. As regards the methodological aspect, they were adopted: a local scale and a historical and geographical perspective based on orality, which aims to provide qualitative interpretations of social-processes. In addition to the documentary information sources (books, newspapers, photographs) were also used oral testimony, considering the life histories and worldviews of people, social research subjects. The expansion of vertical integration in the Casa Caiada neighborhood expresses a process that is largely linked to the new context of modern society, characterized by appealing increasing the consumption, where everything seems to be making merchandise. New signs and symbolisms status and quality of life invade our day-to-day, influencing the pleasures and needs individual and collective needs. Modernity that installs in Olinda or Casa Caiada neighborhood from the economic point of view is not confirmed in the political sphere. While the city is of new real estate products, which represent more an appeal to the consumption of housing of the high-income strata have the permanence of social and environmental problems that slip in the political conservatism that both marks the Brazilian society. Thus, it is clear that the social production of urban space is an ongoing process where confront changes and maintenance. It is expected that the current revision of the Master Plan promotes changes for the better.

Keywords: Casa Caiada neighborhood; Production of space; Verticalization; Urban landscape.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Planta Esquemática de Olinda.....	38
Figura 2: Jornal Diário de Pernambuco 24/09/1973.....	45
Figura 3: Informativo da Prefeitura Municipal de Olinda (06/2015).....	69
Figura 4: Imagem de Satélite (2009) das Principais Avenidas de Olinda.....	84
Figura 5: Mapa da Divisão Territorial de Olinda – Plano Diretor de 1997.....	87
Figura 6: Esquema dos Vetores de Crescimento.....	95
Figura 7: Imagem (Google Earth) da Localização do Edifício Estação das Paineiras.....	135

LISTA DE FOTOGRAFIAS

Fotografia 1: Avenida Olinda na década de 40.....	40
Fotografia 2: Praia de Casa Caiada em 1940, ao fundo os mocambos.....	41
Fotografia 3: Arrabaldes do Bairro de Casa Caiada em 1940.....	42
Fotografia 4: Avenida Olinda em 1970.....	43
Fotografia 5: Praia de Casa Caiada em 1982 – vista sul.....	47
Fotografia 6: Praia de Casa Caiada em 1982 – vista norte.....	47
Fotografia 7: Praia de Casa Caiada em 2015 – vista sul.....	48
Fotografia 8: Praia de Casa Caiada em 2015 – vista norte.....	48
Fotografia 9: Praia de Casa Caiada, evidenciando a planície litorânea com intensa verticalização na orla.....	58
Fotografia 10: Restaurante Rainha do Mar antes da reforma.....	62
Fotografia 11: Restaurante Rainha do Mar após a reforma.....	63
Fotografia 12: Hotel Quatro Rodas em 1982.....	65
Fotografia 13: Hotel Quatro Rodas em 2015.....	65
Fotografia 14: Obra de construção da Avenida Beira Mar em 1981.....	67
Fotografia 15: Obra de calçamento da Avenida Beira Mar em 1981.....	68
Fotografia 16: Obra de calçamento da Avenida Beira Mar em 1982.....	68
Fotografia 17: Edifício Dolce Vita, com 24 pavimentos.....	119
Fotografia 18: Edifício Sansara, com 34 pavimentos.....	120
Fotografia 19: Edifício Estação das Paineiras, com 35 pavimentos.....	120
Fotografia 20: Paisagem verticalizada na beira mar do Bairro de Casa Caiada....	128
Fotografia 21: Edifício Estação Atlântico – Norte presente na paisagem verticalizada da beira mar do Bairro de Casa Caiada.....	128

Fotografia 22: As “Torres gêmeas” de Olinda e o Flat Quatro Rodas na beira mar do Bairro de Casa Caiada.....	129
Fotografia 23: Vista interna das torres do Edifício Estação Paineiras.....	135
Fotografia 24: Áreas de lazer e de uso comum do Edifício Estação das Paineiras.....	136

LISTA DE MAPAS

Mapa 1: Localização Geográfica de Olinda.....	34
Mapa 2: Olinda - Limite do município e dos bairros.....	50
Mapa 3: Limite do Bairro de Casa Caiada.....	51
Mapa 4: Município de Olinda – Renda Domiciliar per capita, por Setor Censitário - 2010.....	53
Mapa 5: Padrão Construtivo do município de Olinda.....	54
Mapa 6: Bairros e Regiões Político Administrativa – RPAs.....	92
Mapa 7: Ordenação e Controle da Ocupação Territorial.....	106

LISTA DE QUADRO

Quadro 1: Distribuição percentual da população residente e densidade demográfica, segundo o Município e o Bairro – Dados IBGE, 2010 e DIM.....	55
--	----

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	12
CAPÍTULO 1 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO DO BAIRRO DE CASA CAIADA.....	20
1.1 Produção e reprodução do espaço urbano – consolidando o caráter socioespacial da pesquisa.....	21
1.2 Agentes produtores do espaço urbano e o Bairro de Casa Caiada.....	26
1.3 Olinda: da cidade alta ao litoral norte.....	31
1.4 O bairro de Casa Caiada – detalhamento da área de estudo.....	49
1.5 Processo de ocupação da Avenida Beira Mar.....	59
CAPÍTULO 2 A LEGISLAÇÃO URBANA OLINDENSE FRENTE AO ESPAÇO SOCIALMENTE PRODUZIDO.....	71
2.1 Plano Diretor: legislação urbana.....	74
2.2 Breve histórico dos Planos Diretores da cidade do Olinda.....	80
2.2.1 Plano de Desenvolvimento Local Integrado (PDLI) de 1973: o “primogênito” da cidade de Olinda.....	80
2.2.2 Plano Diretor de 1997: o verdadeiro primogênito da cidade de Olinda.....	85
2.2.3 Plano Diretor de 2004: criação da Zona de Verticalização Elevada no bairro de Casa Caiada.....	90
CAPÍTULO 3 A VERTICALIZAÇÃO NO BAIRRO DE CASA CAIADA: a transformação da paisagem.....	109
3.1 A paisagem verticalizada no bairro de Casa Caiada.....	111
3.2 A verticalização como processo reforçador do espaço alienado.....	121
3.3 A simbologia dos “arranha-céus” na Avenida Beira Mar.....	126
3.3.1 Edifício Estação das Paineiras.....	133
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	142
REFERÊNCIAS.....	148
ANEXO A – Diário de Pernambuco 24/02/1972.....	157
ANEXO B – Jornal do Commercio em 1/10/1972.....	157
ANEXO C – Jornal do Commercio em 25/11/1972.....	158
ANEXO D – Jornal do Commercio em 02/10/1972.....	158
ANEXO E – Reportagem sobre a construção do Hotel Quatro Rodas.....	159

INTRODUÇÃO

A ciência geográfica tem dedicado parte de seus estudos à temática da questão urbana quanto ao adensamento das cidades via verticalização das habitações, aspecto comum não apenas nas grandes metrópoles, mas também nas cidades médias e até mesmo nas pequenas. Essa forma de expansão urbana para o alto, denominada de verticalização, representa um processo que se distingue fisionomicamente pela construção de edificações com diversos pavimentos e que implica em várias dimensões de interpretações ligadas a elementos da modernidade no espaço urbano.

Partindo do pressuposto de que uma pesquisa é construída a partir do cruzamento de diferentes esferas (interesses pessoais, sociais e acadêmicos), a presente obra é resultados das inquietações da autora, referente à problemática da modificação da paisagem urbana promovida pela valorização imobiliária que ocorre via verticalização, a partir da ação dos agentes integrados no processo de produção do espaço urbano.

Dessa forma, a pesquisa teve como principal objetivo realizar um estudo do processo de verticalização no Bairro de Casa Caiada, Olinda/PE, em especial na orla marítima, numa escala temporal entre os anos de 1990 a 2015, considerando os principais agentes e sujeitos envolvidos nesse processo. Para tanto foi realizada uma análise do bairro em questão, que está localizado no litoral norte da cidade de Olinda, considerado tanto pelos agentes imobiliários quanto pelo poder público, uma área potencial para a expansão da verticalização em virtude de suas amenidades naturais.

O Bairro de Casa Caiada, objeto de estudo desse trabalho, está se valorizando através da expansão do processo de verticalização, especialmente na área da orla marítima. O mesmo possui a maior extensão da orla da cidade de Olinda, que atualmente se encontra verticalizada em quase sua totalidade. A área do bairro, segundo o Plano Diretor de Olinda de 2004, está inserida na Zona de Verticalização Elevada (ZVE), parcela do solo urbano onde as edificações podem chegar em até 25 pavimentos.

Considerando esses fatores aqui descritos, procuramos responder os seguintes questionamentos: quais os fatores históricos, sociais e econômicos que determinaram a ocupação vertical da orla marítima do Bairro de Casa Caiada? De que forma o poder público, agente produtor do espaço urbano, contribuiu para a

verticalização no Bairro? Quais são os agentes envolvidos na oferta e na demanda de novos edifícios no Bairro de Casa Caiada? Por que há edificações na paisagem urbana do bairro que ultrapassam o gabarito máximo previsto no Plano Diretor? Por que o atual Plano Diretor incentiva o adensamento populacional na orla marítima do Bairro? Com a expansão da verticalização na orla marítima do Bairro de Casa Caiada, não houve uma preocupação com a proximidade das construções e a faixa da praia? Como os moradores do Bairro de Casa Caiada percebem a expansão da verticalização? Que significados estão relacionados a moradia vertical? Sobre essa ótica se desenvolveu o presente estudo, com a finalidade de relacionar a paisagem urbana do Bairro de Casa Caiada aos processos de valorização e aos aspectos simbólicos do espaço urbano.

Na busca de compreender os questionamentos ora mencionados, foram abordados como conceitos norteadores dessa pesquisa *a produção do espaço* segundo Lefebvre (1991; 1999), Santos (2008), Gottdiener (1993), Carlos (1994; 2007); *planejamento urbano* segundo Villaça (1999), Saboya (2007), Souza (2011); *paisagem* segundo Santos (2002), Cosgrove (1998), Cullen (2006); e *verticalização* segundo Somekh (1994; 1997), Mendes (1992; 2008; 2009), Ramires (1998), Macedo (1991), Lacerda (2011).

O Bairro de Casa Caiada despertou especial interesse, por estar vivenciando, nos últimos anos, significativas alterações em forma de substituição das antigas residências por construções verticais, reflexo da alta especulação imobiliária na cidade vizinha, Recife; da valorização do bairro vizinho, Bairro Novo, e sua limitação no crescimento vertical por está inserido no perímetro da área de preservação do sítio histórico da cidade de Olinda; da ausência de espaço “vazio” no Bairro, o que vem motivando uma nova reestruturação nesse espaço urbano.

O interesse em estudar a verticalização no Bairro de Casa Caiada nasceu durante minha vivência no local, podendo observar a transformação da paisagem do bairro a partir dos agentes envolvidos no processo de produção do espaço. O Bairro de Casa Caiada me pareceu um universo bastante interessante para as primeiras incursões acerca dos arranjos que concebem uma dada paisagem que se estende sob o espaço urbano.

A hipótese levantada é de que existe um estímulo dirigido pelos agentes produtores do espaço urbano olindense no instrumento legal de regulamentação do uso e ocupação do solo para o adensamento vertical, o que tem levado o bairro a uma valorização através da substituição de residenciais horizontais por edifícios. Há

fatores físicos (razoável infraestrutura), fatores naturais (proximidade com o mar), fatores sociais (população de alta renda) que se mostram como reforçadores dessa dinâmica, gerando uma concentração dos empreendimentos imobiliários nas mediações da Avenida Beira Mar e Avenida Governador Carlos de Lima Cavalcante.

O desenvolvimento de uma pesquisa demanda a utilização de diversas técnicas que viabilizam o processo de conhecimento sistemático acerca do objeto de estudo definido. No âmbito da ciência geográfica, essas técnicas podem compreender tanto o trabalho de gabinete quanto o trabalho de campo, o qual assumirá papel fundamental para a realização da pesquisa.

Sob o aspecto metodológico, é preciso esclarecer que foi adotada a escala intra-urbana (VILLAÇA, 1998), porém lembrando que os fenômenos processados no âmbito interno da cidade não se desvinculam da lógica que alimenta os fenômenos que atingem a escala interurbana e até mesmo a escala global. O uso da escala local (intra-urbana) como prisma de análise foi considerado mais adequado devido ao objeto de estudo ser o bairro que enquanto tal é o local de reprodução de diversos grupos sociais. Desse modo, tivemos condições de perceber com maiores detalhes a ação dos agentes que estão envolvidos na modificação do bairro analisado. Assim sendo, duas escalas se fazem necessárias: o trabalho de campo e a pesquisa de gabinete.

A partir de uma perspectiva histórico-geográfica baseada na oralidade, que visa fornecer interpretações qualitativas de processos-sociais, foi investigado o processo de verticalização ocorrido no bairro de Casa Caiada, Olinda/PE, especialmente na sua orla marítima, considerando seus agentes e sujeitos. Para isso, foi realizado um levantamento de informações, de forma direta, através de estudo *em locus* com realização de entrevistas semi-estruturadas com gravações em áudio e anotações. Este instrumento de pesquisa teve por objetivo uma análise qualitativa do discurso dos sujeitos envolvidos no processo de verticalização do Bairro de Casa Caiada.

Assim, tentando compreender melhor o objeto em estudo, a pesquisa esteve alicerçada predominantemente na utilização do método qualitativo, onde além das fontes de informação documentais (livros, jornais, fotografias) também serão utilizados os depoimentos orais, as histórias de vida e visões de mundo das pessoas, sujeitos sociais da pesquisa.

Segundo Bogdan e Biklen (1994), pesquisa qualitativa é um termo genérico, que se refere às pesquisas que acionam estratégias (como observação participante,

entrevista em profundidade, história oral e grupo de diálogo) que produzem dados chamados qualitativos, o que significa que são informações ricas em pormenores descritivos, relativamente a pessoas, lugares, acontecimentos, registros orais de depoimentos, histórias de vida etc e que oferecem complexo tratamento – de difícil sistematização. Informações que não são próprias para um tratamento estatístico, por exemplo, em que vale mais a imaginação aliada à análise científica, a habilidade e destreza interpretativa do pesquisador.

Para a pesquisa qualitativa a principal fonte de informação é o próprio contexto que está sendo investigado, sendo a experiência que o investigador tem dele (o diálogo que consegue estabelecer com os sujeitos de pesquisa), o principal instrumento de produção de informação; Ela é descritiva, no sentido de que a descrição é uma estratégia de não deixar escapar nenhum detalhe, pois algo que pode parecer insignificante num determinado momento torna-se relevante, quando soma-se a outras informações, produzidas em outros momentos; e sua análise é tendencialmente indutiva. O esforço intelectual dá-se no sentido de elaborar uma descrição densa, que procura atingir teorizações a partir da interpretação do infinitamente pequeno. Por isso, a teorização não se afasta muito do caso. Trata-se do esforço de interpretar uma especificidade complexa.

Nesse caso, a ênfase recaiu sobre a descrição e interpretação do fenômeno da verticalização no bairro de Casa Caiada a partir da compreensão do processo de produção do espaço urbano da cidade de Olinda; do processo de produção do espaço urbano do bairro de Casa Caiada, inclusive da paisagem verticalizada da Avenida Beira Mar – área de expansão da verticalização; da elaboração dos Planos Diretores para a cidade; da simbologia envolvida no fenômeno vertical dos espaços urbanos e a apreensão pelos sujeitos sociais (moradores, agentes públicos e privados) sobre tal transformação da paisagem.

Para isso, a aplicação de entrevistas e coleta de depoimentos precisa considerar uma série de fatores, tais como, a dosagem entre o conhecimento sobre o lugar e as pessoas pesquisadas, bem como, o estranhamento necessário que permita ao pesquisador desvendar, ou até mesmo, decepcionar-se quando confrontado com o conhecimento prévio. Contudo, por vezes, o pesquisador não se encontra preparado para tal momento, pois como aponta Bosi:

Às vezes falta ao pesquisador maturidade afetiva ou mesmo formação histórica para compreender a maneira de ser do depoente. Somos em geral, prisioneiros de nossas representações, mas somos

também desafiados a transpor esse limite acompanhando o ritmo da pesquisa (BOSI, 2003, p. 61).

Assim na busca por superar essas limitações fez-se essencial um trabalho de campo que permitiu conhecer e interagir com o objeto pesquisado. O trabalho de campo é um instrumento de análise geográfica que consente o reconhecimento do objeto se constituindo como um método de investigação capaz de permitir a inserção do pesquisador no movimento da sociedade em questão.

Desse modo, no roteiro de entrevistas semiestruturado, optou-se por questões que permitissem tanto aos (ex) moradores, quanto aos agentes públicos e privados discorrer sobre suas histórias de vida e suas apreensões sobre a realidade, pois possuindo uma natureza discursiva, a pesquisa se sustentou sobre o pilar de um relato, uma história de vida, uma descrição de um fenômeno, representando extratos dos próprios discursos, tomados como representativos do processo de verticalização na orla do bairro de Casa Caiada.

Aqui cabe ressaltar que a importância da história oral reside na subjetividade percebida no indivíduo, pois esta concede às fontes orais subsídios que podem revelar afeições, significados e simbolismos como também o imaginário das pessoas. Assim Rodolfo Fiorucci, ao fazer uma análise sobre a história oral, enquanto fonte de pesquisa defende que:

Os avanços teóricos e metodológicos proporcionados pelos longos debates acerca da história oral, permitiram que as distorções da memória fossem tomadas como um recurso e não como um problema, afinal, o processo de relembrar pode ser um meio de explorar os significados subjetivos da experiência vivida e a natureza da memória coletiva e individual. A história oral já ocupou o seu lugar (FIORUCCI, 2010, p.12).

A opção em trabalhar com uma metodologia como esta se encontra na busca por enfatizar a importância conferida aos sujeitos da pesquisa. Thompson (1992, p. 137) afirma que “a evidência oral, transformando os ‘objetos’ de pesquisa em ‘sujeitos’, contribui para uma informação que não só é mais rica, mais viva e mais comovente, como também mais verdadeira”. Isso ocorre, porque são os sujeitos que concebem forma e dão substância as histórias, ao passo que relatam suas trajetórias e a relação com o espaço e a paisagem em que vivem.

De acordo com Alberti,

[...] a história oral apenas pode ser empregada em pesquisas sobre temas contemporâneos, ocorridos em um passado não muito remoto, isto é, que a memória dos seres humanos alcance, para que

se possa entrevistar pessoas que dele participaram, seja como atores, seja como testemunhas. É claro que, com o passar do tempo, as entrevistas assim produzidas poderão servir de fontes de consulta para pesquisas sobre temas não contemporâneos (ALBERTI, 1990, p. 4).

Ainda de acordo com a mesma autora, a história oral

privilegia a realização de entrevistas com pessoas que participaram de, ou testemunharam acontecimentos, conjunturas, visões de mundo, como forma de se aproximar do objeto de estudo. Trata-se de estudar acontecimentos históricos, instituições, grupos sociais, categorias profissionais, movimentos, etc. (ALBERTI, 1990, p. 52).

Portanto, a análise da oralidade permitiu a compreensão de aspectos subjetivos envolvidos no processo de verticalização, intensificado no século XX, por utilizar-se de grupos sociais que vivem o acontecimento histórico da produção e reprodução do espaço pela verticalização. É importante lembrar que cada ser histórico singulariza a sociedade na qual está inserido e a percebe de uma forma específica. Falar de uma história verdadeira seria muito ingênuo, mas podemos afirmar que se trata de uma compreensão verdadeira do real, emitida pelo depoente, que assim se apropria do mundo ao seu redor. Ao tornar pública sua compreensão está de alguma forma, contribuindo para a elucidação parcial de alguma situação.

Para a realização das entrevistas foi elaborado um roteiro de questões abertas semiestruturadas, as quais continuam sendo aplicadas por meio de mecanismos de gravação, possibilitando a transcrição dos relatos proferidos pelos informantes. A respeito do roteiro de entrevistas organizado com questões semiestruturadas, Jose Eduardo Manzini diz que

Entrevista semiestruturada é uma das formas para coletar dados. Ela se insere em um espectro conceitual maior que é a interação propriamente dita que se dá no momento da coleta. Nesse sentido, para nós, a entrevista pode ser concebida como um processo de interação social, verbal e não verbal, que ocorre face a face, entre um pesquisador, que tem um objetivo previamente definido, e um entrevistado que, supostamente, possui a informação que possibilita estudar o fenômeno em pauta, e cuja mediação ocorre, principalmente, por meio da linguagem (MANZINI, p. 10, s\l d).

O corpo da pesquisa está composto por moradores e ex moradores antigos, agentes públicos e agentes privados que são os sujeitos sociais do processo de verticalização do Bairro de Casa Caiada. A intenção foi colher discursos desses sujeitos na finalidade de compreender as transformações desse espaço urbano e o

peso simbólico da paisagem vertical. O número de entrevistados não foi pré-definido, sendo construído concomitante ao desenvolvimento da pesquisa. Sabe-se que fizeram parte, dois representantes mais atuantes do setor imobiliário na área-objeto, funcionários e ex funcionários da Secretaria de Infra-estrutura e Planejamento Urbano da Prefeitura de Olinda e os moradores e ex moradores idosos e não idosos do bairro de Casa Caiada, principalmente os da orla marítima. Também contribuíram com essa pesquisa, moradores do Edifício Estação das Paineiras, condomínio vertical de luxo, localizado na beira mar de Casa Caiada.

Optou-se por manter os nomes verídicos das pessoas entrevistadas por dois motivos principais: primeiro, pelas dificuldades encontradas na Resolução 196/96 do Comitê de Ética; e segundo, pela decepção dos entrevistados ao serem informados da possibilidade da utilização de nomes fictícios, pois esses se mostraram orgulhosos em contribuir com a pesquisa. Apenas foi solicitado aos entrevistados o preenchimento de um termo de consentimento para o uso do depoimento na construção dessa dissertação

Diante dos resultados obtidos, essa dissertação está estruturada em três capítulos. O primeiro intitulado “A PRODUÇÃO DO ESPAÇO DO BAIRRO DE CASA CAIADA”, onde são discutidos aspectos teórico-conceituais para a compreensão da produção do espaço urbano na cidade de Olinda/PE, principalmente, no bairro de Casa Caiada. Com isto, buscou-se delimitar o campo de investigação, capaz de possibilitar a compreensão do processo de verticalização no bairro, a partir do conceito de produção do espaço. Também é apresentado o processo histórico de ocupação do bairro de Casa Caiada e da Avenida Beira Mar, área do bairro onde a verticalização é mais intensa. Ainda neste capítulo é feita uma apresentação do bairro de Casa Caiada com seus aspectos socioespaciais, que contribuem para o entendimento sobre o bairro no contexto do processo de verticalização. Para fundamentar a discussão contida neste capítulo, foram utilizadas reportagens de jornais antigos, fotografias antigas e recentes, depoimentos transcritos de entrevistas gravadas em áudio, informações colhidas nos órgãos públicos e pesquisa de referencial teórico.

No segundo capítulo, chamado “A LEGISLAÇÃO URBANA OLINDENSE FRENTE AO ESPAÇO SOCIALMENTE PRODUZIDO” foi traçada uma perspectiva histórica na caracterização e na discussão da legislação urbana do município de Olinda. São apresentados o Plano de Desenvolvimento Local Integrado (PDLI) de 1973 e os Planos Diretores de 1997 e o vigente desde 2004, a fim de contribuir na

compreensão do incentivo que a legislação atual fornece a verticalização no bairro de Casa Caiada, inserido-o numa Zona de Verticalização Elevada (ZVE). A discussão presente nesse capítulo foi construída através da consulta aos Planos Diretores arquivados no Departamento de Informações Municipais (DIM) da Secretaria de Infra-estrutura e Planejamento Urbano do Município de Olinda, dos depoimentos gravados em entrevistas com funcionários e ex funcionários da prefeitura que vivenciaram a elaboração de alguns destes Planos Diretores, além de representantes de duas empresas da construção civil, atuantes no mercado imobiliário de Olinda.

O terceiro capítulo, “A VERTICALIZAÇÃO NO BAIRRO DE CASA CAIADA”, apresenta uma análise dos principais aspectos que envolvem a verticalização num recorte espacial específico do Bairro de Casa Caiada, a orla marítima, que abrange a Avenida Beira Mar. A discussão está fundamentada nos conceitos de paisagem e de verticalização. São apresentados aspectos simbólicos que envolvem o processo de verticalização. Foram utilizadas na construção desse capítulo, pesquisa de referencial teórico, depoimentos gravados em entrevistas realizadas com moradores da beira mar do Bairro de Casa Caiada e, preferencialmente com moradores do Edifício Estação das Paineiras, localizado na área já mencionada.

CAPÍTULO 1 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO DO BAIRRO DE CASA CAIADA, OLINDA/PE.

Mas Olinda o que é, antes de tudo, é paisagem. Pode ser cidade, mas é paisagem. Seu urbanismo é uma composição emolduradora da paisagem. É de ver do alto dos morros, do cimo das ladeiras onde se empoleiram as velhas igrejas, a curva do mar, em baixo, os coqueiros alfinatados em suave círculo de corolas verdes sobre o azul profundo. A mesma visão de Duarte Coelho e a “possível” exclamação que passou a nome por força da tradição, segundo dizem: “Oh! Linda!”

(GAMA e MELO, Diário de Pernambuco, 11/02/1971))

A cidade é fruto de um processo: produto do trabalho humano, contém não apenas a materialidade, mas funções, símbolos, movimento, imagens, formas, conteúdos, espaço e tempo. É sobre esta perspectiva – o processo de produção de uma cidade, enfatizando um de seus bairros - que o presente capítulo transita, buscando compreender este produto inacabado, a cidade, que traduz o espaço produzido e seu processo de produção.

A produção do espaço é um processo que não anula o passado, mas o utiliza como base para as construções presentes e futuras. Ela é ao mesmo tempo resultado e condição para a reprodução da sociedade, isto é, das suas relações que se manifestam na prática espacial (LEFEBVRE, 1991).

Sendo assim, para a análise da produção do espaço do bairro de Casa Caiada, especialmente de sua orla, é imprescindível o entendimento da sua situação na produção do espaço da cidade onde ela se localiza. Desta forma, o presente capítulo realiza certa leitura da história de Olinda relacionando-a à produção do espaço e da paisagem do bairro e da avenida da orla marítima.

Com base nos ensinamentos de Lefebvre (1991), Carlos (2007) e Villaça (1998) destacaremos o processo histórico da produção da cidade, identificando os marcos construídos e as principais intervenções realizadas. Posteriormente, serão apresentados o processo de ocupação do bairro e da Avenida Beira Mar que compõe a orla marítima de Casa Caiada. Para tanto, será utilizada não só uma bibliografia relacionada aos referidos temas, como também fotografias e notícias de jornais da época, além de depoimentos de moradores antigos envolvidos em tais processos urbanos.

1.1. Produção e reprodução do espaço urbano – consolidando o caráter socioespacial da pesquisa

As cidades contemporâneas resultam de relações sociais que se articulam em contextos históricos diversos, com finalidades e natureza que traduzem os interesses de uma lógica histórica concreta. Nesse sentido, a sua origem obedece a ditames da reprodução social e do capital sob certas condições histórico-sociais. Ademais, a cidade pode constituir-se como um enorme campo de possibilidades de cooperação dos seres humanos, bem como representar o repositório de práticas e objetos da cultura daqueles que a construíram ao longo do tempo. Portanto, a análise do processo de expansão urbana exige que consideremos a forma da cidade em sua relação com o tempo.

Ao considerarmos a produção social do espaço urbano como um processo dinâmico, crescentemente complexo e contraditório, entendemos que a análise e a explicação da produção e reprodução do espaço urbano exige que lancemos mão de uma teoria social crítica que nos possibilite captar as tramas da transformação socioespacial, a partir da compreensão crítica da realidade sendo necessário demonstrar como se articulam subjetividade e objetividade. A correta apreensão dessa articulação possibilita uma intervenção adequada no processo de transformação social e compreensão da paisagem urbana.

A construção desta problemática irá corroborar a idéia de que o espaço urbano é a síntese inacabada da interação dos processos de produção e reprodução socioespaciais (SANTOS 2008), pois as transformações que se articulam no espaço urbano são, a todo momento, alteradas e renovadas.

Carlos (1994), em sua obra “A (Re) Produção do Espaço Urbano”, apresenta uma perspectiva de compreensão do espaço, cuja origem dá-se a partir da introdução do pensamento marxista e que se encontra em processo contínuo de reflexões. Na obra citada, a autora revela a sua compreensão fundamentada nesta perspectiva teórica metodológica:

Parece-nos que a análise da relação homem-natureza pode ser colocada em outro patamar, a partir da consideração do processo de trabalho como mediação necessária; o que implicaria a discussão do seu conteúdo social. Desta feita, da idéia de espaço organizado pelo homem, a partir de um novo enfoque metodológico, chegaríamos à de espaço como produto de relações sociais determinadas. (CARLOS, 1994, p. 31)

Diante da visão de espaço como produto social e histórico, dois processos se evidenciam e caminharão juntos durante todo o decorrer desta pesquisa: o de produção, compreendido como o processo específico da formação histórica do lugar, e o de re-produção deste espaço, ou seja, a acumulação do capital através de sua reprodução, englobando aspectos de circulação, troca, distribuição, consumo, e um movimento de retorno à produção, como uma ação que se cria e se reproduz.

Deste modo, tomando como base o conceito de espaço produzido, faz-se mister um questionamento acerca do papel da sociedade nas relações que são empreendidas. O ser humano deixa de ser um simples elemento (habitante) no desenvolvimento histórico e social, para realizar também a função de sujeito (produtor) do espaço.

Na ocupação do bairro de Casa Caiada, a sociedade, como modificadora do espaço, favoreceu os processos que engendraram o dinamismo espacial, principalmente a partir da construção de empreendimentos imobiliários: valorizados e beneficiados pela paisagem da praia olindense, que tanto atraiu a população do Recife.

À produção de formas espaciais deve-se acrescentar uma ênfase sobre os interesses específicos que atuam na sociedade. Segundo Gottdiener (1993, p. 217) “para entender a produção do espaço é necessária uma abordagem sintética que se estenda além dos dois pólos da estrutura e ação para unir a ambos numa explicação da articulação entre sociedade e o espaço”.

Assim, não obstante a realidade litorânea brasileira, a valorização imobiliária do bairro de Casa Caiada, no que tange á sua orla, se deu em função de incentivos imobiliários. As parcerias com os diversos agentes estatais, promoveram o financiamento habitacional e de maneira morosa a implantação de obras de infraestrutura na orla marítima; e o *input*, principalmente de capital privado, para habitação e moradia materializando por meio do trabalho as transformação da produção do espaço e enquadrando o objeto de estudo à lógica das relações de produção capitalista.

Compreendendo o espaço como produto do trabalho social, Carlos (1994) nos impele a refletir sobre o processo de produção social, o tipo de trabalho, o seu desenvolvimento, o modo como determinado produto é produzido, levando sempre em consideração as relações capitalistas de produção.

O entendimento sobre o espaço e a sociedade enquanto dimensões indissociáveis da realidade representa uma contribuição de Lefebvre (1999), para

quem o espaço em geral, ou o espaço urbano em particular, é meio e condição de realização da sociedade que o produziu. Portanto, o espaço é elemento das forças produtivas da sociedade e, portanto, um participante ativo do seu processo histórico. Segundo Lefebvre (1999), o espaço só pode ser apreendido dialeticamente, pois constitui uma abstração concreta.

A discussão teórica desta pesquisa, como referenciado no *caput* do texto, tem o espaço urbano como conceito-chave, pois a apreensão das transformações socioespaciais que se processam na produção das cidades é uma tarefa desafiadora, uma vez que a realidade urbana apresenta mutações que são simultaneamente sincrônicas e diacrônicas (SANTOS, 2008). Assim sendo, é o conceito de espaço que nos possibilita captar tal movimento da realidade, pois o espaço muda com as transformações que abarcam a cidade. Os conteúdos econômicos, sociais e políticos do espaço urbano são alterados continuamente. Em outros termos, o espaço está sempre se reproduzindo de maneira inter-reativa à produção da sociedade que o erigiu. Tal movimento não raro é marcado pela emergência de crises e conflitos, envolvendo os agentes que produzem a cidade e o urbano.

Para Gottdiener (1993)

as formas de espaço são produzidas pelo que se convencionou especificar como de articulação entre estruturas capitalistas tardias e as ações do setor da propriedade, especialmente os efeitos de grupos escolhidos e do Estado na canalização do fluxo de desenvolvimento social para lugares e modelos específicos.
(GOTTDIENER, 1993, p. 226)

Os agentes que atuam na produção do espaço urbano procuram, por diversas estratégias, estabelecer um controle do espaço mediante o tempo, provocando momentos de estagnação ou de desenvolvimento acelerado, dependendo dos interesses envolvidos em determinada produção. Os usos do tempo podem ocorrer de maneira diferenciada numa sociedade e estão estritamente ligados aos usos do espaço. De acordo com Santos (2008), num mesmo espaço, é possível encontrar diferentes temporalidades dependendo do tipo de sociedade que está se desenvolvendo e que se manifestam na paisagem: “A paisagem resulta de uma acumulação, na qual algumas construções permanecem intactas ou modificadas, enquanto outras desaparecem para dar lugar a novas edificações.” (SANTOS, 2008, p. 66-67).

Nas ideias basilares mencionadas acima, é oportuno, neste momento, perlustrar a mudança de paisagem decorrente do processo histórico de formação do bairro de Casa Caiada, quando pequenos mocambos foram paulatinamente substituídos até desaparecerem por completo da paisagem. É a paisagem sendo modificada, dando lugar a novas edificações, conforme Santos (op. cit). A construção de prédios tipo caixão e os mocambos co-habitaram num mesmo espaço, evidenciando uma transição de temporalidades num processo contínuo de transformação, onde posteriormente, surgiram as edificações verticalizadas.

Para Fridman (1991, p.145), “este é um processo não homogêneo, que é ao mesmo tempo fragmentado e articulado de acordo com as necessidades de reprodução do capital e com o modo de produção, gerando espaços complexos e desiguais”.

Pode-se inferir que a produção do espaço, na sua temporalidade não ocorreu de maneira igual ao longo do processo de formação e ocupação do bairro de Casa Caiada. Por meio da intervenção do poder público com obras de infraestrutura, a transformação vai se materializando, porém de forma fragmentada e vinculada fortemente à necessidade do capital de se reproduzir, engendrando, novas formas edificadas de expressiva dicotomia.

A abordagem do fenômeno urbano, sob uma perspectiva dialética, tem demonstrado que a produção do espaço se configura num processo desigual e combinado e, portanto, contraditório. No âmbito da formação social brasileira, inserida no conjunto de países periféricos do modo de produção capitalista, as contradições são bem mais acentuadas. Em função disso, entendemos que o caminho mais pertinente para compreendermos a realidade que se apresenta no espaço urbano do bairro de Casa Caiada da cidade de Olinda é através da apreensão desse movimento contraditório.

Além de conceber o espaço urbano como produto, meio e condição de reprodução da sociedade, partimos da premissa de que esta relação não se restringe apenas à configuração formal, mas também às interações sociais que ali se estabelecem. Deste modo, a abordagem que se segue contempla não apenas os aspectos formais do Bairro de Casa Caiada, mas procura evidenciar também as relações socioespaciais que se deram ao longo do tempo, no intuito de compreender o processo de produção do espaço analisado.

Portanto, um aspecto teórico fundamental diz respeito à diferença entre cidade e urbano. Para Santos (2008), o urbano refere-se aos valores, a um modo de

vida urbano, a uma forma de sociabilidade que se estabelece no espaço urbano e que lhe é peculiar, ao passo que a cidade é a materialidade onde o fenômeno urbano se realiza e se funde. Em outros termos, podemos dizer também que a cidade tem uma dimensão geográfica, no sentido de ser a expressão material da dinâmica social, econômica, política e cultural que se constitui no âmbito de uma determinada formação social.

Assim sendo, malgrado cidade e urbano sejam aspectos distintos, são também complementares. Conquanto não haja cidade sem espaço urbano e vice-versa. Em vista disso, ao abordamos o processo de produção do espaço urbano no bairro de Casa Caiada em Olinda, fica pressuposto que estamos tratando das transformações que são impressas nesta cidade e que não são exclusivas ao seu domínio edificado ou à cidade propriamente.

Gottdiener (1993) discursa que as forças que moldam o espaço de assentamento são até certo ponto políticas e produzidas pela intervenção do Estado através da fusão dos interesses públicos e privados. Segundo o autor supracitado (1993 p. 203), “as várias manifestações de intervenção do Estado na economia se amalgamam com os incentivos privados para produzir projetos, ações e formas de espaço”. De comum acordo com esta idéia, para Lefebvre, a concepção que apreende melhor esse fenômeno está centrada nas ações combinadas do Estado e da economia em pulverizar o espaço social através de desenvolvimento e planejamento econômico urbano, transformando-o numa mercadoria e, depois, nos blocos de construção uniformes do espaço abstrato.

É possível identificarmos o pensamento dos autores supracitados no Bairro de Casa Caiada ao compreendermos que a ação do Estado em legalizar a verticalização elevada, especialmente na beira mar do bairro, incentiva a ação dos agentes privados em produzir formas de moradia transformadas em mercadorias idealizadas pelo consumo. Dessa forma, interesses públicos e privados se unem no emolduramento do espaço urbano, por exemplo, através de obras como a requalificação da orla marítima, que promove um embelezamento da paisagem urbana, revalorizando aquele espaço do bairro, contribuindo assim para a valorização das construções verticais.

Sabe-se que o investimento imobiliário baseado em atributos valorativos¹ de localização geográfica é uma das estratégias mais utilizadas pelos especuladores

¹ se refere às características que agregam valores ao imóvel a ser comercializado. Esses atributos podem ser descritos em seis macro grupos, relacionados com segurança/privacidade, conforto, localização, incorporação, lazer e sustentabilidade dos empreendimentos. (ARDEL, 2014).

imobiliários. O espaço urbano de Casa Caiada foi alvo de valorização edificável refletindo de forma concreta na ocupação do bairro, através de forças combinadas dos recursos estatais mais a lógica de mercado, sendo a valorização imobiliária das áreas de excelência paisagística uma das principais justificativas à sua ocupação. É neste processo histórico de ocupação do espaço estudado, buscando compreender como se deu a influência dos agentes produtores do Bairro, que nos deteremos a seguir.

