



**A VERTICALIZAÇÃO E A
QUALIDADE DO ESPAÇO
RESIDENCIAL NO BAIRRO
DA VÁRZEA (RECIFE/ PE)**

FACULDADE DAMAS DA INSTRUÇÃO CRISTÃ
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

RENATA BARRETO PIMENTEL

A VERTICALIZAÇÃO E A QUALIDADE DO ESPAÇO
RESIDENCIAL NO BAIRRO DA VÁRZEA (RECIFE/ PE)

Recife
2021

Catálogo na fonte
Bibliotecário Ricardo Luiz Lopes CRB-4/2116

P644v Pimentel, Renata Barreto.
A verticalização e a qualidade do espaço residencial no bairro da
Várzea (Recife/Pe) / Renata Barreto Pimentel. - Recife, 2021.
120 f. : il. color.

Orientador: Prof.^a Dr.^a Ana Maria Filgueira Ramalho.
Trabalho de Conclusão de Curso (Monografia – Arquitetura e
Urbanismo) – Faculdade Damas da Instrução Cristã, 2021.
Inclui bibliografia.

1. Verticalização. 2. Qualidade do espaço residencial (QER). 3.
Qualidade do espaço da habitação (QEH). 4. Espaço urbano. I.
Ramalho, Ana Maria Filgueira. II. Faculdade Damas da Instrução
Cristã. III. Título.

72 CDU (22. ed.)

FADIC (2021.1-020)

FACULDADE DAMAS DA INSTRUÇÃO CRISTÃ
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

Renata Barreto Pimentel

**A VERTICALIZAÇÃO E A QUALIDADE DO ESPAÇO
RESIDENCIAL NO BAIRRO DA VÁRZEA (RECIFE/ PE)**

Trabalho de conclusão de curso
apresentado como exigência parcial para a
Graduação no Curso de Arquitetura e
Urbanismo, sob orientação da Profa. Dra.
Ana Maria Filgueira Ramalho.

Recife
2021

FACULDADE DAMAS DA INSTRUÇÃO CRISTÃ
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

RENATA BARRETO PIMENTEL

**A VERTICALIZAÇÃO E A QUALIDADE DO ESPAÇO
RESIDENCIAL NO BAIRRO DA VÁRZEA (RECIFE/ PE)**

Trabalho de conclusão de curso
como exigência parcial para graduação no
curso de Arquitetura e Urbanismo, sob
orientação do Profa. Dra. Ana Maria
Filgueira Ramalho

Aprovada em 10 de junho de 2021

BANCA EXAMINADORA

Profa. Ana Maria Filgueira Ramalho
Orientadora /Faculdade Damas (FADIC)

Profa. Maria Luiza de Lavor
Primeira examinadora/Faculdade Damas (FADIC)

Profa. Winnie Emily Fellows
Segunda examinadora/ Faculdade Damas (FADIC)

Recife
2021

AGRADECIMENTOS

Agradeço aos que andaram junto e seguraram minha mão em diversos momentos durante todo o processo deste trabalho, e de minha história.

Aos meus pais, pelo apoio e suporte durante a caminhada.

Aos meus amigos, meu coração fora de mim.

À minha orientadora Ana Ramalho e professora Winnie, que à toda hora me apoiaram.

Aos meus, a maior gratidão do mundo.

RESUMO

A presente pesquisa tem como objetivo analisar o impacto da verticalização na qualidade do espaço residencial urbano, sendo utilizado como objeto empírico de estudo um recorte espacial de duas quadras localizadas no bairro da Várzea, na zona oeste da cidade do Recife (PE). Esta pesquisa foi desenvolvida no ano de 2021 e a área selecionada foi escolhida por estar enfrentando processo de verticalização nos últimos anos. Foi utilizada como base metodológica de avaliação a ferramenta denominada Qualidade do Espaço Residencial (QER), adaptada à área de estudo, resultando na aplicação do Índice de Qualidade do Espaço da Habitação (QEH Adaptado). Para o desenvolvimento da pesquisa, foram realizados levantamentos de dados sobre as áreas selecionadas, e analisados pontos relevantes para os indicadores do Índice QEH Adaptado, bem como: tipologia edilícia, qualidade e fruibilidade do espaço pertinente, proximidade de equipamentos urbanos, interferência do tráfego de veículos, exposição solar, estado de conservação dos edifícios, e outros. O estudo demonstrou que a verticalização e o adensamento populacional provocado por este fenômeno impactam na qualidade do espaço urbano residencial e, conseqüentemente, na qualidade da habitação local em que esse processo ocorre, dentre outras razões, por aumentar a quantidade de tráfego de veículos e a demanda por vagas e estacionamentos, e também por interferir na sua cobertura vegetal e na exposição solar, a partir da crescente quantidade no número de pavimentos destes empreendimentos verticalizados.

Palavras-chave: Verticalização. Qualidade do Espaço Residencial (QER). Qualidade do Espaço da Habitação (QEH). Espaço Urbano.

ABSTRACT

This research aims to analyze the impact of verticalization on the quality of urban residential space, in order to use as an empirical object of study a spatial cutout of two blocks located in the Várzea neighborhood, in the west zone of the city of Recife (PE). This research was carried out in 2021 and the selected area was chosen because it has been facing a verticalization process in recent years. The tool called Residential Space Quality (QER), adapted to the study area, was used as a methodological basis for evaluation, resulting in the application of the Housing Space Quality Index (Adapted QEH). For the development of the research, data surveys were carried out on the selected areas, and relevant points were analyzed for the indicators of the Adapted QEH Index, as well as: building typology, quality and fruitfulness of the relevant space, proximity to urban equipment, interference from traffic vehicles, sun exposure, state of conservation of buildings, and others. The study showed that the verticalization and population density caused by this phenomenon impact the quality of urban residential space and, consequently, the quality of local housing where this process occurs, among other reasons, by increasing the amount of vehicle traffic and demand by spaces and parking lots, and also by interfering with its vegetation cover and sun exposure, from the growing number of floors in these vertical projects.

Keywords: Verticalization. Quality of Residential Space (QER). Quality of Housing Space (QEH). Urban Space.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	11
1. A FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	15
1.1. O espaço urbano	15
1.2. A cidade e a verticalização	20
1.2.1 Processo de verticalização no Brasil.....	26
1.3. A especulação imobiliária	29
2. A VÁRZEA (RECIFE/PE)	35
2.1 Contexto e localidade	35
2.2. A história do bairro	37
2.3. A ocupação atual e a verticalização no bairro da Várzea	51
2.3.1 Legislação	62
3. A QUALIDADE DO ESPAÇO RESIDENCIAL	66
3.1. Qualidade do espaço residencial e seu dimensionamento	66
3.2. Índice de Qualidade Ambiental do Espaço Residencial (QSR)	69
3.3. Índice de Qualidade do Espaço Residencial (QER)	73
4. A APLICAÇÃO DO QER (ADAPTADO) NO BAIRRO DA VÁRZEA (RECIFE/PE)	81
4.1 Estrutura do índice QEH (Qualidade do Espaço da Habitação) adaptado	81
4.2 Levantamento e análise das Quadras	89
4.2.1 Qualidade da Habitação – QH	90

4.2.2 Qualidade do Contexto da Habitação – QC	98
4.3 Resultados	110
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	115
REFERÊNCIAS	118

INTRODUÇÃO

Ao longo dos anos, até se chegar na contemporaneidade, sabe-se que a formação dos espaços urbanos vem acompanhada de processos de avanço e crescimento, seja por meio de novos mecanismos de dinamicidade urbana, por necessidade de expansão, ou pelo uso de tecnologias, o ser humano ao fazer uso do espaço, interfere e impacta o meio em que vive de variadas formas. Na atualidade, a moradia não se presta apenas a exercer função principal de abrigo, mas também exerce papel simbólico através um novo viés associado ao mercado de consumo, e isto pode ser observado principalmente dentro de determinadas camadas sociais.

Na cidade do Recife, o adensamento populacional torna a busca pela qualidade do espaço habitacional uma disputa pela aquisição do melhor espaço de moradia. É através desta lógica de consumo que a especulação imobiliária determina as áreas a serem valorizadas, de forma que atualmente, diversas áreas da cidade aparecem saturadas pela quantidade de exploração de seu solo. Fato que leva à chegada deste processo de especulação e valorização do bairro da Várzea, dando-se ênfase ao avanço capitalista do mercado imobiliário no local, situado na Zona Oeste do Recife.

A partir deste crescimento acelerado, já observado nos últimos dez anos no bairro, e diante do avanço dos processos de verticalização atuais sob vigência dos agentes imobiliários produtores do espaço urbano, que por meio de estratégias de mercado de consumo capitalista buscam potencializar a formação das cidades ligado apenas a um viés econômico, situa-se dentro da temática central desta pesquisa, o estudo sobre o bairro da Várzea e sua relação com estas mudanças de parâmetros construtivos. Logo, a análise do objeto de estudo escolhido, busca compreender em que medida a verticalização do bairro da Várzea (Recife/PE) impacta a qualidade do espaço residencial de seu território. Dessa forma, sobre a realização desta pesquisa inicialmente foi definida a hipótese de que a verticalização na

Várzea impacta na qualidade do espaço residencial, uma vez que este fenômeno acarreta alterações das características edilícias da habitação, bem como as especificidades do seu entorno e o acesso aos serviços e equipamentos urbanos. Assim, o objetivo geral deste trabalho é avaliar estes impactos de verticalização no bairro da Várzea.

São objetivos específicos da pesquisa: historiar aspectos peculiares da ocupação do bairro da Várzea, estudar a evolução da ocupação do bairro, enfatizando o recente processo de verticalização; selecionar áreas do bairro a serem objetos da avaliação, aplicar o índice QEH adaptado e analisar o impacto causado pelo processo de verticalização implementado em áreas do bairro, fazendo o comparativo com outras áreas não-verticalizadas. O método de procedimento foi o hipotético dedutivo, e o método de abordagem foi o estudo de caso. Como técnicas de pesquisa foram utilizadas pesquisas bibliográfica e documental, e como ferramenta para avaliação do impacto da verticalização do bairro da Várzea, foi utilizado o Índice de Qualidade do Espaço da Habitação Adaptado (QEH Adaptado).

O trabalho divide-se em 5 capítulos. O primeiro capítulo trata da fundamentação teórica, em que diversos teóricos são citados para aprofundamento da análise e conceituação sobre espaço urbano, processos de verticalização nas cidades em geral e no Brasil, e ao final se discorre sobre a especulação imobiliária. Autores como Lefebvre (1999), Harvey (2015) e Ramires (1987) tratam sobre a questão da produção do espaço urbano e sua transição simbólica e ideológica enquanto produto do mercado imobiliário de consumo. O segundo capítulo trata sobre o histórico do bairro da Várzea, bem como também contextualiza os processos de verticalização e especulação imobiliária observados no bairro nos últimos dez anos. O terceiro capítulo traz a conceituação do método abordado por Scussel (2007), bem como outros indicadores possíveis de utilização para analisar a Qualidade do Espaço Residencial. Este capítulo discute os métodos utilizados, e discorre acerca da base metodológica a ser aplicada nesta pesquisa, pois é no capítulo 4 que ocorre a aplicação da metodologia de

análise sobre a qualidade do espaço residencial, através do Indicador de Qualidade do Espaço da Habitação adaptado. Por fim, no capítulo 5 constam as considerações finais onde os objetivos são retomados, assim como a questão norteadora e a hipótese, e sua confirmação.



CAPÍTULO
1
A
FUNDAMENTAÇÃO
TEÓRICA

1. A FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Tendo em vista os processos históricos sobre o uso e adequação do espaço urbano e formação das cidades na contemporaneidade, o presente capítulo busca discutir a produção capitalista do espaço, através dos conceitos e perspectivas de importantes teóricos. A partir disto, esta etapa da pesquisa tem como intuito discorrer acerca dos princípios e contextualização do espaço urbano, bem como também tratar dos processos de desenvolvimento da conurbação e verticalização das cidades, e os aspectos predominantes na logística de especulação do espaço criados pelo mercado imobiliário.

1.1. O espaço urbano

Podendo ser classificado sob diversas abordagens e de proposições e análises variadas advindas de diversos teóricos, o conceito de *espaço urbano*, seja ele aplicado ao âmbito subjetivo ou real, obrigatoriamente estará atrelado ao termo *cidade*. Para Villaça (1998) “A cidade, a rede urbana, o espaço territorial, enfim, são forças de produção. O espaço intraurbano, no entanto, é estruturado sob a dominação dos interesses do consumo, e nisso não há contradição” (VILLAÇA, 1998, p.330 – 333).

Sabe-se que as cidades surgiram há milhares de anos. A partir de seu surgimento datado desde antes das antiguidades oriental e clássica, as cidades passaram por processos de formalização dos assentamentos originários, e ao longo do tempo foi-se criando núcleos urbanos altamente funcionalizados, com instituições burocráticas e órgãos de supervisão das sociedades. Roma e Atenas são exemplos. De acordo com Leão (2011), a cidade moderna diferencia-se destas anteriormente citadas, pois surge através de um fenômeno teoricamente recente, no momento pós-revolução industrial na Europa, trazendo o pensamento moderno para uma nova dinâmica organizacional da sociedade através de mudanças no cenário

tecnológico e na divisão de trabalho gerando estratificação social – formação de classes - baseada na estrutura econômica capitalista.

Dito isto a respeito do contexto de formação e surgimento das cidades, deve-se questionar a atuação que esta estratificação econômica social implantada exerce em torno da produção e uso do espaço urbano. Logo, uma vez que se entende o capitalismo como base de nossa dinâmica-molde socioeconômica atual, deve-se pontuar também questionamentos sobre os seus aspectos construtivos impressos na cidade, uma vez que esta aparece à serviço da estrutura econômica imposta: Quem produz a cidade? A quem é permitido o uso da cidade de maneira integral? A legislação permite/incentiva o crescimento do mercado imobiliário? O sistema contribui para que apenas determinadas classes de nossa sociedade usufruam da ocupação e uso dos espaços? A modernidade trouxe um sistema que engloba todas as camadas da sociedade?

De acordo com Carlos (2009) o significado para o termo espaço urbano, ou a cidade, “é a expressão mais contundente do processo de produção da humanidade sobre a égide das relações desencadeadas pela formação econômica e social capitalista” (CARLOS, 2009, p. 2)

[...] O processo de reprodução do espaço geográfico é determinado pela reprodução das relações sociais, fundamentada na divisão técnica e social do trabalho, em nível nacional e internacional, no âmbito da formação econômico – social [...] – (CARLOS, 2009, pag. 29).

Para Santos (2014) “a produção do espaço urbano da cidade capitalista é consequência da justaposição das diferentes formas de uso do solo urbano, definindo assim as características e a organização espacial da cidade”. Ou seja, para o autor o capital exerce função dissertativa sobre a disposição de serviços e planejamento urbano das cidades. Haja vista a relatividade dos interesses econômicos dos agentes produtores do espaço urbano, é a partir de então que se dá a segregação socioespacial nas cidades. Dessa forma

pode-se concluir que o produto espacial expressa as contradições que estão na base de uma sociedade de classes e manifesta a segregação decorrente das formas de apropriação da terra que tem sua logística no desenvolvimento desigual das relações sociais dentro da sociedade (CARLOS, 2009, p. 29).

Dentro desta narrativa, Carlos (2009) afirma que no espaço urbano coincidem as existências de vários interesses vindos de camadas/esferas diferentes da sociedade este pode ser definido também a partir do seguinte conceito:

É um produto do processo de produção num determinado momento histórico, não só no que se refere à determinação econômica do processo (produção, distribuição, circulação e troca), mas também às determinações sociais, políticas, ideológicas, jurídicas, que se articulam na totalidade da formação econômica e social” (CARLOS, 2009, p. 27)

A respeito da definição teórica sobre espaço urbano, Lefebvre (1999) também trata do aspecto socioespacial e define da seguinte forma:

É visto como uma forma, imbuído de uma centralidade, simultaneidade e como um espaço cumulativo, que por vezes tende também a uma poli centralidade, orientando-se para construções de diferentes centros, seja **com um objetivo de dispersão ou mesmo para segregação** (LEFEBVRE, 1999, grifo nosso).

Para Corrêa (2004 apud SANTOS, 2014), os diferentes usos do solo definem áreas como centrais de aglomeração, local de concentração de atividades comerciais, de serviços e de gestão, áreas industriais, áreas residenciais distintas em termos de forma e conteúdo social, de lazer, entre outras que conjuntamente formam o espaço urbano fragmentado e articulado, cada uma de suas partes mantém relações espaciais com as demais. O autor explica a atuação dos agentes sociais urbanos:

O espaço urbano capitalista – fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas – é um produto social resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço. **São agentes sociais concretos, e não um mercado invisível ou**

processos aleatórios atuando sobre um espaço abstrato. A ação destes agentes é complexa, derivando da dinâmica da acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem (CORRÊA, 2004, p.11 apud SANTOS, 2014, grifo nosso).

De acordo com Corrêa (2012):

o espaço urbano é consequência da ação desses agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade.

Desta maneira, portanto, o autor define que a interferência de agentes sociais concretos – privados – se concretiza a partir do interesse individual destes, tomando, portanto, medidas que intervêm no segmento do uso urbano coletivo das cidades, uma vez que estes mesmos procuram agir dentro de uma política de mercado imobiliário acumuladora de capital e exercício de poder acerca do espaço urbano.

O autor define as ações destes agentes produtores e detentores do espaço urbano como parciais, ou seja, agem dentro de seus interesses individuais, possuindo como agente facilitador o marco jurídico regulador e permissivo dos avanços deste abrupto mercado imobiliário, portanto permitindo que estes agentes produtores atendam às suas demandas enquanto sociedade capitalista por meio de estratégias que se aplicam à medida que se fizer conveniente o crescimento do capital próprio (CORRÊA, 2004).

Assim, Corrêa (2004) define os cinco agentes produtores do mercado imobiliário: **1)** Proprietários dos meios de produção – proprietários de grandes industriais/grandes empresas; **2)** Proprietários fundiários – proprietários de terras; **3)** Produtores imobiliários - conjunto de agentes que realizam, parcial ou totalmente as incorporações, os financiamentos, os estudos técnicos, as construções e produções físicas dos imóveis e a comercialização, originando diferentes tipos de agentes concretos que atuam

de modo desigual, criando ou reforçando a segregação residencial que caracteriza a cidade capitalista; **4)** O Estado – atua diretamente como grande industrial, consumidor de espaço e de localizações específicas, proprietário fundiário e promotor imobiliário, sem deixar de ser também, um agente de regulação do uso do solo e o alvo dos chamados movimentos sociais urbanos; **5)** Os grupos sociais excluídos – tornam-se efetivamente agentes modeladores por meio da produção da favela, em terrenos públicos ou privados invadidos, produzindo seu próprio espaço na maioria dos casos independentemente e a despeito de outros agentes (CORRÊA, 2004 apud Santos, 2014).

A respeito dos agentes, Corrêa (2004) conclui:

Esses agentes estão inseridos na temporalidade e espacialidade de cada formação socioespacial capitalista, que refletem necessidades e possibilidades sociais, criadas por processos e mecanismos que muitos deles criaram (CORRÊA, 2012).

Portanto, de acordo com esta dinâmica de mercado imobiliário, nota-se que sobrecarga no uso do solo torna-se uma prática rentável para os agentes produtores urbanos, ainda que embora o que se oferte no espaço apresente característica paradoxal, uma vez que o próprio mercado destrói o que se tenta vender – o espaço urbano.

De acordo com David Harvey (2015) Lefebvre (1999) levanta a emblemática discussão sobre Direito à Cidade e sobre a apropriação de todos os grupos e esferas da sociedade sobre a cidade. Lefebvre (1999) trata de forma não-excludente a prática de uso do espaço urbano, e defende a necessidade de a população unir-se em propósito de uma quebra da sistemática imposta pelo capitalismo. Proveniente do marxismo e dos conceitos nihilistas de Nietzsche - *crítica à modernidade* -, Lefebvre (1999 apud HARVEY, 2015) caracteriza o direito à cidade enquanto queixa e exigência constantes, e pontua a necessidade de exercício de protesto em relação à dominação de

viés da modernidade de urbanização controversa e destrutiva do século XVIII advinda da Revolução Industrial. Ao discutir os aspectos socioespaciais das cidades, Lefebvre (1999) afirma:

à medida em que a cidade vai crescendo, ganha expressão física, constrói suas áreas centrais onde as trocas acontecem com maior intensidade, onde o mercado tem espaço para atuar, onde se alocam a maior parte dos serviços e o comércio, gerando uma centralidade. Quanto mais próximo se está dessa área, mais fácil o acesso ao que a cidade tem para oferecer, maior é a demanda e, conseqüentemente, mais raro se torna o espaço disponível, aumentando o seu valor do mercado. O centro urbano vai sendo preenchido e chega a um ponto de saturação, o espaço tende a se tornar raro e valioso, considerado luxo e privilégio para quem por ele pode pagar (LEFEBVRE, 1999 apud XAVIER e LUZ, 2017).