1.2. Agentes produtores do espaço urbano e o Bairro de Casa Caiada

Considerando a teoria da produção do espaço de Henri Lefebvre (2008) tem-se que o espaço é condição e meio para reprodução das relações sociais de produção. Nesse sentido, pode-se afirmar que sob o capitalismo o espaço tem se tornado cada vez mais campo privilegiado de lutas que se revelam por meio do valor dado a porções desse espaço, seja o valor de uso ou o valor de troca.

Na ideia de espaço enquanto um produto material de uma dada formação social, no caso da sociedade capitalista, pautada na industrialização, tem-se o espaço urbano como expressão dessa sociedade.

Assim, os processos econômicos, sociais e políticos que ocorrem no espaço urbano coexistem em contínua dinamicidade, renovando e transformando esse espaço através da ação de agentes que irão atuar na produção da cidade e do urbano. Esses agentes produtores irão adotar diferentes estratégias, eventualmente gerando conflitos que por sua vez, expressarão os interesses inerentes àqueles que as produziram.

Para Correa (2005), apesar dessa diferenciação nas estratégias produzidas, alguns denominadores comuns unem os agentes, como o interesse na apropriação da renda da terra, através da sua posse e controle de seus usos.

No Bairro de Casa Caiada, os diferentes agentes produtores unem suas estratégias no uso do solo urbano para a verticalização na produção da cidade. A produção da cidade capitalista reflete as relações sociais de uma sociedade também capitalista, onde o espaço se traduz no seu valor de uso e de troca. Assim, a estratégia dos agentes produtores do espaço urbano, em Casa Caiada, através da verticalização (re)produz o capital extraído do uso do solo.

Existem diversos estudos que propõem a compreensão das estratégias dos agentes e as consequentes transformações que ocorrem no espaço, decorrentes de suas ações. No entanto, identificar os agentes produtores do espaço intraurbano

brasileiro configura-se como uma tarefa relativamente difícil, uma vez que os agentes podem se misturar e se confundir no tempo e no espaço. Alguns autores como Ribeiro (1997), Correa (2005), entre outros, realizaram estudos acerca da forma de atuação, das estratégias utilizadas e dos interesses envolvidos na atuação desses agentes. Apesar de possuírem visões diferenciadas a respeito de quem são os agentes que interferem diretamente na produção espacial urbana, essas teorias convergem em relação à diversidade e complexidade inerente à atuação dos agentes.

Ribeiro (1997, p.80) posiciona-se afirmando que “[...] a convivência numa mesma sociedade de diferentes formas de produção e de circulação de moradia significa que encontramos racionalidades distintas de fixação e transformação do uso do solo urbano”. Para o autor, quando se tratam de espaços de moradia, são quatro os agentes que atuam de forma efetiva: o incorporador, o construtor, as instituições de crédito imobiliário e os proprietários rentistas.

Correa (2005), por sua vez, apresenta um estudo que parte do pressuposto em que a cidade é produto social resultante das ações de diversos agentes acumuladas no tempo. Esses agentes tanto produzem quanto consomem os espaços. Para o autor, agentes responsáveis por modelar e produzir a cidade capitalista se apresentam em cinco categorias, descritas a seguir:

- Os proprietários dos meios de produção, que são os grandes proprietários industriais e das grandes empresas comerciais, que se valem das vantagens locacionais específicos oferecidas às atividades destes tipos de proprietários;
- Os proprietários fundiários, aquele que detém a posse da terra, seja como propriedade familiar herdada, ou adquirida, para determinados fins;
- Os promotores imobiliários, quem promove o empreendimento, ou seja, que “cria” o espaço vertical. Estes estão presentes durante todo o processo, desde a compra do terreno até a venda da mercadoria produzida para o consumidor final (o comprador);
- O Estado, aquele que detém o controle administrativo do espaço urbano. O Estado tem o poder de regulamentar as leis, e assim determinar a direção do desenvolvimento da cidade.
- Os grupos sociais excluídos, a população menos favorecida financeiramente que irá formar o espaço segregado das ocupações irregulares e favelas.

Ao analisar a produção do espaço do Bairro de Casa Caiada com base no último autor supracitado, consideramos os agentes sociais de produção que

interferem diretamente sobre a área no momento atual: os promotores imobiliários, os proprietários fundiários e o Estado.

Para Correa, esses agentes agem obedecendo a regras, a marcos jurídicos que regulam seu campo e o alcance de suas atuações, portanto, é importante ponderar que a ação desses agentes geralmente se dá dentro de uma determinada legislação que regulamenta sua atuação e que esta legislação não é totalmente neutra e resulta do interesse dominante de um ou mais desses agentes.

Seguindo a tipologia elaborada por Correa (2005; 2011), os proprietários fundiários são conhecidos por deterem todo ou grande parte de seu capital immobilizado em frações de terras. Desse modo, sua reprodução não se dá por meio da circulação de seu capital, mas, ao contrário, ocorre pela retenção e especulação sobre a escassez da terra. Estes, ainda, podem ter suas terras valorizadas por meio do investimento público, especialmente em obras viárias.

No bairro de Casa Caiada, esses proprietários detêm o capital immobilizado em construções unifamiliar, reproduzindo-o por meio da especulação sobre a escassez de terrenos não construídos. Atualmente, a especulação imobiliária em Casa Caiada ocorre devido à substituição das estruturas existentes. Proprietários de residência tipo casa aguardam a possibilidade de reprodução de seu capital por meio da venda de suas residências.

No que diz respeito aos promotores imobiliários, segundo Töws (2007), estes compreendem a um conjunto de atores envolvidos em cinco operações: a incorporação que corresponde a toda logística de criação do imóvel; o financiamento visando a compra do terreno e a construção do imóvel definido anteriormente pelo incorporador; o estudo técnico para viabilizar a edificação dentro dos parâmetros pré-definidos pelo incorporador; a construção que é a produção do imóvel; a comercialização na qual terá a ação dos corretores, planejadores de vendas e propagandistas que terão como meta a transformação do capital-mercadoria em capital dinheiro.

Quanto aos promotores imobiliários atuantes no Bairro de Casa Caiada, é possível identificar diversas empresas construtoras e imobiliárias. Entretanto, devido à necessidade de centrar esse estudo em um grupo que representasse os agentes promotores imobiliários, optou-se pela escolha de três construtoras e três imobiliárias atuantes no Bairro de Casa Caiada. A definição dos promotores imobiliários mais atuantes no bairro ocorreu mediante observação em “lócus” e através do reconhecimento na fala dos moradores entrevistados.

As empresas AWM construtora, Romarco e Torque possuem forte atuação no mercado da construção civil não apenas no Bairro de Casa Caiada, mas na cidade de Olinda como um todo. A primeira empresa possui sede na cidade de Olinda e as últimas, na cidade vizinha, Recife. Já ao analisar as empresas corretoras de imóveis, as mais atuantes e reconhecidas na cidade são: Paulo Miranda, Ventura e Trigueiro.

Entretanto, para esta pesquisa, apenas a AWM construtora e as corretoras de imóveis, Paulo Miranda e Trigueiro, contribuíram por meio da concessão de entrevistas. A construtora Romarco apenas conversou de maneira informal, não permitindo a divulgação do teor da conversa para não se comprometer com o discurso. O gerente explicou que conhece bem Olinda, foi morador de Olinda e por isso não concorda com a elevada verticalização que vem ocorrendo na cidade, apesar de trabalhar na construção civil e a construtora Romarco possuir diversos empreendimentos na cidade, inclusive na beira mar. Na construtora Torque, não foi permitido nem o acesso interno ao prédio, impossibilitando a entrevista. Nos demais promotores de imóveis, não foi possível o acesso devido a desencontros nas visitas agendadas.

O Estado, para Correa (2011, p. 45) “desempenha múltiplos papéis em relação à produção do espaço” e essa multiplicidade se realiza tanto na escala intra-urbano quanto na escala interurbana, em um jogo de relações que não negam mecanismos de negociação, cooptação e clientelismo. Isso se deve ao fato de o Estado se constituir uma arena onde diferentes interesses e conflitos se enfrentam. Correa (2011) salienta que é ampla a possibilidade de ação do Estado, quais sejam: estabelecer marco jurídico de produção e uso do espaço; taxar a propriedade fundiária; produzir condições de produção de outros agentes sociais; tornar-se produtor industrial; controlar o mercado fundiário; tornar-se promotor imobiliário, via investimento na produção de imóveis para determinados grupos sociais. Portanto, a participação do Estado na produção da cidade tem se mostrado complexa, uma vez que atua em consonância com os agentes envolvidos na produção do espaço urbano, e em outros momentos em conflito com os esses mesmos agentes.

Na construção do Bairro de Casa Caiada, o Estado enquanto agente produtor do espaço urbano teve uma participação bastante complexa, estabelecendo um marco jurídico de produção e uso do espaço e via investimento em obras para a valorização da área de estudo.

A elaboração de leis e normas vinculadas ao uso do solo, entre outras normas de zoneamento e o código de obras é atributo marcante da atuação de outro agente

bastante influente na produção socioespacial: o Estado. As ações do Estado irão se configurar de forma complexa e variável, uma vez que refletirão a dinâmica da sociedade da qual é parte constituinte.

Ao impor determinadas organizações espaciais, o Estado utiliza o espaço como instrumento político, na intenção de garantir o controle sobre o mesmo. Deste modo, a organização espacial irá representar a hierarquia de poder que existe na sociedade (LEFEBVRE, 1991). Harvey (1996) também se posiciona de maneira semelhante, ao afirmar que a organização espacial serve para constituir uma ordem social e uma hierarquia, através do assentamento de pessoas e atividades em espaços e tempos distintos. Realizando esta análise da organização espacial, temos a possibilidade de melhor compreender os processos de ocupação e apropriação do espaço.

É consenso que a ação do Estado não se efetiva de modo neutro, pois o mesmo será influenciado pelos conflitos de interesses dos diversos membros das sociedades de classes, assim como pelas alianças traçadas entre eles. Há uma tendência de valorização dos interesses de uma classe dominante, que geralmente está no poder não de forma estabilizada, mas momentânea.

Considerando as três esferas político-administrativas e espaciais – federal, estadual e municipal – nas quais se processam as ações do Estado, Correa (2005) afirma que ações e discursos costumam diferenciar-se, para encobrir os interesses de outros agentes dominantes que também são diferenciados. Contudo, é importante ressaltar o fato de que

É no nível municipal, no entanto, que estes interesses se tornam mais evidentes e o discurso menos eficaz. Afinal a legislação garante à municipalidade muitos poderes sobre o espaço urbano, poderes que advêm, ao que parece, de uma longa tradição reforçada pelo fato de que, numa economia cada vez mais monopolista, os setores fundiário e imobiliário, menos concentrados, constituem-se em fértil campo de atuação para as elites locais. (CORREA, 2005, p.26)

Para Correa (2005), o Estado é ao mesmo tempo um grande industrial, consumidor de espaço e de localizações específicas, proprietário fundiário e promotor imobiliário, no entanto, sem deixar de ser também um agente de regulação do uso do solo e o alvo dos chamados movimentos sociais urbanos. Acompanhando o processo histórico de configuração de Casa Caiada, é possível perceber o quanto essas atribuições foram e ainda são importantes – e decisivas – no processo histórico de construção urbana do Bairro.

Além da favorável localização urbana litorânea, a intervenção do Estado por meio da dotação de alguma infraestrutura e através do disciplinamento do uso do solo e ainda da formulação de políticas e projetos, são fatores fundamentais para buscarmos compreender a crescente valorização que atinge o bairro em estudo sob o ponto de vista histórico, geográfico e econômico.

A partir da concepção exposta, propõe-se de forma inteligível uma contextualização e caracterização da área em estudo, visando uma compreensão do trabalho na sua totalidade, bem como uma apresentação da formação histórica tanto da cidade de Olinda quanto do bairro ora estudado.

1.3. Olinda: da cidade alta ao litoral norte

Considerando os estudos de Capel (2002) sobre morfologia urbana, podemos compreender que as cidades são consequência de sucessivos processos de produção e reprodução do espaço. Entretanto, é preciso ter consciência que a história das cidades é constituída por eventuais estancamentos e fortes retrocessos. A fim de captar as transformações urbanas que se processam em determinado espaço, é preciso considerar as diversas mutações, muitas vezes contraditórias, presentes na realidade urbana.

A análise do processo de expansão urbana exige que consideremos a forma da cidade em sua relação com o tempo. Partindo do pressuposto de que a forma constitui a empirização do tempo (SANTOS, 2008), a apreensão do processo de expansão da cidade pressupõe o reconhecimento senão do conjunto, mas ao menos de sua história.

É oportuno afirmar que a acumulação de tempos no espaço urbano dá-se de maneira bastante desigual. As transformações que se verificam na cidade expressam os vários ritmos aos quais ela está submetida. As cidades são produzidas não como um todo, mas como partes que se formam em tempos diferentes. Essas distintas temporalidades em que se efetiva a produção da cidade são como resultado do trabalho dos diversos agentes produtores do espaço urbano.

Nesse contexto, a cidade de Olinda (Mapa 1) reflete suas contradições espaciais na paisagem urbana, fruto do processo de produção e reprodução do espaço ao longo de sua história.

Deste modo, pretende-se nesta etapa do trabalho, realizar um levantamento histórico das transformações urbanas no cenário em questão, de modo a apontar subsídios que busquem entender a formação do bairro urbanizado a partir das alterações sofridas em seus usos e ocupação.

Villaça (1998) destaca que o sítio e o entorno de determinado lugar são os responsáveis pelo modo como se desenvolverá a paisagem e a expansão urbana, refletindo as condições iniciais que deram origem à sua construção e organização. Essa localização vai variar de acordo com o contexto histórico e as condições físicas, sociais, econômicas e políticas do lugar.

Sendo assim, propõe-se aqui uma recapitulação histórica panorâmica do processo de urbanização da cidade de Olinda, em direção ao litoral, e em especial, à ocupação de Casa Caiada.

Olinda teve sua origem no século XVI, ano de 1537, quando fundada como vila sede da capitania de Pernambuco, a Vila de Olinda, a partir da Carta de doação, conhecida como Foral de Olinda, pelo donatário português Duarte Coelho (NOVAES, 1990). Utilizando a localização geográfica estratégica – colina, istmo, mar – as primeiras edificações foram erguidas, conforme orientações contidas no Foral².

Havia ruas tortuosas, frequentes ladeiras, variação de largura dos logradouros, que acompanham a topografia, geralmente acidentada das primeiras vilas e cidades brasileiras no período colonial. Olinda foi plantada sobre escarpas e em dois níveis, semelhante a Salvador, na Bahia, ocupando inicialmente a parte alta da cidade e tendo sempre um porto em suas cercanias (MARX, 1980).

Por sua situação topográfica a parte mais alta da referida colina, hoje conhecida como Alto da Sé, construiu-se a Torre, residência do donatário, e as instituições religiosas. Este núcleo inicial se encontrava ligado, por caminhos, ao lugar de desembarque das mercadorias, vindas desde o Recife, ao Varadouro e às margens do Rio Beberibe e ao mar.

Com a escolha deste sítio, a recém-criada sede da capitania repetia a tradicional segmentação das cidades da coroa portuguesa, estruturando-se em cidade alta e cidade baixa, junto ao mar. Havia regularmente uma comunicação entre essas partes da cidade, afinal na cidade baixa junto ao mar, existia o porto para entrada e saída de mercadorias e pessoas. Entretanto, pode-se afirmar que a cotidianidade em Olinda, por um tempo, concentrou-se na chamada cidade alta.

² Este documento apresentava um estudo bem estruturado sobre a região e um ordenamento do território para as futuras edificações administrativas, religiosas e até para as atividades econômicas desenvolvidas na vila.

Consolidada uma relativa paz com os índios, acreditava-se que, a vila cresceria, em um segundo momento, para as partes mais baixas (NASCIMENTO, 2008). Talvez a localização das demais construções religiosas também tenha direcionado tal crescimento, uma vez que aquele alto logo se esgotou em espaço para novas casas e igrejas.

Na verdade, era forte a presença da igreja católica, trazida pelos colonizadores portugueses, influenciando, inclusive, a formação das vilas e das cidades, tanto em Olinda como em Salvador, como nos informa o geógrafo olindense Pedro Vasconcelos (2002)

As ordens religiosas tiveram um papel destacado na construção de seus conventos; na medida em que necessitavam de grandes superfícies, ocuparam os pontos mais distantes, também atraindo o crescimento da cidade em suas direções [...] as ordens religiosas acumularam terrenos e casas de aluguel para sua manutenção [...] o que levava ao desenvolvimento dos bairros em que tinham propriedades. (VASCONCELOS, 2002, p. 418)

Portanto, até o presente momento da discussão, foram apresentados dois fatores que provavelmente tenham influenciado a ocupação da cidade baixa, são eles: o acordo com os índios e a expansão das instituições religiosas para além dos limites da cidade alta. Ainda há um terceiro fator que tenha influenciado a nova ocupação, que será tratado logo mais à frente. Diante da enorme e racional estrutura, embora complexa, armou-se uma prosperidade econômica na capitania de Duarte coelho (Olinda), o que despertou o interesse de estrangeiros.

Mapa 1: Localização geográfica de Olinda.



INFORMAÇÕES GERAIS

LOCALIZAÇÃO

Nordeste do Brasil
Litoral oriental das Américas
a 6 Km da Capital do Estado (Recife)
Coordenadas Geográficas - sede
Latitude: 08°01'48"
Longitude: 34°51'42"

ALTITUDE - sede : 16m

TEMPERATURA (média anual): 27°C

LIMITES

Norte: Paulista
Sul: Recife
Leste: Oceano Atlântico
Oeste: Recife

Dados: Departamento de Informações Geográficas (DIM), 2004.

Elaboração: DIM, modificado por Michele Moraes, 2016.

Antes de ser tomada e incendiada pelos holandeses, Olinda tornou-se rica e poderosa com o desenvolvimento de atividades econômicas como, a monocultura açucareira e o algodão. Santiago (2004) documentou sobre Olinda nesse período:

Esta vila antes que fosse destruída pelos holandeses, era muito opulenta, de muita gente, muitas e boas casas. Tinha quatro mosteiros de religiosos, grande trato de mercadorias, mostrava em si de longe, principalmente aos que vinham de mar em fora, uma amenidade e verdura, porque estava toda cheia e plantada de coqueiros, porque não havia casa que não tivesse junto de si alguns, e assim faziam uma alegra aparência, e movidos com a viração do mar notavelmente contentavam. (SANTIAGO, 2004, p.15)

Em 1631, a Vila de Olinda é tomada e incendiada pelos holandeses e abandonada pelos seus moradores. A sua dimensão nesse ano em nada é diferente da que hoje se define como sua área histórica e integrante do polígono de tombamento federal.

Com o abandono da vila, então incendiada, e a transferência das pessoas e das atividades econômicas para o povoado do Recife, uma nova relação se constrói tendo por centro o Recife, que então crescerá como cidade portuária. De 1631 a 1654 a nova relação se materializa e se impõe. Depois de 1654, Recife se torna sede, embora não oficial, e Olinda, secundarizada, se reconstruirá lentamente, não tendo mais a importância que teve naqueles anos anteriores a 1630 (NASCIMENTO, 2008).

É interessante observar que a reconstrução de Olinda, depois de 1654, privilegiou a ocupação das partes mais baixas, e o alto da Sé foi secundarizado, não mais reconstruído com aquele esplendor de antes de 1630.

Finda por apresentar-se o terceiro fator que contribuiu para a ocupação da cidade baixa, a reconstrução da cidade olindense após o incêndio.

As construções em torno da Vila de Olinda vão se expandindo em determinado ritmo que, pelo menos, permite a ocupação de áreas mais próximas à praia e ao rio Beberibe. Estas áreas, no período holandês, apresentavam atividades agrícola e pecuária, povoações de pescadores, entre outras (MENEZES, 1997).

Segundo Andrade (1979), no final da década de 1660, o Governo da Metrópole ordenara que as autoridades voltassem a residir em Olinda, apesar da deficiência vivenciada, no tocante às moradias (quantitativo e qualidade) presentes na então capital. Mesmo denunciando-se “decadente”, após o domínio holandês, Olinda foi elevada à categoria de cidade, em 1676.

Após a expulsão dos holandeses, Olinda conserva uma função político-administrativa com uma tendência de constituir-se num núcleo residencial para a aristocracia rural remanescente. Pode-se afirmar, que já nesta época, fins do século XVII, a evolução e mudanças urbanas que experimentam Olinda, deixam de se explicar por sua própria dinâmica para começar a serem explicadas pelo polo regional que comandará, em diante, o desenvolvimento e formação de seu espaço econômico no qual ela se encontra incluída (PLANO DIRETOR, 2004)

A partir deste período, o estudo da formação econômica de Olinda deve ser analisado observando as consequências da evolução econômica de Recife sobre o espaço econômico de Olinda.

No final do século XVII e início do XVIII, Olinda ainda apresentava uma situação precária repleta de ruínas. Somente em 1844 com a conclusão do primeiro trecho da estrada de terra (Estrada Olinda), ligando o Recife até o atual bairro olindense de Santa Tereza, as relações entre essas cidades se fortaleceram (ANDRADE, 1979).

Na primeira metade do século XIX, Olinda ainda ocupava uma posição secundária em relação a Recife. Mesmo assim, certo fluxo de população era atraído tanto para as terras rurais, nas proximidades do rio Beberibe – prática de banhos - , como para área urbana, e Olinda, mesmo com autonomia de município, desempenhava funções de subúrbio (ARAUJO, 2007).

A estagnação de Olinda, no que se refere à expansão física de seu núcleo original levou autores como Andrade (1979) e Menezes (1997) a admitirem que foi pela prática de veraneio, que a cidade passou a incorporar um “renascimento” e uma “nova vida”, respectivamente. Mas, pode-se perceber que essa prática (ou sua intensificação) foi estimulada devido às melhorias na articulação entre as duas cidades.

Portanto, com a reconstrução da parte baixa da cidade, os banhos de mar em Olinda tornaram-se famosos. A cidade adquiriu característica de veraneio, de princípio, usavam casas de terceiros, alugadas para as temporadas de verão, depois, são adquiridos imóveis e se torna um hábito então morar na cidade, mesmo fora da temporada de veraneio. É o renascimento da cidade. O que se restringia às áreas próximas às praias vai depois caminhar para as outras ruas da cidade.

Olinda começava a ser descoberta pela população do Recife como área de recreação e lazer, ótimo local para fim de semana e de veraneio. Nesta fase, novas construções foram surgindo, paralelamente à praia no sentido norte, a começar pelo

“Bairro Novo, partindo para “Casa Caiada” e depois para a praia conhecida como “Rio Doce”, por se encontrar na desembocadura do rio assim denominado (PLANO DIRETOR, 2004)

No último ano do século XIX, Olinda contava com um quantitativo populacional de cerca de 20 mil habitantes. A chegada do século XX representou o advento de transformação para Olinda: as colinas mais próximas ao mar foram ocupadas por indivíduos que buscavam usufruir da brisa marinha (NOVAES, 1990).

Na primeira década do século XX, apontava-se para a necessidade de adequação da forma urbana às dinâmicas vivenciadas com a prática de veraneio, pela qual fora estimulada a expansão das edificações da cidade para mais próximo ao mar.

Ao buscar atingir aqueles indivíduos que acessavam o território para a prática do veraneio, possuidores de uma renda compatível com o projeto da municipalidade, a Prefeitura procurou estimular a edificação e o povoamento do litoral compreendido do Farol até o Rio Doce. Para tanto, elaborou a Lei nº 207, de 15/10/1906, que concedia, por cinco anos, licença para quem aí edificasse, dispensando o teor da lei orçamentária vigente. Porém, segundo Araújo (2007), esta foi uma estratégia malograda, reflexo apenas do sistema político vigente na época, a República, evidenciando, cada vez mais, bases urbanas.

Ao tratar sobre “a metropolização espacial” do Recife, Melo (1978) destacou que Olinda era um prolongamento da capital e que esteve constantemente a ela vinculada, ao desempenhar diversas funções: de cidade matriz, de centro cultural etc. O autor ainda assinalou que as funções de residência e veraneio estiveram associadas ao município, mesmo antes do início da metropolização e, por meio delas, dava-se a integração da cidade olindense à vida urbana do Recife. Segundo ele, “finalmente a partir de época mais recente, as praias olindenses têm oferecido os principais espaços por onde o Recife se prolonga e se estende para o norte” (MELO, 1978, p.76).

A cultura do veraneio provoca mudanças nos padrões de uso do solo conforme vemos em Araújo (2007) ao relatar que o fluxo às praias, com rebatimento em construções de casas para veraneio, não era só realizado por particulares, mas também por agentes do ramo da construção, como senhores de engenho falidos, viam oportunidades de enriquecimento com renda de aluguéis. Este momento, portanto, se estabelecerá, por intermédio daqueles indivíduos que detinham propriedades fundiárias, possuidores de domínio direto ou útil. A venda ou aluguel

de casas de moradia se traduzia como algo rentável – para famílias decadentes que abandonaram seus engenhos -, devido a prática de veraneio em expansão. Tal rentabilidade, provavelmente, se concretizava porque “as obras de embelezamento e melhoramentos urbanos promovidos pelas sucessivas gestões municipais na orla marítima e adjacências, assim como diversas outras medidas administrativas, objetivavam consolidar a cidade como importante centro balneário.” (ARAÚJO, 2007, p. 288). Comunidades de pescadores serão expulsas, mais tarde, em prol da atividade imobiliária, com o advento e o surto de loteamentos nessas propriedades fundiárias litorâneas.

Olinda que, tradicionalmente, era caracterizada por receber migrantes de baixo poder aquisitivo – população satelizada por Recife -, nas décadas de 1950 a 1970, recebeu pessoas de renda relativamente alta, atraídas pela proximidade do mar e outras, em maior número, apenas pela força do mercado imobiliário (PLANO DIRETOR, 2004).

Relatar as transformações urbanas até este período não é do interesse desta pesquisa, mas sim, entender como se deu a sua expansão rumo ao leste, até chegar ao litoral norte, onde se localiza nosso objeto de estudo. Isto posto, os acontecimentos supracitados que forçaram a expansão olindense para além dos limites da cidade alta para o litoral (conforme figura abaixo), ajudam a esclarecer de forma contundente, através da linha do tempo histórico como se dará a incipiente ocupação e formação urbana do bairro de Casa Caiada.

Figura 1: Planta esquemática de Olinda



Fonte: Arquivo Público de Olinda s/d. Adaptada pela autora, 2015.

Conforme a figura 1, respeitando as suas limitações e respectivas precisões cartográficas da época, a cidade baixa de Olinda inicia o seu processo de ocupação urbana pela praia do Carmo, e em seguida para a praia do Bairro Novo, seguindo em direção ao sítio que dará origem ao bairro de Casa Caiada.

Novaes (1990) informa que a ocupação da Estrada Velha do Rio Doce, cujo entorno dispunha, além de coqueiros, também cajueiros, só foi possível por causa da chegada da energia elétrica. Esse trecho litorâneo, anterior ao processo de ocupação de segmentos médios e/ou altos da população, era esparsamente ocupado por casebres de pescadores. Neste processo, a cidade se estendeu desde o Carmo até o antigo Farol, cerca de quinhentos metros, ao norte. Araújo (2007) destacou, também, que no trecho litorâneo, entre o Farol e o Rio Doce havia sítios com casas relativamente dispersas, cuja configuração territorial perdurou por um bom período do século XX.

Segundo Novaes (1990), a moderna expansão urbana de Olinda iniciou-se na década de 1930, quando surgiram os primeiros bangalôs nas proximidades do antigo farol da beira mar, dando origem ao chamado Bairro Novo, que passou a ocupar antigos sítios suburbanos, até então ocupados por cajueiros e coqueiros.

Nesse período, constatava-se que um senhor havia construído um sítio denominado de “São José”, no Rio Tapado, algumas “casinha”, e em um documento³, reclamava da coleta exorbitante que a Prefeitura Municipal de Olinda lhe cobrava em taxas. Ele explicava que as casas estavam situadas à beira mar, fora do perímetro da cidade, em local sem iluminação pública nem “carroça de lixo”. Acrescentou que uma de suas casas esteve alugada ao Sr. José Amâncio Ramalho, para veraneio, em outubro de 1930. Deste modo, o suplicante solicitava modificação da coleta efetuada para uma determinada base de cálculo.

Os grandes parcelamentos, então definidores de toda uma ocupação que prosseguirá no futuro em direção a Casa Caiada, são os dos Sítios São José, Rio Tapado e São José do Rio Tapado, de 1947, 1949 e 1947, parecendo uma mesma propriedade desmembrada. O primeiro sítio pertenceu a José Nunes de Queiroz, o segundo a João Pereira de França e o último a Clóvis de Barros Lima. Tais parcelamentos, que não foram ocupados integralmente senão de forma muito lenta, constituem o atual Bairro Novo. Esses loteamentos, nos seus desenhos, com ruas paralelas ao mar e ortogonais, determinarão a forma de todo os demais

³ Petição nº 449, ao Prefeito de Olinda, de José Nunes de Queiroz, de 25 de março de 1931.

parcelamentos que prosseguirão, em tempos diferentes, ao longo das praias e relacionados com antigos e já referidos sítios.

Desse mesmo modo, havia propriedades fundiárias em Casa Caiada sob domínio de famílias como a “Guimarães Gondim”, que efetivaram vários outros parcelamentos no Litoral Norte do território municipal olindense.

A cidade continuou a se desenvolver na direção norte, das praias de Bairro Novo, Casa Caiada e Rio Doce com a aprovação de vários loteamentos nessas localidades. Mas, em virtude da má estrada, em terra batida, os transportes permaneceram precários. A maioria das residências só era habitada no verão, ficando fechadas no inverno, quando seus moradores retornavam ao Recife.
(NOVAES, 1990, p.30)

O crescimento de novos bairros no litoral olindense, favorecido pelo banho de mar, exigiu, em termos práticos, um aumento dos investimentos estatais na dotação de infraestrutura urbana. Era preciso oferecer moradia e vias de tráfego, visto que este último fornece acessibilidade, que é um fator fundamental na valorização e estruturação do espaço urbano.

A abertura da Avenida Olinda (fotografia 1) e sua dinamização, na década de 1940, aumentou o fluxo de circulação de pessoas entre as cidades de Recife e Olinda. Havia horário marcado para o deslocamento de passageiros entre as duas cidades, utilizando o Bonde.

Fotografia 1: Avenida Olinda na década de 1940



Fonte: Foto do Acervo do Arquivo Público de Olinda.

A abertura de vias de circulação favoreceu um maior dinamismo entre as cidades de Olinda e Recife, ainda que o maior atrativo da cidade olindense fosse representado pelo lazer, pelo banho de mar. Com as vias que surgiam crescia a valorização do espaço urbano das duas cidades.

Enquanto isso, ainda na década de 1940, a área do atual bairro de Casa Caiada se restringia ao banho de mar, apresentando apenas alguns mocambos de palha de coqueiro em sua praia, sem construções de moradia fixa, como se pode ver na fotografia 2, isso caracteriza uma paisagem agro-pesqueira.

Fotografia 2: Praia de Casa Caiada em 1940, ao fundo os mocambos.



Fonte: Foto do Acervo da Fundação Joaquim Nabuco – Fundaj.

A referida paisagem na década de 1940 na praia de Casa Caiada, reproduzia-se por todo o bairro (fotografia 3) e segundo Dona Neide Ferreira, até a década de 1970 ainda se observava a paisagem de mocambos pelo bairro de Casa Caiada

"Fui morar lá em 1972. A minha casa era na Avenida, mas havia muito mocambo, só mocambo. Parecia aquelas barracas de praia que cobre com palha de coco. E também era tudo areia, era aquele areal imenso".

Fotografia 3: Arrabaldes do Bairro de Casa Caiada em 1940



Fonte: Foto do Acervo do Arquivo de Alexandre Brezin, da Fundação Joaquim Nabuco – Fundaj.

A fotografia dos anos de 1940, retratada por Alexandre Berzin, mostra os arrabaldes do que hoje conhecemos como Bairro de Casa Caiada. Na imagem ainda é possível contemplar as pequenas casinhas de taipa, cobertas de palha de coco que eram habitações de pescadores e descendentes de escravos, visão ainda comum na primeira metade do século XX, cena que a expansão da cidade logo apagaria, restando dela apenas memórias retratadas.

Em 1950, a Prefeitura Municipal de Olinda passou a estimular uma rápida ocupação dos loteamentos no Litoral Norte, através da determinação de construções de residência sobre a forma de casas de taipa, casas de alvenaria e prédios de veraneio. Tal determinação atingia tanto os promotores imobiliários daquela época quanto as pessoas físicas possuidoras de lotes no Bairro Novo, Casa Caiada, Rio Doce.

Na primeira metade da década de 1960, ainda foram registrados parcelamentos do solo em áreas próximas ao mar, mostrando que o processo de comercialização de lotes, após momentos de especulações, ainda se fazia presente, possivelmente, amparado pela propaganda ideológica que incentivava o morar em área litorânea, valorizando os lotes.

Neste sentido, o professor Milton Santos observava em relação ao processo de especulação:

Criam-se sítios sociais, uma vez que o funcionamento da sociedade urbana transforma seletivamente os lugares, aperfeiçoando-os às suas exigências funcionais. É assim que certos pontos se tornam mais acessíveis, certas artérias mais atrativas e, também, uns e outras, mais valorizados. Por isso, são as atividades mais dinâmicas que se instalam nessas áreas privilegiadas; quanto aos lugares de residência, a lógica é a mesma, com as pessoas de maiores recursos buscando alojar-se onde lhes pareça mais conveniente, segundo os cânones de cada época, o que também inclui a moda. (SANTOS, 2005, p. 106-107).

A ocupação do litoral foi favorecida a partir do momento que o poder público desenvolveu algumas intervenções em prol de melhorias na infraestrutura (calçamento, novas vias, etc.) em várias partes da cidade. As obras de melhoramento da Avenida Olinda na década de 1970 (fotografia 4) - trinta anos após a inauguração do Bonde - além da abertura Avenida Getúlio Vargas e da construção do Complexo Salgadinho, possibilitaram a ocupação da cidade em direção norte e leste.

Fotografia 4: Avenida Olinda em 1970



Fonte: Foto do Acervo do Arquivo Público de Olinda.

Mediante as transformações pelas quais a cidade estava passando analisadas, sobretudo, por meio de interpretações das imagens que testemunharam as mudanças produzidas na cidade e no bairro, é de grande quilate, conhecer como

a história do bairro foi apreendida e repassada pelas gerações mais antigas quando, num dado momento da produção e reprodução do espaço, vivenciaram os acontecimentos históricos.

Novaes (1990) descreve a dinamização ocorrida na cidade de Olinda em meados da década de 1970, inclusive no bairro de Casa Caiada, promovida por diversas obras de infraestrutura:

Num total de 60 km lineares, ruas e avenidas foram abertas e pavimentadas, complementadas com drenagem (coisa que inexistia em muitas ruas calçadas anteriormente). A ligação da PE-15, pelos Bultrins com o eixo São Miguel – Carlos de Lima Cavalcanti trouxe para Casa Caiada e Rio Doce uma nova e mais rápida comunicação com o Recife.

(NOVAES, 1990, p. 98)

Deste modo, conforme relata, a ex-moradora da cidade olindense, Neide Ferreira⁴, optou por mudar-se de Recife para Olinda devido ao excelente banho de mar oferecido naquela época

“Me mudei pra Olinda por causa da praia. Naquela época a praia era muito boa, muito bonita e minha família, meus meninos gostavam muito de tomar banho de mar. Tomávamos banho de mar até de 10 horas da noite. Era uma tranquilidade na aquela época. Escolhi morar em Casa Caiada porque era a melhor área para tomar banho de mar, ali perto do Hotel Quatro Rodas”.

Por volta da década de 1970, a cidade que pouco havia se expandido experimenta um acelerado processo de urbanização proveniente da migração populacional da zona rural para a cidade e das políticas públicas aplicadas pelo Estado, que investiu maciçamente em habitações, infraestrutura e serviços urbanos. Houve uma crescente valorização da orla, devido aos sucessivos investimentos na ampliação da infraestrutura urbana e na rede de transportes para atender a nova demanda.

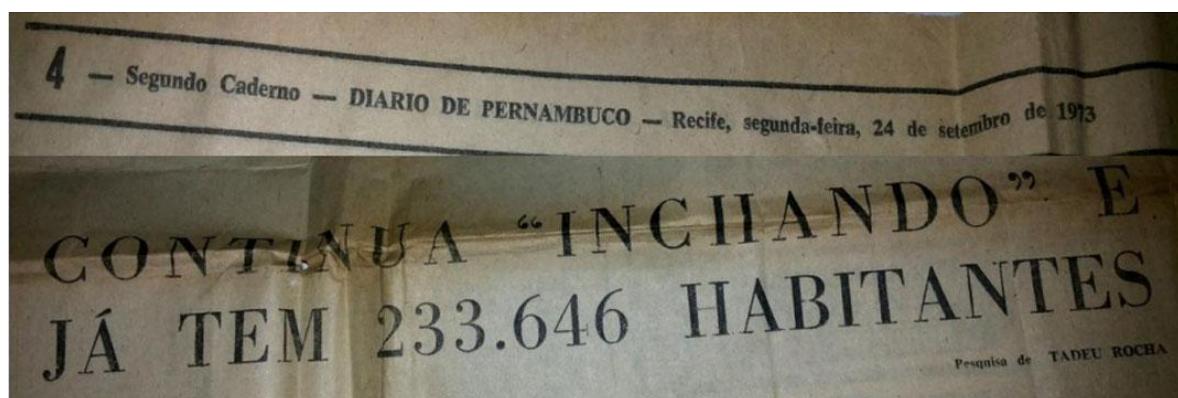
Vale destacar a criação, por parte do governo federal, do Banco Nacional de Habitação (BNH) e do Sistema Federal de Habitação (SFH), pela Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964. A principal consequência das políticas públicas realizadas na cidade de Olinda foi a implementação de vários conjuntos habitacionais, além de diversas obras de abertura de avenidas, que tiveram rebatimento direto na configuração espacial que temos atualmente.

⁴ Neide Ferreira morou no bairro de Casa Caiada por 34 anos. No ano de 2006 mudou-se de Olinda para Recife. Entrevista realizada em 16/04/2015.

Ao BNH foi concedida a competência para agir na orientação, disciplina e controle do Sistema Federal de Habitação (SFH), sob parceria público-privada, promovendo a construção e a aquisição de casa própria em vários conjuntos habitacionais, a fim de atender a demanda da migração rural-urbana.

A implementação dos vários conjuntos habitacionais em Olinda teve um impacto direto no quantitativo populacional da cidade. Na década de 1970, segundo censo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, Olinda já contava com uma população de mais de 200 mil habitantes, mostrando que a população Olindense quintuplicou entre 1940 e 1970 (Figura 2).

Figura 2: Jornal Diário de Pernambuco 24/09/1973



Fonte: Foto do Acervo Público, de Olinda.

Diante do exposto, verifica-se que com relação ao bairro de Casa Caiada, o resultado da política pública supracitada foi a abertura de vias e melhoramentos em infraestrutura, pois não houve construções de conjuntos habitacionais neste bairro.

A transformação na paisagem do bairro de Casa Caiada ocorrerá proveniente da força do capital, no sentido de urbanizar e modernizar através de incentivos econômicos na década de 1970, usufruindo das amenidades naturais da mais bela praia da cidade de Olinda.

O senhor Manoel Moraes⁵ relata a sua emoção e seu espanto ao ver a transformação da paisagem daquele bairro

"Numa sexta-feira do mês de janeiro, fevereiro, de 1972, indo numa churrascaria a noite lá em Olinda, na praia. Era uma churrascaria de palha de coqueiro. Eu conhecia dona, que não existe mais, Dona Olívia. E enquanto aguardava a cervejinha e os petiscos, eu olhava para o lado e estranhei porque vi uma construção imensa que estava

⁵ Manoel Moraes morou no bairro de Casa Caiada por 34 anos, residindo hoje no bairro de Santo Amaro no Recife. Entrevista realizada em 16/04/2015.

ali a pouco tempo: Casas térreas, duplex. Na frente da avenida tudo era duplex e para trás eram casas térreas. Me emocionou e eu disse para minha esposa - engracado, passando aqui a pouco tempo não tinha essas construções e hoje ta aí essa imensidão".

Neste momento, surgem no cenário urbano do bairro os primeiros agentes produtores do espaço, merecendo maior atenção, visto que irão promover profundas transformações urbanas no bairro, recebendo grande destaque neste momento laboral da pesquisa. Fundamentalmente interessados no "valor de troca" da terra, e não no seu "valor de uso", os proprietários fundiários procuram obter a maior renda fundiária de suas propriedades, para que estas tenham o uso mais remunerador possível, como comercial ou residencial de alto status (CORREA, 2005).

O senhor Manoel Moraes relembra o nome de um dos principais agentes produtores do espaço naquela época

"...quando foi no sábado, voltei lá (Casa Caiada), procurei o proprietário da construtora, Senhor Luiz Aguiar, proprietário da construtora Aguiar Ltda. Enfim, era o dono de todo aquele empreendimento em construção. Fiquei emocionado e disse – vou comprar um duplex. Eu já conhecia as praias, eram muito boas." (grifo da autora)

As construtoras e os incorporadores imobiliárias, enquanto agentes produtores do espaço, costumam exercer pressões junto ao Estado, interferindo no processo de definição das leis de uso do solo e zoneamento urbano. Alguns proprietários mais poderosos conseguem ter suas terras valorizadas através do investimento em infraestrutura por parte do poder público.

Porém essas transformações irão depender também de fatores como a estrutura agrária, as condições ecológicas, a existência de eixos de circulação e os tipos de uso propostos, que poderão viabilizar ou não essas operações de valorização da terra. Em relação à utilização do solo urbano para fins residenciais, Correa (2005) aponta duas formas de ocupação distintas: a urbanização de status e a urbanização popular. Assim, as estratégias dos proprietários de terras irão variar de acordo com a localização de seus terrenos, pois as especificidades promovem a seletividade.

Com o pensamento exposto de Correa (2005), pode-se afirmar que no bairro de Casa Caiada a utilização do solo urbano para fins residenciais teve uma ocupação proporcionada por uma urbanização de status, visto que o fator

relacionado às amenidades naturais da praia do bairro obteve forte influência na atração da população para a área.

Em espaços territorialmente bem localizados, providos de amenidades físicas, como é o caso de Casa Caiada, esses proprietários agem pressionando o Estado, em busca de melhorias na infraestrutura urbana, ou de créditos que os possibilitem instalar a infraestrutura eles próprios. Desse modo, a terra que passou determinado período de tempo esterilizada, torna a ser valorizada através desses incentivos, e também de campanhas publicitárias que contribuem na elevação do seu preço.

O bairro estudado sofreu transformações no seu tecido urbano desde a sua origem, que refletiram na sua configuração espacial e resultou no atual processo de verticalização encontrado. Tais mudanças ocorreram num processo relativamente rápido e determinante para o bairro, tendo se intensificado mais recentemente nos últimos 25 anos, e que o mesmo ainda está suscetível a transformações marcantes.

As fotografias 5 e 6 retratam a orla do bairro de Casa Caiada no ano de 1982. Observa-se que a paisagem ainda não possuía uma intensa verticalização, mas já era possível visualizar alguns condomínios verticais. Além disso, nas imagens, a praia apresenta-se ainda preservada e bastante ampla.

Fotografias 5 e 6: Praia de Casa Caiada em 1982 – vista sul (a esquerda) e vista norte (a direita)



Fonte: Fotos do Acervo do Arquivo Público de Ana Farache, de Olinda.

Seguindo as ideias de Correa (2005), as transformações que ocorrerão no bairro de Casa Caiada serão promovidas, principalmente no nível das ações municipais, mas também através de algumas parcerias com as esferas de poder estadual e federal. A década de 1980 trouxe para Olinda acontecimentos importantes para a cidade: a conclusão pela Companhia Pernambucana de

Saneamento – Compesa, do sistema de esgotos primários e a inauguração do Hotel Quatro Rodas na praia de Casa Caiada, um estabelecimento com padrão 5 estrelas, favorecendo desse modo, mais obras de infraestrutura para a cidade, mas principalmente para Casa Caiada, bairro de orla marítima privilegiada.

As fotografias 7 e 8 registram a paisagem da orla de Casa Caiada no ano de 2015. Diferente das fotografias anteriormente apresentadas verifica-se a presença de uma paisagem bastante verticalizada com as dimensões da praia alterada. Demonstra a atual intervenção social na linha de praia com a construção de um paredão rochoso e colocação de blocos de rochas a fim de proteger o calçadão da orla. Tais intervenções serão discutidas mais adiante.

Fotografias 7 e 8: Praia de Casa Caiada em 2015 – vista sul (a esquerda) e vista norte (a direita)



Fonte: Michele Moraes, 2015.

Desde o início da ocupação do bairro foi possível perceber a atuação dos promotores imobiliários, utilizando diversas estratégias, no sentido de investir na compra dos lotes disponíveis, inclusive com objetivo de especulação, e na compra de casas antigas para uma nova construção vertical, aguardando o momento oportuno de valorização daquela área, bem como também, de oportunidades na legislação para a construção.

Para Correa (2005) essa ação dos promotores imobiliários depende: de um preço elevado da terra e alto status do bairro; da acessibilidade, eficiência e segurança dos meios de transporte; da existência de amenidades naturais ou socialmente produzidas; da implantação de esgotamento de terrenos para construção; e das condições físicas dos imóveis anteriormente produzidos.

Todas essas atribuições, em conjunto, são capazes de promover uma valorização de determinadas áreas da cidade, que dessa forma se tornam alvo da ação dos promotores imobiliários.

1.4 O bairro de Casa Caiada – detalhamento da área de estudo

Casa Caiada é um dos 31 bairros do município de Olinda, que possui uma dinâmica urbana voltada para a expansão da verticalização numa área de grande extensão de orla marítima.

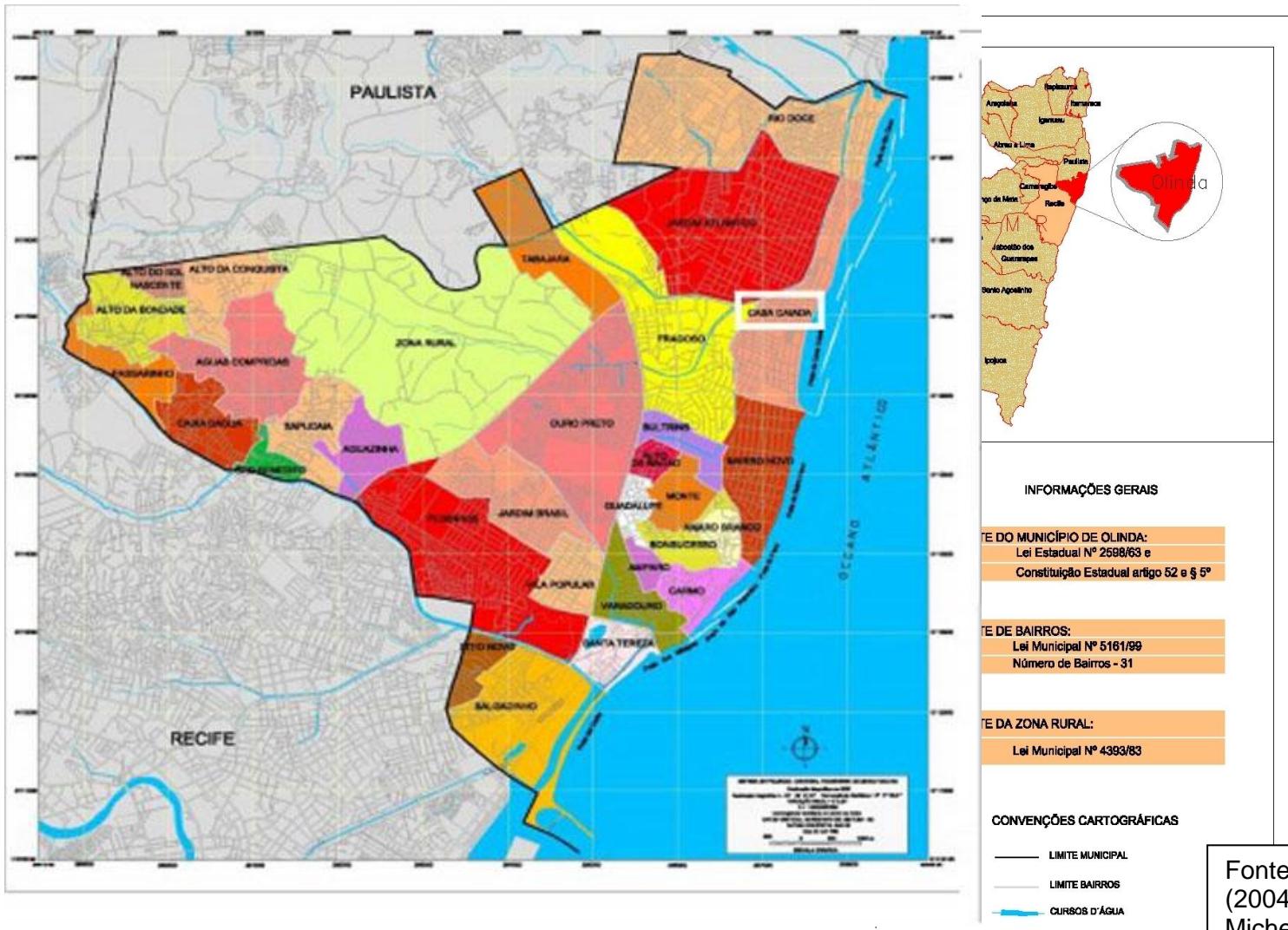
Localizado na Zona Leste e na direção norte da cidade, Casa Caiada tem como bairros limítrofes ao sul, Bairro Novo, a norte, Rio Doce, a oeste, Fragoso e Jardim Atlântico (Mapa 2). Segundo a Lei 5.161/1999, que defini o limite dos bairros de Olinda, constitui o bairro de Casa Caiada, a área cujo perímetro estende-se a partir o ponto P(1)⁶, encontro do Rio Fragoso com a Av. Frederico Lundgren, deflete à direita, segue pelo eixo da Av. Frederico Lundgren, até a Orla Marítima, deflete à direita, segue pela mesma até encontrar a rua Eduardo de Moraes, deflete à direita, segue pelo eixo da mesma, até encontrar o Canal dos Bultrins, deflete à direita, segue pelo eixo do mesmo até encontrar a rua Prof. Alfeu Rabelo, deflete à esquerda, segue pelo eixo da mesma até encontrar o Rio Fragoso, deflete à direita, segue pelo eixo do mesmo até o ponto P(1), fechando assim o polígono da área (Mapa 3).

Segundo o estudo “Topônimos do Município de Olinda” realizado pelo IBGE e publicado na Revista Brasileira de Geografia (1962), o nome da praia e do bairro Casa Caiada se deve a uma habitação cuja pintura externa era feita com a cal, distingua-se na circunvizinhança, servindo de orientação aos jangadeiros.

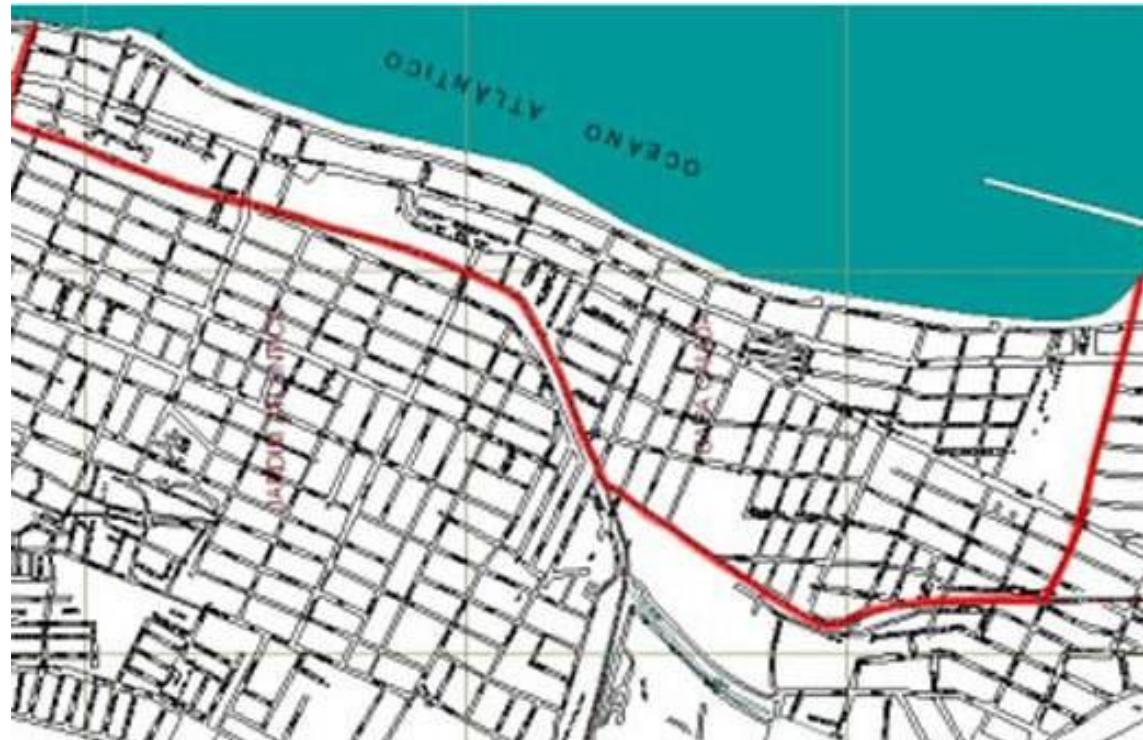
Como uma forma de desvendar e compreender a realidade do espaço urbano ora estudado optamos pela complementação as informações dos documentos, o uso da história oral, através dos relatos da memória dos moradores e ex-moradores da cidade de Olinda.

⁶ P (1) corresponde a um ponto aleatório inicial na descrição do limite do bairro.

Mapa 2: Olinda - Limite do Município e dos bairros



Mapa 3: Limite do bairro de Casa Caiada



LEGENDA

- — — LIMITE
- DIVISÃO DE BAIRRO
LEI 5161/99
- VIAS

Base Cartográfica: I G E

Fonte: SEPLAMA/DIM, modificado por Michele Moraes, 2016.

Diante do exposto, relatos de moradores antigos como o sr. Alexandre⁷, que passou a morar no bairro de Casa Caiada na década de 1970, descrevem que as primeiras casas de alvenaria eram pintadas a cal, caracterizando a origem do nome do bairro.

Lembro que as primeiras casas que ficavam na avenida principal eram bem branquinhas, pintadas com cal. Eram casas isoladas. Não havia muitas construções, era mais mato, mas lembro que essas casas eram pintadas de cal, todas iguais.

Em meados da década de 1970 as construções em Casa Caiada começam a se diversificar: surgem casas não mais pintadas a cal, casas tipo duplex e residências coletivas de até 3 pavimentos, compondo a crescente e dinâmica paisagem do bairro, ora movida pela força do capital imobiliário, atraindo uma população de compradores em potencial para residir na nova área de expansão da cidade, uma área elitizada.

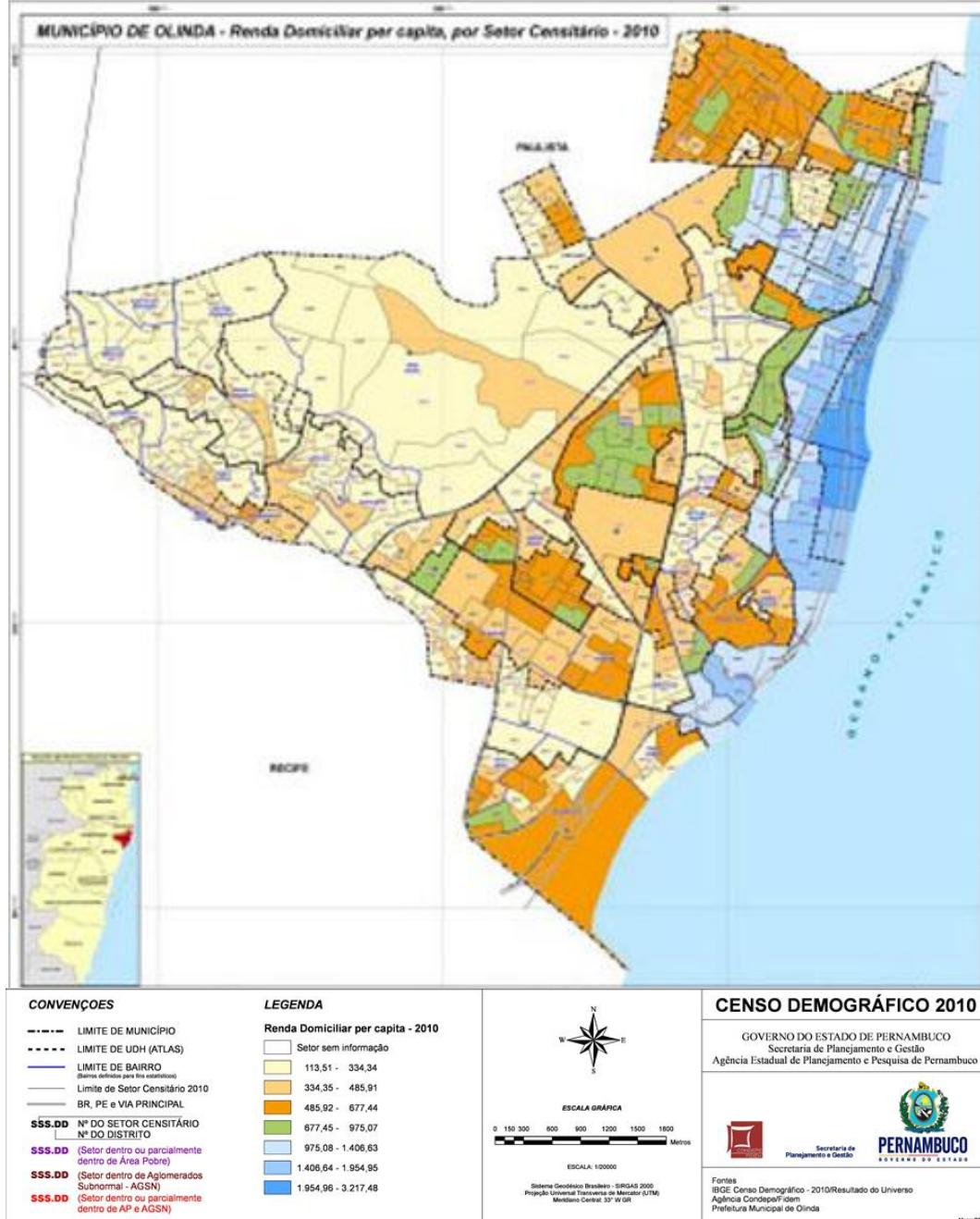
De acordo com o Censo Demográfico do IBGE 2010, o bairro de Casa Caiada possui uma Renda Domiciliar per capita, por setor censitário, superior a R\$ 975 chegando a R\$3.217,48 (Mapa 04). Sua maior extensão é representada por uma renda per capita superior a R\$1.406,64, sendo a renda mais elevada da cidade, concentrada nas famílias que habitam a faixa da orla marítima.

Com relação ao padrão construtivo, no bairro de Casa Caiada ocorre uma predominância de habitações de padrão construtivo médio alto, com tendência à verticalização (Mapa 5). De acordo com dados do Departamento de Informações Municipais (DIM), a área possui abastecimento d'água regular, esgotamento sanitário em rede e parte em fossa, coleta regular de lixo e boa acessibilidade.

O bairro de Casa Caiada, segundo o Censo do IBGE de 2010 e o Departamento de Informações Municipais de 2010, possui 15.407 habitantes distribuídos numa área total de 3,47 km², configurando uma densidade demográfica superior a 10.647,62 habitantes por km² (Quadro 1), estando a maior proporção concentrada no litoral do bairro ora citado.

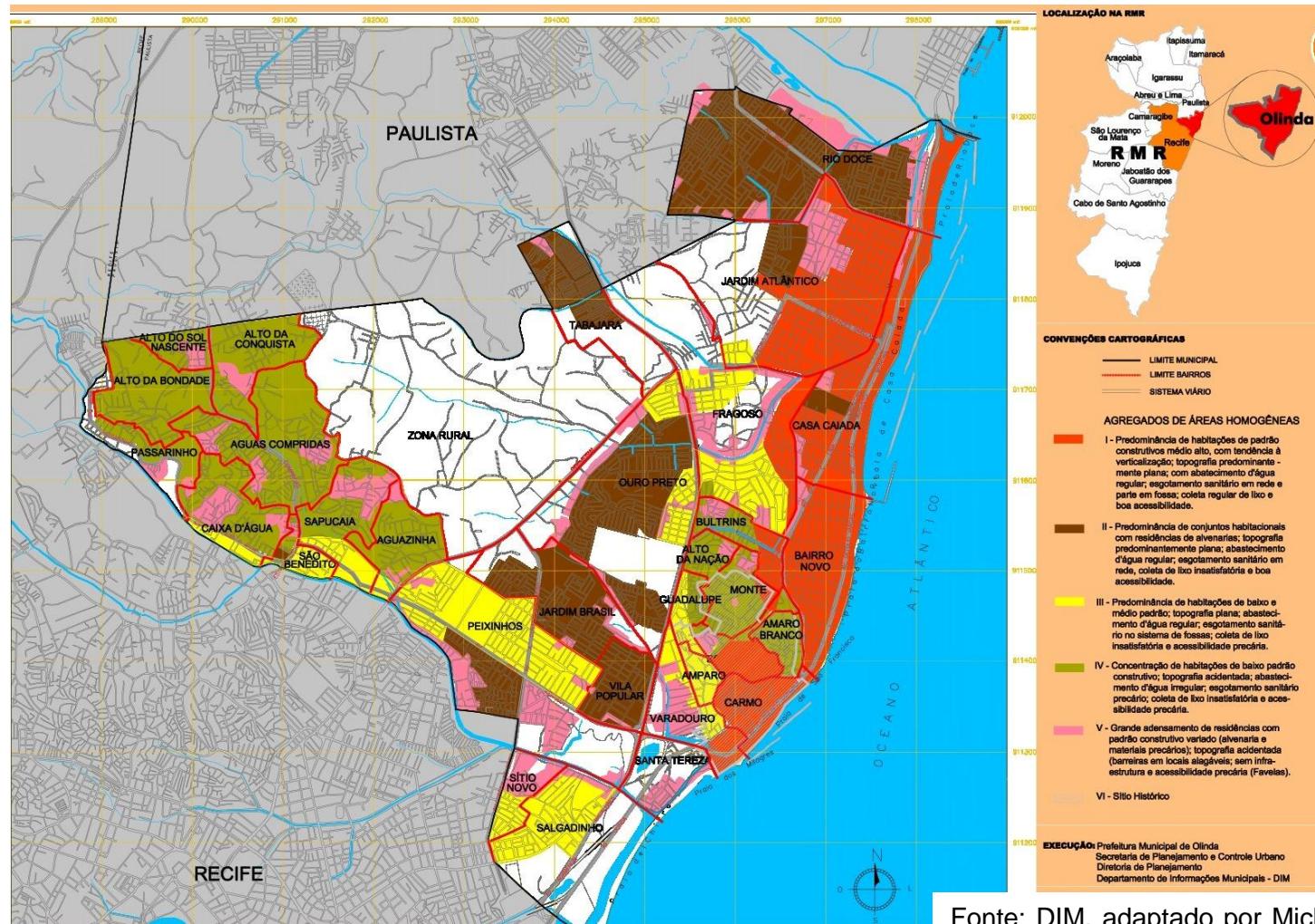
⁷ O Sr. Alexandre José Assunção é morador do bairro de Casa Caiada desde 1970. Entrevista realizada em 10/01/2015.

Mapa 4: Município de Olinda – Renda Domiciliar per capita, por Setor Censitário – 2010.



Fonte: Departamento de Informações Municipais (DIM).

Mapa 5: Padrão Construtivo do Município de Olinda



Fonte: DIM, adaptado por Michele Moraes

Quadro 1 – Distribuição percentual da população residente e densidade demográfica, segundo o Município e o Bairro – Dados IBGE, 2010 e DIM.

Municipio e Bairro	População residente		Área (km ²)		Densidade hab/km ²
	Abs*	%	Abs*	%	
Olinda	377.779	100	41,70	100	9.059,45
Casa Caiada	15.407	0,4	1,45	3,47	10.647,62

*Absoluta

Fonte: Michele Moraes, 2016.

Ainda sobre os dados expostos no quadro 1, é possível identificar que o bairro de Casa Caiada possui uma densidade demográfica média (10.647,62) superior a densidade demográfica do município de Olinda (9.059,45), demonstrado a alta concentração de habitantes por Km² no bairro.

Seguindo uma tendência mundial, o Brasil tem apresentado significativa concentração populacional e de atividades produtivas no litoral das cidades espalhadas por toda sua costa. De acordo com o Projeto Orla, instituído pelo Ministério do Meio Ambiente em parceria com a Secretaria do Patrimônio da União, cerca de um terço da população brasileira reside em áreas litorâneas, e quase metade habita a menos de 200 quilômetros da costa. (BRASIL, 2006, p.11)

Barbosa (2011) chama a atenção para a valoração e a valorização atribuídas aos setores litorâneos desde o início do século XX, que foram aos poucos sendo ocupados com função de veraneio, residência, lazer e turismo.

O litoral [...] particulariza-se, modernamente, por uma apropriação cultural que o identifica como um espaço de lazer, por excelência, e os espaços preservados são, hoje, ainda mais valorizados nesse sentido. (MORAES, 1999, p. 18)

Dessa forma, a localização litorânea passa a ser cada vez mais explorada pelo setor imobiliário alterando as formas de uso e ocupação do

solo, e consequentemente, modificando a estrutura fundiária desses locais. A paisagem natural litorânea deu lugar aos ambientes construídos e, não raro, as praias estão diminuídas e descaracterizadas. A natureza enquanto recurso transforma-se em mercadoria, digna de ser transformada, comercializada e explorada.

As ‘amenidades’ da natureza mercantilizada, num primeiro momento, como natureza ‘pura’, e isolada, passam a ser paulatinamente transformadas com a (re) produção socioespacial. (RODRIGUES, 1999, p. 57, grifos da autora).

A (re) produção socioespacial no litoral do Bairro de Casa Caiada tem proporcionado uma transformação na paisagem natural litorânea, alterando as formas de uso e de ocupação do solo. Os agentes produtores - poder público e poder privado – tem transformado a paisagem essa paisagem numa paisagem verticalizada, valorizada pelo uso das amenidades naturais pelo capital imobiliário.

Entretanto, segundo o Plano Diretor (2004), o conjunto de bens de interesse ambiental, como a orla marítima da cidade de Olinda, apresenta expressivo valor histórico, paisagístico e cultural que deve ser conservado e seus usos potencializados. Entretanto, sua utilização inadequada pela sociedade, em face da fragilidade dos mesmos, tem resultado, conforme cita o Plano Diretor (2004), na ocorrência de problemas, tais como: avanço do mar e erosão da orla marinha; lançamento de esgotos e resíduos sólidos em praias, rios, canais e lagoas; deficiência na fiscalização e controle do processo de ocupação e uso do solo; entre outros.

Dessa forma, o litoral brasileiro tem vivenciado uma rápida ocupação e adensamento de localidades até então consideradas isoladas. Observa-se na Região Nordeste essa situação a partir da construção de novos objetos espaciais, como hotéis, bares, restaurantes, centros de lazer, e residências de alto padrão, tornando, desse modo, a natureza ou os seus atributos estéticos e ambientais mais um recurso a ser explorado pelo capital imobiliário no intuito de atrair demanda para a comercialização dos lotes.

O litoral do Bairro de Casa Caiada vivencia um rápido adensamento populacional, principalmente através das construções verticais. Diversos

empreendimentos imobiliários caracterizados como residências de alto padrão tem tomado a paisagem do bairro, utilizando-se da praia como um recurso ambiental a ser explorado pelo capital imobiliário.

O bairro de Casa Caiada em Olinda é parte significativa da paisagem da cidade, uma vez que está localizado na chamada cidade baixa sobre o relevo de uma planície e possuindo a maior extensão de praia “própria” para banho da cidade.

Considerando o bairro como uma zona de amenidades naturais⁸ com alto potencial paisagístico, este espaço quando ocupado rápida e desordenadamente fica suscetível ao surgimento de diversos problemas passíveis de acontecer mediante um processo de ocupação inadequado, assim como identificados em algumas áreas litorâneas onde o referido Projeto Orla foi implementado (Brasil, 2006, p.14):

- Aumento do risco de degradação do ambiente;
- Pressão de ocupação desordenada e falta de infraestrutura;
- Deficiência no saneamento;
- Descaracterização de modos de vida tradicionais;
- Redução dos recursos exploráveis.

É importante reforçar que os problemas citados acima são prováveis de acontecerem em orlas densamente ocupadas e desprovidas de infraestrutura, conforme demonstrado pelo Projeto Orla (2006). O bairro de Casa Caiada apresenta características típicas de um processo rápido e intenso de adensamento pela verticalização e pouco ordenado (fotografia 9). Entretanto, somente agora o projeto orla está sendo aplicado no bairro de Casa Caiada, não havendo qualquer diagnóstico identificado até o presente momento desta etapa do trabalho.

⁸ Segundo Correa (2005), amenidades são um conjunto de atributos que influenciam no preço do imóvel. As amenidades naturais são então características inerentes ao lugar, não produzidas pelo homem, como a paisagem natural, o clima, etc.

Fotografia 9: Praia de Casa Caiada, evidenciando a planície litorânea com intensa verticalização na orla.



Fonte: Michele Moraes, 2013.

Destaca-se nesta pesquisa o momento em que o bairro de Casa Caiada passou a ser uma Zona de Verticalização Elevada (ZVE), a partir do Projeto de Lei Complementar nº 26/2004.

A partir desse momento, o bairro de Casa Caiada vem sendo atingido por um rápido processo de especulação imobiliária com a expansão de condomínios verticais, especialmente na orla marítima, comercializados sob a propaganda de exaltação ao meio ambiente e à qualidade de vida.

Muitas são as ações envolvidas nesse processo de estruturação socioespacial do bairro, que vai desde a transferência da propriedade da terra, sua consequente valorização imobiliária, culminando na atração de investimentos de incorporação. A maneira como serão administradas essas ações, e como serão definidas as prioridades passará pela atuação de agentes diversos, que procurarão defender seus interesses individuais.

Bom salientar que essa estruturação socioespacial do bairro de Casa Caiada se apresenta de maneira saliente na faixa da orla marítima, onde a valorização imobiliária é mais intensa. A fim de compreender esse processo,

abordaremos uma análise histórico-geográfica da memória da Avenida Beira Mar⁹.

1.5 Processo de ocupação da Avenida Beira Mar

O estudo do processo de ocupação da Avenida Beira Mar, na qual tende a se concentrar a expansão da paisagem verticalizada, requer que nos reportemos à cidade de Olinda na década de 1970 do século XX.

Diante da fama de seu excelente banho de mar, os bairros da orla marítima de Olinda, como Casa Caiada, tiveram seus bangalôs transformados em residências, bares e restaurantes. Segundo Nascimento (2008) rapidamente a orla marítima da cidade foi ocupada pela população vinda, principalmente, do Recife e da zona rural, ainda que sem infraestrutura adequada, pois nessa época não havia saneamento básico, calçamento da via da beira mar, equipamentos de lazer, etc.

Casa Caiada, apesar das primeiras residências (a partir de 1950), ainda permanecia com uma paisagem de veraneio. Apresentava um imenso areal, sem vias asfaltadas e sem infraestrutura necessária. Seu forte atrativo era mesmo a praia.

O jornal Diário de Pernambuco do dia 24 de fevereiro de 1972 (anexo A) anunciou a matéria “Mar ameaça proteção das praias de Olinda”. A notícia demonstrava a preocupação do governo municipal com a praia de Olinda diante do contínuo avanço do mar e destruição do dique de arrebentação, construído como um sistema de defesa das praias. Segundo a reportagem, o prefeito da época, Ubiratan de Castro, preocupado com os moradores da Avenida Beira Mar, admitiu o avanço do mar em Casa Caiada e solicitou verbas ao Governo Federal para a reconstrução dos diques na área, mas não obteve sucesso.

Apesar dos periódicos avanços do mar, muitos bares e restaurantes utilizaram-se do potencial turístico das amenidades naturais da cidade olindense e se instalaram bem próximo ao mar. O governo municipal

⁹ A Avenida Beira mar segue sua extensão denominada também como Avenida Marcos Freire. Para o desenvolvimento dessa dissertação, optou-se por abordar a Avenida da orla marítima do bairro de Casa Caiada, como é tradicionalmente conhecida, Avenida Beira Mar.

demonstrava uma forte preocupação com a localização desses estabelecimentos comerciais numa área sujeita aos avanços do mar. Uma outra preocupação que permeava na década de 1970, eram a realização de obras urbanísticas na orla marítima da cidade, a fim de estimular a circulação de pessoas por essa área.

Novaes (1990, p. 98) comenta em sua obra sobre a dinamização do município que chega a beira mar olindense, relatando que por meados dos anos de 1970 “a beira mar está recebendo aterro de areia, para passagem de uma avenida com calçadão, com coqueiral ao longo de todo o percurso”.

Naquela época se pensou em construir a Avenida Beira Mar na histórica cidade de Olinda. Para que a referida avenida se tornasse realidade, diversas obras de contenção contra o avanço do mar foram realizadas, conforme relata Novaes (1990, p. 93) “os enrocamentos de pedras nas praias foram concluídos, com os espiões em frente à Casa Caiada. Os enrocamentos construídos desde o Carmo, aos poucos vão fazendo com que o mar refarça as antigas praias”. Com o avanço do mar, as praias tinham sido reduzidas sendo, inclusive em alguns trechos se tornado inexistente. Grandes eram às expectativas dos governantes da época para que realmente ocorresse a recuperação das praias a fim de promover as obras de urbanização na “sonhada” avenida beira mar.

O jornal do Commercio em 01 de outubro de 1972 anunciava os novos caminhos da Avenida Beira Mar da cidade de Olinda (anexo B) a partir de parcerias governamentais visando um desenvolvimento para a cidade. Diante da paisagem natural beneficiada com praias e o seu potencial para o turismo histórico, Olinda recebeu diversos recursos financeiros para serem aplicados em obras de desenvolvimento urbano.

A proposta da Prefeitura Municipal de Olinda para a Avenida Beira se constituía no asfaltamento da avenida; na construção de um calçadão; na retirada dos bares e restaurantes da praia, realocando-os à margem oposta a praia; além de realizar obras de infraestrutura básica.

Os primeiros passos para a abertura da Avenida Beira Mar foram dados em 1970, porém o projeto só caminhou a passos largos quando recebeu ajuda financeira do Banco Nacional de Habitação (BNH), que contribuiu para o plano de urbanismo da cidade. Em convênio com o BNH, foi implantado o Projeto

Federal de Complementação e Recuperação Acelerada (CURA), que abrangia uma área de 754 hectares e englobava o istmo, Salgadinho, Sítio Histórico, Bairro Novo, Casa Caiada e Jardim Atlântico. O projeto visava o desenvolvimento econômico e social da região, a implementação da infraestrutura e dos equipamentos urbanos e a revitalização dos monumentos da cidade, com verbas da prefeitura e do BNH. A parceria da prefeitura com o Banco Nacional de Habitação (BNH) foi noticiada pelo Jornal do Commercio em 25 de Novembro de 1972, “Olinda tem ajuda do BNH para urbanismo” (anexo C).