Lefebvre (1999) e Harvey (2015) são autores que enfatizam este aspecto econômico sobre a produção do espaço urbano das cidades, baseando-se na análise sobre a configuração espacial urbana e sua relação com a produção de capital. De acordo com Scussel (2007), nas últimas décadas o espaço urbano passou por um processo de atribuição de valor de mercado, tornando-se mercadoria e empreendimento, o que evidencia a contradição entre valor de uso que o lugar representa para seus habitantes, e o valor de troca que ele possui dentro da dinâmica de mercado imobiliário, e resulta na forma como a cidade – espaço urbano – é determinada pelas configurações deste conflito (ARANTES, 2000).

1.2. A cidade e a verticalização

A cidade, da maneira como se entende na atualidade, tem origem no processo histórico resultante de ocupações e assentamentos produzidos pelo ser humano, cuja forma pode diferenciar-se no seu processo ao longo do tempo, levando em consideração época, localização e cultura. Advinda desde os primórdios da evolução humana, a ocupação do espaço dá-se a partir da necessidade de residência, de proteção, e de adaptações do domínio *homem – natureza*, momento em que este passa a sedentarizar-se

em função do efetivo aproveitamento da terra (**Figura 1**). A partir deste estabelecimento e sua intensificação, dá-se início a ocupação urbana e formação das primeiras cidades.

Figura 1 – Relação homem neolítico - natureza



Fonte: *Brainly*, 2021

O desenvolvimento paulatino de técnicas possibilitou ao homem aproveitar melhor a terra, de onde tirava seu sustento podendo fixar-se no solo como agricultor foi o primeiro passo para a formação das cidades. (CARLOS, 2009 apud SANTOS, 2014).

Logo, com o surgimento da agricultura – dominação e aproveitamento da terra para produção de alimentos – e uma vez ultrapassado o limite de subsistência, gerando-se excedentes de produção agrícola, dá-se início a necessidade de distribuição, originando assim a logística capitalista das cidades, gerando mercado e por fim divisão de trabalho, definindo e expandindo áreas produtoras (SANTOS, 2014). Logística esta que dada sua expansão culmina na dinâmica imperialista de países europeus na busca por novas áreas de exploração agrícola e econômica.

De acordo com Santos (2014) o processo de maior intensificação de aglomerados urbanos motivados pela sua estrutura econômica comercial, denominado como *conurbação*, dá-se inicialmente na Europa, no final do século XIX, a partir da expansão destes assentamentos e aglomerados, formando grandes agrupamentos demográficos, constituídos por diferentes núcleos urbanos.

A cidade metamorfoseou-se em diversos aspectos, e hoje é possível dizer que o mercado domina a cidade e que “esta configuração – cidade dominada pelo mercado – é própria das **idades capitalistas**, que começaram a se formar na Europa Ocidental ao final da Idade Média” (ROLNIK, 2004, p.29 apud SANTOS, 2014, grifo nosso).

A origem da cidade encontra-se diretamente ligada à existência de funções urbanas, podendo ser industrial, cultural, comercial, administrativa ou política de acordo com a espacialidade inserida (SANTOS, 2014). Assim, a cidade teria uma origem histórica, constituindo-se ao longo de um processo histórico, assumindo diversas formas e conteúdos, organizando, integrando e tornando independente um dado espaço em detrimento de uma função ou finalidade (CARLOS, 2009 apud SANTOS, 2014).

De acordo com Harvey (2015), o processo de conurbação/urbanização sofre uma mudança em sua essência estrutural, onde inicialmente sua competência estaria voltada aos dirigentes governamentais e estes determinariam o planejamento urbano das cidades. No entanto, embora diversas evidências sustentem a importância da urbanização para o desenvolvimento político, cultural e industrial do século XIX, bem como a expansão da logística capitalista de comunicação e relações sociais entre países menos desenvolvidos, Harvey (2015) define que é comum o estudo da urbanização separar-se, estar em segundo plano, quando entra-se num âmbito de mudanças sociais, no sentido de que o dá-se lugar ao empreendedorismo na governança urbana. O autor relata que este processo se torna palpável a partir das décadas de 1970 e 1980, onde abordagens

administrativas abrem espaço para a logística capitalista de produção do espaço urbano. Entende-se, dessa forma, que a medida em que a cidade foi admitida ao lugar de mercadoria é que se dá pelo interesse e aceleração do processo de verticalização das edificações, enquanto busca pela multiplicação de solos e de investimento. Sobre isto, afirma Sposito (2008):

A partir do **capitalismo** – que precisava expandir capacidade produtiva – a cidade torna-se um espaço extremamente importante e o processo de urbanização alcança nível mundial, além da necessidade de ampliar as condições para o desenvolvimento do capitalismo que impulsionou o empreendimento de grandes navegações marítimas (SPOSITO, 2008 apud SANTOS, 2015).

Logo, como resultante dos processos de conurbação e aumento de densidade populacional gerado pelo interesse na moradia urbana e expansão dos interesses de agentes produtores do espaço imobiliário, a **verticalização**, que inicialmente surge para suprir necessidade de serviços comerciais econômicos, haja vista a necessidade de expansão, é tomada como fonte rentável de investidores privados. E é no século XIX que a “criação de novos solos” torna-se e aplica-se enquanto viés para a solução de moradia e expansão das cidades, tendo em vista a sobrecarga de ocupação dos espaços.

Atualmente, o processo de urbanização tem sido acompanhado por intensa verticalização do espaço urbano. Dentro das metrópoles brasileiras, ainda existem bairros com habitações de pequeno porte, mas é cada vez mais forte a demanda por espaço pelo mercado imobiliário para a verticalização, o que influencia na busca por terrenos já habitados, que possam servir ao interesse dos agentes desse mercado. Devido à necessidade da centralidade do mercado, comércio e serviços, e conseqüente falta de espaço para alocação de todo esse aparato, bem como a necessidade de se morar perto da área central, a verticalização tem se tornado uma tendência e um fenômeno global nas cidades, e muitas vezes o poder público atua como um importante agente colaborativo nessa transformação (XAVIER e LUZ, 2017)

Aspectos simbólicos também estão agregados ao processo de verticalização das cidades capitalistas. De acordo com Lapa (2010 apud SILVA et al. 2015)

o ser humano busca atingir grandes alturas através das construções, e isto data-se da antiguidade, onde a arquitetura vertical busca imposição, refletindo a capacidade do homem de produzir grandiosidades, advém, portanto, segundo o autor de obras como a Torre de Babel, Pirâmides do Egito e até mesmo as Catedrais Góticas. Na atualidade, a verticalização é um processo que abrange as maiores cidades do mundo, na busca simbólica do desenvolvimento e seguimento da modernidade. Sobre esta produção simbólica dos espaços verticalizados, no âmbito das cidades brasileiras, Ramires (1997) destaca que ao longo do tempo a habitação foi ultrapassando a função elementar de abrigo e proteção, e novos significados lhe foram agregados.

Lapa (2010) também destaca as mudanças dos espaços construídos à medida da escala humana, que ao longo dos anos, mais precisamente com a chegada da modernidade capitalista, e a busca acelerada pelas imobiliárias, tiveram de dar lugar às construções verticalizadas, impondo o padrão de desenvolvimento, e resultando na perda de grandes patrimônios arquitetônicos construídos. De acordo com o autor este processo advém da década de 70, no Brasil, mas vem numa crescente acelerada evidente no início do século 21. Dessa forma, explica o autor que a logística econômica que enxerga a cidade enquanto mercadoria, desconsidera valores históricos, documentais e de antiguidade.

O processo de verticalização não é apenas a construção por si só de prédios, mas também a produção de espaço que irá reunir diversas formas do capital, como o fundiário, produtivo, imobiliário e financeiro e a partir destes criar espaços nas metrópoles, além de caracterizar (ou descaracterizar) novas áreas. A verticalização pode ocorrer a partir do processo de demolição para a posterior construção, esquecendo muitas vezes da história que existia no local agora demolido. Dessa forma, mostra-se a necessidade do questionamento de quanto a implantação do moderno vale em detrimento ao papel histórico que as cidades carregam no seu processo de constituição (MONTE, 2019).

Conforme Souza (1994 apud SANTOS, 2015), inicialmente o processo de verticalização irá seguir na direção determinada pela classe econômico-social dominante, através de seu processo de expansão e especulação de áreas de moradia. Este deslocamento ocorre, de acordo com o autor, em áreas onde a legislação permite a verticalização dos lotes, e em seguida este processo vai se expandindo para áreas de predominância da classe média. Para Souza (1994 apud SANTOS, 2015) assim os agentes que produzem o espaço urbano exercem influência e possuem responsabilidade sobre o processo de verticalização das cidades. Estes são dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com os outros segmentos da sociedade (SANTOS, 2015).

Para Façanha (1998) “a verticalização é um dos símbolos de uma geografia dos espaços metropolitanos, o qual representa o surgimento de edifícios em uma determinada área da cidade, implicando alterações na prosperidade e no uso do solo”. Portanto, a verticalização seguirá certo padrão, localizando-se em áreas da cidade que apresentam a maior quantidade de bens e serviços, ou seja, locais que possuem maior infraestrutura e, assim, detém maior valorização do terreno, isso causa um adensamento da população com maior renda em um lugar específico da cidade. (SANTOS, 2015)

A partir de contexto histórico dos termos citados: *conurbação* e *verticalização*, é possível constatar que ambos estão intrinsecamente associados à uma mesma sistemática relativa ao processo de expansão das cidades, e que de forma conjunta abrangem o processo de transformação do espaço urbano. Toda esta conjuntura e mudanças no aspecto urbanístico ao longo dos anos abrirá margem para a discussão sobre o significado das cidades.