Segundo a reportagem, a abertura da Avenida Beira mar, ligando a Praça do Carmo a Rio Doce, possibilitaria a movimentação do trânsito de toda a orla praieira, desde a Praça do Carmo até Casa Caiada, contribuindo para a valorização dos imóveis ali localizados. Mas para que a abertura da via pudesse ser viabilizada foi necessária a colocação de pedras no contato do mar com a terra, a fim de conter o avanço do mar, reforçando o sistema de defesa das praias olindenses.

A reportagem revela a preocupação do governo em conter o avanço do mar para promover o desenvolvimento do potencial turístico da cidade, a praia, através da abertura da Avenida Beira Mar e da implantação de equipamentos urbanos nesta orla marítima.

O Jornal do Commercio em 02 de outubro de 1972 anuncia “Obras de dique começam com construção de ponte no mar”, eram as construções dos diques, primeira etapa das obras para a defesa das praias de Olinda, despejando mais de mil toneladas de pedras no mar (anexo D).

O projeto de pavimentação e urbanização da Avenida Beira Mar foi realizado por trechos. Em 1972 apenas o trecho que liga a Praça 12 de março ao antigo Quartel da Polícia Militar estava concluído, seguido do trecho que liga aquela Praça a Praça do Carmo, que brevemente seria concluído. Portanto os trechos dos bairros de Casa Caiada e Rio Doce só acontecerão bem tarde, na década de 1980 e início dos anos de 1990. Entretanto a Avenida ainda se encontra em transformação com novas obras de urbanização.

Da maneira como foi projetada a Avenida Beira Mar, permitiu uma visão panorâmica do mar olindense a todos que por ali transitam. Para a construção

do primeiro trecho foi necessária a demolição de todo o lado direito da Rua do Sol, implicando na desapropriação de todas as casas antigas daquele lado. Enquanto que o valor imobiliário das casas localizadas do lado esquerdo daquela artéria, cresceu significativamente, beneficiada com a visão de frente para o mar, valorizando a paisagem urbanística da orla marítima.

O projeto da Avenida Beira Mar também levou em consideração a disposição dos bares e restaurantes litorâneos olindenses. No princípio os proprietários dos bares e restaurantes da orla reagiram contra a determinação da Prefeitura, no sentido de urbanizar a orla marítima, visto que varias normas foram estabelecidas para a permanência do funcionamento. Segundo a Prefeitura, alguns estabelecimentos estavam em péssimas condições de funcionamento. Contudo depois dos efeitos positivos que resultaram na reforma dos Restaurantes: Rainha do Mar (fotografias 10 e 11) e Samburá, todos os outros se convenceram da necessidade de acompanharem o desenvolvimento turístico da cidade.

Fotografia 10: Restaurante Rainha do Mar antes da reforma.



Fonte: Foto do Acervo do Arquivo Público de Olinda

Fotografia 11: Restaurante Rainha do Mar após a reforma.



Fonte: Foto do Acervo do Arquivo Público de Olinda.

Além de alguns bares e restaurantes apresentarem uma péssima condição de funcionamento, muitos estavam localizados próximos demais do mar. Havia também uma preocupação do governo municipal em estabelecer um recuo para esses estabelecimentos. O projeto final da disposição dos bares e restaurantes do litoral olindense – cumprimento do recuo exigido pela municipalidade – foi aprovado pelo Departamento Nacional dos Portos e Vilas Navegáveis (DNPVN), bem como pela Capitania dos Portos, mas sua execução só se tornou obrigatória com a conclusão da colocação das pedras no contato da praia com a avenida, conforme já mencionado anteriormente.

O projeto de abertura da Avenida Beira Mar recebeu, inclusive, aplausos do Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN, no ano de 1972, considerando as vantagens ao desenvolvimento turístico de Olinda. (JORNAL DO COMMERCIÓ, 01/10/1972)

A Avenida Beira Mar, assim como tantas outras vias da cidade de Olinda, estava contida no Plano de Desenvolvimento Local Integrado – PDLI, o “primeiro” Plano Diretor da cidade. O PDLI foi entregue a cidade em março de 1973 e analisava a situação da cidade e a tendência ao desenvolvimento urbano da cidade. Este fato foi anunciado pela imprensa do Recife, o Jornal do Comércio, no dia 11 de março, onde a manchete anunciava a conclusão do

Plano Diretor da cidade – PDLI. Não é o objetivo do momento, uma discussão mais aprofundada deste Plano Diretor, pois no capítulo seguinte será realizada uma discussão mais ampla a respeito do PDLI e de outros Planos Diretores da cidade de Olinda.

Entretanto, é relevante para o presente momento ressaltar o caráter urbanista presente nesse primeiro plano diretor. Havia uma forte tendência de crescimento e expansão da cidade a partir de obras de infraestrutura, principalmente, viárias.

Conforme exposto, a partir dos anos de 1970, inicia-se um novo processo de resgate ou redescobrimento do prestígio da cidade olindense, desta feita, como “Pólo de Turismo e Lazer da região Metropolitana do Recife”, identificado e justificado no PDLI de 1973, o fortalecimento dessa atividade passa a se constituir em diretrizes para o seu desenvolvimento.

A orla de Casa Caiada também se beneficiou com o incentivo do turismo na cidade, pois recebeu no ano de 1973 o primeiro hotel da cidade com 208 apartamentos, construído em parceria do governo do estado, do município e do grupo privado Quatro Rodas. O hotel possuía uma estrutura moderna para aquela época com piscinas à beira mar, bar, restaurante e uma equipe qualificada para atender os turistas.

A imprensa naquela época anunciou as negociações da construção do Hotel Quatro Rodas (anexo E) e destacou com alegria a exploração da indústria do turismo na cidade e sua condição de igualdade com outras cidades balneárias através da concretização do projeto do hotel na beira mar de Casa Caiada.

Com a construção do Hotel Quatro Rodas na praia de Casa Caiada em Olinda, as expectativas para uma nova fase áurea para a cidade renasciam, pois Olinda havia perdido seu prestígio para a cidade vizinha, Recife. A possibilidade de hospedagem num hotel de luxo à beira mar por um certo tempo chamou a atenção de investidores imobiliários para a área. Entretanto, o “encanto” com a praia começou a se desfazer com o avanço do mar, exigindo uma reforçada colocação de “pedras” no mar, os chamados espiões, a fim de conter o avanço no final dos anos de 1980.

Fotografia 12: Hotel Quatro Rodas em 1982



Fonte: Foto do Acervo do Arquivo Público de Ana Farache, de Olinda.

Fotografia 13: Hotel Quatro Rodas em 2015.



Fonte: Michele Moraes, 2016.

Ao analisarmos de maneira comparativa as fotografias 12 e 13, podemos relatar ao menos duas transformações na paisagem com reflexo da produção social do espaço urbano. A primeira transformação identificada corresponde a presença atual de elevadas edificações margeado a praia ao longo da Avenida

Beira Mar, e a segunda transformação, corresponde a própria Avenida que passou a apresentar um asfaltamento.

Desde a década de 1970, verticalizar a beira mar era considerado, muitas vezes, como sinônimo de progresso e desenvolvimento. Havia uma tendência a ser incorporada da Região Sudeste, especialmente São Paulo, que construiu os alicerces para o processo de verticalização já nos anos de 1920¹⁰. Em cidades de médio porte, o processo de verticalização na paisagem urbana se intensificou como forma se inserção nos padrões de desenvolvimento urbano.

Em relação ao crescimento do bairro ao longo da década de 1970, testemunha a Sra. Marlene de Araújo¹¹

Uma parte dessa nova cidade eu vi surgir. Vi quando Casa Caiada começou a crescer. Com o surgimento dos espiões, surgiram muitos prédios na beira mar. A cidade começou a se verticalizar em ruas estreitas que não suportam esse tráfego. Esse crescimento desenfreado é impulso descontrolado e mal planejado que está acontecendo em Olinda e mais forte ainda na beira mar.

São mudanças relevantes em pouco tempo apontadas pela depoente. Tratava-se de um novo tempo, em que surgiram em Olinda, principalmente na orla marítima, prédios de apartamentos a beira mar, completamente diferentes dos velhos casarios da parte alta e antiga da cidade, desvelando, assim, a idéia de modernidade.

Na busca constante pela modernidade, o projeto de urbanização da orla marítima foi diversas vezes revisitado, pois com a expansão urbana, a necessidade em se modernizar ampliou o projeto de urbanização da orla de Olinda, incluindo a instalação de equipamentos de lazer. Entretanto, essa etapa só irá ocorrer em 2009, em apenas um trecho, o Bairro Novo.

Nos anos de 1981 e 1982, através das fotografias 14, 15 e 16, podemos verificar as obras de calçamento realizadas na Avenida Beira Mar com a reforma dos bares e o recalçamento da via foi diante da destruição causada

¹⁰ São Paulo é o ícone da verticalização na urbanização brasileira. Esse fenômeno está vinculado as ideias de modernização, de progresso e êxitos econômicos da metrópole.

¹¹ Marlene Araújo mora no Bairro de Casa Caiada há 42 anos. Entrevista realizada em 10/01/2015.

pelo avanço do mar. As obras de calçamento intencionavam aumentar o fluxo de circulação de pessoas e de transportes na orla marítima, além de valorizar a área para investimentos imobiliários.

Fotografia 14: Obra de calçamento da Avenida Beira Mar em 1981.



Fonte: Foto do Acervo do Arquivo Público Ubiratan Rodrigues, de Olinda.

Fotografia 15: Obra de calçamento da Avenida Beira Mar em 1981.



Fonte: Foto do Acervo do Arquivo Público de Ubiratan Rodrigues, de Olinda.

Fotografia 16: Obra de calçamento da Avenida Beira Mar em 1982.



Fonte: Foto do Acervo do Arquivo Público Ana Farache, de Olinda.

Observando a fotografia 14 do ano de 1981, verifica-se uma paisagem já verticalizada na orla de Casa Caiada, a exemplo da incipiente barreira física formada pelos edifícios, principalmente, residenciais. Os empreendimentos imobiliários desde cedo fortemente se estabeleceram na beira mar sobre o discurso da vantagem na proximidade com o mar.

As obras de construção da Avenida Beira Mar que foram pensadas e iniciadas na década de 1970, permaneceram ativas nos anos de 1980, 1990 e continuam em andamento até o presente momento. O projeto inicial de construção desta avenida previa diversas etapas com trechos diversos abrangendo toda a orla da cidade, desde o Carmo, Bairro Novo, Casa Caiada até o Rio Doce. No mês de Junho de 2015 o trecho que liga o bairro de Casa Caiada ao bairro de Rio Doce foi inaugurado. Entretanto os equipamentos de lazer deste novo trecho, como quiosques, parque, academia, ainda não foram instalados, diferentemente do ocorrido no trecho da orla do Bairro Novo. O informativo impresso da Prefeitura Municipal de Olinda divulgou notícia da Nova orla associando os avanços da construção da Avenida Mar ao desenvolvimento da cidade (figura 3).

Figura 3: Informativo da Prefeitura Municipal de Olinda (06/2015)



Fonte: Michele Moraes, 2015.

Souza (2003) critica o pensamento relacionado ao “desenvolvimento urbano” de uma cidade. Para o autor, no “desenvolvimento urbano” não se pensa propriamente a sociedade, mas sim o ambiente institucional do planejamento, envolvendo uma reflexão teórica sobre o Estado e a administração pública. Portanto, não se verifica uma preocupação verdadeiramente social nas obras de desenvolvimento da cidade.

Ademais, a cidade com esse desenvolvimento atravessava o seu processo de adensamento urbano, urgindo um modelo coerente de ocupação, um instrumento que gerenciasse o espaço urbano olindense, principalmente na Avenida Beira Mar no Bairro de Casa Caiada, onde a verticalização se intensificava.

Discutiu-se, até aqui, de que forma a produção do espaço no processo de formação do bairro de Casa Caiada se constituiu, tratando à luz da teoria disponível, como a produção e reprodução do espaço urbano se desenvolvem na área estudada. A partir desse aporte teórico, procurou-se desvelar os agentes que emolduraram o bairro de Casa Caiada, respeitando, sobretudo, o seu processo histórico que está umbilicalmente associado à história da cidade de Olinda. E por fim, não menos importante que as demais discussões ora apresentadas, foi o processo de ocupação da Avenida Beira Mar, onde se adensou a paisagem verticalizada do bairro de Casa Caiada.

No capítulo seguinte, serão apresentadas e discutidas as normas regulamentares do ordenamento urbano vigentes na época até os conhecidos planos diretores assim constituídos da cidade de Olinda, perpassando por todos os planos, a fim de elucidar os processos que levaram à intensa verticalização identificada no bairro de Casa Caiada.

CAPÍTULO 2 A LEGISLAÇÃO URBANA OLINDENSE FRENTE AO ESPAÇO SOCIALMENTE PRODUZIDO

“Olinda:
Bem na lapela do Atlântico
Olinda está incrustada
Como estrela-da-manhã
Na beira-mar encravada
Nascendo para ser viva
Vivendo para ser amada.”

Fernando Gondim¹²

No século XXI, as discussões sobre a cidade perpassam por questões de diferentes ordens: ambiental, social, política, econômica, cultural. A vida nesse espaço se torna, cada vez mais, um desafio para os diferentes sujeitos como moradores, planejadores, gestores, dentre outros, que precisam criar estratégias de convivência com um ambiente mutante e exigente quanto aos seus processos de organização. De acordo com Silva (1995, p. 218), a cidade reflete

[...] tempos diferentes em um mesmo espaço onde habitam o passado e o presente cultural e retratam as diferentes formas de apropriação do espaço, por isso a paisagem urbana é uma terra que transcende a mera análise visual, e se torna objeto de uma abordagem multidisciplinar.

As transformações que ocorrem na cidade em muitos casos decorrem de políticas urbanas relacionadas à urbanização de áreas, regularização de terrenos e habitações, remoção de populações, dentre outras. No âmbito desses processos, os recortes da cidade que são alvo de políticas voltadas para a implementação de infraestrutura tendem a se valorizar do ponto de vista imobiliário, conforme aconteceu e vem acontecendo no bairro de Casa Caiada, em Olinda. Por outro lado, as áreas da cidade, em geral situadas na periferia, com precárias infraestruturas são desvalorizadas pelo mercado imobiliário.

Para isso, parte-se do pressuposto de que o espaço urbano é, simultaneamente, “fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas – é um produto social, resultado de ações

¹² Poema extraído de TEIXEIRA NETO, 2004, p. 195.

acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço" (CORREA, 2005, p, 11). Nessa perspectiva, admite-se que a organização da ambiência urbana está envolta por processos que delimitam os seus diferentes usos e ocupações, configurando uma malha que delineia limites e fronteiras territoriais.

A dinâmica que envolve os processos de territorialização urbana é um desafio para o planejamento, na medida em que impõe para o planejador a necessidade de construir as bases de negociação nas quais ficam explícitos os interesses e as contradições dos grupos que são responsáveis pela fragmentação do espaço urbano.

Na dinâmica de territorialização do espaço urbano de Olinda são evidentes as contradições, e as fragmentações desse espaço. Por isso, torna-se possível falar na Olinda das favelas, dos conjuntos habitacionais, do sítio histórico ou dos arranha-céus da orla marítima. Bom salientar que apesar dessas fragmentações, ainda assim uma Olinda se relaciona com a outra, pois nenhuma delas está isolada.

No cenário exposto, evidenciam-se as contradições, as disputas, os diferentes níveis de organização e poder que se estabelecem no decurso dos processos de territorialização urbana. A quem cabe planejar a cidade? Qual o modelo a ser seguido? Como aplicar de modo eficiente e eficaz as normas de uso e ocupação do solo urbano? Qual o papel e o limite de um plano diretor?

No Brasil, a partir dos anos 1990, a acentuação dos problemas urbanos relacionados à carência e/ou precariedade da infraestrutura, a ocupação desordenada do solo, os impactos ambientais, dentre outros, suscitaram a necessidade de se desenvolver estratégias mais atualizadas de planejamento do uso e ocupação do espaço citadino, a fim de proporcionar uma compreensão mais ampla sobre a dinâmica urbana do século XX.

Nesse contexto, o Governo Federal, por meio da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelecendo diretrizes gerais da política urbana. Dentre os instrumentos previstos na referida Lei, também denominada de Estatuto da Cidade, destaca-se o Plano Diretor. Visando cumprir sua função social, o Plano Diretor, instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, deve

assegurar o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

Na perspectiva de se refletir sobre questões relacionadas ao Plano Diretor enquanto instrumento de ordenamento territorial urbano, elegeu-se como referência empírica de análise a Cidade de Olinda/PE, em especial o bairro de Casa Caiada.

Ao apresentar sua acepção sobre a produção social do espaço, Henri Lefebvre resgata o princípio fundamental da teoria de Marx (2003), que enfatizava o homem como sujeito da sua história (SOUZA, 2009).

Nesta concepção, a sociedade atua sobre a natureza para atender às suas necessidades imediatas, modificando sua própria relação com a natureza e com a sociedade. Entretanto, essas relações sociais não são uniformes nem no tempo e muito menos no espaço, pois dependem da realidade contextual. Enfim, o homem reproduz e também produz. De acordo com esta perspectiva, observa-se que o espaço envolve as contradições e as particularidades do real, influenciando os processos sociais subsequentes.

A pesquisa foi embasada teoricamente em Correa (2005), Saboya (2007), Souza (2003) e Villaça (1999). Investigaremos a principal legislação urbana de um município, o Plano Diretor, apresentando algumas propostas de definição para esse instrumento, bem como dialogando com outros instrumentos legais que proporcionaram a sua criação, por exemplo, a Constituição Federal e o Estatuto das Cidades.

Posteriormente, serão expostos, em ordem cronológica, os Planos Diretores que fizeram parte da história da política urbana do município de Olinda. Serão apresentados o Plano de Desenvolvimento Local Integrado – PDLI (1973), o Plano Diretor de 1997 e o Plano Diretor de 2004. A investigação sob esses documentos foi realizada através de consulta física no Departamento de Informações Municipais – DIM da Prefeitura Municipal de Olinda. Também foram realizadas entrevistas em áudio com moradores do Bairro de Casa Caiada, com o diretor da AWM engenharia empresa da construção civil, com a coordenadora da elaboração do Plano Diretor de 2004, com funcionários da Prefeitura Municipal de Olinda, com dois representantes de corretoras de imóveis, Paulo Miranda imóveis e Trigueiro imóveis.

Assim, busca-se cumprir com o objetivo de analisar a relação entre a história da política urbana do município e a produção social do espaço urbano olindense, através de uma leitura da compreensão dos agentes envolvidos e de uma releitura dos diversos Planos Diretores. Também é objetivo desse capítulo compreender a inserção do Bairro de Casa Caiada na Zona de Verticalização Elevada (ZVE) no atual Plano Diretor (2004).

2.1 Plano Diretor: legislação urbana

A definição do que seja um Plano Diretor tem sido alvo de diversas conceituações, e suas características tem variado de município para município, tornando-se uma tarefa bastante árdua. Diante disso, Villaça (1999) enfatiza a falta de uma conceituação amplamente aceita para o que seja Plano Diretor, argumentando que não existe um consenso entre os atores envolvidos na sua elaboração e utilização – engenheiros, urbanistas, empreendedores imobiliários, proprietários fundiários, etc. – quanto ao que seja exatamente esse instrumento.

De acordo com a ABNT (1991) Plano Diretor é o instrumento básico de um processo de planejamento municipal para a implantação da política de desenvolvimento urbano, norteando a ação dos agentes públicos e privados. Portanto, enquanto instrumento básico da política de desenvolvimento do município, o Plano Diretor tem como finalidade principal orientar a atuação do poder público e da iniciativa privada na construção dos espaços urbano e rural, na oferta dos serviços públicos essenciais, visando assegurar melhores condições de vida para a população.

Seria um plano que, a partir de um diagnóstico científico da realidade física, social, econômica, política e administrativa da cidade, do município e de sua região, apresentaria um conjunto de propostas para o futuro desenvolvimento socioeconômico e futura organização espacial dos usos do solo urbano, para a cidade e para o município, propostas estas fundamentais para curto, médio e longo prazos, e aprovados por lei municipal.
(VILLAÇA, 1999, p.238)

Concordando com o autor supracitado, um plano diretor deve propor meios para garantir e incentivar a participação popular na gestão do município,

a fim de apontar rumos para um desenvolvimento local economicamente viável, socialmente justo e ecologicamente equilibrado.

José Afonso Silva (1995) procura definir o plano diretor a partir de uma análise do significado da palavra:

É *plano*, porque estabelece os objetivos a serem atingidos, o prazo em que estes devem ser alcançados [...], as atividades a serem executadas e quem deve executá-las. É *diretor*, porque fixa as *diretrizes* do desenvolvimento urbano do município.
(SILVA, 1995, p.124 – grifos no original)

Portanto, entende-se que o plano diretor deve ser um instrumento que norteia todas as ações concretas de intervenção sobre o território, independentemente do fato dessas ações serem levadas em consideração pelos indivíduos, pelas empresas, pelo setor público ou por qualquer outro tipo de agente. Entretanto, ressalta-se a relevância do seguimento das orientações do plano para o bem estar da população.

Saboya (2007) destaca na definição do plano diretor os objetivos traçados para o futuro do município

Plano diretor é um documento que sintetiza e torna explícitos os objetivos consensuados para o Município e estabelece princípios, diretrizes e normas a serem utilizadas como base para que as decisões dos atores envolvidos no processo de desenvolvimento urbano convirjam, tanto quanto possível, na direção desses objetivos. (SABOYA, 2007, p. 39)

O Plano Diretor, por ser um documento, precisa ser explicitado, ou seja, não pode ficar implícito. É preciso que seja formalizado e que tenha um caráter esclarecedor. No caso do Brasil, essa formalização inclui a aprovação de uma lei do plano diretor pela Câmara.

Em segundo lugar, o plano deve explicitar os objetivos para o desenvolvimento urbano do Município. Esses objetivos precisam ser discutidos democraticamente e consensuados de alguma maneira. A diversidade das cidades faz com que seja normal a existência de objetivos conflitantes e, por isso, discutir sobre os objetivos pode ajudar a encontrar soluções que contemplam mais de um ponto de vista.

Através do estabelecimento de princípios, diretrizes e normas, o plano deve fornecer orientações para as ações que, de alguma maneira, influenciam

no desenvolvimento urbano. Essas ações, no seu conjunto, definem o desenvolvimento da cidade, portanto é necessário que elas sejam orientadas segundo uma estratégia mais ampla, para que todas possam trabalhar (na medida do possível) em conjunto na direção dos objetivos consensuados.

O espaço urbano, segundo Correa (2005), é o resultado da ação, muitas vezes conflitante, de diversos atores sociais. Entre eles nos interessa o Estado (especialmente o Poder Municipal), pois é a ele que cabe a função de ordenar e planejar o crescimento da cidade. Se o espaço urbano é um condicionante social, ele é também condicionado socialmente e, seja pela ação ou omissão, é principalmente por meio do Estado que se dá este condicionamento.

O Estado atua de forma direta na produção do espaço urbano quando realiza obra de infraestrutura, sistema viário, equipamentos públicos e ainda quando constrói habitações de interesse social. Há também as formas de participação indireta do Estado na produção do espaço urbano. Isto ocorre, por exemplo, no caso da regularização fundiária de favelas, em que se reconhece a efetividade da função social do solo urbano e, consequentemente, legitima a ocupação inicialmente irregular. As formas mais frequentes e generalizadas, no entanto, de participação indireta do Estado na produção do espaço urbano se realizam por meio da criação de normas técnicas e jurídicas de ordenação e condicionamento das cidades.

Entre estas normas estão as leis de parcelamento, zoneamento, uso e ocupação do solo urbano, as leis do sistema viário, as leis de posturas, os códigos de obras, meio ambiente, etc. Além das leis supracitadas, destaca-se para muitas cidades a existência de planos diretores, que em tese articulam todas as demais legislações, tornando coerente e lógico o conjunto de normas que disciplinam o espaço urbano.

A Constituição Federal de 1988, no seu artigo 182, atribuiu ao município a responsabilidade de executar a política de desenvolvimento urbano, seguindo as diretrizes legais fixadas por meio de planos diretores. No capítulo específico sobre política urbana (Título VII, capítulo II, artigos 182 e 183), o texto prioriza, sobretudo, a função social da propriedade e a sua relação com o direito à moradia.

A Constituição brasileira de 1988 também apresenta um capítulo sobre a política urbana, fixando que todos os municípios com mais de 20.000

habitantes devem ter um plano diretor. Essa definição impulsionou discussões mais amplas, envolvendo diferentes segmentos da sociedade e o poder público no sentido de construir um arcabouço geral que possibilitasse a orientação dos municípios quanto à gestão urbana e à elaboração dos planos diretores. O Estatuto da Cidade, aprovado em 2001, é um desses documentos que estabelece parâmetros, princípios, objetivos, diretrizes de ação e instrumentos que podem ser utilizados pelo poder público municipal para assegurar a gestão urbana a partir de dispositivos normativos e legais. A observância da Lei do Estatuto da Cidade pode resultar em possíveis ganhos para a cidade e para a vida nesse ambiente, na medida em que favorece a implementação de um planejamento no qual os diferentes segmentos da sociedade devem ser capazes de expressar as suas demandas pelo espaço e agir para garantir o direito à cidade para os seus moradores.

Segundo Silva (1995, p. 33), “o Estatuto da Cidade remete à necessidade de pensar o espaço para a coletividade e a gestão democrática”. Para o autor, é preciso refletir a partir de uma intersecção entre crescimento econômico e promoção social, compatíveis com uma política de preservação do meio ambiente e dos recursos naturais. Nessa perspectiva, é necessário pensar a política urbana como um arranjo que combina as diferentes esferas que modelam a ambiência urbana, tais como transportes, habitação, patrimônio histórico, dentre outros.

O Estatuto da Cidade é um documento que orienta o planejamento em uma escala local, mas não pode ser confundido com o planejamento da cidade. O planejamento urbano pressupõe mais do que as prescrições dessa Lei, pois se refere às condições que se deve ter para projetar a ambiência que se deseja, visando atender às necessidades dos diferentes segmentos da sociedade. Também não pode ser substituído ou confundido com a gestão urbana, na medida em que gerir uma cidade requer, além de diretrizes gerais, um plano de trabalho, uma ação cotidiana que está limitada às condições materiais existentes.

O autor Marcelo Lopes de Souza (2003) busca esclarecer essa discussão a partir da análise dos termos planejamento e gestão

planejamento e gestão não são termos intercambiáveis, por possuírem referenciais temporais distintos, e por tabela, por se referirem a diferentes tipos de atividades (...) planejar sempre remete ao futuro: planejar significa prever a evolução de um fenômeno (...) tentar simular os desdobramentos de um processo, com o objetivo de melhor precaver-se contra prováveis problemas ou, inversamente, com o fito de melhor tirar partido de prováveis benefícios. (...) A gestão remete ao presente: gerir significa administrar dentro dos marcos dos recursos presentemente disponíveis e tendo em vista as necessidades imediatas. O planejamento é a preparação para a gestão futura (...) a gestão é a efetivação, ao menos em parte (...) das condições que o planejamento feito no passado ajudou a construir. Longe de serem concorrentes ou intercambiáveis, planejamento e gestão são distintos e complementares.

(SOUZA, 2003, p.46)

Entende-se, portanto, que planejar e gerir se realizam em temporalidades distintas. A primeira requer uma visão de futuro, de imaginação e de projeção. A segunda se constitui pela necessidade, pela premência do presente e das condições disponíveis. É na intersecção entre projeção e necessidade que se efetiva a eficácia e eficiência desses dois dispositivos, na medida em que se pode atualizar, reorganizar ou refazer o que foi projetado à luz do que é possível. O cruzamento entre planejamento e gestão conduz à possibilidade de refinamento e aperfeiçoamento desses dispositivos, tornando ambos mais flexíveis e adequados às mudanças sociais. Se a cidade é um organismo vivo, complexo e mutável, o planejamento e a gestão devem ser compatíveis com essas características, assumindo a tarefa de promover as diretrizes e estratégias que favoreçam ao desenvolvimento urbano.

O desenvolvimento urbano, assim como o planejamento, não se constitui em uma entidade neutra, que está acima das vontades e da criação humanas, nem um discurso ideológico de um segmento social para fazer valer os seus desejos. O desenvolvimento urbano é uma pretensão socioespacial que deve se realizar a partir da intersecção entre os diferentes segmentos sociais, levando em consideração o presente e os cenários futuros. Nesse sentido, trata-se de construir projeções em que se combinam elementos de natureza econômica, cultural, social e ambiental em diferentes escalas – local, regional, nacional e mundial.

A formatação desses cenários de desenvolvimento reflete as condições materiais e imateriais existentes, devendo considerar os diferentes níveis de

dependência espacial. Assim, longe do padrão e próximo das variações, o desenvolvimento urbano se constitui um horizonte traçado e que deve ser perseguido, mas passível de reorganizações, sempre.

Longe de um cenário fixo, o desenvolvimento urbano combina programa e estratégia, associando o existente ao que se deseja atingir, a partir da indução de determinadas ações, estando aberto à inovação e a redirecionamentos sempre que necessário. A consciência da necessidade cotidiana que induz ao fazer imediato combina-se à criação de possibilidades e inovações. Desta feita, o desenvolvimento urbano transforma-se em desenvolvimento territorial, ancorado em um desejo de “alterar positivamente” a realidade, utilizando o espaço como fonte de recursos e ambiente no qual o indivíduo e a sociedade realizam os seus mais diversos sonhos, de natureza material e simbólica.

Os argumentos expostos se aproximam das ideias de Marcelo Lopes de Souza (2003) sobre a concepção de desenvolvimento socioespacial. Para o autor, esse processo ocorre quando se constata “uma melhoria na qualidade de vida e um aumento da justiça social”, sendo que

A melhoria da qualidade de vida corresponde à crescente satisfação das necessidades – tanto básicas quanto não básicas, tanto materiais quanto imateriais – de uma parcela cada vez maior da população. Quanto ao aumento da justiça social, trata-se de uma discussão mais complexa, pois esbarra na multiplicidade de entendimento de justiça social. (SOUZA, 2003, p. 62).

Nessa perspectiva, construiu-se uma reflexão sobre o ambiente urbano em Olinda a partir de alguns parâmetros e suas relações com os instrumentos de ordenamento territorial, dos quais se ressalta o Plano Diretor. A análise, a seguir, pautar-se-á na historicização e problematização dos Planos Diretores que a cidade de Olinda veio a ter, em especial o atual Plano de 2004.

2.2 Breve histórico dos Planos Diretores da cidade do Olinda

Com a finalidade de compreender a intensificação do processo de verticalização no bairro de Casa Caiada, optou-se por uma análise investigativa

e crítica sobre os Planos Diretores elaborados para a cidade de Olinda. Seguindo uma ordem cronológica, será discutido, primeiramente, o Plano de Desenvolvimento Local Integrado de 1973, seguido do Plano Diretor de 1997 e por fim, o Plano Diretor de 2004.

2.2.1 Plano de Desenvolvimento Local Integrado (PDLI) de 1973: o “primogênito” da cidade de Olinda.

O Plano de Desenvolvimento Local integrado teve seu início no ano de 1971, sendo finalizado e entregue à cidade de Olinda apenas em março de 1973. O Plano analisava a situação da cidade a tendência de desenvolvimento urbano de Olinda. Foi um trabalho realizado em conjunto com a Assessoria da Sociedade Civil de Planejamento (SOCIPLAN) e o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU), órgão do Governo Federal ligado ao então Ministério do Interior, voltado à política de desenvolvimento urbano do país¹³. Assim, a razão que motivou o Poder Municipal a implantar um planejamento urbano, que refletiu na criação do PDLI, foi uma determinação política do Governo Federal.

O Plano de Desenvolvimento Local Integrado de 1973 teve um caráter autocrático de planejamento global, inclusive determinando caminhos para o planejamento das ações na instância socioeconômica. O PDLI foi aprovado apenas em sua instância físico-territorial, sendo instituída na lei urbanística do município de Olinda Nº 3.826/73.

Começava a se traçar uma política de desenvolvimento e de planejamento urbano para a cidade de Olinda. No PDLI constava: apresentação da história da cidade de Olinda, descrevendo desde a sua ocupação, atividades econômicas, formação social e urbana, análise da situação e tendências do desenvolvimento, diagnóstico e prognóstico, diretriz para o desenvolvimento da cidade, programas setoriais, plano de ação do governo municipal, orçamentos plurianuais de investimentos, legislações básicas e urbanísticas. Numa segunda etapa, houve sua implantação pela

¹³ PREFEITURA MUNICIPAL DE OLINDA. Sociedade Civil de Planejamento (SOCIPLAN). Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU). Plano de Desenvolvimento Local Integrado, 1973, v 1-8.

administração da cidade, com reformas administrativa e financeira. Foi um amplo estudo de base e de planejamento, que serviu como matriz para todos os outros Planos Diretores que a cidade veio a ter, até o presente momento.

O Plano de Desenvolvimento foi elaborado de forma sistêmica, permitindo o controle de sua execução e sua adequação às eventuais modificações futuras. Nele constava o levantamento dos recursos financeiros, como também indicações do uso e da natureza do solo, o zoneamento do sítio histórico e dos bairros, os estudos dos mangues, morros e rios. Contemplava ainda a sistematização dos serviços públicos prestados à população pela prefeitura, bem como informações sobre as redes de comércio e indústrias do município. Foi o primeiro estudo amplo e abrangente sobre a cidade, visando não só a necessidade de sua preservação, mas também estudos de sua infra-estrutura como tráfego, as construções e a formação de bairros na cidade.

Passemos, então, às memórias dessa época, com o depoimento do filho do ex-prefeito de Olinda. O ex-prefeito Ubiratan de Castro Silva esteve a frente da Prefeitura por duas gestões, que iniciaram nos anos de 1959 e 1972, respectivamente. Ele foi o responsável pela implantação do primeiro Plano Diretor da Cidade – o Plano de Desenvolvimento Local Integrado de Olinda (PDLI) – trabalho iniciado por seu antecessor, prefeito Eudes Costa, interventor da cidade na época da ditadura militar, que iniciou sua gestão em 1969. Segundo Ubiratan de Castro Silva Júnior:

Olinda nunca tinha tido nada de planejamento, nunca tinha tido nada de estudos. Papai (ex-prefeito Ubiratan de Castro Silva) fez tudo isso em Olinda. Papai mandou fazer um estudo completo para planejar a cidade de Olinda. O ex-prefeito Eudes Costa já tinha começado, mas quem colocou tudo pra andar, quem terminou o estudo foi Papai. Naquela época já havia Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste – SUDENE, que não ajudou em nada. Papai transformou toda a Prefeitura, sua organização, principalmente a parte administrativa. A cidade neste período melhorou; praticamente surgiu outra Olinda. Já existia o BNH, que emprestava dinheiro, financiava projetos da prefeitura.

É importante acompanhar a gestão do prefeito Ubiratan de Castro, porque foi justamente quando teve início em Olinda o crescimento imobiliário e foram implantados os Planos Diretores que deram às administrações da cidade

um caráter mais técnico, planejado e moderno nas gestões administrativas que lhe seguiram até hoje.

O Plano de Desenvolvimento Integrado (1973) apresentou diversas diretrizes para a organização do espaço urbano olindense através da descrição de objetivos do Plano diretor físico; descrição da setorização da ocupação do espaço urbano; descrição das proposições físicas para os setores urbanos; e descrição das *Area Non Edificandi*.

Portanto, o amplo estudo realizado na década de 1970 já apresentava uma preocupação quanto à ocupação do espaço urbano para um planejamento eficiente, utilizando-se de uma estratégia de setorização, ou seja, criação de vários setores para otimizar o planejamento.

Desse modo, a área objeto de estudo dessa dissertação corresponde ao setor 09 no PDLI (1973). Nesse setor, o bairro de Casa Caiada é descrito com uma estrutura já definida, apresentando uma ocupação que prejudicou sensivelmente a possibilidade de melhor ordenação física e aspectos paisagísticos de relevada importância, pelo avanço excessivo das habitações sobre as praias.

De acordo com a descrição contida no PDLI (1973) sobre a ocupação do bairro de Casa Caiada, pode-se entender que o uso das amenidades naturais (aspectos paisagísticos), pelos moradores não possibilitou uma melhor ordenação do espaço urbano devida as efetivas edificações identificadas no local.

O PDLI (1973) descreve ainda que o bairro de Casa Caiada foi construído com habitações de padrão médio e alto, porém não dispondo de praças e espaços abertos para a instalação dos serviços comunitários ou a implantação ordenada de um núcleo comercial em área acessível e viável.

O estudo já demonstrava o alto padrão residencial do bairro de Casa Caiada, bem como a ausência de equipamentos de lazer e de convívio comunitário. Sendo ainda hoje, uma realidade presente no bairro ora estudado.

Segundo o estudo do PDLI sobre a população de Olinda foi utilizado um critério de subdivisão de acordo com a localização e fatores históricos, sociais e econômicos. O bairro de Casa Caiada, juntamente com Bairro Novo e a Praia do Rio Doce, encontra-se na subdivisão: Subpopulação Litoral Recente, constituída por membros de famílias de altos e médios níveis de renda,

distinguindo-se da tradicional pelo fato de ter migrado para o município a partir da segunda década dos anos de 1950. Essa população correspondia às famílias que moravam em Recife e já utilizavam as praias da cidade de Olinda como balneário.

Com relação à estrutura da ocupação e uso do solo para a Subpopulação do Litoral Recente, o bairro de Casa Caiada apresenta uma predominância de uso residencial com média taxa de ocupação, média densidade útil e real. No alto padrão residencial encontrado na área, predominam construções de um ou dois pavimentos com aproximadamente 20% de ruas pavimentadas e sob efeitos da especulação imobiliária. Entretanto, o estudo do PDLI (1973) revelou uma carência de equipamentos comunitários e de um irregular abastecimento d'água, apesar do alto padrão residencial e da forte especulação imobiliária no bairro de Casa Caiada.

Ao se referir à Avenida Beira Mar, o PDLI (1973) ressalta que mesmo essa sendo uma Avenida pavimentada, deveria ser desenvolvido um projeto específico de urbanização, visando torná-la um polo de atração turística, sugerindo a ligação da continuação da Avenida Getúlio Vargas (figura 4) a trechos junto ao mar, com áreas de estacionamento, parque de recreação e jardins, evitando-se o tráfego de veículos. Deverá também ser desenvolvido um projeto de arborização das praias com coqueiros para recomposição da paisagem, assim como instalação de equipamentos de recreação em algumas praças existentes no setor, considerando essas medidas como imprescindíveis.

O projeto de urbanização de ligação da Avenida Getúlio Vargas com trechos da Beira Mar citado no PDLI tornou-se uma realidade na paisagem urbanística olindense ainda nas primeiras décadas do ano de 1980, entretanto as áreas destinadas para recreação, jardins e praças, infelizmente não se tornaram realidade por não serem consideradas prioridades nos governos subsequentes.

Figura 4: Imagem de satélite (2009) das principais Avenidas de Olinda



- █ Avenida PE-15
- █ Av. Carlos de Lima Cavalcanti
- █ Av. Getúlio Vargas/Av. José Augusto Moreira
- █ Av. Beira Mar

Fonte: Michele Moraes, 2016.

No que diz respeito à paisagem urbana revelada do Bairro de Casa Caiada e sua orla marítima, o Plano de Desenvolvimento Local Integrado (1973) descreve:

Na orla marítima, avançando em direção às praias, surgiram loteamentos tornando-as áreas de difícil acesso. A situação agravou-se quando, para iniciar as construções, tornou-se necessário derrubar coqueiros que emolduravam as praias, destruindo assim uma paisagem natural característica da região. A faixa de praia, já estreita, restringiu-se ainda mais. Nesses loteamentos não foram reservadas áreas ou espaços para a instalação de equipamentos de interesse social ou comunitário, pois os seus proprietários visavam exclusivamente o lucro através da especulação imobiliária. Se hoje, subsistem áreas não construídas nesses loteamentos, isto se deve, tão somente, ao fato dos lotes já vendidos não terem sido edificados. (PDLI, 1973, p.105)

Em 1973, os estudos do PDLI já relatavam a problemática urbana do bairro de Casa Caiada que continua até hoje. Contudo, a forte discussão presente sobre a ocupação imobiliária que se intensificava em direção às praias olindense não se tornou alvo de preocupação real no planejamento urbano da cidade. Nas escala tempo e espaço, a ocupação imobiliária na orla marítima de Casa Caiada só se intensificou contribuindo para a especulação imobiliária.

O Plano de Desenvolvimento Local Integrado elaborado para a cidade de Olinda não foi resultado de uma exigência das Constituições Federal e Estadual. O Plano foi um estudo amplo de caráter físico-territorial sob o comando de uma instância de poder superior ao município como já mencionado anteriormente. A realidade do espaço urbano olindense será retratada através de uma escala maior partindo de um estudo local do próprio município apenas no ano de 1997, com a criação do Plano Diretor de Olinda de 1997.

2.2.2 Plano Diretor de 1997: o verdadeiro primogênito da cidade de Olinda.

A lei municipal de nº 02/97 de 24/11/1997 visa instituir o Plano Diretor da cidade de Olinda, dispondo sobre a política municipal de desenvolvimento seguindo as exigências do § 1º do artigo 182 da Constituição Federal de 1988

e do capítulo da Política Urbana na Constituição Estadual de 1989. Segundo as legislações citadas, os municípios com mais de 20.000 habitantes devem possuir um Plano Diretor, instrumento básico de desenvolvimento e expansão urbana.

Os estudos para elaboração do Plano Diretor de 1997 se iniciaram em 19 de abril de 1997 e foram concluídos em 18 de outubro de 1997. Um tempo de 6 meses, bastante curto para a elaboração do Plano. A fim de sua construção, o Plano contou com 14 reuniões com técnicos e especialistas; 12 reuniões com representantes da Sociedade Civil; 5 reuniões gerais com representantes da Organização da Sociedade Civil; 1 reunião com artistas e artesãos; 1 reunião com empresários; 1 reunião com a Câmara de Vereadores; e 1 reunião com os Secretários Municipais de Olinda.

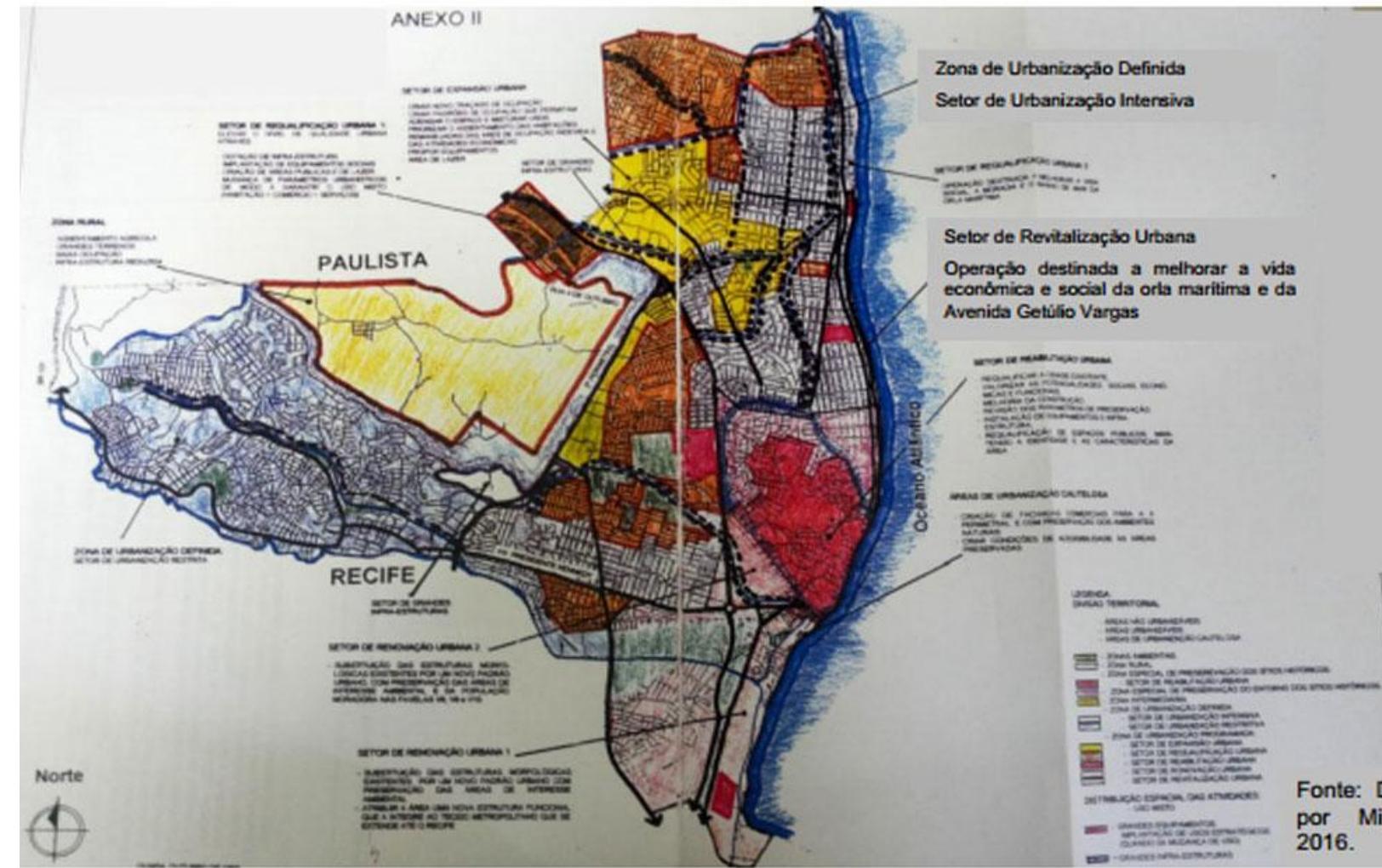
Na primeira etapa de elaboração do Plano, especialistas, técnicos, vereadores, assessores, artistas, artesãos, empresários e representantes das organizações da Sociedade Civil declararam quais seriam do seu ponto de vista, os principais problemas de Olinda e suas soluções. Entre as soluções apontadas indicaram as que consideravam mais importantes e urgentes. Apresentaram também o que na solução dos problemas seria de responsabilidade do Governo e da Sociedade Civil. E o que não é menos importante, definiram o modo de comprometimento deste seguimento para garantir as decisões tomadas.

Na segunda etapa do Plano, esses mesmos atores saíram da fase de análise e sugestões passando para a deliberação das propostas contidas no Plano.

O resultado do Plano Diretor de 1997 foi um documento denominado “Querer Coletivo de Olinda”, que constava os anseios da população olindense. Esse documento foi produzido a partir das discussões nas reuniões que foram realizadas nos diversos bairros da cidade, sendo, portanto, um diagnóstico da cidade resultante das reuniões e oficinas com as comunidades e associações.

No artigo 10 do capítulo I do título II do Plano Diretor de Olinda de 1997 é descrita a divisão territorial de Olinda (figura 5): I – áreas não urbanizáveis; II – áreas urbanizáveis; III – áreas de urbanização cautelosa. Para a análise do Bairro de Casa Caiada nos interessa discutir o item II – áreas urbanizáveis.

Figura 5: Mapa da Divisão Territorial de Olinda – Plano Diretor de 1997



As áreas urbanizáveis descritas no Plano Diretor (1997) encontram-se subdivididas em: I – Zona de Urbanização Definida, que se divide em 2 setores (Setor de Urbanização Intensiva e Setor de Urbanização Restritiva) e II – Zona de Urbanização Programada, que também se divide em 5 setores (Setor de Expansão Urbana, Setor de Renovação Urbana, Setor de Requalificação Urbana, Setor de Revitalização Urbana e Setor de Reabilitação Urbana).

O Bairro de Casa Caiada encontra-se inserido no Setor de Urbanização Intensiva (em destaque na figura 5), onde segundo o Plano Diretor, “a ação de urbanização implica uso do território, em função da maior disponibilidade de infraestrutura urbana de equipamentos e serviços e das peculiaridades de sua topografia.” (Art. 12, § I, alínea a).

Diante do exposto acima, pode-se propor algumas reflexões: 1. Ao mencionar o “uso do território” o Plano Diretor não esclarece de que forma se dará esse uso, que tipo de forma física, tipo de construção; 2. Não utiliza o termo verticalização, portanto, não menciona nem delimita número de pavimentos; 3. Quanto a “maior disponibilidade de infraestrutura urbana de equipamentos e serviços” possui uma análise relativa. Ora maior disponibilidade se comparado a que outro lugar? Mas numa análise qualitativa e quantitativa dessa infraestrutura no local seria mesmo ela suficiente para atender a crescente população residente no bairro de Casa Caiada?; e 4. Sobre “peculiaridades de sua topografia” se destaca aqui a problemática já mencionada no PDLI em 1973, a força do capital sobre as amenidades naturais estimulando a especulação imobiliária.

A orla marítima do Bairro de Casa Caiada, segundo o Plano Diretor de 1997, encontra-se, então, inserida no Setor de Revitalização Urbana da Zona de Urbanização Programada, sendo uma

área urbanizável que engloba operações destinadas a melhorar a vida econômica e social de uma parte da cidade em decadência; essa ação que se aproxima da reabilitação urbana, poderá se aplicar em todas as zonas do território olindense, com ou sem identidade e características marcadas. (Art. 12, parag. II, alínea d)

Em 1973, no PDLI já se mencionava a necessidade de um projeto de revitalização na orla marítima olindense. O Plano de 1997 reforça a necessidade latente dessa área ao descrevê-la como “parte da cidade em decadência”. Isso demonstra a realidade da insuficiência de infraestrutura de equipamentos, lazer e serviços para a orla do Bairro de Casa Caiada, bem como é mencionado no estudo do meio ambiente (1997), como sendo uma área de praias poluídas e de ligações clandestinas de esgoto.

O diagnóstico presente no Plano de 1997 demonstra a necessidade de uma requalificação física no meio ambiente e na área de saneamento da cidade de Olinda. Dentre as propostas, cita-se, proteção da faixa litorânea, construções de redes e ligações para estações de tratamento, e controle da balneabilidade (evitando a poluição dos canais, praias, etc...), implantação de uma política de saneamento para todo o município.

Ora, se a necessidade de obras de saneamento básico evitando que esgotos sejam despejados no mar permeia o diagnóstico do Plano de 1997, isso demonstra que havia já há bastante tempo uma carente infraestrutura na cidade de Olinda, inclusive no Bairro de Casa Caiada.

É possível perceber o forte discurso vendido pelos agentes públicos e privados, produtores do espaço urbano, para a cidade de Olinda. Era a vez da cidade balneária se desenvolver, se urbanizar, e por que não se verticalizar?! Na tentativa de competir com a praia de Boa Viagem (Recife), vende-se a praia de Casa Caiada com uma falsa infraestrutura ou talvez com a promessa de uma infraestrutura que atenderia à população de alto padrão residente nessa área.

Olinda não possui indústrias nem um forte comércio. A receita principal da cidade se dá através de arrecadação de impostos, principalmente em Imposto sobre Propriedade Territorial Urbana (IPTU). Expandir e verticalizar a cidade são formas de crescer também a receita do município. A ex-funcionária da Prefeitura de Olinda, Maria de Jesus¹⁴, relata:

Olinda é uma cidade que vive de IPTUs e de verba do governo federal. Olinda não tem indústria, não tem comércio,

¹⁴ Ex diretora de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal de Olinda, arquiteta e responsável coordenação da elaboração do Plano Diretor de 2004. Entrevista gravada em 21/01/2016.

principalmente nessa época (década de 1990). Olinda precisava expandir o número de domicílios para sobreviver e Casa Caiada era o bairro com melhor infraestrutura e próximo a praia para atrair as construtoras porque não podia se fazer muita coisa no Bairro Novo por causa da preservação do sítio histórico.

O Plano Diretor de 1997 não demonstrou nenhuma preocupação em limitar o processo de verticalização que já vinha ocorrendo na área da orla marítima do bairro de Casa Caiada. A proposta era exatamente verticalizar no sentido de modernizar a cidade e favorecer o seu crescimento. Portanto, até a criação do Plano Diretor de 2004 não havia um limite de gabarito na legislação para as verticalizações do bairro de Casa Caiada.

2.2.3 Plano Diretor de 2004: criação da Zona de Verticalização Elevada no Bairro de Casa Caiada.

O Plano Diretor de 2004 foi elaborado pelo Centro de Estudos Avançados da Conservação Integrada (CECI)/ Fundação de Apoio ao Desenvolvimento da UFPE (FADE), para a Secretaria de Planejamento, Transporte e Meio Ambiente (SEPLAMA) da Prefeitura Municipal de Olinda. A realização deste Plano contou com o apoio do Ministério das Cidades, da Caixa Econômica Federal e do programa Habitar Brasil/ BID- Subprograma de Desenvolvimento Institucional de Municípios.

A elaboração do Plano Diretor de 2004 contou também com o apoio da Secretaria de Orçamento Participativo do município. Foram realizadas reuniões com dez representantes das dez Regiões Políticas Administrativas¹⁵ (RPAs) (mapa 6), totalizando em média cem representantes da sociedade civil olindense, onde foram elaboradas capacitações e cartilhas para a compreensão da linguagem técnica. Segundo a responsável técnica pela coordenação do Plano, Maria de Jesus, as reuniões eram subdivididas em grupos de trabalho a fim de discutir os temas e depois apresentar o parecer a toda a plenária. Acreditaram que desta forma seria possível ouvir mais discussões concretas sobre os temas propostos.

¹⁵ O bairro de Casa Caiada compõe a Região Política Administrativa 7, juntamente com os bairros Novo e Jardim Atlântico.

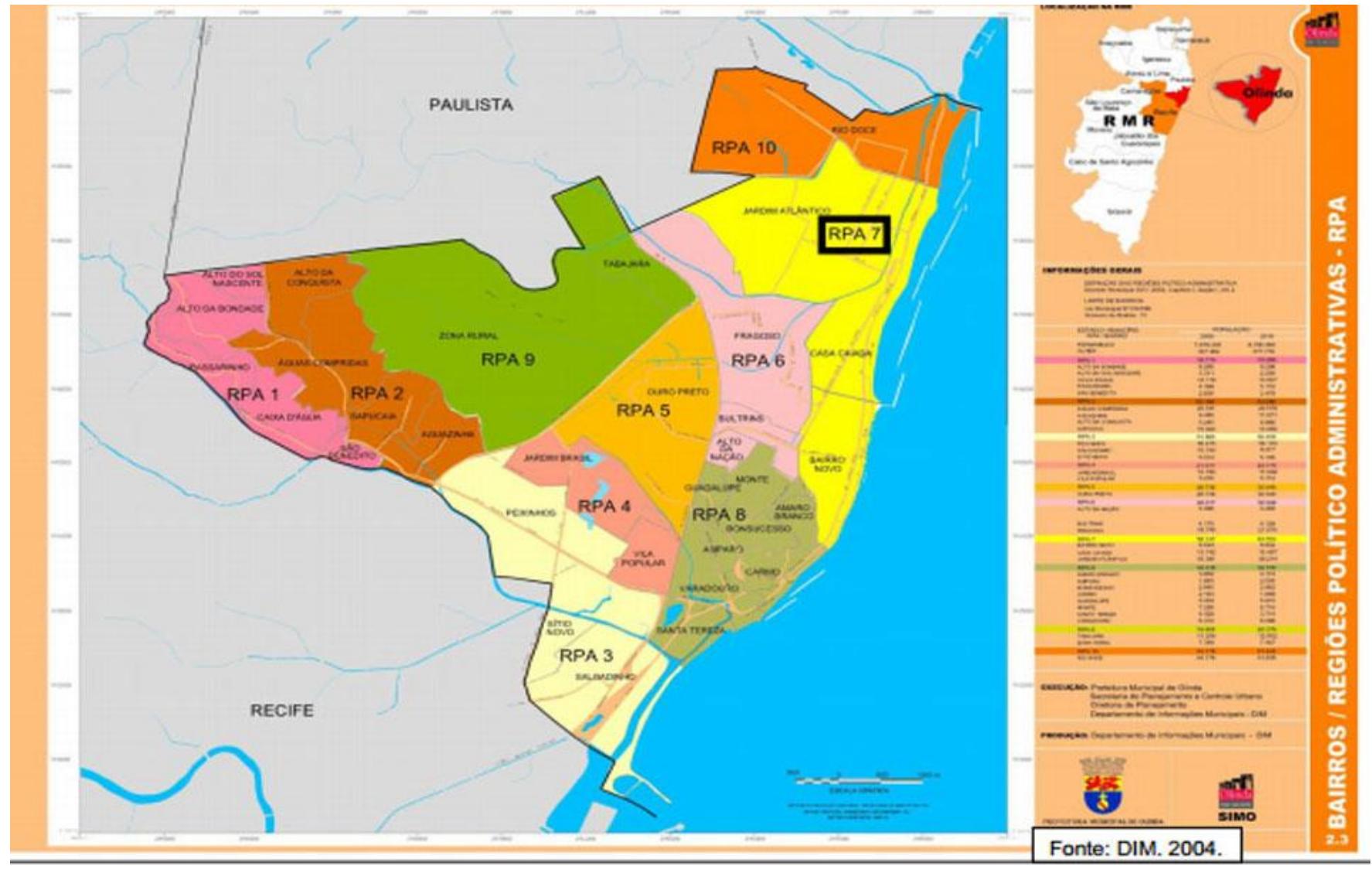
O setor imobiliário também foi convidado a participar das reuniões para elaboração do Plano Diretor de 2004. A Prefeitura de Olinda enviou o convite para os principais órgãos de representação do setor imobiliário, Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), Associação das Empresas do Mercado Imobiliário (ADEMI) e em especial as construtoras que só construam nesse município. Segundo Maria de Jesus “não houve nenhum bloqueio para a participação das construtoras”. E a depoente continua,

Havia até uma pressão, tinham grupos que dizia “Ah então eu vou deixar de construir em Olinda e vou construir em Paulista porque em Paulista o céu é o limite.” Então, não fomos nós que dissemos, foram participantes da sociedade civil que disseram, “então vá porque a gente não quer em Olinda o perfil de Paulista nem o perfil de Recife”. As pressões recebidas pelo setor imobiliário na elaboração do plano não foram oriundas de um representante geral das construtoras, mas sim pelas próprias construtoras.

As construtoras, enquanto promotores imobiliários (Correa, 2005) que são, pressionam o poder público (Estado), nas estratégias de organização espacial da cidade e nas construções de habitações, que tendem a reforçar a segregação espacial.

Dentre os representantes das construtoras entrevistadas, a empresa AWM confirmou sua participação na reunião para discutir o plano de 2004 e ressaltou sua discordância quanto ao critério de limite máximo de pavimentos nas edificações, esse assunto será retomado com detalhes mais adiante. Já a construtora Romarco, afirmou nunca ter recebido nenhum convite para participação de elaboração do Plano Diretor de Olinda, alegando a existência de distinção entre empresas olindenses e não olindenses por parte da Prefeitura.

Mapa 6: Bairros e Regiões Político Administrativas – RPAs



Alexandre Mirinda¹⁶, diretor da AWM Engenharia, ressaltou que sua participação nas reuniões para elaboração dos Planos Diretores de Olinda ocorreu também como pessoa física representante da ADEMI. O engenheiro civil relatou ainda que outros construtores, arquitetos, representantes das comunidades envolvidas sempre são convidados pela Prefeitura para participar das reuniões. Mirinda afirma que essas reuniões são de grande importância, pois representam um momento de debates para o surgimento de novos caminhos para a vida na cidade.

Esse Plano de 2004, diferente dos planos anteriores (1973, 1997), seguiu as exigências do Estatuto da Cidade, Lei Federal 10.257/2001, que estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental. Portanto o Plano Diretor atual visa a cumprir a política urbana mencionada nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal e do Estatuto da Cidade.

A depoente Maria de Jesus, responsável pela coordenação do Plano Diretor de 2004, descreve os fatores que justificaram a elaboração de um novo plano para a cidade de Olinda e não apenas uma revisão do Plano de 1997,

O atual Plano Diretor foi elaborado dentro das regras do Estatuto da Cidade, Lei Federal 10.257 aprovada em 2001. Então era todo um condicionante diferente do que foi feito anteriormente. Em princípio a gente pensou em fazer uma revisão, mas na verdade a gente teve que não se ater apenas a revisar pontos daquele que já existia mas de avançar em alguns aspectos como todos os instrumentos do Estatuto da Cidade que poderiam ser aplicados dentro do município que anteriormente não existia aquelas regras. Então a gente terminou fazendo um Plano novo.

Havia uma grande preocupação do município em elaborar um Plano de acordo com as providências da Lei Federal 10.257/2001. Em parceria com o Estado de Pernambuco foram realizados encontros para discussão da política urbana tratada no Estatuto da Cidade, conforme relata Maria de Jesus,

¹⁶ José Alexandre Mirinda Moreira é Engenheiro Civil, diretor da AWM Engenharia, empresa do segmento da construção civil em Olinda e morador do Edifício Estação das Paineiras. Entrevista realizada em 20/01/2016.

Quando aconteceu a Lei Federal, ela realmente definiu, ela marcou muito essa história de elaboração de Plano Diretor. Antes definida até pela Constituição de 1988 que deveria ter Plano Diretor os municípios com mais de 20mil habitantes. Ela expandiu um pouco mais e aí quando essa Lei Federal foi aprovada houve um evento aqui que nós da Prefeitura de Olinda participamos junto com o Centro Dom Helder Câmara para discutir como operacionalizar essa nova Lei Federal em cima desses planejamentos. Aí saiu uma carta metropolitana com uma série de diretrizes para os municípios e envolveu os municípios da região metropolitana num Seminário para discutir essa Lei Federal e também os municípios que participaram definiram metas: Até quando deveriam elaborar seus Planos Diretores e Olinda saiu na frente. Foi o primeiro município da região metropolitana a cumprir as exigências do Estatuto da Cidade e a elaborar seu Plano Diretor, esse novo que está em vigor.

Portanto, as exigências contidas no Estatuto da cidade justificaram a necessidade da criação de um novo Plano Diretor para a cidade de Olinda. Logicamente, diversas adequações da Lei Federal à realidade do município foram essenciais. O Novo Plano se norteou pela existência e pelos futuros projetos de saneamento e do sistema viário. Houve uma preocupação em não adensar em área onde não havia e nem havia uma perspectiva de médio e nem curto prazo para a criação das infraestruturas.

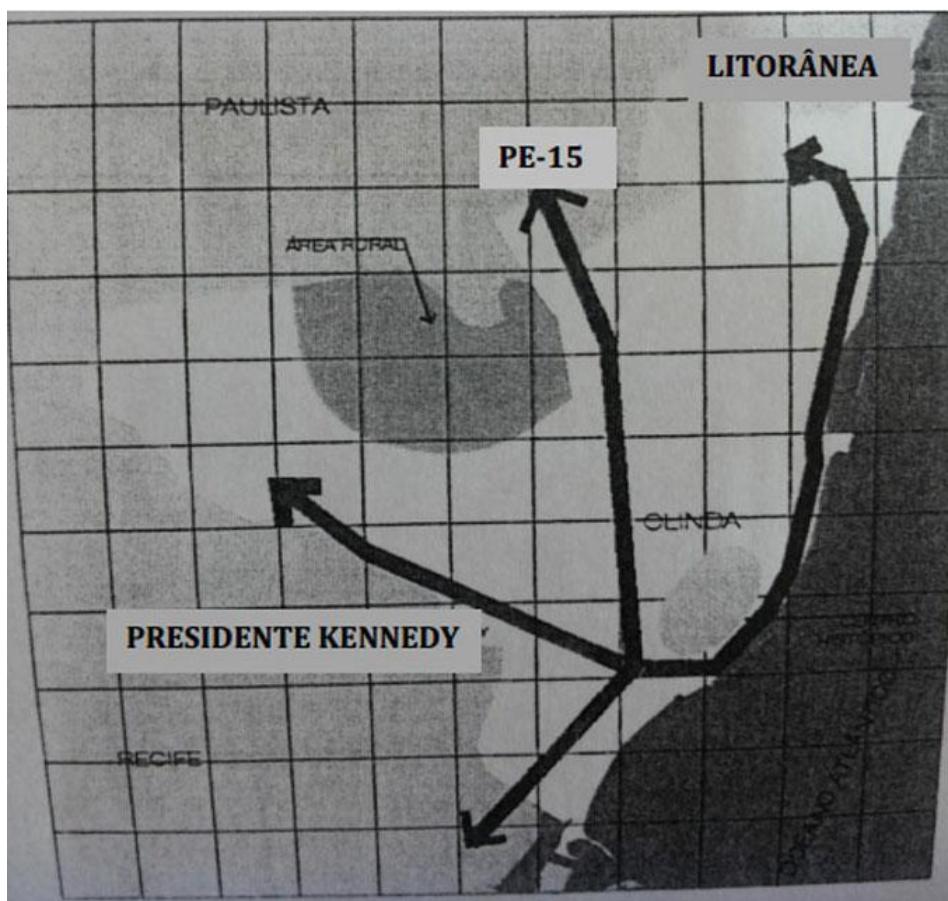
Antes da Lei que estabelece a criação do Plano Diretor de 2004 foi realizado um novo estudo sobre a cidade de Olinda, levando em consideração aspectos ambientais, sociais, culturais, históricos e turísticos. Também foram levados em consideração os estudos anteriores como o “Querer coletivo de Olinda”, Plano Diretor de 1997, Mapas Temáticos-SEPLAMA, Diagnóstico socioambiental (2003), Orçamento Participativo (2001), Lei Orgânica do Município de Olinda (1990), Programa de Infraestrutura em Áreas de Baixa Renda da Região Metropolitana do Recife (PROMETRÓPOLE) (2000), Plano Estruturador da Bacia do Rio Beberibe (2001), Estratégia de Desenvolvimento da RMR – Metrópole Estratégica do Governo do Estado de Pernambuco (2002), dentre outros planos estratégicos, consultas a trabalhos acadêmicos de diversas áreas, história, engenharia, arquitetura.

Segundo o Plano de 2004, além desses trabalhos supracitados, foi realizada uma pesquisa sobre as atuais características urbanísticas básicas do município de Olinda. Essa pesquisa foi realizada em duas partes: a primeira, consistindo em visitas às diversas áreas do município para fazer a leitura e

apreensão qualitativa da morfologia urbana; a segunda, compreendendo a elaboração de levantamento de campo das informações quantitativas, como área construída, número de pavimentos e coeficientes de aproveitamento, de modo a identificar os atuais padrões de ocupação do solo.

A leitura dos problemas e potencialidades do território de Olinda permite identificar que sua ocupação é decorrente de processos históricos distintos, resultante num esquema em forma de leque, em que o ponto nodal das faixas que se abrem é o centro histórico, isto é, dele partiram vetores de crescimento, correspondendo às atuais vias artérias que são: as litorâneas, a PE-15 e a Avenida Presidente Kennedy (Figura 6). O Sítio Histórico e a faixa de planície da orla são as áreas de maior dinamismo imobiliário, onde os imóveis apresentam maiores valores de mercado e, por decorrência, sofrem maior pressão por modificações na configuração urbana e das edificações.

Figura 6: Esquema dos vetores de crescimento



Fonte: Plano Diretor de Olinda, 2004.

Para atender às diretrizes e aos objetivos da política urbana, a estratégia de desenvolvimento urbano elaborada em 2004 propõe a mudança desse esquema, com a quebra do movimento pendular realizado pela população olindense e a diversificação dos lugares de dinâmica imobiliária. Além disso, dois pontos são básicos para a proposta do Plano Diretor: primeiro, a conservação do tecido urbano, consolidado ao longo da história da urbanização da cidade, em especial do Sítio Histórico; e segundo, o adensamento construtivo de forma gradual, no tempo e no espaço, respeitando a oferta e as perspectivas de aproveitamento das infraestruturas urbanas, as características ambientais e do patrimônio cultural das zonas urbanas.

Segundo o Plano Diretor de 2004, a concepção da estrutura de ocupação urbana parte da ideia de que a cidade deve ser ocupada tendo por limites as características do ambiente natural, do relevo e da vegetação, a capacidade do sistema público de transporte, abastecimento d'água, do esgotamento sanitário, dentre outros aspectos, pensados como requisitos fundamentais para o adensamento das áreas, ou seja, a partir da oferta de condições para o adensamento de um território de forma ordenada e sustentável, com capacidade para absorver os impactos gerados pelo crescimento do município ao longo tempo.

As diretrizes iniciais para o reordenamento da verticalização em Olinda são relatadas por Maria de Jesus,

Para esse Plano Diretor foi feita uma licitação porque a Prefeitura não tinha quadro suficiente pra elaborar esse trabalho somente com seus técnicos e aí quem ganhou a licitação foram os professores do Mestrado em Desenvolvimento Urbano. Então foi uma equipe altamente capacitada que fez uma releitura da realidade e viu que Olinda é município muito pequeno. Então onde é que o município poderia verticalizar? Porque você tem toda uma restrição do sítio histórico onde não pode. Então onde já havia uma verticalização? Era em Casa Caiada. Então qual seria o limite para essa verticalização? Poderia também acontecer na PE-15 que possui mais transporte coletivo e é mais metropolitana. Daí o Plano começou a dar diretrizes para onde deveriam ser atraídos os empreendimentos para uma verticalização.

O novo esquema comprehende um eixo de atividades múltiplas empresariais, para onde devem convergir os fluxos viários e a dinâmica

econômica moderna, tendo como suporte físico a PE-15 e dois centros: o atual, de caráter histórico-cultural, e o outro de dinamização imobiliária, entre a Avenida Carlos de Lima Cavalcante e a Avenida Beira Mar.

A figura 4 (p.84) demonstra a localização das avenidas supracitadas para onde deveria ocorrer um adensamento populacional com base nas infraestruturas de saneamento e de vias.

A efetivação desse esquema requer um conjunto de proposições complementares, focadas nos seguintes componentes integrados: a estrutura do sistema viário, a estrutura de ocupação urbana, os instrumentos de indução e controle do desenvolvimento urbano e os instrumentos de gestão.

Até 2004, não havia uma regra clara quanto ao limite para a verticalização, favorecendo dessa maneira a intensificação do processo. De acordo com os entrevistados, Maria de Jesus, Alexandre Mirinda, Geraldo Lopes¹⁷ e Luiz Goes¹⁸, a verticalização em Olinda, em especial nos bairros Novo e Casa Caiada, foi acontecendo devido a especulação de terreno da cidade vizinha, Recife. Esgotou-se a beira mar de Boa Viagem, então o mercado imobiliário foi investir em outros lugares e Olinda oferecia um terreno por vezes em melhores condições e possuía um pequeno comércio de padaria, farmácia, banco e colégio, que atenderia ao seu caráter de cidade dormitório. Então, para as construtoras, segundo Mirinda “os terrenos em Olinda eram X-Y, enquanto que em Recife era X+Y”. É nesse cenário que se erguem os empreendimentos verticais na beira mar, no Bairro Novo e no Bairro de Casa Caiada. O Plano de 2004 é importante porque estabeleceu uma regulagem nesse processo de verticalização e previu muita articulação no sistema viário, de tal forma que surgissem vias artérias unindo as vias principais e protegendo os canais de ocupação, mas essas propostas ainda não foram colocadas em prática na sua totalidade.

De acordo com a ex-diretora da Secretaria de Planejamento Urbano e responsável pela coordenação do Plano Diretor de 2004, havia uma preocupação em organizar o processo de verticalização na cidade de Olinda e

¹⁷ Geraldo Lopes Gomes é morador do Edf. Estação das Paineiras no bairro de Casa Caiada, Olinda/PE. Entrevista realizada em 19/01/2016.

¹⁸ Luiz Carlos Goes Lima é gerente comercial da corretora de imóveis Trigueiro, localizada no bairro de Casa Caiada, Olinda/PE. Entrevista realizada em 18/01/2016.

o bairro de Casa Caiada seria o cenário ideal devido à presença de uma melhor infra estrutura

Toda a preocupação estava fundamentada nos planos de saneamento. As perspectivas de saneamento que já estavam previstas. Ninguém iria adensar por onde não tinha. Era associado a um estudo do que já tinha e do que estava previsto e Casa Caiada apresentava uma melhor condição. E lógico que o mercado imobiliário é mais interessado nessa área de praia.

O estudo prévio para a elaboração do Plano Diretor de 2004 discute sistematicamente as redes de infraestruturas do município a partir dos distintos processos de ocupação urbana. Nas áreas próximas à orla, a valorização do solo urbano é uma das causas que explicam o processo de ocupação por camadas da população que dispõem de um maior padrão de renda. No Bairro Novo, no bairro de Casa Caiada e demais bairros que resultaram, seja de loteamento, seja de conjuntos de habitações planejadas, compreende-se a razão da existência de redes de infraestruturas e de serviços urbanos com nível de atendimento de razoável a bom (PLANO DIRETOR, 2004). Atualmente, a concentração de comércio e de serviços nesses bairros tem levado as redes de infraestruturas, principalmente o sistema de vias, a um nível de saturação.

Segundo o depoimento de Alexandre Mirinda, a verticalização não é problema das grandes cidades, o problema é a falta de planejamento, que afeta a qualidade de vida da população.

Eu acho que a verticalização não é o problema das grandes cidades, o problema eu volto a dizer, é falta de planejamento: abrir ruas, de chegar água, esgoto – por que o gestor não investe nesses tipos de obras? Porque é obra que não aparece. Pelo contrário traz transtorno para a população, é um quebra-quebra, todo mundo “revoltado”, mas o benefício que ela traz depois de pronta, sem falar na prevenção das doenças (como pode nós estamos em pleno século XXI e Pernambuco só ter 36% do seu território saneado, isso é que é errado). Se você pudesse incentivar, já que o poder público não tem a capacidade de fazer aquilo que seria obrigação dele já que ele explora isso, faz uma parceria com o empresário que vai construir numa determinada área que não é saneada e dar incentivo a ele. Ora teria que se fazer com dinheiro público, mas não tem condições de fazer. Isso aqui seria “X”, então eu vou te dar “X” de abatimentos em impostos, para você próprio

que quer realizar o empreendimento, realize e faça o saneamento.

O depoimento exposto nos remete a ideia de parcerias entre os poderes públicos e a iniciativa privada na realização de obras de infraestrutura. Estas parcerias atualmente estão em evidência no âmbito da Administração Pública e visam, em relação ao Poder Público, a suprir a insuficiência de investimentos em infraestrutura por recursos próprios.

As parcerias público-privadas (PPP) são contratos que estabelecem vínculo obrigacional entre a Administração Pública e a iniciativa privada visando à implementação ou gestão, total ou parcial, de obras, serviços ou atividades de interesse público, em que o parceiro privado assume a responsabilidade pelo financiamento, investimento e exploração do serviço, observando, além dos princípios administrativos gerais, os princípios específicos desse tipo de parceria.

Retomando a entrevista, em sua fala, Alexandre Mirinda através de sua visão empresarial propõe vários questionamentos, que serão apresentados a seguir, a fim de convencer que a verticalização por si só não oferece impactos negativos na orla marítima de Olinda.

eu tenho que analisar pelo meu prisma, qual é a maior agressão que é feita a praia, a faixa de areia e ao mar? São os espiões, como o pessoal chama? É a especulação imobiliária que traz emprego, cadeia produtiva, renda, qualidade de vida, será que é isso? Ou mil vezes pior é eu ter o despejo de águas usadas na areia da praia e do mar? Bora, encarar esse problema de frente?! E depois se tiver que encarar os outros, borá encarar também? Mas esse se arrasta por tantos anos e ninguém traz uma solução. É inadmissível que você não tenha uma rede de esgoto numa cidade patrimônio, que não funciona adequadamente, que não seja 100% saneada. Precisa o poder privado entrar? Bora, sentar na mesa e discutir? E o poder privado entrar como uma obrigação de Estado porque o Brasil é país que mais cobra imposto e para o que ele oferece é praticamente nada.