Tudo indica que a verticalização (processo de construção de edifícios) é uma especificidade da urbanização brasileira. Em nenhum lugar do mundo o fenômeno se apresenta como no Brasil, com o mesmo ritmo e com a destinação prioritária para a habitação. (SOUZA, 1994, p. 129)

Sahr (2000 apud MONTE, 2019, p. 442) explica que a verticalização é sempre colocada como um marco revolucionário na paisagem, transformando os espaços das cidades, com a inserção de novas características e trazendo o moderno para o local e impactando na história e na memória urbana.

A verticalização faz parte da luta no espaço urbano entre o antigo e o novo, entre o tradicional e o moderno. Ela pode ser apontada como uma das principais causas da dissolução da memória urbana, porém não é a única. (SAHR, 2000 p. 05)

Ao explicar sobre o tema discutido neste capítulo, observa-se que o processo de verticalização é formado através da necessidade de moradia e habitação, mas não somente por estes atributos, bem como afirmam Xavier e Luz (2017). As autoras citam o fato de que aspectos econômicos, sociais e culturais exercem influência sobre este processo, criando-se a partir de então novos símbolos para o espaço urbano. É através da introdução da modernidade que a simbologia da verticalização do espaço é agregada ao ideal de avanço e este se torna um aspecto a ser cobiçado pela sociedade (SILVA, 2008 apud XAVIER E LUZ, 2017). No Brasil, estas características urbanas se expandem rapidamente ao longo dos últimos anos. O item a seguir trata sobre este tema.

1.2.1 Processo de verticalização no Brasil

Sabe-se que as raízes da urbanização das cidades brasileiras estão baseadas no processo histórico vivido no país ao longo dos anos. Data-se desde o século XVI, ocupações de áreas litorâneas invadidas pelos colonizadores transformadas em capitanias e engenhos em razão da exploração da monocultura açucareira. Durante alguns séculos os êxodos e movimentações populacionais foram motivadas através da economia vigente. A partir dos séculos XVII e XVIII com a mudança para a exploração das minas de ouro, e no século XIX já com a economia do café, cidades e

centros urbanos foram formados. De acordo com Freitas ([20--]) nesta época a população urbana, moradora das cidades grandes, era de apenas 6% dos habitantes brasileiros.

Posteriormente, já no início de século XX, a indústria funciona como um instrumento de povoamento, e a partir da década de 1930, o país começou a industrializar-se, como o trabalho no campo era duro e a mecanização já provocava perda de postos de trabalho, grande parte dos trabalhadores rurais foram atraídos para as cidades com intuito de trabalhar no mercado industrial que crescia (FREITAS, 20--). Esse êxodo rural elevou de forma significativa o número de pessoas nos centros urbanos deste então, fazendo com que as cidades detentoras do mercado industrial sofressem um processo de adensamento populacional.

De acordo com Lúcia Leitão (apud LEÃO, 2011)

O ambiente urbano no Brasil se constituiu inteiramente em torno da casa, aqui entendida como símbolo maior do espaço privado, em especial do sobrado que, na cidade então nascente, assumiu plenamente as funções reais e simbólicas da casa-grande brasileira. Assim sendo, no tempo em que se deu o desenvolvimento do urbano em nossas terras tropicais, reproduziram-se, tanto no desenho quanto no uso do espaço urbanístico, as mesmas marcas de centralismo, de domesticidade, de privatismo anotadas por Freyre, características da organização social que deu forma à casa-grande patriarcal

Tendo em vista este adensamento e crescimento da demanda por habitação nas cidades urbanas no século XX, tem-se a partir de então o início do processo de verticalização das edificações, na tentativa de “criar novos solos”. No Brasil, a verticalização tem seu marco inaugural na região sudeste do país, ressaltando a cidade de São Paulo, em que tal sistema teve sua inicialização em 1920, por meio da produção de edifícios para uso empresarial e pelo poder estatal, em campos centrais da cidade, de acordo com XAVIER e LUZ (2017). Para as autoras, desde a década de 1940, com as inovações tecnológicas da época e a possibilidade de transformar o

interior dos prédios em algo aproximado da casa, a construção de edifícios passou a ser norteadada mais para uso residencial em áreas próximas ao centro, como maneira de facilitar o movimento das pessoas.

De acordo com Xavier e Luz (2017), a dispersão da verticalização pelas cidades hierarquicamente menores no Brasil, deu-se a partir da década de 1980. E isto se dá por três fatores consideráveis: a queda do desenvolvimento econômico público, abrindo espaço para negociações com as construtoras imobiliárias privadas e execução de edificações residenciais para classe média e alta. A dinâmica socioespacial no país, cuja demanda por moradia estava em crescimento. E o fator ligado às classes sociais de ascendência aquisitiva e seu poder de compra, satisfazendo o mercado imobiliário (FRESCA, 2009 apud XAVIER E LUZ, 2017). Nota-se a partir destes fatores a relação de interesse de compra e venda de imóveis, criando a partir de então a expansão de mercado imobiliário privado.

Ademais, o processo de verticalização no Brasil teve início no começo do século XX, e por ser considerado inicialmente como habitações para população de baixa renda, não despertou interesse da camada abastada da população. Quando então foi intensificado esse processo, houve em conjunto uma extensiva campanha para desvincular essa ideia das classes média e rica, com o intuito de atingir um público mais abastado para esse tipo de moradia, e os edifícios passam a representar um novo e bem-visto modo de moradia, sendo sinônimo de modernidade (GRIZ, 2012, apud XAVIER E LUZ, 2017)

Entende-se, portanto, que a busca constante pela qualidade de vida, pode-se dizer, gira em torno do que se espera deste ideal: *moradia e localização*. Fato é que esta busca pelo padrão de qualidade de vida acaba por se tornar fomento de um comércio gerido pelos agentes produtores do espaço urbano cada dia mais verticalizado, os agentes privados. Este processo de verticalização é entendido como a “criação de novos solos”, os quais estão sobrepostos, constituindo um local de moradia ou de trabalho, distribuídos em diversos andares, possibilitando um maior número populacional exercendo as mais diferentes funções, de acordo com Giménez (2007, p. 17).

Um dos agentes urbanos que mais influencia o processo de verticalização são os promotores imobiliários que ao realizar a especulação imobiliária fazem com que determinados terrenos do centro apresentem valores exorbitantes, devido não somente a sua localização, mas também a sua escassez em determinados locais considerados “privilegiados”, necessitando-se, assim, de uma multiplicação de terras, que ocorre com a construção de edifícios verticais, permitindo com que uma mesma parcela de terra, pela sobreposição de unidades habitacionais, seja ocupada por várias pessoas. A verticalização urbana muitas vezes é associada à questão quantitativa, levando-se em consideração a quantidade de pavimentos que um edifício possui. (SANTOS et al., 2015)

O item a seguir trata sobre a atuação do mercado imobiliário, bem como especulação e estratégias de avanço econômico, tendo em vista a produção e reprodução do espaço urbano capitalista da “modernidade e do desenvolvimento”, através da utilização do imóvel verticalizado como.

1.3. A especulação imobiliária

Santos (1987 apud RAMIRES, 1997) descreve “o direito de morar confunde-se com o direito de ser proprietário de uma casa”. O autor coloca isto de forma que deve-se apreciar essa questão também no âmbito ideológico da sociedade capitalista, que concebe a cidade como eminentemente imobiliária – mercadoria – o que impede a sua visualização completa. Ramires (1987) afirma que a habitação perdeu o significado vinculado exclusivamente à moradia e abrigo, e tornou-se marcada pelos valores da sociedade contemporânea. Para ele, a cidade expressa o consumo escancarado enquanto padrão determinante de classe. A forma como o ser humano apropria-se do espaço urbano revela o contexto socioespacial segregado pela lógica capitalista de consumo.

Sobre estas manobras de consumo na sociedade contemporânea, impulsionados também pelos agentes de mercado imobiliário, Lefebvre (1991 apud RAMIRES, 1997) comenta que as classes médias, marcadas pelo desejo implacável de plena satisfação, são influenciáveis, sendo enganados

pelas estratégias de venda, e, portanto, se mantém mais próximas da proletarização. Lefebvre (1991) também explica que o consumo não está somente agregado ao objeto, como também ao símbolo, ao subjetivo de representação.

Tendo em vista a facilidade de atuação deste mecanismo de exploração dos espaços baseado na estrutura socioeconômica capitalista de consumo que atua nas cidades modernas, é possível compreender o fato de que a produção do espaço urbano enquanto moeda e mercadoria se torna interessante enquanto serviço rentável de lucro aos produtores e agentes do imobiliários. Estratégias utilizadas pelos agentes produtores do espaço vão desde aproveitar-se de brechas e determinações na Legislação vigente – plano diretor – ao *marketing* controverso que busca através dele mesmo se perder no seu próprio paradoxo: um edifício que se propõe vender através da paisagem local, mas sua existência por si só a destrói.

De acordo com Santos (1993, p. 96): “A especulação imobiliária deriva, em última análise, da conjugação de dois movimentos convergentes: a superposição de um sítio social ao sítio natural e a disputa entre atividades e pessoas por dada localização.” Ou seja, o sítio social exemplifica o que Lefebvre (1991) atribui ao símbolo da aquisição. O valor atribuído pela especulação está mais ligado ao que a compra representa, do que o valor real. Fato é que esta criação de “sítios sociais” implica na seleção privada e individual de áreas de segregação social, utilizando dos atributos e estratégias de valorização local, contando com a participação de diversos agentes imobiliários – públicos e privados. Santos (1993) explica que é dessa forma que diversas parcelas da cidade ganham ou perdem valor ao longo do tempo.

Análises feitas por Villaça (1998, p. 141-142 apud NAMUR, 2004) “revelam a segregação como um processo fundamental para a compreensão da estrutura espacial urbana; é um processo segundo o qual diferentes classes

sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões ou conjuntos de bairros das cidades”. Para Lojkine (1981, p. 166 apud VILLAÇA, 1998, p. 143 apud Namur, 2004), a segregação é uma manifestação da renda fundiária urbana, um fenômeno “produzido pelos mecanismos de *formação dos preços do solo*, estes por sua vez, determinados [...] pela nova divisão social e espacial do trabalho”. Lojkine (1981, p.167 apud VILLAÇA, 1998, p. 143, apud Namur, 2004): “distingue três tipos de segregação urbana, não excludentes: (a) uma oposição entre o centro (onde o preço do solo é mais alto) e a periferia; (b) uma separação crescente entre as zonas e moradias reservadas às camadas mais privilegiadas e as zonas de moradia popular; (c) um esfacelamento generalizado das funções urbanas disseminadas em zonas geograficamente distintas e cada vez mais especializadas: zonas de escritórios, zona industrial, zona de moradia, etc”.

Vera Melo, pesquisadora do departamento de Arquitetura e Urbanismo da UFPE, define a especulação imobiliária em áreas tradicionais como **arbitrária**. Em sua pesquisa sobre a valorização da Avenida Beira Rio, na Torre – onde prédios têm sido extensivamente construídos à beira do cartão-postal do Recife, o Rio Capibaribe –, concluiu que o setor imobiliário adota “estratégias de *marketing*”. (LEÃO, 2011, grifo nosso)

Destaca-se, de acordo com Lefebvre (2004 apud XAVIER e LUZ, 2017) a continuidade do fetichismo da Natureza como estratégia de publicidade de *marketing* imobiliário. Este seguimento apresenta sua origem no final do século XVIII e início do XIX, no qual os espaços da cidade são ofertados com um *simulacro de natureza*. “A publicidade dos empreendimentos tem sempre uma chamada para o verde, o arborizado, o contato com a natureza” afirmam Xavier e Luz (2017). As **Figuras 2 e 3** exemplificam este tipo de abordagem na contemporaneidade.

Figuras 2 e 3 - Panfleto 1 E 2- Cond. Clube Praça das Araucárias



Fonte: site construtora, 2021

Sobre esta abordagem de marketing incorporadas pelas agências imobiliárias na cidade do Recife: “Essas se utilizam das paisagens da cidade dotadas de valor simbólico para os recifenses, sendo justamente aquelas onde se localizavam os engenhos de açúcar”, afirma a pesquisadora Melo (apud LEÃO, 2011).

A respeito destas estratégias de exploração e especulação do espaço urbano, Leão (2011) cita a colocação de Lúcia Leitão:

“o *marketing* feito para atrair potenciais moradores especifica, claramente, **a oferta de diversos serviços a serem prestados dentro dos condomínios**, de modo que seus habitantes possam usufruir o conforto de vivenciar o espaço da casa, **mantendo-se ao mesmo tempo o mais distante possível do espaço da rua**”. (LEITÃO, 2011 apud LEÃO, 2011)

Os ambientes excluem a experiência urbana na medida em que, com a oferta de serviço e lazer, a morada se estabelece como parâmetro da vivência social (LEITÃO, 2011 apud LEÃO, 2011). A autora define este processo como “*castelização*”, ou seja, a criação de condomínios e empreendimentos que se utilizam de atributos positivos da localidade, mas em contrapartida

fecham-se em muros, criando uma distância social entre a área dentro destes empreendimentos residenciais e a cidade, portanto rejeitam o espaço urbano público. Para a Leitão (2011), essa realidade expressa uma profunda rejeição à rua, espaço público fundamental para a vida urbana, plena, cidadina. Enfim, para a vida que se pretende moderna. (apud LEÃO, 2011).

A população urbana vive, cada vez mais, inserida num processo de adensamento populacional e, ao mesmo tempo, sob uma forte influência de propagandas das formas de morar com maior qualidade de vida. **Constantemente, é mostrado por meio do marketing publicitário, a possibilidade de se viver em um “lugar ideal”, que disponha de estruturas programadas para oferecer além da moradia, serviços de lazer, segurança e conforto sem sair de casa.** (XAVIER e LUZ, 2017, grifo nosso)

Sobre a cidade do Recife, Circe Monteiro, pesquisadora do curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Pernambuco, afirma:

Conheço poucas cidades que se autodestroem tão rapidamente como o Recife. Para obedecer aos imperativos de um crescimento incessante, **travestido de desenvolvimento**, os novos espaços consomem e destroem a cidade preexistente. Esse processo tem significado não só a morte do passado, mas principalmente de uma vida urbana futura com qualidade. (MONTEIRO, 2011, grifo nosso)

A partir da conceituação feita neste item acerca da especulação imobiliária enquanto promotora de valorização do espaço urbano, pode-se ressaltar a conexão entre estes aspectos de produção capitalista e o processo de verticalização vigente que ocorre na contemporaneidade no bairro da Várzea (Recife/PE), objeto de análise e estudo desta pesquisa. O item 2.3 do capítulo seguinte trata sobre as especificidades deste processo.



CAPÍTULO

2

**O BAIRRO DA
VÁRZEA**

2. A VÁRZEA (RECIFE/PE)

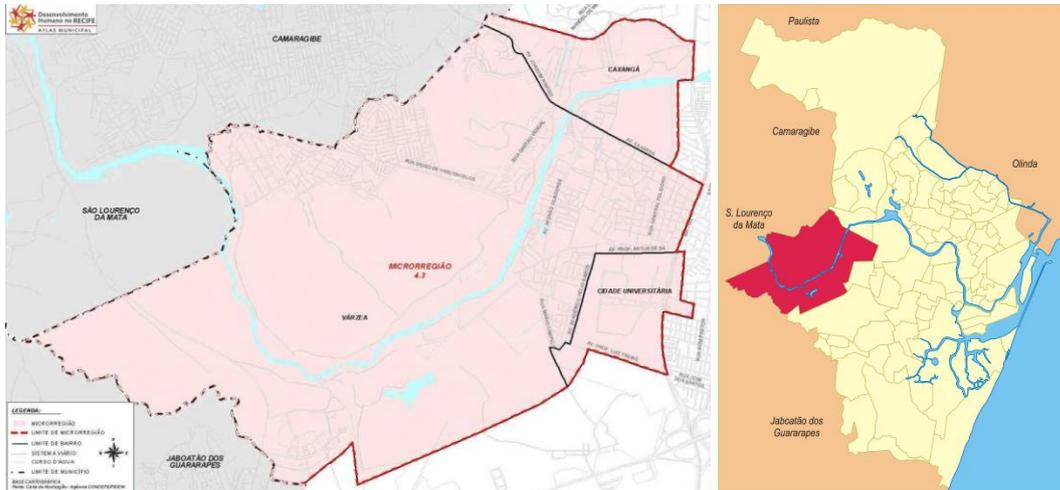
Neste capítulo pretende-se ressaltar o histórico do Bairro da Várzea, na cidade do Recife, bem como também tratar sobre o processo de ocupação de solo atual, que através da atuação e interferência dos agentes imobiliários públicos e privados, sofre mudanças em seus parâmetros construtivos, trazidas pela logística de especulação imobiliária cuja finalidade de exploração dos solos resulta na produção de condomínios residenciais verticalizados e gentrificação do bairro.

2.1 Contexto e localidade

Localizado na Zona Oeste da cidade do Recife, o bairro da Várzea encontra-se fronteiro aos municípios de Camaragibe e Jaboatão dos Guararapes, e aos bairros da Iputinga, Caxangá e Engenho do Meio, e é cortado pelo Rio Capibaribe (**Figuras 4 e 5**). Limítrofe de importantes municípios da Região Metropolitana do Recife, o bairro da Várzea foi assim nomeado devido à sua característica geográfica conhecida pelo tipo Mata de Várzea, classificada como área plana inundável, dada a sua proximidade do Rio Capibaribe. Esta proximidade do rio foi crucial para o processo de criação e ocupação urbana do bairro em 1600, pela fertilidade de seu solo e o avanço da monocultura açucareira em Pernambuco.

De acordo com Monte (2019) para Guerra e Guerra (2006, p. 317) em seu Dicionário Geológico e Geomorfológico área de várzea tem como significado: “terrenos baixos ou mais ou menos planos que se encontram junto às margens dos rios [...] em certas regiões, as várzeas são aproveitadas para a agricultura”.

Figuras 4 e 5 – Mapa do bairro da Várzea/ Mapa do Recife e locação da Várzea – passagem do Rio Capibaribe



Fonte: Prefeitura do Recife, 2021

Com uma população de 70. 453 habitantes de acordo com o Censo Demográfico realizado em 2010 pelo IBGE, o bairro da Várzea é o segundo bairro mais populoso da cidade do Recife, ficando atrás apenas do bairro de Boa Viagem. Partindo do ponto vista de área territorial, o bairro da Várzea é o segundo em extensão, com 2.264 hectares, atrás apenas do bairro da Guabiraba (RECIFE, 2020). O bairro da Várzea encontra-se localizado na Região Político Administrativa 4 (RPA 4), Microrregião 4.3 (**Figura 6**). É um bairro basicamente residencial, possui cinco Zonas Especiais de Interesse Social, e é provido dos mais diversos serviços. Apesar de sua grande extensão territorial (2.255 hectares), boa parte do bairro é composta por Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPA), de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Recife (XAVIER e LUZ, 2017).

Figura 6 – Localização do bairro da Várzea - RPA



Fonte: Prefeitura do Recife, 2021

2.2. A história do bairro

Bairro suburbano da cidade do Recife, a Várzea, da maneira como se entende na atualidade, passou por diversas transformações em seu território originário, desde sua expansão territorial propriamente dita, até transformações em sua identidade urbanística.

O processo de ocupação do bairro da Várzea se inicia a partir da chegada do colonizador português Diogo Gonçalves, no século XVI, cuja pretensão era obter aproveitamento dos recursos da área para a expansão na monocultura e economia do açúcar. Periférico da cidade-capital, sabe-se que muito de como se encontra sua identidade construtiva atual, se deve à forma como se deu sua fundação, o que faz com que hoje a Várzea caracterize-se como

bairro “bucólico”¹ ou “pitoresco”² por trazer elementos arquitetônicos e urbanísticos que constituem, e constituíram a estética das pequenas vilas de engenhos, carregada de símbolos de nossa herança colonial.

Os engenhos eram, realmente, núcleos de população, pois contavam cerca de 100 a 200 moradores cada um: o senhor do engenho com sua família; os lavradores que cultivavam pequenas parcelas da área dos canaviais e que formavam uma classe média na hierarquia da sociedade açucareira, também com suas famílias; o engenho: feitores, mestre de açúcar, banqueiros, escumeiros, purgadores, caixeiros, carreiros, etc. Abaixo de todos, os escravos do serviço doméstico e do campo. (MELLO, 1978, p. 266 apud HALLEY, 2013, p. 64)

Assim, originário da fundação do Engenho Santo Antônio, de domínio português, o bairro da Várzea foi inicialmente região-sede de uma pequena povoação inicial do século XVI advinda da colonização e exploração da cultura da cana-de-açúcar, cuja atividade econômica se manteve em predominante crescente na região (SILVA, 2009).