Logicamente, como o próprio entrevistado menciona, sua análise é pautada num prisma que dimensiona sua discussão para o lado empresarial que defende o consumo do espaço urbano independente do diagnóstico presente no Plano Diretor de 2004, referente, principalmente, à orla marítima.

Além das deficientes redes de infraestruturais em Olinda, toda a frente litorânea do município está sujeita à ação do avanço do mar, com consequências para a estabilidade do solo e a integridade física da área (PLANO DIRETOR, 2004). As primeiras intervenções foram colocadas em prática desde a década de 1960, sob a forma de diques avançados, conforme já foi discutido no primeiro capítulo desta dissertação. Porém, segundo o Plano Diretor (2004), o problema apresenta grande complexidade e exige elevados investimentos, tanto no que diz respeito à contenção do avanço do mar, propriamente dito, quanto com relação a obras complementares de engenharia hidráulicas de grande porte. Além disso, as ações descritas exigem um processo permanente de monitoramento e controle.

A depoente Maria de Jesus descreve outro fator limitante de grande preocupação para a verticalização em algumas áreas da orla marítima, com relação a faixa de praia estreita e ao sombreamento precoce.

Outro limitante era em algumas áreas onde a faixa era muito estreita em relação à praia, gerando a necessidade de estudos ambientais que evitassem o sombreamento da areia muito cedo. Havia questões ambientais de microorganismos, essa coisa toda que havia umas exigências. Quem constrói não quer limite, não quer orientação e pronto! Mas o pessoal do meio ambiente eles colocaram esses problemas e também a previsão de saneamento que tinha que sair casadinho.

Já o depoente Alexandre Mirinda acredita que o período do sombreamento na faixa de praia é muito curto e, portanto, não oferece risco ao microambiente dessa areia.

Essa questão do sombreamento segundo o pessoal que faz estudo muito mais profundo, esse período de sombra que faz na areia é muito curto. Quando o Sol começa a se pôr aí começa a dar sombra, a partir de duas até às quatro, cinco horas. O Sol já está quase dormindo, já está tão baixo que não é pela questão dos 25 metros de altura que vai prejudicar. Então você teria apenas duas horas no máximo, das duas às quatro, sem a influência direta do Sol, causando um sombreamento, que com quem eu tenho conversado essas duas horas não interfere.

Será que esse sombreamento na praia, ainda que durante um curto período, realmente não interfere nas relações desse microambiente? Tal

discussão demanda uma análise técnica mais aprofundada e que na presente pesquisa não é um objetivo a se percorrido.

Voltemos à discussão do Plano Diretor. Mesmo diante da preocupação exposta no Plano quanto ao aumento da densidade populacional na área da orla marítima, a verticalização e o adensamento populacional continuaram, respaldados pela Lei Municipal Complementar Nº 26/2004.

Ao analisar os documentos do Plano Diretor, os mapas temáticos e as entrevistas com os agentes produtores do espaço urbano se pode afirmar que a perspectiva de adensamento em Olinda é bem peculiar. No município, quase não há terreno não construído, não há oferta.

Olinda possui um pequeno espaço territorial (43,55km² dos quais 9,73 km² fazem parte da ZEPEC - Zonas Especiais de Proteção Cultural e Urbanística), o que dificulta a atuação de indústrias na cidade. Assim, Olinda vive de transferência de recursos e de arrecadação de IPTU, por isso, segundo Alexandre Mirinda, Olinda é uma cidade que necessita ter bons empreendimentos para descharacterizar o perfil de cidade dormitório.

A depoente Maria de Jesus também ressaltou a ausência de indústrias e de terrenos não construídos para que se pudesse atrair essas indústrias. Ela também fez referência às pontuais áreas grandes no município, antigos quartéis, onde foram criadas as ZIEs – Zona de Interesse Estratégico. Para essas áreas, a Prefeitura no ano de elaboração do Plano Diretor (2004) teve a preocupação de resguardá-las para obras de grandes empreendimentos que gerassem emprego e renda para município, assim pensou-se em um Shopping ou um Hotel de grande porte que naquele momento inexistia em Olinda, segundo a entrevistada.

Atualmente, essa área supracitada se localiza no limite dos Bairros Novo e Casa Caiada possuindo como frente a orla marítima e corresponde a dois grandes empreendimentos e uma parcela de terreno ainda vazio. Os empreendimentos encontrados são o Hiperbompreço, do grupo Walmart, e o Patteo Olinda Shopping, com inauguração prevista para outubro de 2017.

Pelos estudos contidos no Plano Diretor de 2004 e pela análise dos discursos dos entrevistados, a verticalização de unidades familiares se constituía, primeiramente, como uma alternativa de geração de receita para a cidade de Olinda, pois as áreas promissoras se encontram isoladas umas das

outras (as áreas de quartéis) e são consideradas pequenas para atrair indústrias.

Portanto, devido à ausência de terrenos não construídos a perspectiva de adensamento em Olinda é através da substituição das estruturas existentes, por exemplo, três unidades unifamiliar substituídas por uma unidade multifamiliar, oriunda da verticalização. Conforme Santos (1988. p. 23), “a paisagem não se cria de uma só vez, mas por acréscimos, substituições”.

De acordo com Maria de Jesus, a verticalização foi o tema mais discutido e de maior preocupação na elaboração do Plano Diretor sempre tomando como base as orientações contidas no Estatuto das cidades.

O Estatuto das Cidades dá uma série de instrumentos que podemos trabalhar com a verticalização. Então a gente trabalhou o que em Olinda? Lá em Casa Caiada? o número de pavimentos; índice de utilização e o freio era o número de pavimentos máximos; Além daquele número de pavimentos máximo poderia ter um adicional do potencial construtivo também limitado. Então isso tinha todo um cálculo.

O depoimento acima nos remete à lembrança dos instrumentos de regulação da verticalização, o índice máximo de pavimentos, os recuos, a insolação, a área verde obrigatória, necessários a uma qualidade ambiental e consequentemente a uma qualidade de vida, logicamente esses instrumentos devem estar associados a fatores externos ao empreendimento, como as infraestruturas básicas.

O diretor da AWM engenharia, Alexandre Mirinda, defende uma modificação no atual Plano Diretor por entender que a criação de um limite para verticalização não foi o melhor caminho a ser percorrido pelos gestores públicos. Ao defender essa ideia, Mirinda, não só se posiciona como construtor, mas também como morador da cidade de Olinda.

Como eu lhe disse sou morador e tenho uma paixão pela minha cidade independente de eu ter minha empresa com sede nela e viver dela. Então eu tenho que visão: quanto melhor a cidade para a sua população melhor para o meu negócio, eu vivo de construir e moro e a cidade tem que oferecer qualidade de vida a quem compra imóvel em Olinda. Por isso sou muito questionado, “isso é um absurdo a verticalização em Olinda”. Eu tenho conversado com gestores públicos em Olinda que

essa Lei (Plano Diretor) ela tem que ser modificada. Ela deve obrigar o empresário, a comprar mais terrenos para verticalizar mais (se eu fazia um prédio de 13/14/15 pavimentos em 2 terrenos que eu compre agora 03, 04 (terrenos) e aumente a área verde para ajudar na drenagem, aumente o recuo, pois isso iria dar mais qualidade de vida para os vizinhos, mais ventilação... Não é a verticalização que faz com que o sujeito não tenha qualidade de vida, não é a verticalização.

De acordo com a declaração de Maria de Jesus, o Plano Diretor de 2004 é fruto de muita discussão e como já foi anteriormente mencionada a grande preocupação com o espaço urbano de Olinda, era a questão da verticalização diante da forte pressão do mercado imobiliário.

Como instrumento de ordenação e controle de ocupação territorial urbano elaborado para a cidade de Olinda, o Plano Diretor de 2004 revisado em 2008 apresenta em seu zoneamento o Bairro de Casa Caiada inserido na Zona de Verticalização Elevada (ZVE). Essa ZVE abrange todo o bairro ora estudado e se encontra subdividido em ZVE 03 e ZVE 04. Essa última se delimita entre a Avenida Governador Carlos de Lima Cavalcante e o Canal do Matadouro, correspondendo a área mais afastada da orla marítima. Nessa ZVE 04 as edificações podem chegar até 15 pavimentos e com a outorga onerosa, até 20 pavimentos. Já a primeira subdivisão da ZVE, a 03, delimita-se entre a Avenida Beira Mar e a Avenida Governador Carlos de Lima Cavalcante sendo, portanto o quarteirão mais próximo da praia. A ZVE 03 corresponde a área com processo de verticalização mais intenso da cidade, onde as construções podem chegar até 20 pavimentos e 25 pavimentos com o pagamento da outorga onerosa.

O instrumento da outorga onerosa do direito de construir e o solo criado está descrito na seção IV do Plano Diretor de 2004. Tal instrumento corresponde a um valor monetário cobrado pelo município ao construtor que deseja construir mais lajes de piso nas edificações de determinadas áreas. Portanto, o pagamento da outorga onerosa se dará sob solo criado, ou seja, a soma de áreas de lajes de piso de uma edificação que excedam a quantidade básica de pavimentos, desde que, primeiro, a quantidade de pavimentos da edificação, como solo criado, não exceda a quantidade máxima de pavimentos da zona onde se localiza a edificação e, segundo, a área construída total de uma edificação com solo criado também não exceda a permitida pelo

coeficiente de aproveitamento máximo da zona onde o lote da edificação se encontra.

A depoente Maria de Jesus relata a preocupação com a verticalização na orla marítima de Olinda e a criação da Zona de Verticalização Elevada 03:

Se pensou, se discutiu muito sobre essa verticalização. Na ZVE 03 pode construir até 20 pavimentos para chegar em 25, é preciso pagar por isso, é preciso comprar. Isso é o instrumento da outorga onerosa. Essa área é bem estreita, é a orla, com alto potencial construtivo. Lá tem prédios de até 32 andares e a população “chiou” porque foi o primeiro e a população nas discussões disse “a gente não quer nunca mais prédios nessa altura toda”. Há torres de 32, 34, 35 pavimentos porque foram aprovadas antes do Plano de 2004 e eu acredito que deveria haver um limite para a renovação da licença de construção.

O mapa 7 apresenta o Zoneamento da cidade de Olinda com a ordenação e o controle de ocupação territorial e em destaque se encontra a Zona de Verticalização Elevada (ZVE) 03 e 04, que compreendem o Bairro de Casa Caiada.

Alexandre Mirinda, ao discursar sobre a criação da Zona de Verticalização Elevada no Plano Diretor de 2004, destaca a importância do planejamento urbano para o desenvolvimento da cidade. Ele se considera um defensor do planejamento e do estudo de áreas, mas resalta que o legislador ao criar uma limitação para a verticalização não está oferecendo qualidade de vida ao morador, pois ele acrescenta que há outros fatores (recesso, área verde, etc, que já foram discutidos anteriormente) relacionados ao processo de verticalização que devem ser levados em consideração na análise dessa qualidade de vida.

É relevante discutir que a preocupação dos legisladores em controlar o adensamento populacional em determinadas áreas da cidade através da criação de limites máximos para a verticalização, não vem surtindo o efeito esperado. As construtoras, a fim de manterem seus lucros, não reduziram o número de unidades domiciliar vendidas em um empreendimento. Elas se adequaram à legislação, não ultrapassando o limite vertical estabelecido, e aos novos hábitos da sociedade moderna, reduzindo o tamanho dos apartamentos.

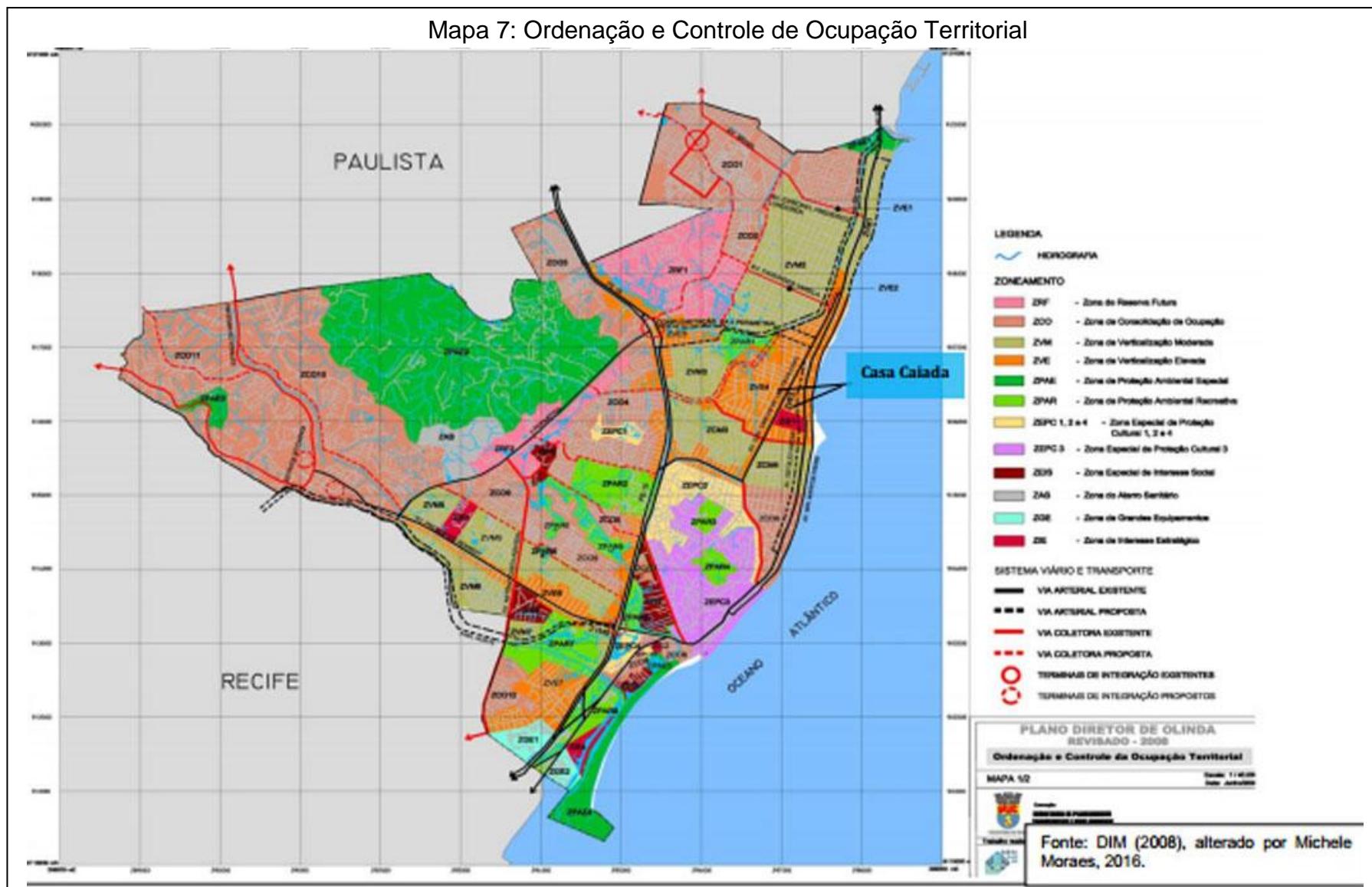
Assim, o número de famílias chega a duplicar numa única unidade multifamiliar. O construtor Alexandre Mirinda nos fala sobre o cenário já exposto acima:

Acho que Olinda é uma cidade conhecida internacionalmente, uma cidade que agrada a todos (a gente brinca quem bebe dessa água não quer sair daqui!), mas ela tem muito ainda para desenvolver e não é tolindo a verticalização que você vai fazer com que essa cidade ganhe ares de grande cidade. É você tendo uma legislação rígida que obrigue o empresário a investir mais para dar melhor qualidade de vida ao morador, mas não na questão da verticalização. Eu volto a reafirmar isso, e isso foi colocado para os gestores, e eu as vezes até entendo a posição dos gestores. Eles ficam com medo – como a população vai entender? Porque você precisaria dar essa explicação técnica para todo mundo – no lugar que você travou você colocou mais famílias do que onde você não travou. A população pra entender isso tem que ser do ramo. Por isso que eu reafirmo, onde eu colocava 24 famílias agora coloco 32, 36, 40 no mesmo terreno. Aí sim, eu estou adensando demais a cidade e aquele terreno. Na hora que você aumenta recuo, diminui taxa de ocupação do terreno e libera a verticalização, o limite é o infinito, o espaço é o solo aguentar. O calculista fez, aguentou, libera! E obriga o empresário a gastar mais dinheiro pra comprar mais terreno. Aí ele tem que desembolsar, fazer conta pra ver por quanto ele vai vender o produto dele. Essa lei pra mim não justifica não.

A Lei complementar Nº 026/2004 que institui o Plano Diretor do Município de Olinda passou por uma alteração pela Lei complementar Nº 032/2008, apenas para algumas modificações em seus artigos, a fim de melhor clareza em sua leitura e aplicabilidade. Nenhuma alteração impactou a essência original do Plano Diretor proposto em 2004.

O Plano Diretor, instrumento básico de concretização da política urbana municipal, no qual são estabelecidas as diretrizes e normas adequadas para o ordenamento da cidade por meio da regulamentação do uso e ocupação do solo, deve ser revisado a cada dez anos, pois é nele que se organiza o crescimento e o funcionamento do município.

O município de Olinda está nesse ano vigente (2016) realizando a revisão do Plano Diretor de 2004 sob as seguintes justificativas:



- Em cumprimento ao que regulamenta a legislação federal – Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001);
- Em atendimento ao reflexo da dinâmica urbana com destaque alguns investimentos realizados no município:
 - (i) Urbanizações de Assentamentos Precários com a instituição de novas Zonas de Interesse Social – ZEIS;
 - (ii) Implantação de Infraestrutura e Urbanização na Orla de Casa Caiada e Rio Doce;
 - (iii) Implantação de via de caráter metropolitano como a Via Metropolitana Norte em andamento;
 - (iv) implantação de empreendimentos de impacto a exemplo de um shopping em Bairro Novo (em construção);
- Em consideração ao contexto atual metropolitano, visto as interfaces urbanas.

Segundo a Prefeitura municipal de Olinda estão sendo revisados: a Ordenação e o Controle de Ocupação Territorial, os Instrumentos da Política Urbana e a Gestão do Plano Diretor. A revisão será realizada através de processo participativo, onde estão previstas oficinas de trabalho, assim como audiências públicas, além de outros espaços para participação do cidadão e socialização das informações através da internet, através do site <http://www.olinda.pe.gov.br/planodiretor>.

Deverá ser avaliado o contexto atual e a implantação do Plano Diretor de 2004 através de debates com abordagem dos seguintes assuntos: Elementos Naturais e Saneamento Ambiental; Estrutura Viária e Mobilidade; Ordenamento Territorial e Instrumentos da Política Urbana; Patrimônio Cultural; Habitação; Segurança; Desenvolvimento Econômico; Planos Urbanísticos, Programas Especiais e Investimentos; Gestão e Monitoramento.

A atual revisão do Plano Diretor conta como participantes: Equipe técnica – composta por membros das Secretarias Municipais, envolvidos com a temática do desenvolvimento urbano; Comissão Especial (criada através de Decreto Municipal) – que amplia a composição do Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, com representação do poder público e

sociedade civil, instituída na primeira audiência pública; e População em geral e entidades ligadas às questões urbanas, que demonstrem interesse.

Infelizmente, o resultado final desse processo de revisão do Plano Diretor de Olinda não será abordado nessa dissertação, visto que o prazo de conclusão desse trabalho não coincidirá com a conclusão dos sete meses de trabalho da Prefeitura nessa revisão.

As expectativas são muitas, tanto por parte da população, quanto pelo poder público e pelas empresas da construção civil, mesmo que por vezes objetivem por caminhos diversos na produção do espaço urbano. Apenas, há uma certeza, o resultado proveniente da atual revisão do Plano Diretor será refletido na paisagem urbana do município de Olinda e cabe ao planejamento fazer com que essas derivações sejam positivas no maior grau possível e que atuem de forma mitigadora em relação às derivações negativas, muitas vezes impossíveis de serem evitadas.

A paisagem urbana, conceito mencionado acima e que será discutido no próximo capítulo, corresponde a um complexo formado por aspectos naturais, culturais, econômicos e sociais, que refletem nas diversas formas de ver, perceber e vivenciar essa paisagem. Assim, apresentaremos no capítulo 3 as diversas faces da verticalização na orla do bairro de Casa Caiada, a partir do conceito de paisagem, bem como, abordaremos a simbologia dos altos edifícios na Avenida Beira Mar, exemplificando, com o Edifício Estação das Paineiras, atualmente o único condomínio de luxo na cidade de Olinda.

CAPÍTULO 3 - A VERTICALIZAÇÃO NO BAIRRO DE CASA CAIADA: AS TRANSFORMAÇÕES NA PAISAGEM

...Olinda é só para os olhos,
Não se apalpa, é só desejo.
Ninguém diz: é lá que eu moro.
Diz somente: é lá que eu vejo...
(Livro Geral, Olinda: Gráfica Vitória, 1973)

O cotidiano costuma nos envolver de forma tão intensa que, com muita freqüência, vamos tocando a vida com pressa, sem conseguir perceber as mudanças que, aos poucos, vão transformando a paisagem urbana ao nosso redor. Porém, se paramos um pouco e olharmos atentamente para as transformações experimentadas pela cidade de Olinda, mas, em especial, pelo Bairro de Casa Caiada nas últimas décadas, talvez nos assustemos. O Bairro tem vivenciado uma notável expansão tanto no setor de comércio e serviços como no processo de verticalização de suas estruturas construtivas, transformando de maneira intensa sua paisagem urbana.

A verticalização de uma cidade e seus decorrentes edifícios altos não são, necessariamente, consequências naturais da urbanização, mas opções possíveis de configuração no largo espectro das soluções urbanísticas. Em parte, podemos dizer que esse processo é esperado, pois uma cidade não pode crescer indefinidamente na forma horizontal. Se assim fosse, a prestação dos serviços públicos indispensáveis seria cada vez mais cara e complexa em função das distâncias, além do esgotamento de terrenos não construídos para atender ao adensamento populacional. Porém, há que se tomar muito cuidado com essas transformações no espaço urbano. Se não forem muito bem planejadas, poderão trazer mais prejuízos do que benefícios.

A verticalização é, com certeza, um dos grandes responsáveis pelas alterações morfológicas e funcionais de amplos segmentos da paisagem urbana, criando solos superpostos, possibilitando a sua multiplicação (MACEDO, 1987). A partir da reprodução do solo, surgem novas possibilidades para abrigar as pessoas, em função do, geralmente, rápido aumento da densidade demográfica nas cidades. Ao verticalizar a cidade, concentramos mais pessoas em um mesmo espaço territorial, o que necessita de

planejamento urbano comprometido com o bem estar da sociedade, e consequentemente, com a qualidade do ambiente. Obras de infraestrutura básica, saneamento, vias públicas, transportes, lazer e etc, são essenciais na garantia de um planejamento justo.

Para garantir qualidade de vida para a sua população e futuras gerações, seria necessário que as cidades trilhassem o caminho do planejamento sustentável, por meio de políticas governamentais, cujos programas, projetos e ações, tratassem o meio ambiente através de uma concepção que abarque os valores históricos, culturais, sociais, econômicos, paisagísticos e humanos.

Ver a cidade, essencialmente em termos do aproveitamento dos seus espaços, apenas sob o ponto de vista econômico financeiro, priorizando a construção civil lucrativa, com o discurso da modernização através da presença de edifícios altos na paisagem urbana, com certeza ocasionará perdas significativas de qualidade de vida.

Nesse capítulo, partimos do pressuposto de que a cidade pode ser explicada como um conjunto de objetos, produzidos com intuições variadas e carregados de intencionalidades. Por isso, a cidade abarca duas faces de um mesmo objeto, uma material, observada na fabricação, utilização e circulação de objetos técnicos e outra simbólica, abstrata, representada pela maneira pela qual os indivíduos dão sentido àquilo que os cerca, onde a subjetividade é o ponto essencial deste processo.

Sendo assim, abordaremos o conceito de paisagem segundo Milton Santos, mas principalmente utilizaremos o conceito sob uma perspectiva humanista - subjetiva e simbólica - na compreensão dos moradores sobre o fenômeno da verticalização no Bairro de Casa Caiada, que tem se expandido nas últimas décadas. Também discutiremos o processo de verticalização à luz do conceito propriamente dito e suas subjetividades, relacionando-o à ideia de espaço alienado e do não-lugar de Ana Fani A. Carlos. Por fim, sem intenção de diminuir sua importância, será abordada a simbologia dos arranha-céus presentes na Avenida Beira Mar do Bairro de Casa Caiada. Nesse momento, serão apresentados alguns aspectos subjetivos que permeiam o conceito de verticalização e a fim de uma melhor exemplificação, investigaremos o Edifício Estação Paineiras, o primeiro e, atualmente, único, condomínio vertical de luxo

da Cidade de Olinda. Serão utilizados como recursos metodológicos, além da pesquisa do referencial teórico, a análise de depoimentos de moradores coletados a partir de entrevistas gravadas em áudio, bem como fotografias registradas em lócus.

3.1 A paisagem verticalizada no bairro de Casa Caiada

Enquanto uma das categorias que subsidia a abordagem geográfica, a importância da paisagem tem variado no tempo: se em certos períodos tem sido vista como um conceito capaz de fornecer unidade e identidade à geografia, em outros, é relegada à posição secundária, suplantada pela ênfase em categorias como região, espaço, território ou lugar.

Nas últimas décadas, tem-se assistido a uma retomada do conceito de paisagem sob objetivos e visões diversos, na busca de uma compreensão mais integrada ou holística do espaço geográfico. O estudo da paisagem urbana vem ganhando progressiva importância, a partir de rápidas, frequentes e expressivas alterações conceituais processadas na segunda metade do século XX. As produções acadêmicas que abarcam o estudo da paisagem urbana são de fundamental importância na compreensão do espaço geográfico, pois possibilita o conhecimento singular sobre um determinado fenômeno. O modo de ver, sentir e se relacionar com a paisagem é único para cada sujeito. Desse modo, o estudo do espaço geográfico a partir da perspectiva da paisagem urbana revela um caminho metodológico possível nos estudos da geografia urbana.

Sempre intimamente associada à ideia de formas físicas visíveis sobre a superfície terrestre, a paisagem é, evidentemente, uma produção humana, caracterizando-se como um conjunto de elementos/objetos interligados, que exprime e condiciona um conjunto de crenças e ideias, transmitindo “ideologia(s)”.

A paisagem nada tem de fixo, de imóvel. Cada vez que a sociedade passa por um processo de mudança, a economia, as relações sociais e políticas também mudam, em ritmos e intensidades variados. A mesma coisa acontece em relação ao espaço e à paisagem que se transforma para se adaptar às novas necessidades da sociedade. (SANTOS, 2008, p. 37)

A paisagem resulta sempre de um processo de acumulação, mas é, ao mesmo tempo, contínua no espaço e no tempo, é uma sem ser totalizante, é compósita, pois resulta sempre de uma mistura, um mosaico de tempos e objetos datados. A paisagem pressupõe, também, um conjunto de formas e funções em constante transformação, seus aspectos “visíveis”, mas, por outro lado, as formas e as funções indicam a estrutura espacial, em princípio, “invisível”, e resulta sempre do casamento da paisagem com a sociedade.

Para Milton Santos (2002) os objetos possuem qualidades naturais e técnicas, mas também qualidades “sociais”. Os objetos (e a paisagem) não têm valor, esse é dado pelo espaço, ou seja, a paisagem deve ser construída a partir do entendimento do espaço como estrutura e processo, relacionando o sistema de objetos a um sistema de valores ditados, em última instância, pelas relações sociais e políticas, mas também (e sobretudo!) pelo fluxo da história.

Em seu livro a Natureza do Espaço (2002), Milton Santos discursa sobre os conceitos de paisagem e espaço, esclarecendo que esses não são sinônimos. "A paisagem é um conjunto de formas que, num dado momento, exprime as heranças que representam as sucessivas relações localizadas entre homem e natureza. O espaço são as formas mais a vida que as anima" (SANTOS, 2002, p.103).

Dessa forma, podemos compreender a paisagem como sendo um conceito transtemporal, pois junta objetos passados e presentes em uma construção transversal. Já o espaço é sempre o presente, uma construção horizontal, uma situação única. Assim, Santos (2002, p.107) descreve: "a paisagem é história congelada, mas participa da história viva. São suas formas que realizam, no espaço, as funções sociais".

Quando são atribuídos valores à paisagem se transforma em espaço geográfico. O fato de existirem simplesmente enquanto forma não basta. Porém, a forma utilizada é diferente, porque seu conteúdo é social. Assim, esta se torna espaço, porque forma-conteúdo.

O autor supracitado trabalha dentro de uma perspectiva crítica incorporando o materialismo histórico e dialético em sua análise. Tal questão pode favorecer o esvaziamento do conceito de paisagem em prol de uma valorização do espaço.

Para fins dessa pesquisa, abordaremos a paisagem para além de suas formas, nos interessa também a representação dos sujeitos, enquanto agentes produtores do espaço. Portanto, nossa discussão percorrerá por tratar a paisagem ao mesmo tempo na sua dimensão real do concreto, o que se mostra, e como representação do sujeito, que codifica a observação. Esta observação é fruto de um processo cognitivo, mediado pelas representações do imaginário social, pleno de valores simbólicos e culturais.

Hard et al. (2006) comenta que a paisagem vai além da sua própria definição, refletindo a sociedade e a sua história, ou seja, o cruzamento de diferentes espaços e tempos forma, no espaço urbanizado, o que se conhece por paisagem urbana, composta pela sobreposição de acontecimentos históricos e socioeconômicos presenciados ao longo do tempo, sendo concebida a partir de composição espacial peculiar à sociedade à qual pertence.

Comumente definida como “uma porção do espaço apreendida com o olhar”, é preciso reconhecer que esse processo perceptivo não se limita a receber passivamente os dados sensoriais, mas os organiza para lhes atribuir sentido(s). Assim, a paisagem percebida é construída através da produção de sentido (significação).

Cada indivíduo percebe a paisagem geográfica de uma maneira muito particular frente as suas ações sobre espaço e segundo seus valores. Portanto, mesmo que as pessoas olhem no mesmo instante para a mesma direção não poderão ver a mesma paisagem. Poderá haver consenso na visão de muitos elementos em termos de número, cor, textura, forma, distância, etc, mas tais fatos deverão ser ajustados de acordo com o sistema de ideias para adquirirem sentido ou significado.

qualquer paisagem é composta não apenas por aquilo que está à frente de nossos olhos, mas também por aquilo que se esconde de nossas cabeças [...] nós estamos preocupados com os elementos, mas com a essência, ideias organizadoras que utilizamos para dar sentido àquilo que vemos. (MEINIG *apud* HOLZER, 1992, p. 208)

Pelo que vimos até então, a paisagem é uma fonte incessante de significação e uma vez acessível ao olhar e à mente torna-se guia para as

ações e condutas humanas; não se trata de um horizonte fixo e estático, mas construída de movimento, valores e sentimentos.

Sobretudo, tomar a paisagem como campo de significação, é concebê-la como encontro de lógicas provenientes de diferentes escalas (individual-grupo-sociedade). Lógicas essas determinantes e determinadas pelos diferentes atores sociais que interagem e se apropriam diferentemente da paisagem. Para sermos coerentes com a realidade é preciso dizer que por esse viés, a paisagem também se apresenta como campo de sobreposição de interesses, e, portanto, reveladora de tensões e conflitos socioambientais que são constituintes dos próprios atores.

Para Cosgrove (1998) a paisagem se configura como um processo, uma construção simbólica de um modo de ver produzida pelos modos e pelas relações de produção. A elaboração de um olhar, que culmina em paisagem, estaria para o plano simbólico, como o desenvolvimento do capitalismo para o plano material.

A partir do pensamento exposto, podemos entender que a paisagem resulta de forças que na sua natureza são contraditórias e que, sobretudo na materialidade reverberam essas relações conflituosas de poder, apresentando, portanto, aspectos da sociedade que molda a paisagem por esse viés. Relacionando à paisagem verticalizada do Bairro de Casa Caiada, as edificações presentes na beira mar do bairro refletem tanto no plano material quanto no plano simbólico as forças contraditórias do capitalismo.

De acordo com Capel (2002), a paisagem é o reflexo da cultura, da economia e das funções urbanas: ela apresenta características diferenciadas nos setores ricos e pobres da cidade em muitos aspectos, inclusive na qualidade construtiva dos espaços públicos e dos edifícios, sendo possível identificar paisagens associadas à atividade econômica – comercial, residencial, industrial, lazer, etc.

A paisagem urbana revela os aspectos múltiplos da sociedade em todas as suas dimensões: cultural, política, econômica. Sendo possível à paisagem transparecer as relações humanas de domínio de uma classe sobre a outra. No bairro estudado há prédios bastante distintos, desde prédios tipo “caixão” – sem pilotis – quanto edifício considerado de luxo, demonstrando a diversidade na qualidade construtiva.

Assim como Capel (2002), ao tratar da abordagem cultural no estudo da paisagem e do simbolismo ao qual à mesma pode ser atribuído, Cosgrove (1998) apontou dois tipos principais de paisagens, os quais se associam diretamente aos seus agentes produtores. São elas: a paisagem da cultura dominante e as paisagens alternativas.

A paisagem da cultura dominante é aquela produzida pelo grupo que detém o controle dos meios de vida – matéria prima, terra, força de trabalho, entre outros - sobre os demais. A sua alta capacidade de projetar, planejar e se comunicar - entre si e com outros grupos - garantem a manutenção e a reprodução do seu poder e a exposição de sua realidade “como reflexo verdadeiro da realidade de cada um” (COSGROVE, 1998, p. 112), isto é, uma ideologia.

Já as paisagens alternativas são aquelas que resultam de culturas menos visíveis que as dominantes, sendo classificadas como residuais – aquelas com antigos elementos que têm pouco do seu significado original -, emergentes – aquelas que, apesar de estarem em voga, são marcadas pela efemeridade e pelo pequeno impacto na paisagem – e culturas de grupos excluídos.

Relacionando a paisagem do bairro de Casa Caiada no século XXI com os tipos de paisagens culturais simbólicas definidos por Cosgrove (1998), é possível classificá-la como uma paisagem da cultura dominante. Inserida num processo mais amplo de expansão urbana de Olinda, a paisagem do referido bairro foi produzida de acordo com os interesses de proprietários de terra, do Estado e de agentes imobiliários, conformando um setor exclusivo da população de alta renda, consolidando a ocupação da região litorânea da cidade.

Resultado do interesse e da ação de diversos agentes, de acordo com Berque (1998), a paisagem expressa o sentido dado pela sociedade à sua relação com o espaço e a sua transformação ocorre em função de uma determinada lógica. Tal lógica é definida por Carlos (2001) como a reprodução espacial que se realiza de acordo com as necessidades de reprodução do capital, estabelecida a partir da ação da gestão política, dos empreendedores imobiliários e dos sistemas financeiros.

Cullen (2006) estrutura um conceito de paisagem urbana que recorre aos seguintes aspectos: a) visão propriamente dita – constituída por percepções sequenciais (séries) dos espaços urbanos; b) reações do sujeito com relação à sua posição no espaço – direcionadas a aspectos de localização – interna e externa – do observador, referentes às sensações provocadas pelos espaços: abertos, fechados, altos, baixos etc.; c) construção da cidade – relacionada a características das cores, texturas, escalas e estilos dos elementos construídos e naturais, bem como a conformações da malha urbana.

A paisagem perpassa pela observação do sujeito de como ela se apresenta no tempo e no espaço, nos objetos constituídos, nas diversas exposições dos elementos polifônicos e policromáticos que constituem a cidade.

Ferrara (2002) nos traz importante contribuição ao discutir visualidade e visibilidade, categorias dos modos de ver, de natureza da imagem. A visualidade corresponde a imagem do mundo físico e concreto, já a visibilidade à elaboração reflexiva do que é fornecido visualmente transformado em fluxo cognitivo. Nas palavras da autora, se utilizando também de Jameson,

A visualidade corresponde registro um dado físico e referencial; a visibilidade, ao contrário, é propriamente, semiótica, partindo de uma representação visual para gerar um processo perceptivo complexo claramente marcado como experiência geradora de um conhecimento contínuo, individual e social (Jameson, 1994). Na visibilidade o olhar e o visual não se subordinam ou conectam-se um ao outro, como ocorre com a visualidade, ao contrário, ambos se distanciam um do outro para poder ver mais. Estratégico e indagativo o olhar da visibilidade esquadrinha o visual para inseri-lo, comparativamente, na pluralidade da experiência de outros olhares individuais e coletivos, subjetivos e sociais, situados no tempo e no espaço. (FERRARA, 2002, p. 74)

A paisagem reproduz a materialidade de uma cultura, de um certo modo dominante na cidade, onde expressa uma informação, um conhecimento, situados no tempo e no espaço. As edificações no Bairro de Casa Caiada podem ser analisadas por diferentes categorias do modo de ver. Através do visual, com os seus aspectos físicos e concretos, e através da visibilidade, que envolve um processo perceptivo fruto de um conhecimento cognitivo.

Talvez como síntese do exposto acima, podemos mencionar o pensamento de Berque (1998), segundo o qual a paisagem é simultaneamente uma marca, uma *geo-grafia*, que é impressa pela sociedade na superfície terrestre, e ao mesmo tempo estas marcas são matrizes, ou seja, constituem a condição para a existência e para a ação humana. Se por um lado ela é vista por um olhar pelo outro ela determina este olhar.

A paisagem baliza as produções humana se tornando um estigma das atividades da sociedade em diferentes momentos do seu processo histórico, expressando uma visão pré-estabelecida para o observador e ao mesmo tempo, reorganizando os conceitos que determinam esse olhar observador.

Menezes (2002) nos diz que devemos descartar os enfoques polares, realistas ou idealistas. Os primeiros pautados na materialidade e objetividade morfológica da paisagem em seu modo dado ou marcado pela ação humana. Os segundos pensam a paisagem como uma projeção do observador. Segundo o autor não devemos pensar em duas faces do mesmo fenômeno, uma material, inerte e outra mental, criadora. Melhor é reconhecer que ela é "um dado tal como percebido, um fragmento do mundo sensível tal qual está dotado de personalidade por uma consciência" (Lenclud apud Menezes, 2002, p. 32).

No pensamento de Menezes (2002), identificamos um discurso tendencialmente neutro, apaziguador, apolêmico a respeito de um conceito tão plural, complexo e multidisciplinar que é a paisagem.

O conceito de paisagem e seus significados objetivos e subjetivos, marca e matriz, real e representação, material e mental, tempo e cultura formatando o espaço, impregnado de diversos símbolos, reveladora de relações de poder, etc., nos confirma a polissemia e amplitude do conceito. Revelada de acordo com a matriz epistemológica segundo o qual se está embasado. Enfim, paisagem é um conceito-chave para nós geógrafos a partir do qual podemos construir diversificadas abordagens, as mais ricas possíveis para a nossa ciência.

Diante do exposto, e principalmente pelos significados objetivos e subjetivos que envolvem o conceito de paisagem, nos cabe analisar as mudanças da paisagem do bairro de Casa Caiada em Olinda (PE), por se tratar

de um local que passou por alterações estruturais e paisagísticas através do crescimento de construções verticais. Para tal, foram realizadas entrevistas semiestruturadas em áudio com os moradores do bairro.

O morador Sr. Geraldo Gomes¹⁹ chegou para morar em Olinda no ano de 1981, residindo no limite entre os bairros de Jardim Atlântico e Casa Caiada. Entretanto, relata que, para estudar, posteriormente, mudou-se para Recife, retornando para Olinda apenas em 2013, ou seja, há apenas três anos. O depoente descreve que o que mais lhe chamou a atenção na transformação da paisagem do bairro de Casa Caiada foi o crescimento da verticalização tanto em termo quantitativo quanto qualitativo.

Outro entrevistado, Sr. Rodrigues²⁰, comentou que “a paisagem urbana do Bairro de Casa Caiada mudou bastante, pois a praia está mais organizada, possui um calçadão para caminhadas, há muitos prédios. Isso tudo faz parte da paisagem urbana do bairro”.

Para a Srª Ana Maria²¹, “a paisagem urbana do Bairro de Casa Caiada está mais viva, mais alegre, há mais prédios, cada um tem um formato diferente, que acabam formando uma bela paisagem”.

Esta concepção de paisagem urbana pelos entrevistados está relacionada à interpretação de Cullen (2006), que considera a paisagem sob três aspectos, dois deles facilmente identificados nas respostas dos moradores: a visão propriamente dita, como percepção do espaço urbano, e a construção da cidade, como interação de diversos aspectos urbanísticos.

O Bairro de Casa Caiada em decorrência de sua localização adjacente à orla marítima se tornou progressivamente valorizado, passando por mudanças paisagísticas oriundas de intervenções públicas e privadas. Diversas funções espaciais foram criadas, substituídas e até extintas. Nesse cenário, algumas ruas foram pavimentadas, outras abertas; casas e prédios foram construídos, proporcionando uma organização socioespacial no bairro.

As obras de requalificação da orla marítima (ver p. 69) são resultados das exigências do mercado imobiliário e dos moradores da beira mar dos

¹⁹ Geraldo Lopes Gomes é morador do Edifício Estação Paineiras localizado no Bairro de Casa Caiada, Olinda. Entrevista realizada em 19/01/2016.

²⁰ João Rodrigues Valença é morador da beira mar de Casa Caiada, Olinda. Entrevista realizada em 06/06/2016.

²¹ Ana Maria da Silva Souto é moradora da beira mar de Casa Caiada, Olinda. Entrevista realizada em 02/06/2016.

bairros Novo e Casa Caiada. A requalificação da orla proporciona uma revalorização das edificações existentes naquela área.

Vários aspectos favoreceram a veloz expansão da verticalização no Bairro de Casa Caiada. Até o ano de 2004, quando foi criado o Plano Diretor, “o céu era o limite das construtoras”, conforme afirmou Maria de Jesus (coordenadora da elaboração do Plano Diretor). As construtoras buscavam oferecer as amenidades da orla marítima em terrenos mais baratos de que os encontrados em condições semelhantes na cidade vizinha do Recife. Mesmo com a criação desse Plano e o estabelecimento de 25 pavimentos como teto, essa área ainda atrai bastante os agentes imobiliários.

As fotografias 17, 18 e 19 demonstram a verticalização na paisagem da orla marítima do bairro de Casa Caiada com alguns edifícios que, inclusive, possuem mais do que 20 pavimentos, contrastando com alguns aspectos naturais como: vegetação de coqueiros, estreita faixa de praia e proximidade com o mar.

Fotografia 17: Edifício Dolce Vitta, com 24 pavimentos



Fonte: Michele Moraes, 2016.

Fotografia 18: Edifício Sansara, com 34 pavimentos.



Fotografia 19: Edifício Estação das Paineiras, com 35 pavimentos.



Fonte: www.awmengenharia.com, acessado em 15/03/2015.

Na orla marítima do bairro de Casa Caiada há o predomínio da verticalização, como símbolo da modernização, semelhante aos padrões consumistas e socioculturais de grandes metrópoles. Nesse processo, o bairro transformou-se em área nobre da cidade, que detém boa parte do poder de consumo, ou seja, é uma região que concentra grande parte da renda urbana da cidade olindense.

A verticalização, enquanto símbolo de modernização, semelhante aos padrões de consumo, será a próxima discussão abordada, sob a ótica de um processo reforçador na alienação do espaço.

3.2 A verticalização como processo reforçador do espaço alienado

A verticalização pode ser apontada como um exemplo de materialização das transformações técnicas que atingem a cidade contemporânea, constituindo-se uma das possíveis opções traçadas e definidas pelos diferentes agentes sociais e interesses econômicos que envolvem a estruturação interna das cidades.

Para Lefebvre (1991), Barreira (2003) e muitos outros, a cidade, em sua estruturação, não está submissa somente às transformações globais sociais ou às suas modificações. Ela depende também das relações imediatas, das relações entre as pessoas e entre os grupos da sociedade. Além de ser o lugar do processo generalizado da troca também compreende o espaço de materialização da vida humana, produto histórico-social que revela a realidade social.

Corroborando com os autores supracitados, a cidade é o espaço da materialização da vida humana, constituindo-se das diversas opções traçadas e definidas pelos agentes produtores, que revelam a realidade e o simbólico na paisagem urbana verticalizada.

A verticalização urbana de acordo com Souza (1994, p. 129) constitui-se numa “especificidade da urbanização brasileira”, pois “em nenhum lugar do mundo o fenômeno se apresenta como no Brasil, com o mesmo ritmo e com a mesma destinação prioritária para a habitação”. Dessa forma, a verticalização aparece como uma das principais modalidades de apropriação do espaço urbano nas grandes cidades do mundo e também no Brasil, pois representa

um tipo de habitação – ao menos no discurso racionalizante global – atrelada ao que há de moderno, gerando sentimentos de satisfação.

O pensamento exposto acima acompanhou incessantemente o desenvolvimento dessa pesquisa, revelando os aspectos subjetivos que permeiam a construção vertical.

O processo de verticalização, apreendido como o processo de construção de edifícios de 4 pavimentos ou mais (MENDES, 1992), representa uma das características simbólicas da urbanização brasileira, ou seja, a urbanização possui como um de seus símbolos, o processo de verticalização. Segundo Ficher (1994) esse processo foi viabilizado nas cidades modernas através da minimização de problemas técnicos da atividade construtiva, bem como da descoberta de novos materiais e da importante introdução do elevador.

Somekh (1997, p. 20), relaciona a cidade vertical à noção de edifício alto, de arranha-céu e define verticalização "(...) como a multiplicação efetiva do solo urbano, possibilitada pelo uso do elevador". A partir do elevador, tem-se a possibilidade de intensificar o processo de verticalização.

À verticalização podemos associar a ideia de modernidade devido, principalmente, à tecnologia implantada na construção civil, com o surgimento do elevador. O elevador possibilitou o aparecimento da cidade vertical, através dos solos sobrepostos, atendendo à demanda do adensamento populacional com a multiplicação do solo urbano.

A relação entre verticalização e modernidade pode ser compreendida primeiramente, pela própria intensidade com que ela se dá, mas também pelas formas que ela assume. Edifícios altos e áreas verticalizadas constituíam uma simbologia que encontrou seu espaço na própria história da cidade, associados à idéia de modernização, de progresso e aos êxitos econômicos da cidade. É possível identificar a ideia acima exposta na fala do Sr. Geraldo “agora Olinda está tomando ares de cidade grande com os empreendimentos que tem a cidade tem recebido”.

A autora Costa (2000, p. 33), por sua vez, ao estabelecer análise da relação verticalização com as transformações do espaço urbano, explica que "(...) a verticalização tem se caracterizado como elemento responsável pelas modificações morfológicas e funcionais da paisagem urbana, uma vez que ela produz solos adicionais superpostos". Salienta-se que a paisagem da cidade é

abruptamente alterada.

As cidades brasileiras, especialmente as de médio e de grande porte passaram e passam por um rápido e intenso processo de crescimento físico-territorial, populacional e de renovação urbana, sobretudo a partir da metade do século XX, renovação tal para atender aos interesses da classe dominante e de grandes empresas. Assim, a cidade se transformou no lócus destacado da concentração, produção e reprodução do capital e da força de trabalho, onde as transformações sócio-espaciais são reguladas pela lógica da acumulação de capital (MENDES, 2009).

No processo de verticalização o solo e a habitação são transformados em mercadorias, visto que fazem parte das estratégias do grande capital imobiliário e financeiro, contribuindo para a produção e a reprodução do espaço. No entanto, o espaço sendo produto das relações sociais ainda é o espaço plural derivado da riqueza da imaginação humana, expressa na diversidade cultural. Portanto, em nossa discussão devemos levar em consideração a temática do consumo e seu reflexo em padrões sociais e culturais das sociedades modernas, com relação ao espaço enquanto lugar, paisagem e território, que propicia e fomenta a prática de consumo em ritmo acelerado.

A verticalização enquanto símbolo de modernidade transformou a cidade num processo de acumulação de capital onde ocorre um entrelaçamento extremamente estreito entre produção, consumo e o *locus* destes. Ou seja, o espaço, seja o espaço-paisagem, o espaço-lugar ou o espaço-território passa a ser fortemente influenciado em seus novos “desenhos” por fatores dominantes e determinantes de uma sociedade cuja marca principal é o consumo. Assim, os novos “desenhos” do espaço, produzem e reproduzem, cada vez mais, formas explícitas que denunciam os valores da sociedade consumista que, em última instância é uma sociedade do “Ter” em detrimento de uma sociedade do “Ser”.

A verticalização é mais do que apenas um novo arranjo espacial. Somekh (1994) afirma que esta forma de habitação está principalmente relacionada a uma elite cultural inclinada aos padrões de modernidade. Assim, a verticalização de certa forma representa as relações sociais presentes em determinada sociedade, e ainda, não só representa relações como estabelece

novas relações. Nesse contexto, o processo de desenvolvimento da verticalização é a manifestação espacial do processo social. O processo de verticalização, além de reproduzir o solo e o capital, mediante as inovações tecnológicas (aço, energia elétrica, concreto armado e elevador especialmente), além de alterar a paisagem urbana, transforma também o espaço urbano, criando novas espacialidades (GIMENEZ, 2007) e urbanidades.

Cabe mencionar que o urbano complementa e consolida a noção mais ampla do que conhecemos como cidade. Ele tem a ver com o subjetivo, o simbólico, o que está por trás da paisagem urbana que compõe a cidade moderna. Portanto, não é possível apenas pensar a cidade como quadro físico, visto que ela é dotada das intencionalidades dos grupos humanos, que a molda a partir de suas vontades e interesses.

Pelo exposto, o que tem de ser levado em consideração, quando tratamos do espaço urbano, é que sua existência não seria possível sem o conteúdo que lhe dá sentido: os grupos humanos. É através de ações (sistemas) que se criam os objetos técnicos e é partir dessa relação intrínseca, entre ações e objetos (em sentido amplo), que a sociedade pode vir a alcançar o que se esconde e o que motiva as transformações no/do espaço em tempos de globalização.

A valorização do capital, presente na sociedade globalizada, ocorre necessariamente através do consumo. Tudo se mercantiliza, inclusive o espaço, tornando-o propício ao consumo. Com relação ao consumo e a sociedade que o produz, Galli (2009, p.28) comenta sobre o filósofo e sociólogo francês Jean Baudrillard, que define o consumo como “uma forma ativa de se relacionar (não só com objetos, bem como com a sociedade e o mundo), uma forma de atividade sistemática e resposta geral que sustenta nosso sistema cultural como um todo”.

O século XX proporcionou a consolidação de um sistema de trocas de mercadorias globalizado. No entanto, o espaço sendo produto das relações sociais ainda é o espaço plural derivado da riqueza da imaginação humana, expressa na diversidade cultural.

O solo e a habitação no bairro de Casa Caiada são transformados em mercadorias, seu consumo só aumenta, visto que fazem parte das estratégias

do grande capital imobiliário e financeiro, contribuindo para a produção e a reprodução do espaço.

Damiani (2001) chama a atenção para a produção incessante de um espaço cada vez mais racional, um império das representações, uma lógica da mercadoria que acentua as desigualdades e camufla a essência espacial, programando o cotidiano.

O Bairro de Casa Caiada representa um espaço idealizado na lógica do consumo, transformando-se em mercadoria pelas estratégias do capital ao estimular o desejo de consumo da verticalização na beira mar. A paisagem vertical de frente para o mar é vendida como um objeto de realização, de satisfação e status, que na realidade contribui para a reprodução do espaço, acentuando as desigualdades à medida que seleciona a habitação no bairro.

Na atual fase histórica, o espaço urbano se apresenta como objeto indelével do processo de acumulação capitalista. Cada vez mais, o solo urbano transforma-se em mercadoria, o que favorece a ampliação da mais-valia de grupos seletos inseridos no sistema financeiro mundial.

Ramires (1998, p. 13), afirma que o espaço verticalizado não só “representa uma revolução na forma de construir, afetando a dinâmica de acumulação/reprodução do capital no setor da construção civil e mercado imobiliário”, como atesta que este processo é um bom negócio para os capitalistas.

As empresas construtoras que atuam no bairro de Casa Caiada, enquanto agentes produtores do espaço urbano, verticalizam o espaço aumentando o aproveitamento do solo para a habitação, favorecendo a acumulação/reprodução do capital no setor da construção civil, visto que é possível adensar mais famílias num mesmo espaço de solos sobrepostos.

Nesse contexto o espaço urbano é produzido e reproduzido, administrado e utilizado pelos agentes modeladores de maneira a reproduzir as estruturas de poder e de dominação na sociedade, levando a regramentos de comportamento e impondo modos de vida.

Diante do exposto, devemos compreender a ideia de “não-lugar” que a autora Carlos (2007) aborda para a alienação do espaço. A linha de raciocínio da autora é de que o espaço geográfico é social, produto de trabalho geral da sociedade em cada momento histórico. E o caráter essencialmente

mercantilizador da globalização produz o espaço geográfico como espaço-mercadoria. Entretanto, os não-lugares são espaços produzidos por comunidades que jamais se apropriam dos mesmos, num processo de explícita “alienação espacial”.

A alienação espacial presente no cotidiano dos moradores dos altos edifícios à beira mar de Casa Caiada se constituiu quando a partir da dinâmica de mercado imobiliário esse espaço se torna uma mercadoria, passível de consumo por uma parcela seleta da sociedade, estabelecendo uma nova forma de moradia e um novo modo de vida, criando e recriando um cotidiano imposto pela lógica do capital.

A alienação, portanto, se aplica a essa incapacidade do agente ser dono de sua própria experiência social, uma vez que as relações entre os indivíduos são relações reificadas. Sua vida está determinada pelas estruturas sociais e pela lógica do capital. “A alienação se entende como privação da capacidade de ser sujeito, pela reificação das relações sociais; entende-se como desencantamento que esvazia a experiência social do seu sentido, através da racionalidade instrumental” (WAUTIER, 2003, p.184).

3.3 A simbologia dos “arranha-céus” na Avenida Beira Mar

Os arranha-céus, prédios altos, presentes num determinado espaço urbano envolvem questões relacionadas ao simbolismo e à cultura intimamente ligadas ao estudo do poder, revelando as relações de dominação e opressão.

O autor Cosgrove (1999) aborda a relação de poder

Um grupo dominante procurará impor sua própria experiência de mundo, suas próprias suposições tomadas como verdadeiras, como a objetiva e válida cultura para todas as pessoas. O poder é expresso e mantido na reprodução da cultura. Isto é melhor concretizado quando menos visível, quando as suposições culturais do grupo dominante aparecem simplesmente como senso comum. Isto é às vezes chamado de *hegemonia cultural*. (COSGROVE, 1999, p.104-105).

Muito do simbolismo da paisagem verticalizada reproduz as normas culturais estabelecendo os valores de grupos dominantes por toda uma sociedade. Ao consumir, o homem também realiza seu desejo de poder e mais

poder. Na sociedade do consumo, aqueles que consomem, adquirem poder. Quanto mais se consome, mais se “tem”, e quanto mais se “tem”, mais poder se possui.

O processo de verticalização, um dos símbolos mais importantes da modernização urbana, coincide com profundas mudanças relacionadas aos aspectos social e cultural das moradias e ao estilo de vida tradicional das diversas classes sociais, sobretudo das classes média e alta.

A mudança da sociedade moderna com relação à preferência pela moradia vertical é comentada pelo Sr. Geraldo Gomes: “muita gente trabalhava em Recife e gostava de Olinda, mas não se sentia seguro para morar em casa. Com o advento dos edifícios, foi possível fazer a opção mesmo trabalhando em Recife”.

Na fala do Sr. Geraldo Gomes é possível identificarmos o discurso da cultura da violência e do medo presentes no imaginário da sociedade moderna. O medo da violência urbana nas cidades brasileiras de médio e grande porte tem feito com que muitas famílias abandonem cada vez mais a moradia em casas e o lazer dos espaços públicos, optando pela moradia em condomínios fechados e pela diversão proporcionada pelo ambiente privado. Tais condomínios são construídos com estrutura completa de lazer, e são vendidos sob um forte apelo publicitário voltado para a garantia de segurança, estabelecendo no imaginário popular novos estilos de vida e modos de morar que garantam maior segurança e qualidade de vida.

Alguns dos moradores entrevistados relataram como um benefício da verticalização na beira mar do Bairro de Casa Caiada, o embelezamento da paisagem representando a modernização da cidade. Esse embelezamento da paisagem se realiza apenas no visual, no mundo concreto e físico, enquanto que na visibilidade do fenômeno há uma negação pela ação reflexiva do visual, conforme pode ser percebido no relato de alguns moradores que descreveram a beleza da paisagem verticalizada mas afirmaram que era uma paisagem apenas de contemplação e que proporciona transtornos no cotidiano do bairro, como trânsito, acúmulo de lixo, etc. Na realidade, verifica-se um discurso reproduzido pela ideologia do capital (a venda de um novo estilo de vida, mais moderno e seguro) em torno da “nova” forma de morar, onde a cidade passa a ser construída como uma forma de investimento.

As fotografias 20, 21 e 22 revelam uma parcela da paisagem verticalizada na beira mar do Bairro de Casa Caiada, representando a imagem concebida da modernização da cidade.

Fotografia 20: Paisagem verticalizada na beira mar do Bairro de Casa Caiada.



Fonte: Michele Moraes, 2015.

Fotografia 21: Edifício Estação Atlântico - Norte²² presente na paisagem verticalizada da beira mar do Bairro de Casa Caiada.



Fonte: Michele Moraes, 2015.

²² O Edifício Estação Atlântico - Norte possui 23 pavimentos e 8 apartamentos por andar, demonstrando o adensamento populacional em solos sobrepostos, que gera a acumulação de capital pelas empresas construtoras.

Fotografia 22: As “torres gêmeas” de Olinda e o Flat Quatro Rodas na beira mar do Bairro de Casa Caiada.



Fonte: Michele Moraes, 2015.

Algumas características da cidade grande - trânsito intenso, aglomeração de pessoas, comércio dinâmico e também a verticalização crescente - são tidas como modelos a serem copiados pelas cidades que almejam "prosperidade".

Assim a verticalização tem se destacado pelo crescimento quantitativo e espacial apresentando peculiaridades que, ao longo de seu processo, vem alterando a paisagem urbana e o modo de viver nas cidades (TÖWS e MENDES, 2008). Corroborando com a idéia exposta, Macedo (1991, p.68)

explica que a verticalização "(...) cria novas morfologias e formas de comportamento urbano". Tal fenômeno seria o reflexo de representações simbólicas do poder econômico, *status* social, comodidade, modernidade e como possibilidade de multiplicação do solo urbano.

O estilo de vida das grandes cidades é tido muitas vezes como um modelo a ser copiado por outras cidades. Este processo encontra na verticalização a sua realização. Viver em edificações verticais significa inúmeras modificações no cotidiano dos novos moradores. Alguns exemplos tornam este processo de adaptação mais nítido. A visita de um vizinho ou parente, que chega inesperadamente sem qualquer anúncio anterior para o café da tarde, passa a ser intermediada pelo porteiro do prédio que pedirá a permissão do morador para a entrada da visita, acabando com o efeito surpresa. O churrasco do domingo feito espontaneamente de um minuto para o outro, passa a ser planejado antecipadamente em função de uma escala de uso da churrasqueira coletiva. A roupa, anteriormente lavada e secada ao ar livre, alvejada no gramado do quintal, tem o seu espaço reduzido a uma minúscula área de serviços. As crianças que antes brincavam soltas pelo quintal, cavoucando a terra e subindo em árvores, vêm seus espaços serem reduzidos aos seus quartos ou quando muito a um playground. Assiste-se assim, à "modernização" e à conseqüente descaracterização das identidades locais. Transforma-se a maioria das relações sociais empáticas em relações funcionais e intermediadas, o que leva a uma maior individualização da sociedade.

A moradora olindense, Socorro²³, relata o quanto feliz ela se sente ao não precisar se preocupar com a falta d'água (o prédio onde reside possui poço artesiano), com o horário e o destino do lixo e com a limpeza da área de lazer de sua residência. A moradora desabafa “quanto tempo eu perdi da minha vida morando em casa. Apartamento tem muita vantagem, tem qualidade de vida”.

Costa (2000) destaca o surgimento de uma nova concepção de morar, quando uma parte da população de maior renda da cidade começa a ser atraída pelas vantagens de residir em condomínios fechados verticais ou horizontais, passando assim a usufruir de atributos como boa localização,

²³ Maria do Socorro Almeida de Mello é moradora da beira mar de Casa Caiada. Entrevista realizada em 06/06/2016.

infraestrutura adequada, sensação de segurança, e acima de tudo, o status social que circunda este tipo de moradia.

O morar em edificações verticais normalmente é visto como uma forma de ascensão social. O status de se morar em um prédio está normalmente associado à garantia de uma maior segurança. Uma equipe de empregados (pessoal de limpeza, guardião, porteiro, síndico, etc.) garante a manutenção nos condomínios mais luxuosos. Nas edificações verticais da classe média permanece mantido o símbolo de status e segurança. A equipe de empregados que garante aqui a segurança das edificações é, entretanto, substituída por porteiros eletrônicos e interfones, reduzindo-se assim os custos para gestão desta.

A segurança e o status social que circunda a moradia vertical são revelados no documentário dirigido por Gabriel Mascaro (2009), “Um lugar ao sol”. O documentário aborda o universo dos moradores de coberturas de prédio das cidades de Recife, Rio de Janeiro e São Paulo. O diretor obteve acesso aos moradores das coberturas através de um curioso livro que mapeia a elite e pessoas influentes da sociedade brasileira. No livro são catalogados 125 donos de cobertura. Destes 125, apenas 09 cederam entrevistas. Através dos depoimentos dos moradores de cobertura, o filme traz um rico debate sobre desejo, visibilidade, insegurança, status e poder, e constrói um discurso sensorial sobre o paradigma arquitetônico e social brasileiro. Especificamente, para essa pesquisa nos interessa os moradores das coberturas dos edifícios luxuosos do Bairro de Boa Viagem, Recife/PE que possuem um discurso unificado quanto à escolha por morar desse tipo de construção, baseado na ideologia da segurança e do status social.

Determinada infra-estrutura, como salão de festas, piscina, quadras de esporte, etc., torna-se mais acessível para um maior número de pessoas em função do caráter coletivo de um edifício. Se anteriormente estas funções só eram possíveis para uma restrita classe alta, a verticalização aparece, assim, como um símbolo de ascensão social, conforme já discutido anteriormente. Mendes (2009) observa, entretanto, que a falta de consciência sobre o que é morar num condomínio traz uma série de dificuldades inesperadas: excesso de barulho, problemas de relacionamento com vizinhos, custos de autogestão, interesses conflitantes de grupos, entre outros.

Durante a pesquisa de campo e através da análise das entrevistas com os moradores dos edifícios erguidos na beira mar de Casa Caiada, foi possível concluir que naqueles condomínios maiores, com melhores equipamentos de infraestrutura, os conflitos entre vizinhos eram praticamente inexistentes. Talvez pela razão dos vizinhos pouco se conhecerem, visto que o elevador e a área de lazer, muitas vezes, pouca utilizada, são os espaços de convívio entre os moradores. Os encontros são breves e esporádicos. Nesses edifícios há um grande adensamento populacional que favorece o encontro casual e diverso. Em contrapartida, nos edifícios menores, com ou sem equipamentos de lazer, os conflitos entre vizinhos são mais rotineiros. Nesses edifícios os encontros se tornam mais comuns e frequentes, devido ao quantitativo menor de moradores.

Deve-se pensar que os agentes produtores do espaço urbano apropriam-se e consomem o espaço como se este fosse uma mercadoria, não para a sua satisfação pessoal, mas para realizar um desejo de lucro. Essa apropriação e consumo realizam-se de forma diferenciada, tendo em vista que os processos sociais, políticos, culturais e econômicos que comandam a estruturação/reestruturação do espaço urbano sempre se materializam de modo desigual.

Hoje as mercadorias tornaram-se tão onipresentes em nossas vidas que ganharam significados de tal forma que não consumimos mais bens, mas consumimos signos de prestígio. As mercadorias transcendem sua condição fenomênica, uniram-se à linguagem ganhando sentido simbólico. O que os indivíduos buscam nos objetos da sociedade do consumo são seus significados. As mercadorias tornam-se atraentes na medida em que criam símbolos de poder, status e pertencimento. Cada um busca no mercado os produtos que possam agregar valor e status a sua personalidade.

Assim, podemos pensar a questão do consumo do espaço urbano verticalizado, através de sua forma material – o edifício – como uma das estratégias dos diversos agentes sociais que incorporam nas suas práticas não apenas a dimensão estritamente material, mas também aspectos subjetivos/simbólicos, no intuito de ofertar produtos imobiliários, para um público consumidor em expansão que relaciona a forma vertical de morar a um status de modernidade. Lacerda (2011) discursa sobre a atual tendência de atribuir

“modernidade” a construções verticalizadas, que geralmente conseguem atingir o imaginário coletivo como simbólico de prestígio e poder social.

Muitos dos moradores de edifícios da beira mar de Casa Caiada consideram que morar nesse bairro em condomínios com equipamentos de lazer e com vista para o mar é um privilégio para quem pode pagar.

Na sociedade capitalista, os indivíduos são seres genéricos, anônimos e só podem se constituir como sujeito na medida em que se tornem mercadorias. Eles precisam agregar valor a si mesmo buscando produtos no mercado para que sejam melhores e desejáveis para seu grupo social ou para o mercado de trabalho. Existe na sociedade uma luta simbólica por reconhecimento social. As diferenças entre os indivíduos surgem em função da posição que ocupam em seu grupo ou em seu trabalho. Algumas posições ou funções conferem prestígio, fama, dinheiro e poder. Isso significa que os indivíduos devem adquirir mercadorias, recursos, competências, conhecimentos, comportamentos para que sejam cada vez melhores como indivíduos.

No contexto da simbologia presente na vida dos moradores dos “arranha-céus” da beira mar, será apresentado o Edifício Estação das Paineiras, considerado o maior condomínio vertical de luxo de Olinda.

3.3.1 Edifício Estação das Paineiras

Logo no início da pesquisa, surgiu o interesse em investigar o Edifício Estação das Paineiras sob a ótica da expansão da verticalização no Bairro de Casa Caiada. Enquanto moradora desse bairro, nasceu o desejo investigativo em conhecer a simbologia que a referida construção reflete na paisagem urbana da cidade de Olinda.

A primeira tentativa de acesso ao edifício foi fundamental para o norteamento do processo investigativo, e esclarecedora quanto à existência de uma administradora permanentemente presente no edifício. Portanto, seria necessário um agendamento com o responsável da administradora para a permissão da pesquisa nas dependências do prédio, bem como para a realização das entrevistas com os moradores.

O agendamento para a realização da pesquisa no Estação das Paineiras foi possibilitado em acordo do síndico Sr. Rogério com a administradora

Fabiane, que sentiram confiança na pesquisa após a realização prévia das entrevistas com o Sr. Alexandre Mirinda, morador e diretor da empresa AWM engenharia (construtora do Edifício Estação das Paineiras), e com o Sr. Geraldo Lopes, morador e proprietário de cartório em Olinda. O Sr. Alexandre Mirinda colaborou e incentivou a visita ao edifício para fins de desenvolvimento dessa pesquisa e a administradora Fabiane se colocou à disposição em todas as visitas que se fizeram necessária.

De maneira geral, nenhuma dificuldade foi encontrada para o acesso ao Edifício Estação das Paineiras. Acredita-se que a comprovação das entrevistas supracitadas contribuíram na credibilidade da pesquisa. Quanto à recepção pelos porteiros, administradora e moradores foi bastante acolhedora. Cabe mencionar que a única dificuldade vivenciada foi a vigilância permanente por câmeras de circuito interno nas dependências do edifício (corredores, elevadores, salão de jogos, salão de ginástica, etc). Por falta de hábito, surgiu um sentimento de estranheza ao ser constantemente vigiada.

O Edifício Estação das Paineiras²⁴ será abordado nessa dissertação como um dos exemplos da simbologia que permeia os grandes condomínios verticais. A escolha por esse edifício se justifica pela grandiosidade ímpar do empreendimento, sendo considerado um condomínio²⁵ de luxo na cidade de Olinda, portanto, envolvendo uma subjetividade na sua materialidade.

Em 2012, o Edifício Estação das Paineiras, da empresa AWM Engenharia, ganhou o Troféu Master Ademi-PE²⁶, um reconhecimento ao alto nível do empreendimento que tem 986 metros quadrados de beira-mar e foi construído num terreno com aproximadamente 10 mil metros quadrados. Dentre os destaques do imóvel, estão, também, o uso de aquecimento solar e a irrigação da área verde com água da chuva.

O Edifício Estação das Paineiras está localizado na Avenida Ministro Marcos Freire, nº 2222, Bairro de Casa Caiada, beira mar olindense (figura 7).

²⁴ O Edifício Estação das Paineiras é também conhecido pela população olindense como “Paineiras” e “Torres gêmeas de Olinda”.

²⁵ O termo condomínio pode ser utilizado para qualquer tipo de moradia multifamiliar, seja ela horizontal ou vertical, mesmo que seja comumente utilizado para os conjuntos de moradia horizontais. Para essa pesquisa, diante das possibilidades do termo, define-se condomínio para a construção de moradia vertical.

²⁶ O prêmio é conhecido como o “Oscar da Construção Civil” em nível regional, concedido aos melhores empreendimentos das empresas associadas a Ademi-PE.

O edifício é constituído por duas torres verticais (fotografia 23) com 35 pavimentos, sendo 2 pavimentos de garagem, 1 pavimento de área de lazer e 32 pavimentos com 2 apartamentos por andar, totalizando 64 apartamentos em cada torre, num total de 128 apartamentos.

Figura 7: Imagem (Google Earth) da localização do Edifício Estação das Paineiras



Fonte: Google Earth, modificado por Michele Moraes, 2016.

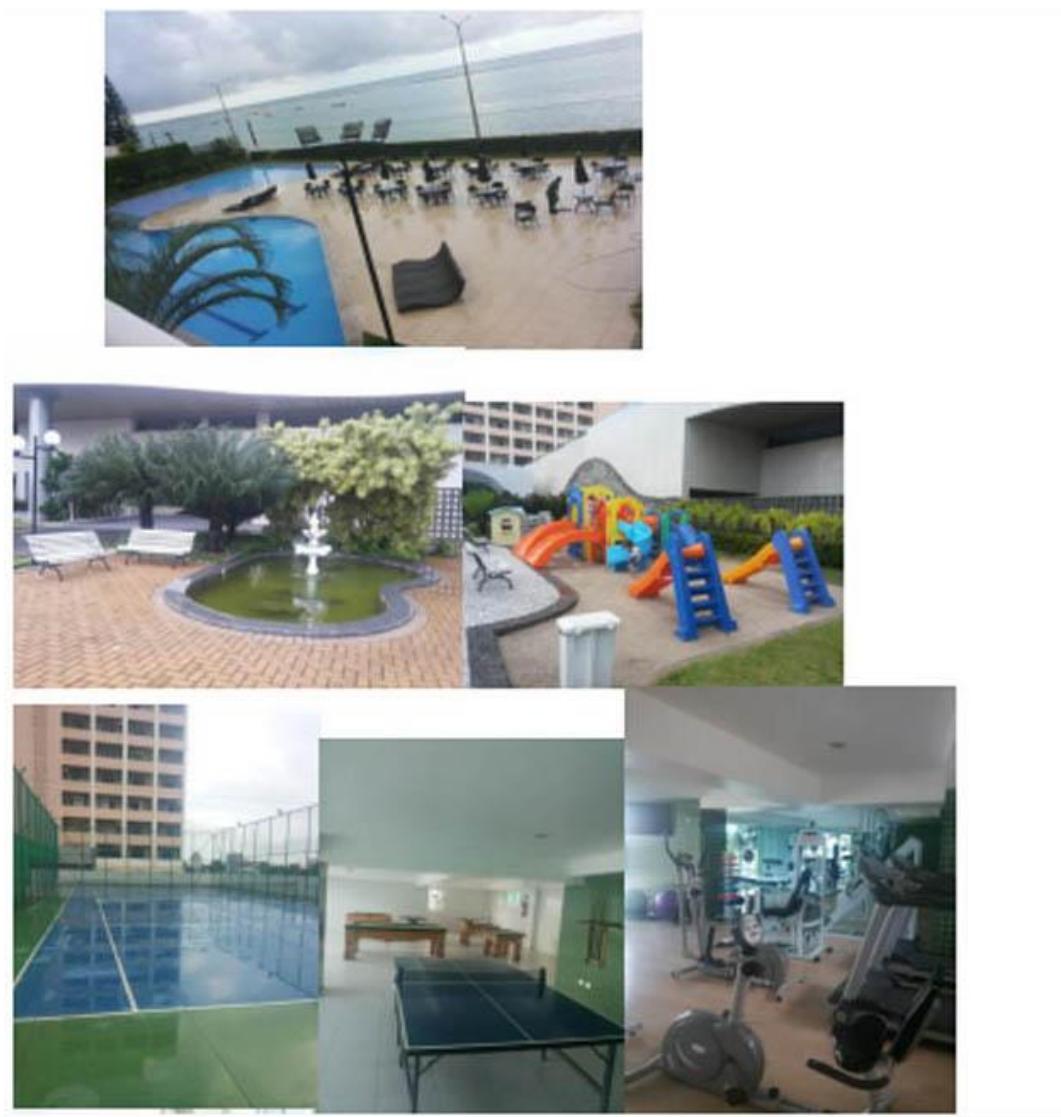
Fotografia 23: Vista interna das torres do Edifício Estação das Paineiras.



Fonte: Michele Moraes, 2016.

A estrutura do edifício é composta por 4 vagas de garagem por apartamento, estacionamento interno para visitantes, 3 salões de festas (climatizados e com forro em placas acústicas e vidros duplos laminados antirruído) sendo 2 em cada torre e 1 salão principal com capacidade para 250 pessoas, piscina semi-olímpica, praça com churrasqueira, espelho d'água, sauna masculina e feminina, playground, fonte d'água com peixes ornamentais, salão de ginástica equipado, 2 salas de massagem, salão de jogos, 2 quadras poliesportivas, 1 campo society, pista de Cooper, hall social, 4 elevadores, central de gás, poço artesiano, 2 guaritas com portões eletrônicos (fotografia 24).

Fotografia 24: Área de lazer comum do Edifício Estação das Paineiras.



Fonte: Michele Moraes, 2016.

Alguns equipamentos da estrutura do prédio nos suscitam reflexão: as 4 vagas de garagem por apartamento, 1 salão de festas principal com capacidade para 250 pessoas e 1 pista de Cooper. Não seria um exagero tantas vagas de garagem? Será que essa quantidade de vagas não estimula o individualismo e o consumismo na sociedade moderna? Qual é a necessidade de uma pista de cooper no edifício à beira mar? O calçadão da beira mar não atende à necessidade dos moradores do edifício? A existência de um salão de festas principal é necessidade ou luxo, visto que cada torre já possui um salão?

Em arquitetura e urbanismo, o fenômeno dos condomínios de luxo desperta o interesse da sociedade moderna, pois confirma tendência específica de produção de espaço livre de uso comum na reprodução da cidade contemporânea: o espaço livre em condomínio (PAULO ALAS, 2013). Entre as torres isoladas de apartamento, os mais diversos equipamentos, como praças, boulevares e espelhos d’água recriam, intramuros, estruturas típicas de um possível espaço livre público “ideal” (PAULO ALAS, 2013).

O Edifício Estação das Paineiras possui um espaço livre privado de uso comum, generoso, seguro, acolhedor e revigorante, em contraposição ao espaço público, precário, inseguro e estressante, compreensão comum aos moradores.

Quanto aos apartamentos, possuem 4 quartos sendo, 3 suítes, wc social, sala para 2 ambientes, sala de estar íntimo, cozinha, área de serviço, dependência completa de empregada e varanda com vista para o mar. É exatamente essa “vista para o mar”, além dos itens de infraestrutura do prédio, que permeará o status da moradia vertical.