¹ ETIM lat. *bucolicus, a, um* 'bucólico, pastoril, relativo a pastores ou a bois', do gr. *boukolikós, on* 'id. Ou "relativo à vida ou costumes campestres, do campo. **DICIONÁRIO GOOGLE**

² ETIM it. *pittoresco* 'relativo a pintor, a obras de pintura, esp. relativo a paisagem, a cenas particularmente expressivas' **DICIONÁRIO GOOGLE**

Figura 7 – Engenho de São João – Várzea



Fonte: Fatos e Fotos, 2014

A área que atualmente compreende à extensão territorial do Bairro da Várzea, no século XVI fazia parte da historicamente chamada Várzea do Capibaribe, uma espécie de aglomerado de engenhos, formado por outros 16 engenhos fundados às margens e nas proximidades do Rio Capibaribe. Contava com a participação de outros grandes engenhos como Engenho do Meio e Engenho São João (**Figura 7**), tendo este último, maior expressividade histórica, e nome pelo qual o bairro da Várzea ficou marcado - fundado por Luís Ramires no fim do século XVI (RODRIGUES, 2015), - também localizados na atual Zona Oeste do Recife, cuja finalidade também era a atividade econômica voltada para exploração da cana-de-açúcar.

De acordo com Halley (2013), desde o século XVI, a colonização pernambucana mostrava um traçado interessante no qual designavam às margens do rio pitorescamente apenas como “terra de engenhos”. Eram pelas águas mansas do Capibaribe, do Beberibe que os senhores de engenho, até quase os meados do século XIX, faziam escoar em canoas a produção de suas fábricas, rumo aos pontos de embarque, ou aos depósitos no centro do Recife.

Em 1635, Luís Ramires abandonou seu engenho como vários senhores de engenho que acompanharam o General Mathias de Albuquerque e sua tropa para Alagoas e depois para a Bahia, após a rendição do Arraial do Bom Jesus e do Parnamirim, ficando assim o invasor holandês na posse da região conquistada e das propriedades abandonadas. Durante a fuga foi necessário ajuntarem-se mais de 8000 pessoas, para se livrarem dos assaltos e acometimentos dos holandeses, que os perseguiram até o Rio São Francisco. (RODRIGUES, 2015)

Durante o tempo de ascensão da economia açucareira em Pernambuco, disputas pelas terras de domínio da União Ibérica do Rei Felipe 2º se tornam carregadas de interesses e lutas de poder com a chegada da invasão holandesa no Nordeste. Terras de áreas pertencentes ao Luís Ramires foram negociadas através da Companhia das Índias Ocidentais Holandesas, e vendidas à um Fiscal do Conselho Holandês, o Jaques Hack (RODRIGUES, 2015). O engenho de seu domínio, o Engenho São João, foi vendido em 1642 ao senhor de engenho, conhecido como João Fernandes Vieira (**Figura 8**). Militar, também possuía diversos outros engenhos, mas para ele, o Engenho São João, no Recife, era “um dos melhores de Pernambuco”.

De acordo com o Silva (2009) no final da primeira metade do século XVII, os três principais engenhos da Várzea - São João, Engenho do Meio e Santo Antônio - tinham como proprietário João Fernandes Vieira, principal chefe da Insurreição Pernambucana (1645-1654). De acordo com historiadores, era na localidade dos Engenhos da Várzea do Capibaribe, mais precisamente no Engenho São João que ocorriam reuniões para o desmonte da invasão holandesa. De acordo com o historiador Francisco Augusto Pereira da Costa (1855 – 1923) "ali funcionou, enfim, toda a governança e o mecanismo oficial da Capitania de Pernambuco; a povoação da Várzea foi, por assim dizer, a sua capital durante o período da Guerra Holandesa, que se estendeu de 1645 a 1654" (SILVA, 2009).

Durante o período holandês, a concentração de engenhos no vale do Capibaribe estava ligada as melhores condições de escoamento da produção. Posto que “não interessava aos senhores de engenho subir o Beberibe para embarcar a sua produção no Varadouro, se era mais prático descer o Capibaribe

até a foz e embarcar no ancoradouro aí existente, já que, à proporção que o desmatamento se intensificava na sua bacia o seu leito (Beberibe) ia sendo assoreado”. (ANDRADE, 1979, p. 75 apud HALLEY, 2013, p. 60)

Figura 8 – Pintura Óleo sobre Madeira – “Paisagem da Várzea” do pintor holandês Frans Post -1637/1680



Fonte: *Google Arts*, 2021

Após a morte de João Fernandes, o Engenho São João – Várzea teve sua propriedade passada aos familiares, e por conseguinte foi sendo vendida à senhores de engenho e donos de capitanias portuguesas cujo interesse lhes houvesse. A partir do século XVIII seguem as mudanças de proprietários, até que em 1890, Francisco do Rego Barros de Lacerda, senhor do engenho São Francisco da Várzea, comprou o engenho São João e o Santo Cosme e Damião pois pretendia reunir as terras dos três engenhos para fundar um engenho central (usina de pequeno porte), de acordo com Rodrigues (2015). Tem-se então a partir das necessidades e tecnologias dispostas na época pós-revolução industrial o uso do aço nas construções desta usina.

Na última década do século XIX, durante os governos do Barão de Lucena e de seus sucessores, Correia da Silva e Barbosa Lima, desenvolveu-se uma política de incentivo à agroindústria açucareira oferecendo o Governo pernambucano empréstimo, que variava entre “100 e 900 contos de réis”, para a implantação de usinas de açúcar; programa este que veio beneficiar de início 26 empresários. - (RODRIGUES, 2015).

No século XIX Francisco do Rego Barros, filho de barão e baronesa de Ipojuca, foi Governador de Pernambuco, e ao longo dos anos também exerceu papel na assumiu a Prefeitura do Recife. Conhecido como “Conde da Boa Vista”, além de relações políticas, dedicou-se à agricultura como negócio.

A partir das relações de sua família, surge um sobrenome bastante comum para os recifenses: **Brennand**. É com foco no crescimento da Usina São João que a partir de uma viagem aos Estados Unidos, Francisco do Rego Barros adquire a famosa Casa de Ferro (**Figura 9**), um dos maiores exemplares da arquitetura em aço no Brasil, que em estrutura de aço fundido, foi desenvolvida na Bélgica, comprada na Louisiana, Estados Unidos, e por conseguinte montada em 1892 na parte alta do terreno da usina para ser a então casa grande dos proprietários. Conhecida também como a Casa dos Brennand, o entorno possui paisagismo de Burle Marx e se tornou Patrimônio Cultural Histórico desde 1980 (PATRIMÔNIO BELGA DO BRASIL, 2015).

De acordo com Maria Eduarda Brennand Campos em carta de 12 de novembro de 2015:

Francisco do Rêgo Barros de Lacerda, na época dono dos engenhos São João e Santos Cosme e Damião, no bairro da Várzea, no Recife estava interessado em comprar novo e moderno maquinário para sua usina de açúcar. Além disso, precisava também da estrutura de ferro para uma ponte que ligaria as duas margens do rio Capibaribe e possibilitaria o escoamento da produção de açúcar. Empreendedor que era, foi aos Estados Unidos prospectar esta compra em duas ocasiões diferentes, 1881 e 1892. Foi à região da Louisiana, mas especificamente a Baton Rouge, maior produtora de maquinaria de usinas de açúcar na época e grande centro açucareiro da América do Norte. Na viagem de 1892 ele trouxe de navio, diretamente para o porto do Recife, a maquinaria da usina, uma ponte de 160 m em ferro e a estrutura de ferro da casa que construiria na sua propriedade numa área elevada e de bonita vista. (CAMPOS, 2015).

Figura 9 – Casa de Ferro – Usina de São João/ Várzea



Fonte: Patrimônio Belga do Brasil, 2015

Em 1917, foi fundada a Cerâmica de São João, por Ricardo Brennand – sobrinho e afilhado de Maria Conceição, esposa de Francisco do Rego Barros – mas foi desativada em 1945. Em 1971, seu filho Francisco Brennand, o artista plástico internacionalmente conhecido, reativa e a transforma na Oficina de Cerâmica Brennand, como se conhece hoje. A usina açucareira foi findada em 1943, e sua área foi destinada à produção de cerâmica e vidro, e à uma siderúrgica, que em 1990 foi vendida à grupos industriais do seguimento (RODRIGUES, 2015). A venda foi transformada no Instituto Ricardo Brennand, um complexo formado por castelo, pinacoteca e biblioteca voltado à preservação da arte e da cultura. O instituto foi fundado em 2002 com o objetivo de levar aprendizado a grandes parcelas da população (VICENTE, 201_).

No final da 1ª metade do século XIX, com o comércio crescendo no Centro do Recife, engenhos antigos, incluindo o São João, foram transformados em celeiros da cidade, com plantio de alface, feijão e frutas, além da cana. A povoação da Várzea virou uma disputada colônia de férias. As águas cristalinas do rio atraíam recifenses que vinham de todas as partes da

cidade. Esses banhos (que diziam ter poder de cura) movimentaram a localidade até 1880, quando teve início a poluição do Capibaribe e a colônia de férias perdeu força (VICENTE, 201_).

De acordo com Alves (2015) o estilo arquitetônico das construções de início do século XX tem influência na estética *romântica* eclética utilizada em países europeus, como Inglaterra e França, cuja estética assinalava o processo do manifesto anti-industrialização, vivido em meados aos séculos XVIII e XIX, e a busca pelo estilo de vida bucólico, e a procura pelo distanciamento dos grandes centros urbanos. Influenciado pelo Iluminismo e pela literatura romancista árcade vigente à época, as residências passam a tomar características rurais, seguindo o princípio do “*fugere urbem*” – fuga da urbanidade – e a busca pelos referenciais da antiguidade clássica.

Vários casarões chamam a atenção para o bucolismo da Várzea dos nossos dias, salientando-se dentre eles o que serve de sede ao Educandário Magalhães Bastos, no final da Rua Francisco de Lacerda. Construído em 1897 por Napoleão Duarte, o prédio destinava-se, segundo placa comemorativa, ao "Asylo da Infância Desvalida, de ambos os sexos, fundado e ditado pelo Com. Antônio José de Magalhães Bastos, comerciante que foi nesta cidade" (DANTAS, 2009). Este imóvel, assim como outros do bairro, foi transformado em IEP - Imóvel Especial de Preservação - através da **Lei nº 16.284**, de 22 de janeiro de 1997 (RECIFE, 2021).

Elementos de característica histórica datados desde a sua fundação permeiam a caminhada pelo bairro da Várzea, e são vários os exemplos. Dentre ele tem-se a Igreja Matriz dedicada à Nossa Senhora do Rosário, localizada na Praça Matriz - atual Praça do Rosário (**Figura 10**)- cuja influência para a formação do bairro apresenta relevância, uma vez que a mesma é um marco simbólico de uma época e de consolidação de identidade do bairro da Várzea, e também teve papel importante para a movimentação econômica da área, abrigando a primeira burguesia

suburbana do município-capital de Pernambuco, com papel incentivador no comércio local. (Figuras 11 e 12)

Figura 10 – Igreja de Nossa Senhora do Rosário



Fonte: a autora, 2021

Figuras 11 e 12 – Características estéticas atuais do bairro – arquitetura colonial e comércio local tradicional de feira interiorana



Fonte: a autora, 2021

Sabe-se que a Igreja Matriz passou por diversas intervenções e reformas, entre 1868 e 1872, perdendo sua característica estética original (SILVA, 2009), no entanto preserva a sua simbologia histórica. Outras edificações de importância histórico-arquitetônica aparecem junto à atual Igreja Católica da Várzea, a antiga Igreja Matriz: a antiga Igreja de Nossa Senhora do Livramento, e seu antigo Seminário (**Figuras 13 e 14**), ambos localizados na Praça do Rosário, cuja característica estética preserva o clima de bucólico de “cidade interiorana”, como foi citado anteriormente.

A sua igreja matriz, dedicada à Nossa Senhora do Rosário, abrigou a primeira freguesia suburbana do atual município do Recife, conforme assinala o Livro que dá razão do Estado do Brasil (1612). Na Várzea, segundo o relatório do holandês Adriaen Verdonck (1630), estava ‘a melhor e mais bela moradia dentre os melhores lugares de Pernambuco e de onde vem o melhor e a maior parte do açúcar’ - (SILVA, 2009)

Figura 13 e 14 – Igreja de Nossa Senhora do Livramento – Fachada Lateral da Igreja de Nossa Senhora do Rosário: prospecção revela sua estrutura original



Fonte: a autora, 2021

O bairro da Várzea possui suas peculiaridades históricas, e a partir deste ponto é possível vislumbrar a motivação que existe em movimentos que lutam pela preservação do Patrimônio Histórico presente na área. Dentre os Imóveis Especiais de Preservação no bairro da Várzea, tem-se também como representante o chalé onde funcionou o antigo hospital odontológico Magitot, localizado junto à Praça Pinto Damaso. Ainda que obtenha este valor de título de preservação do patrimônio, a atual realidade encontra-se em paradoxo, uma vez que não faz justo ao devido imóvel. Abandonado, encontra-se em ruínas.

A diretora de Preservação do Patrimônio Cultural do Recife, Lorena Veloso, cita como exemplo a casa de número 92 da Rua das Pernambucanas (Graças). A edificação perdeu o uso residencial, está sendo restaurada e vai funcionar como restaurante. **A mesma proteção isolada deverá ser concedida pela prefeitura ao chalé da Praça Pinto Dâmaso, na Várzea, onde funcionou o Hospital Magitot, de odontologia, diz Lorena. “É o único representante de casarão no estilo chalé romântico com dois pavimentos, na capital”, ressalta.** (ALVES, 2015, grifo nosso.)

Movimentos que levantam importantes análises sobre a forma como o espaço deve ser utilizado, e qual a relevância das simbologias na história de um bairro. Manifestos como o *Salve o Casarão da Várzea*, de 2016, imprimem a necessidade do debate e da defesa do que uma edificação traz como significado para a população. Localizado junto à Praça Pinto Damaso, ao longo dos anos o Casarão vem sendo abandonado por diversas esferas de responsabilidade. Hoje, a fachada quase some aos olhos do transeunte, uma vez que o comércio informal foi crescendo aos poucos em sua calçada e hoje já se encontra estabelecido. O abandono ficou escondido dessa forma **(Figuras 15 e 16)**.

Figuras 15 e 16 – Antigo Casarão da Várzea (1905)



– Estado atual (2021)



Fonte: recife de antigamente- pagina do facebook

- a autora, 2021

Localizado em uma rua transversal à Praça de Nossa Senhora do Rosário, o Casarão da Várzea fica no intermédio entre esta área e a Praça Pinto Damaso, ou como muito mais comumente conhecida: Praça da Várzea, local central do bairro. A Praça da Várzea é conhecida pela confluência de eventos, pela expressão artística e cultural, funcionando como um centro de trocas. Comércio fortemente presente, muito embora ainda se conserve o clima bucólico de vila característico do bairro. Seu paisagismo foi inicialmente desenvolvido por Burle Marx, em 1936, no entanto não foi totalmente concluído. De acordo com o Laboratório da Paisagem da Universidade Federal de Pernambuco é possível identificar referências ao projeto original de Burle Marx na estrutura da praça, como a distribuição dos espaços de convivência e as palmeiras circundando a praça (DANTAS, 2017).

Em 1935 a situação da Praça Pinto Damaso – Praça da Várzea – encontrava-se sob descaso das autoridades, de acordo com a reportagem do Jornal Diário de Pernambuco, no dia 18 de agosto do mesmo ano:

Logradouro outrora freqüentado pelas famílias do bairro, hoje o seu esquecimento é completo, pois tudo ali fenece victima da negligencia. Os seus coretos destroem-se tristemente, victimas do

tempo, e nos seus canteiros as plantas perderam o contacto com as estações. (...) Hoje a praça está abandonada. O matto cresce sem temor e o tempo destroe os melhoramentos que lá fizeram, dando ao bairro um ar de desolação. (sic) (Diario de Pernambuco, **18.08.1935**, p. 7)

Fonte: "Jardins do Recife", págs 194-195 de Aline de Figueirôa Silva

Bem utilizada atualmente, a Praça Pinto Damaso (**Figuras 18 e 19**) exerce função de polo cultural da região, a pedido da própria comunidade, onde são realizados Festivais de Carnaval, São João, e o Festival de Inverno da Várzea. Ponto de encontro, a Praça da Várzea é local de passagem e importante área de respiro para o bairro. Pela sua extensão, é possível notar a consolidação de áreas distribuídas para diversas atividades, incluindo comércio formalizado fixo, área para feiras culturais e agroecológicas, prática de esporte, lazer e outros. Com suas laterais livres para o fluxo de corredor viário, atualmente ônibus assumem o lugar dos bondes utilizados no século XX (**Figura 17**).

Figura 17 – Praça da Várzea – pessoas utilizando Bonde como meio de transporte, século XX



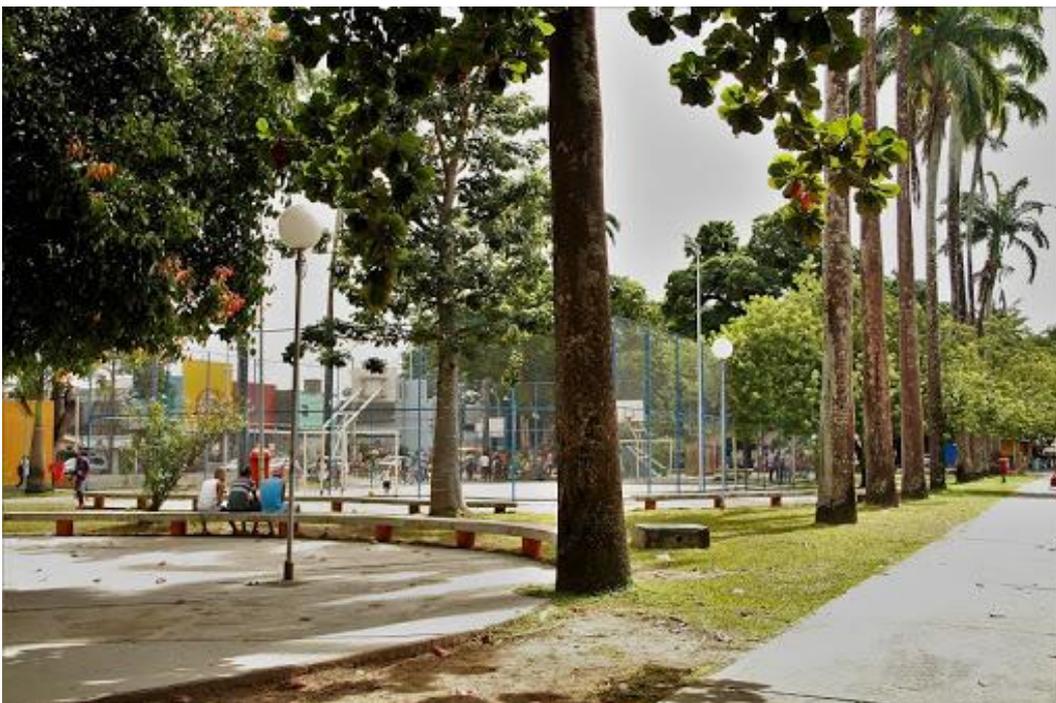
Fonte: Fatos e Fotos, 2014

Figura 18 – Praça da Várzea em 1935



Fonte: Recife de Antigamente, 2013

Figura 19 – Praça da Várzea - atualidade



Fonte: Praças e Parques – Praça da Várzea, 2019

Portanto, pode-se assim dizer que ao longo dos anos, desde o século XVI o Bairro da Várzea exerce papel fundamental na história da cidade do Recife e no Estado de Pernambuco, tendo sua relevância simbólica preservada até os dias atuais em áreas e edificações que se tornaram Patrimônio Histórico-cultural e Imóveis Especiais de Preservação. Seu crescimento é latente e atual, porém a sua verticalização torna-se ponto questionável e deve ser discutido e analisado tendo em vista a qualidade do espaço residencial e suas variáveis relacionadas. Tais seguimentos serão discutidos nos próximos itens.

2.3. A ocupação atual e a verticalização no bairro da Várzea

Nos últimos dez anos, o Bairro da Várzea vem passando por uma modificação da sua paisagem urbanística, devido diretamente ao avanço do processo de verticalização na localidade. Sabe-se que existem diversas variáveis que podem vir a trazer esta mudança no aspecto urbano de determinados bairros na cidade do Recife: necessidade de expansão, especulação imobiliária, interesse público-privado, entre outras.