O diretor da empresa AWM Engenharia, Alexandre Mirinda, relatou que no terreno de quase um hectare, onde foi erguido o Estação das Paineiras, seria possível construir quatro torres idênticas as que lá estão, mas uma pesquisa realizada pela sua empresa mostrou que o morador de Olinda almejava morar num empreendimento que tivesse mais do que 2 vagas de garagem. Ele acredita que esse foi um dos segredos do Paineiras, disponibilizar 4 vagas de garagem por apartamento. Um outro fator que contribuiu para o sucesso, segundo ele, foram as 3 suítes, pois, “a suíte hoje é um item de luxo, um bem de consumo, que agrega valor ao empreendimento”.

Todos os moradores entrevistados destacaram como um diferencial do Edifício Estação das Paineiras, as 4 vagas de garagem. Maria do Socorro afirma “carro hoje não é luxo, é necessidade”, portanto valoriza as vagas dispostas para os moradores.

No ano da aprovação da licença para a construção do Paineiras, não havia normatização que regulamentasse a altura das edificações²⁷, portanto, conforme relatou Mirinda “o céu era o limite para a verticalização” e continua

a altura era totalmente liberada quando na época da aprovação e não da construção. E eu como morador de Olinda sabia que ia mudar isso. Eu já tinha adquirido o terreno e adquiri mais uns dois terrenos na beira mar que eu estou com eles aprovados e licencio todo ano para não perder o direito. Então você ainda vai ver construções acima desses 25 pavimentos. Eu estou com um aprovado com 30m de altura, tem 30 pavimentos na beira mar.

Através do depoimento exposto se pode afirmar que embora haja um limite para a verticalização na beira mar de Olinda, muitos edifícios continuam sendo construídos acima do gabarito vertical por terem sua licença de construção aprovada anteriormente a 2004.

Cabe destacar que o Bairro de Casa Caiada possui a maior extensão de orla marítima e é o mais verticalizado da cidade de Olinda, alterando as formas de compreensão das pessoas sobre o mesmo e o seu desejo de moradia naquele local.

A moradora Maria do Socorro relatou que residir no Estação das Paineiras era o sonho do seu esposo, pois morar na beira mar de Casa Caiada significa estar próximo das lembranças de infância e adolescência. Mesmo com as mudanças que ocorreram naquela paisagem devido ao espaço e tempo transcorrido.

Já a moradora Conceição²⁸ é mais enfática ao destacar que morar no Estação das Paineiras é realmente a realização de um sonho de consumo, que satisfaz todas as suas necessidades com toda a infraestrutura que o condomínio

²⁷ O limite máximo para a verticalização em Olinda só foi estabelecido no ano de 2004, com o atual Plano Diretor.

²⁸ Maria Conceição Peixoto Valentim é moradora do Edifício Estação das Paineiras, beira mar do bairro de Casa Caiada. entrevista realizada em 02/06/2016.

lhe oferece. Entretanto, ao mencionar a frequência de utilização dessa infraestrutura, a moradora relatou que apenas seu filho adolescente faz uso do salão de ginástica.

Outro entrevistado, Sr. Geraldo Gomes, também menciona com orgulho e satisfação a infraestrutura presente no Paineiras, mas também destaca que não a utiliza, inclusive, realiza suas caminhadas fora do prédio no calçadão da beira mar.

As áreas de lazer, espaços livre e privado, que são argumentos valorativos para os promotores imobiliários, tornam-se subutilizadas pelos moradores com o passar do tempo. Os moradores quase não frequentam as áreas de lazer e os equipamentos são usufruídos principalmente pelas famílias com crianças e adolescentes, que tem o tempo livre necessário.

O fato das entrevistas indicarem que, do ponto de vista prático, estes espaços não são plenamente utilizados, os moradores gostam e se sentem satisfeitos em saber que contam com piscina, academia, pista de Cooper, sauna e outras áreas de lazer à disposição, mesmo que não as usem.

Já o morador Alexandre Mirinda relaciona a moradia no Estação Paineiras à qualidade de vida e relata

no Paineiras eu tenho minha pista de Cooper, minha academia de ginástica climatizada sem precisar sair de casa. Eu não saio de casa hoje sem fazer minha atividade física, sem tomar minha massagem diariamente porque tem sala de massagem. Eu faço sauna, hidroginástica. Eu voltei a jogar bola, que é minha paixão. Eu sou apaixonado por futebol de campo. Quem gosta de jogar tênis, tem tênis.

Significaria dizer que, independente do uso ou não, pelo seu valor simbólico, a disponibilidade e a propriedade destes espaços e equipamentos oferece um conforto imaterial, o atendimento às necessidades sociais e autorrealização. Há, portanto, um consumo de signos de prestígio.

Com as afirmações dos entrevistados, percebem-se os valores subjetivo e simbólico que permeiam a moradia nos arranha-céus, mediante a noção de status, prestígio social e modernidade generalizados a noção de qualidade de vida.

Associada à noção de qualidade de vida que os edifícios podem oferecer, encontra-se a sensação de segurança. Para Teresa Caldeira (2008) apud Paulo Alas (2013), os “condomínios” são o tipo de moradia mais desejável pela classe alta. Aqueles que escolhem morar nesse espaço valorizam “viver entre pessoas selectas (...) e longe das interações indesejadas, movimento, heterogeneidade, perigo e imprevisibilidade das ruas”.

A moradora Maria do Socorro e Alexandre Mirinda em seus depoimentos relataram o quanto valorizam a segurança que o Paineiras oferece aos seus moradores.

Segundo Paulo Alas (2013, p.14), “a engenhosidade do mercado imobiliário em transformar as suas características em qualidades – o produto, em sonho” – tem tornado, hoje, os condomínios de luxo, um objeto de desejo que reafirma uma suposta “nova forma de morar”.

Mediante as entrevistas, foi possível identificar que a maioria dos moradores entrevistados tinha outros imóveis, que venderam para a aquisição do apartamento do Estação das Paineiras. Cabe mencionar que um apartamento nas “torres gêmeas” hoje está quintuplicamente valorizado em relação ao ano de seu lançamento, 2012.

Todos os moradores entrevistados consideraram que morar no Edifício Estação das Paineiras possui uma relação de status social que reflete na reação da sociedade ao se admirarem com a dimensão do condomínio. Portanto, há uma dimensão simbólica de relação de poder e status social presente na materialidade vertical da paisagem urbana.

Com relação à moradia privilegiada em frente ao mar, os moradores descrevem a satisfação de se estar próximo ao mar, “é um sentimento de liberdade, não vê o fim do horizonte”, mesmo que esse mar seja apenas de contemplação, pois suas águas são poluídas e com odor desagradável, e sua areia é uma “lama pegajosa”, relataram as moradoras, Socorro e Conceição.

Os moradores entrevistados acreditam que na beira mar de Casa Caiada deveria haver outros empreendimentos com as mesmas dimensões do Estação das Paineiras e lamentam por não haver mais terreno desocupado na área. Entretanto, eles concordam que não apenas o bairro de Casa Caiada, mas Olinda de uma maneira geral, não suportaria adensar tantas famílias em

um único local. Os moradores justificam o congestionamento do trânsito, a má conservação das vias públicas, entre outros aspectos de infraestrutura.

Contudo, o Edifício Estação das Paineiras, caracteriza-se, enquanto fenômeno da verticalização no bairro de Casa Caiada, por meio de três tendências formais específicas (PAULO ALAS, 2013), que criam uma reestruturação do processo produtivo do mercado habitacional no início do século XXI: aumento do tamanho do lote, aumento do número de unidades por empreendimento e ampla oferta de espaços de uso comum.

Com as entrevistas realizadas com os moradores do Edifício Estação das Paineiras foi possível concluir que a verticalização à beira mar no Bairro de Casa Caiada, além de constituir uma das mais importantes modificações do bairro, é uma forma de ascensão social repleta de significados interligados aos valores de uma sociedade de consumo que pode usufruir da produção capitalista do espaço, proporcionando modos de vida.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Essa pesquisa procurou realizar um estudo do processo de verticalização no Bairro de Casa Caiada, Olinda/PE, em especial na orla marítima, numa escala temporal entre os anos de 1990 a 2015, considerando os principais agentes e sujeitos envolvidos nesse processo.

Para responder ao objetivo proposto, as informações coletadas foram analisadas à luz da produção do espaço urbano, sem deixar de lado o viés simbólico da verticalização na paisagem urbana. Assim, como procedimentos metodológicos empreendidos nessa pesquisa, podemos destacar: entrevistas em áudio, busca por fotografias e reportagens em jornais, coleta de dados na Prefeitura Municipal de Olinda e outras instituições pertinentes e pesquisa bibliográfica.

A dificuldade de encontrar dados e informações em referências bibliográficas – como em livros ou trabalhos acadêmicos sobre a história do Bairro de Casa Caiada - que embasassem a pesquisa fez necessária a realização da pesquisa documental com afínco a fim de compreender a produção da paisagem do Bairro sobre um ponto de vista morfológico, mas também procurando registros sobre a vida urbana que ali se desenvolvia. As inúmeras visitas ao Arquivo Público Municipal de Olinda para levantamento de material fotográfico, bibliográfico e jornalístico foram fundamentais, bem como, a coleta e análise dos depoimentos produzidos pelas entrevistas gravadas em áudio.

Os procedimentos metodológicos utilizados demonstraram de forma clara a potencialidade da utilização das fotografias e dos depoimentos no estudo da História Urbana, em que a documentação pode consistir não apenas em um fim da pesquisa, mas em um meio de vivenciar, retratar e/ou simular realidades urbanas do passado. Ademais, vale ressaltar que a documentação digital consiste em um importante meio de preservação da identidade cultural e da memória.

A linha adotada partiu do raciocínio de tomar a cidade como ponto de partida para compreender historicamente como se deu a ocupação do Bairro, aprofundando-se na caracterização de sua situação atual no sentido de formar

um panorama amplo para que pudessem ser questionadas as medidas que levaram à expansão da verticalização.

A partir da adoção da escala local para o estudo do fenômeno da verticalização, foi possível identificar que parte da política fiscal é baseada na valorização imobiliária, por ser um setor capaz de elevar a arrecadação municipal. Como consequência dessa política o que pode ser detectado é um aumento de projetos de expansão urbana tanto públicos quanto privados, onde o “empreendedorismo urbano” passou a fazer parte das agendas locais das cidades brasileiras.

Considerando o Bairro estudado, constatamos que o Estado, responsável pela administração e gerenciamento dos interesses públicos, assume no espaço urbano um duplo papel: ao mesmo tempo em que regula os instrumentos de planejamento da cidade e concilia os diversos segmentos sociais que nela atuam.

Verificamos também que o poder público local tende a ser o agente modelador do espaço que exerce maior influência, sendo capaz de alterar a estrutura urbana através de ações com consequência direta, como a Revitalização da Beira Mar de Olinda, mas também por ações indiretas, como a alteração na legislação que transformou o Bairro de Casa Caiada em Zona de Verticalização Elevada, incentivando a proliferação dos condomínios verticais.

Essa constante relação entre crescimento da população e consequente demanda por habitação e a produção material da cidade, realizada principalmente pela verticalização, será permanentemente regulada pelo Estado por intermédio das Leis de Uso e Ocupação do Solo urbano. Foi constatado que quanto maior a capacidade de adensamento, maior o preço do solo, maior a renda da população residente naquela área, e consequentemente maior interesse imobiliário. Em contrapartida, esse mesmo Estado regulador não tem sido capaz de promover com eficácia a melhoria das infraestruturas básicas da cidade.

Diante da regulação do espaço os agentes imobiliários atuam no mercado buscando as áreas mais valorizadas disponíveis para os empreendimentos. Essa ação não ocorre de forma homogênea, mas sim concentrada nos ambientes em que residem as populações de mais alta renda.

No caso de Olinda, duas áreas se destacam: o Bairro Novo e o Bairro de Casa Caiada.

O mercado imobiliário, ao mesmo tempo em que corresponde aos anseios da sociedade variando de acordo com a localização, a renda e os valores culturais de cada época, é também capaz de produzir um *marketing* no intuito de gerar novas tendências, definindo os tipos de habitação, os preços praticados, e os argumentos de valorização dos elementos pertinentes a localizações específicas. A dinâmica imobiliária empreendida no Bairro de Casa Caiada visa à obtenção de altos lucros a partir da venda de uma imagem que exalta o meio ambiente e a qualidade de vida, atraindo assim, compradores de alto poder aquisitivo. No espaço privado são construídos equipamentos e implementados usos que aos poucos substituem valores culturais e sociais por argumentos mercadológicos.

A sociedade, por sua vez, tende a ser fortemente influenciada, e até mesmo ludibriada pelos instrumentos de mídia que corroboram na criação de cenários favoráveis à dinâmica imobiliária que se deseja praticar. Pessoas que não costumam frequentar espaços coletivos, que veem em sua residência apenas o ambiente de repouso ao fim do dia, buscam determinados empreendimentos para suprir um anseio de provação de seu *status social*.

Conforme vimos ao longo deste trabalho, a produção do espaço urbano do Bairro de Casa Caiada, Olinda/PE, revela as estratégias e interesses dos vários segmentos sociais envolvidos nesse processo. Tanto como condição para a reprodução social ou enquanto condição de reprodução capitalista, o espaço urbano configura uma dimensão fundamental da realidade da produção da cidade, erguida sob os ditames do modo de produção capitalista.

A crescente valorização do solo nessa porção da cidade gera como efeito um dinamismo e uma complexidade maiores no tocante ao processo de expansão urbana vertical na orla marítima do referido bairro estudado.

Os problemas da área de estudo que aqui analisamos deixam evidentes que o espaço se apresenta como uma arena onde se desenrolam as estratégias dos distintos agentes que o produzem.

A expansão da verticalização que está em processo no Bairro de Casa Caiada, Olinda/PE, expressa uma mudança que atinge profundamente as cidades brasileiras, sobretudo as áreas litorâneas. Tal processo está em

grande parte vinculado ao novo contexto da sociedade moderna, caracterizado pelo apelo cada vez maior pelo consumo, onde tudo parece ser tornar mercadoria. Novos signos e simbolismos de status e qualidade de vida invadem o nosso dia-a-dia, influenciando os prazeres e necessidades individuais e necessidades coletivas.

O trabalho desenvolvido mostra que o surgimento de um primeiro condomínio vertical de luxo na cidade de Olinda é, enquanto fenômeno, um acontecimento novo no processo de verticalização da cidade que não pode apenas ser explicado como uma suposta “nova forma de morar”. A expansão da verticalização no Bairro de Casa Caiada está calcada na reprodução do solo urbano através da reprodução capitalista da cidade.

A alarmante velocidade com que vem sendo construídos os edifícios geraram preocupações empíricas no início desta pesquisa que se comprovaram problemas concretos. Preocupa-nos a ordem com que está sendo estabelecida tal ocupação, construindo primeiro para depois promover infraestrutura.

Tendo em vista a importância do litoral norte da cidade de Olinda, sob o aspecto ambiental e paisagístico, é imprescindível que, o debate sobre a expansão da verticalização seja levado de forma democrática aos distintos segmentos da sociedade civil organizada e, sobretudo, aos diretamente envolvidos com essa questão. Espera-se que esses participem ativamente das discussões e encaminhem propostas no sentido de dotarmos o município de um marco jurídico que, além de disciplinar a verticalização, exija projetos de infraestrutura viária, hidro-sanitária, drenagem e conservação de áreas verdes, dentre outros elementos, como forma de vislumbrar um crescimento urbano ordenado e, ao mesmo tempo, equilibrado e social-ambientalmente.

É importante ressaltar que a expansão da verticalização, principalmente na orla marítima, que está se processando na área de estudo apontam para a tendência de impactos negativos conforme já identificados em áreas análogas:

- perda da ventilação natural;
- Projeção de sombras sobre as residências da vizinhança, com perda parcial da insolação natural;

- Projeção de sombras sobre a areia da praia e ambientes associados comprometendo o ecossistema e o uso do ambiente para recreação comércio e turismo;
- Maior adensamento urbano, tais como: da população, da quantidade de veículos e da circulação;
- Aumento na concentração de resíduos, exigindo do Poder Público maior eficiência na coleta, transporte, e na disposição final dos resíduos sólidos urbanos (lixo);
- Aumento na carga de esgotos, implicando no redimensionamento dos diâmetros das redes coletoras; e dentre outros.

Conforme constatamos na pesquisa, um dos grandes problemas da expansão da verticalização no Bairro de Casa Caiada, principalmente na orla marítima, deve-se a insuficiente infraestrutura da área. Tornou-se evidente que o poder público não acompanhou o ritmo crescente do adensamento vertical no bairro. Os projetos de infraestrutura e melhoria previstos no Plano Diretor para atender a demanda populacional em grande parte não saíram do papel.

Nesses termos, verificamos que a problemática da área estudada não se restringe à expansão da verticalização com edificações com mais de 25 pavimentos na orla marítima, nem ao surgimento de Edifício de luxo com quase 1 hectare de área, mas principalmente às questões voltadas ao investimento de serviços urbanos básicos pelo poder público, fundamentais para uma melhor qualidade de vida.

Verificamos também que os incrementos de modernidade que se instalaram ao longo da orla marítima do Bairro de Casa Caiada não rompem com aspectos vinculados ao atraso que tão bem caracterizam a sociedade brasileira. Assim, observamos que a introdução dos altos edifícios e até do condomínio vertical de luxo, os quais procuram simular uma moradia ideal, em termos práticos, não representa mudança positiva para a realidade dos moradores das áreas extramuros. Ao contrário, a presença desses objetos espaciais tende a acentuar ainda mais as contradições da relação adensamento populacional e disponibilidade de infraestrutura urbana no Bairro de Casa Caiada.

A modernidade que se instala em Olinda ou no Bairro de Casa Caiada sob o ponto de vista econômico não se confirma no âmbito político. Enquanto a

cidade se reveste de novos produtos imobiliários, que mais representam um apelo ao consumo de moradia dos estratos de elevado poder aquisitivo, temos a permanência de problemas sociais e ambientais que resvalam no conservadorismo político que tanto marca a sociedade brasileira. Diante disso, fica claro que a produção social do espaço urbano constitui um contínuo processo onde se confrontam transformações e permanências. Espera-se que a atual revisão do Plano Diretor promova mudanças na cidade para melhor.

REFERÊNCIAS

- ABREU, Maurício de Almeida. Evolução urbana no Rio de Janeiro. 3.ed. Rio de Janeiro: IPLANRIO, 1997.
- ALAS, Paulo. O fenômeno dos supercondomínios: verticalização na metrópole paulistana no início do século XXI. (dissertação de mestrado). São Paulo: FAUUSP, 2013.
- ALBERTI, V. *História oral: a experiência do CPDOC*. Rio de Janeiro: Fundação Getúlio Vargas, 1990.
- ANDRADE, Manuel Correia de. Recife: problemática de uma metrópole de região subdesenvolvida. Recife: Universitária, 1979.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NB 1350** – Normas para elaboração de plano diretor. Rio de Janeiro, 1991.
- ARAÚJO, Rita de Cássia Barbosa de. As praias e os dias: história social das praias do Recife e de Olinda. Recife: Fundação de Cultura Cidade do Recife, 2007.
- BARBOSA, Adauto Gomes. Produção do espaço urbano e as transformações urbanas no litoral sul de João Pessoa-PB. (dissertação de mestrado). Natal: UFRN, 2005.
- _____. Turismo e produção do espaço litorâneo: modernização e contradições socioespaciais em João Pessoa – PB. Cadernos do Logepa. v. 6, n. 1, p. 58-75, jan./jun. 2011
- BARREIRA, Irlys Alencar. F. A cidade no fluxo do tempo: invenção do passado e patrimônio. In: Sociologias. Porto Alegre, ano 5, n. 9, jan/jun. 2003, p. 314-339.
- BAUDRILLARD, J. (2008) *A sociedade de consumo*, Lisboa: Edições 70, 2a ed., 272p.
- BAUMAN, Zigmunt. Vida para o consumo: a transformação das pessoas em mercadoria. Rio de janeiro: Jorge Zahar Ed, 2008.
- BERQUE, Augustin. Paisagem-marca, paisagem-matriz: elementos da problemática para uma geografia cultural. In: CORRÊA, Roberto Lobato & ROZENDAHL, Zeny (orgs.). *Paisagem, Tempo e Cultura*. Rio de Janeiro: Eduerj, 1998, p.84-91.
- BOGDAN, R. O.; BIKLEN, S. K. Investigação qualitativa em educação: uma introdução à teoria e aos métodos. [Porto]: Editora Porto, 1994.
- BOSI, E. O tempo vivo da memória. Ensaios de Psicologia Social. São Paulo. Ateliê Editorial, 2003.

BRASIL. CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicacompile.htm

BRASIL. Lei Nº 10.257 de 10 de Julho de 2001. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm

BRASIL. Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos. 2 ed. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2002.

BRASIL. Projeto Orla: Fundamentos para Gestão Integrada. MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE – Secretaria de Qualidade Ambiental; MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO - Secretaria do Patrimônio Da União. Brasília, 2006. Disponível em: <http://www.mp.gov.br/secretarias/upload/Arquivos/spu/publicacao/081021_

CAPEL, H. La morfología de las ciudades. Barcelona: Ediciones Del Serbal, 2002.

CARLOS, Ana Fani A. A (re)produção do espaço urbano. São Paulo: Edusp, 1994.

_____. A cidade. 5 ed. São Paulo: Contexto, 2001.

_____. Espaço-Tempo na metrópole: a fragmentação da vida cotidiana. São Paulo: Contexto, 2001.

_____. O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade. 1 ed. São Paulo: Labur Edições, 2007.

_____. *O lugar no/do mundo*, São Paulo: Labur Edições, 2007. 84p.

CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M.E.B. (Org.). A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011.

CASTELLS, Manuel. A questão urbana. Tradução: Arlete Caetano. São Paulo: Paz e Terra, 2000.

CHIZZOTTI, A. Pesquisa em ciências humanas e sociais. São Paulo: Cortez, 1991.

CORREA, Roberto Lobato. O Espaço Urbano. 4 ed. São Paulo: Ática, 2005.

_____. Trajetórias geográficas. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2011.

CORREA, Roberto Lobato & ROZENDAHL, Zeny. Apresentando leituras sobre paisagem, tempo e cultura. In: CORRÊA, Roberto Lobato & ROZENDAHL, Zeny (orgs.).*Paisagem, Tempo e Cultura*. Rio de Janeiro: Eduerj, 1998.123p. p.7-11

COSGROVE, Denis. A geografia está em toda parte: Cultura e simbolismo nas paisagens humanas. In: CORRÊA, Roberto Lobato & ROZENDAHL, Zeny (orgs.). *Paisagem, Tempo e Cultura*. Rio de Janeiro: Eduerj, 1998.123p. p.92-123

COSTA, Ademir Araújo de. A verticalização e as transformações do espaço urbano de Natal - RN. 2000. 207f. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2000.

CULLEN, Gordon. *Paisagem urbana*, São Paulo: Edições 70, 2006.

DAMIANI, Amélia Luísa. As Contradições do Espaço: Da Lógica (Formal) à (Lógica) Dialética, a Propósito do Espaço. In: CARLOS, A. F. A.; DAMIANI, A. L.; SEABRA, O. C. L. (Org.). *O Espaço no fim de século: a nova raridade*. São Paulo: Contexto, 2001a, p. 48-61.

FERNANDES, Maria Andreína Moreira. A (re)produção do espaço urbano no bairro altiplano, João Pessoa – PB. Estratégias, iniciativas e interesses dos agentes que produzem a cidade. João Pessoa: UFPB, 2013.

FERRARA, Lucrecia d'Alessio. Os lugares improváveis. In: YÁZIGI, Eduardo (org.). *Paisagem e Turismo*. São Paulo: Contexto, 2002. 226p. p. 65-82 (Coleção Turismo)

FICHER, S. Edifícios altos no Brasil: ensaios e debates. *Revista de Estudos Regionais e Urbanos*, São Paulo, n.37, p.61-75, 1994.

FIORUCCI, Rodolfo. História Oral, Memória, História. In: Revista História em Reflexão: Vol. 4 n. 8 – UFGD - Dourados jul/dez 2010. Disponível em: <http://www.periodicos.ufgd.edu.br/index.php/historiaemreflexao/article/viewFile/952/587>. Acessado aos 28 de Julho de 2014.

FRESCA, T. M. In: MENDES, C. M; TÖWS, R. L. (orgs). A Geografia da verticalização urbana em algumas cidades médias no Brasil. Maringá: Eduem, 2009.

FRIDMAN, F. Rio de Janeiro: Habitação e terra. In: PIQUET, R; RIBEIRO, A. C. T. Brasil, Território da desigualdade: descaminhos da modernização. Rio de Janeiro: Ed. Jorge Zahar, 1991.

GALLI, Marcelo. Viver para o consumo. *Conhecimento Prático – Filosofia*. São Paulo: Escala Educacional, 2009, n. 20, p.28-31.

GIMENEZ, Humberto Marshal Mendes. *Interpretação do espaço urbano de Maringá: A lógica da verticalização período de 1990 a 2005*. (2007) Dissertação (Mestrado). Maringá: UEM/PGE, 2007.

GOLDENBERG, Mirian. A arte de pesquisar: como fazer pesquisa qualitativa em ciências sociais. 10ª Edição. Rio de Janeiro: Record, 2007.

GOTTDIENER, Mark. A produção social do espaço urbano. Tradução de Geraldo Gerson dos Santos São Paulo: Edusp, 1993.

HARDT, L. P. A. & HARDT, C. Contexto histórico de intervenção na paisagem e espaços urbanos. In: Encontro Nacional de Ensino de Paisagismo em Escolas de Arquitetura e Urbanismo no Brasil, VIII, São Paulo. Anais... São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – FAUUSP, 2006. p 1-9.

HARVEY, David. Condição Pós-Moderna : uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural . 6 ed. São Paulo: Loyola, 1996.

HOLZER, Werther. A Geografia Humanista: sua trajetória de 1950 a 1990. Rio de Janeiro, 1992. Dissertação (Pós-graduação em Geografia). Universidade Federal do Rio de Janeiro. 550p.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Topônimos do município de Olinda. In: Revista Brasileira de Geografia. IBGE: 1962.

LEFEBVRE, Henri. O direito à cidade. São Paulo: Editora Moraes, 1991.

_____. Espaço e política. Belo horizonte: UFMG, 2008, 192 p.

_____. La Producción Del Espacio. Tradução: Emilio Martínez. Madrid: Capitan Swing, 2013.

_____. A revolução urbana. Tradução: Sérgio Martins. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.

LENCIONE, Sandra. Observações sobre os conceitos de cidade e urbano. 2009, pp. 109 – 123. Disponível em: http://www.geografia.fflch.usp.br/publicacoes/Geousp/Geousp24/Artigo_Sandra.pdf. Acessado em 16 de abril de 2014.

LOZANO, Jorge E. A. Prática e estilos de pesquisa na história oral contemporânea. In: AMADO, Janaína; FERREIRA, Marieta de M. (orgs.). Usos & abusos da história oral. Rio de Janeiro: FGV, 2006.

LÖWEN SAHR, Cicilian Luiza. Dimensões de análise da verticalização: exemplos da cidade média de ponta grossa/PR. Revista de História Regional, 2000. 5(1):9-36 Disponível em: <http://www.revistas2.uepg.br/index.php/rhr/article/view/2094>. Acessado em 11 de abril de 2016.

MACEDO, Silvio Soares. São Paulo, paisagem e habitação verticalizada – os espaços livres como elementos do desenho urbano. (Tese de doutorado), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. São Paulo: Usp, 1987.

MANZINI, Eduardo José. Entrevista Semi-estruturada: Análise de objetivos e de roteiros. Disponível em: <http://www.sepq.org.br/lisipeq/anais/pdf/gt3/04.pdf>. Acessado aos 20 de Junho de 2014.

MARX, Murilo. Cidade Brasileira. São Paulo: EDUSP, 1980.

MELO, Mário Lacerda de. Metropolização e subdesenvolvimento: o caso do Recife. Recife:UFPE, 1978.

MENDES, Cesar Miranda. O edifício no jardim: um plano destruído. A verticalização de Maringá. (Tese de doutorado), Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas. São Paulo: USP, 1992.

_____. Aspectos culturais do consumo e da mercantilização do processo de verticalização do eixo Maringá, Londrina, Arapongas e Apucarana (PR) Brasil. In: MENDES, C.M.; TÖWS, R.L. (Orgs.) *A geografia da verticalização em algumas cidades médias no Brasil*. Maringá: EDUEM, 2009, p.15-32.

MENDES, Cesar. Miranda., TÖWS, Ricardo Luiz. As transformações intra-urbanas e suas consequências sócio-ambientais das Regiões Metropolitanas de Maringá e Londrina e seu respectivo eixo - PR - Brasil In: 3er Congreso Internacional: *Desafíos para la sustentabilidad territorial en Latinoamérica*. México, D.F.: 2008. v.01. p.01 - 20

MENEZES, José Luiz Mota. Olinda evolução urbana. In: Olinda. Construindo um querer coletivo: o processo de elaboração do Plano Diretor, 1997. P.12-24.

MENEZES, Ulpiano T. Bezerra de. A paisagem como fato cultural. In: YÁZIGI, Eduardo (org.). *Paisagem e Turismo*. São Paulo: Contexto, 2002. 226p. p. 29-64 (Coleção Turismo)

MINAYO, Maria Cecília de Souza (org). Pesquisa social: teoria, método e criatividade. Petrópolis/RJ: Vozes, 2001.

MORAES, Antônio Carlos Robert. Contribuições para a gestão da zona costeira do Brasil. Elementos para uma geografia do litoral brasileiro. São Paulo: Edusp, 1999.

NASCIMENTO, Eliane Maria Vasconcelos do. Olinda: uma leitura histórica e psicanalítica da memória sobre a cidade (Tese de doutorado). Salvador, 2008.

NOVAES, Fernando. Olinda, evolução urbana. Recife: FUNDARPE, 1990.

OLINDA. Lei complementar Nº026/2004: Plano Diretor da cidade de Olinda. Olinda: Câmara municipal, 2004.

_____. Lei Nº3.826/73: Plano de Desenvolvimento Local Integrado (PDLI). Olinda, 1973.

_____. Lei Nº02/97. Plano Diretor da cidade de Olinda. Olinda: Câmara Municipal, 1997.

_____. Lei Nº 5.161/1999: Definição dos Limites dos Bairros de Olinda. Olinda: Câmara municipal, 1999.

PERNAMBUCO. CONSTITUIÇÃO DO ESTADO DE PERNAMBUCO 1989.
Disponível em

<http://legis.alepe.gov.br/arquivoTexto.aspx?tiponorma=12&numero=1989&complemento=0&ano=1989&tipo=&url=>

RAMIRES, Julio Cesar de Lima. O processo de verticalização das cidades brasileiras. *Boletim de Geografia*, Maringá: UEM-PGE. V.16, nº 1, p.97-105, 1998.

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

RODRIGUES, Arlete Moyses. A produção e o consumo do espaço para o turismo e a problemática ambiental. In: YÁZIGI, E. et al. (orgs.) Turismo: espaço, paisagem e cultura. 2. ed. São Paulo: Hucitec, 1999.

RUSCHEINSKY, Aloísio; FORTUNATO, Elizabeth. A história oral na pesquisa social sobre espaço urbano. BIBLOS, [S.I.], v. 16, p. 25-36, dez. 2007. ISSN 2236-7594. Disponível em: <<http://www.seer.furg.br/biblos/article/view/408/93>>. Acesso em: 13 Out. 2014.

SABOYA, Renato. Concepção de um sistema de suporte à elaboração de planos diretores participativos. 2007. Tese de Doutorado apresentada ao Curso de Pós-Graduação em Engenharia Civil – Universidade Federal de Santa Catarina.

SANTIAGO, Diogo Lopes. História da guerra de Pernambuco. Recife: CEPE, 2004.

SANTOS, Milton. A Cidade e o Urbano como Espaço-Tempo. In: CIDADE & HISTÓRIA - Modernização das Cidades Brasileiras nos Séculos XIX e XX. UFBA - FAU/MAU. Salvador, 1992.

_____. A natureza do espaço: técnica e tempo/razão e emoção. São Paulo: Edusp, 2002. 384p

_____. Técnica, Espaço e Tempo: globalização e meio técnico-científico informacional. 5 ed. São Paulo: Edusp, 2008.

_____. A urbanização brasileira. São Paulo: Edusp, 2005.

_____. Metamorfoses do espaço habitado, fundamentos Teórico e metodológico da geografia. São Paulo: Edusp, 2011.

SILVA, Luciana Helena da. A verticalização do espaço urbano: o Caso do bairro do prado – Recife/PE. (dissertação de mestrado). Recife: UFPE, 2008.

SILVA, José Afonso. Direito urbanístico brasileiro. São Paulo: Malheiros, 1995.

SOMEKH, N. A cidade vertical e o urbanismo modernizador: São Paulo 1920-1939. (Tese de doutorado) Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. São Paulo:Usp, 1994.

_____. A cidade vertical e o urbanismo modernizador. São Paulo: EDUSP/Nobel /FAPESP, 1997.

SOUZA, Charles Benedito Gemaque « A contribuição de Henri Lefebvre para reflexão do espaço urbano da Amazônia », *Confins* [Online], 5 | 2009, posto online no dia 21 Março 2009, consultado o 08 Junho 2016. URL : <http://confins.revues.org/5633> ; DOI : 10.4000/confins.5633

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. *A Identidade da Metrópole: A verticalização de São Paulo*. São Paulo: Hucitec, 1994.

SOUZA, Marcelo Lopes de. Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

_____. O Desafio Metropolitano: um estudo sobre a problemática sócio-espacial nas metrópoles brasileiras. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005.

SOUZA, Roberto Silva de. Território municipal de Olinda (PE): parcelamento do solo e diversidade dos espaços urbanos na região metropolitana do Recife. (Tese de doutorado). Recife: UFPE, 2011.

SPOSITO, Maria Encarnação B. O chão arranha o céu: a lógica da reprodução monopolista da cidade. Tese (Doutorado em Organização do Espaço) Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1991.

SUERTEGARAY, D. M. A. Geografia e trabalho de Campo. In: Geografia Física, Geomorfologia: uma (re)leitura. Ijuí: Editora da UNIJUI, 2002.

TEIXEIRA NETO, Manoel. Olinda (das colinas às planícies): natureza, história, cultura, monumentos, carnaval. Olinda: Polys, 2004.

THOMPSON, P. A voz do passado: história oral. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1992.

TÖWS, Ricardo Luiz; MENDES, Cesar Miranda. Verticalização x legislação na Avenida Brasil em Maringá no período de 1960-2004: algumas considerações, Arquitextos, Portal Vitruvius, On-line, Texto Espacial 410, V. 083, p.01-06, 2007

_____. O estudo da verticalização urbana como objeto da geografia: enfoques e perspectivas metodológicas. I Simpósio de Estudos Urbanos/SEURB: desenvolvimento regional e dinâmica ambiental, 2011. ISSN 2236-4056.

VASCONCELOS, Pedro. Salvador: transformações e permanências (1549-1990). Ilhéus: Editus, 2002.

_____. Destinos paralelos: as aglomerações de Olinda-Recife e Salvador. Uma homenagem a Manuel Correia de Andrade. In: FERRAZ, Fernando (Org.). Reflexões sobre espaço-tempo. Salvador: UCSAL/Quarteto, 2004. p. 105-123.

VIEIRA, Daniel de Souza Leão. Paisagem e imaginário: contribuições teóricas para uma história cultural do Olhar. In: Revista de História e Estudos Culturais, 2006. Vol 3. Ano III. Nº 3. ISSN 1807-6971.

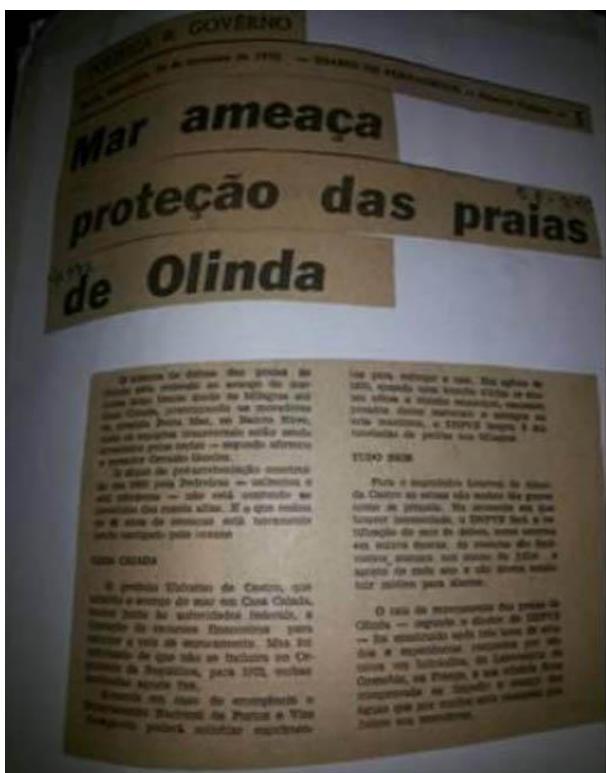
VILLAÇA, Flávio. Espaço Intra-urbano no Brasil. 2 ed. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

VILLAÇA, Flávio. Dilemas do Plano Diretor. In: CEPAM. O município no século XXI: cenários e perspectivas. São Paulo: Fundação Prefeito Faria Lima – Cepam, 1999. p. 237 – 247.

WAUTIER, Anne M. Para uma sociologia da experiência. Uma leitura contemporânea: François Dubet. Sociologia. Porto Alegre, ano 5, nº 9, 2003. Disponível em <<http://www.scielo.br/pdf/soc/n9/n9a07>> Disponível em acesso em Fevereiro de 2013.

ANEXOS

ANEXO A – Diário de Pernambuco do dia 24/02/1972



ANEXO B – Jornal do Commercio em 01/10/1972



ANEXO C – Jornal do Commercio em 25/11/1972



ANEXO D – Jornal do Commercio em 02/10/1972



ANEXO E – Reportagem sobre a construção do Hotel Quatro Rodas.