Para o morador da cidade do Recife, é comum analisar este tipo de movimentação em diversos bairros: Boa Viagem, Casa Forte, Madalena, por exemplo. Bairros que, a partir de sua demanda residencial e valorização do espaço, fomentam e estimulam a exploração exacerbada do solo, impulsionando, portanto, o crescimento deste mercado imobiliário verticalizado. Este fenômeno é explicado por Lefebvre (2004), bem como citado anteriormente no capítulo de **fundamentação teórica**, como um processo de efeito gradativo: uma vez que a cidade cresce e valoriza suas áreas centrais, a demanda pelo seu espaço torna-se disputa através do mercado de atuação urbana – empreendimentos residenciais, comerciais – o que gera saturação do uso do solo e a necessidade de dispersão e busca por áreas periféricas ao centro, na tentativa de torná-las novos polos atrativos para geração de demanda. Para Lefebvre (1999), esta disputa pela

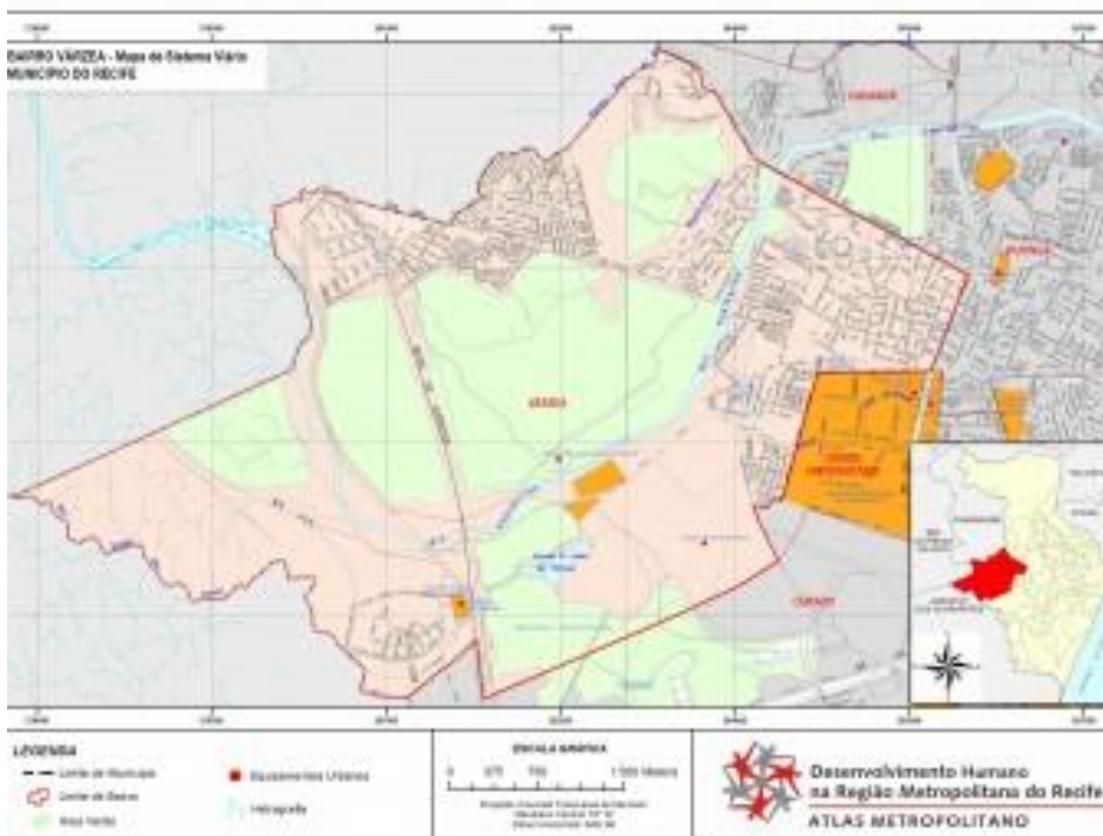
ocupação do espaço de áreas centrais torna-se fonte de capital para o mercado explorador de especulação imobiliária.

Fato é que mudanças legislativas implementadas, como a **Lei nº 16.719**³ (RECIFE, 2001), mais conhecida como Lei dos Doze Bairros, fazem com que o olhar – interesse de especulação - dos grandes agentes urbanos, dominantes do mercado imobiliário, se volte para o subúrbio e áreas não-centrais inexploradas por essa logística de mercado, característica semelhante à citada acima por Lefebvre (1999). Compreende-se que a lei gerada entende a necessidade de criar-se barreiras para o desenvolvimento exacerbado da especulação imobiliária nestas áreas-centro, porém esta entra em paradigma à medida em que não engloba proteção às áreas periféricas passíveis da exploração deste mesmo mercado. A partir desta observação, deve-se contextualizar e atribuir a atual situação enfrentada pelo bairro da Várzea à esta problemática enquanto área periférica da cidade do Recife.

Predominantemente horizontal, o bairro da Várzea, como pode-se observar no mapa da **Figura 20**, apresenta em sua maioria edifícios residenciais que variam o gabarito entre 2 a 6 pavimentos, e também residências horizontais térreas. No entanto, nos últimos anos nota-se uma elevação no crescimento verticalizado de edifícios junto às principais áreas urbanizadas do bairro. Este processo de transformação do padrão construtivo vem sendo observado em áreas próximas à UFPE e áreas contempladas pelo perímetro de avenidas principais do bairro: Avenida Caxangá, BR – 101, Avenida Afonso Olindense, Avenida Prof. Arthur de Sá e Avenida General Polidoro. As mudanças na paisagem do bairro são perceptíveis à medida que este padrão de edifícios residenciais verticalizados se instala gradualmente.

³ Lei Municipal nº 16.719, de 30 de novembro de 2001, Recife. Cria a Área de Reestruturação Urbana (ARU) composta pelos bairros Derby, Espinheiro, Graças, Aflitos, Jaqueira, Pamamirim, Santana, Casa Forte, Poço da Panela, Monteiro, Apipucos e parte do bairro Tamarineira, estabelece as condições de uso e ocupação do solo nessa área.

Figura 20– Mapa da Várzea



Fonte: Prefeitura do Recife, 2011

De acordo com Xavier e Luz (2017), embora alguns condomínios com edificações acima de sete andares datem de mais de 20 anos, como os Edifícios Rio Amazonas e o Rio Tapajós, localizados nas ruas João Sales de Menezes e Agricolândia, respectivamente, bem como o Residencial Jardim Caxangá, localizado na Rua Rodrigues Ferreira, esquina com a Av. Caxangá. Em uma pesquisa realizada nos prédios a partir de sete andares do bairro, foi possível constatar que a maioria deles tem menos de 10 anos de construído, como descrito na **tabela 1**⁴.

⁴ Observa-se na contemporaneidade que desde o período datado desta pesquisa feita pelos autores Xavier e Luz (2017)

Xavier e Luz (2017) afirmam que nos últimos anos vem crescendo a demanda por residências, fixas ou temporárias, nos intermédios e proximidades de áreas centrais do bairro como a Universidade Federal de Pernambuco (UFPE), por exemplo, e junto às vias secundárias que dão acesso à Praça Pinto Damaso e Avenida Afonso Olindense, seja ela uma moradia temporária provocada pelas necessidades dos estudantes, servidores ou professores, de morarem nas proximidades da universidade, ou moradia permanente resultante dos mesmos fatores ou de outros. Para os autores, o bairro da Várzea, diferentemente dos bairros que compõem o centro do Recife, a Zona Norte e a Zona Sul, não há uma evidência de construção de altos prédios empresariais, pois trata-se de uma localidade destinada principalmente à moradia (XAVIER e LUZ, 2017).

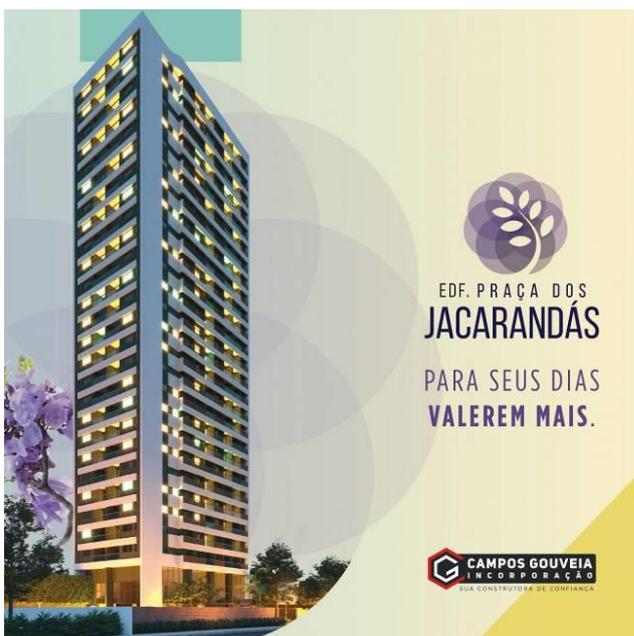
Tabela 1 – Edifícios pesquisados

Edifício	Ano de início da habitação	nº de pisos/moradia
Ed. Rio Tapajós	Mais de 20 anos	8
Ed. Rio Amazonas	Mais de 25 anos	8
Ed. Monalisa	2005	7
Ed. La Pietá	2004/2005	7
Res. Morada Verde	2009	7
Ed. Vênus de Milo	2010/2011	13
Ed. Praça das Prímulas	2014	14
Ed. Praça das Papoulas	2014	7
Ed. Luar do Campus	2014	14
Ed. Bosque da Várzea	2014	7
Ed. Rio Una	2015	7
Ed. Rosa dos Ventos	2015	7
Ed. Engenheiro Leonardo Cavalcanti	2016	11
Cond. Clube Praça das Araucárias	2016	18
Ed. Mirante da Várzea	2018	17
Village Cidade das Palmeiras	2017/2019	8
Reserva Polidoro	2019	19
Ed. Morada Limeira	2020	15
Ed. Praça das Nogueiras	2020	16
Ed. Villa Rica	2020/2021	11
Ed. Praça dos Cedros	2021	21

Fonte: Xavier e Luz, 2017. Editado pela autora

Além disso, foi possível identificar a elevação dos valores de venda nos últimos anos. Em entrevista feita pelos autores Xavier e Luz (2017) com algumas pequenas imobiliárias do bairro, foi possível identificar uma alta no preço do m² nesses empreendimentos imobiliários de até 50% nos últimos 5 anos, a média desse preço varia entre R\$ 4.900,00 e R\$ 5.500,00, podendo chegar até R\$ 6.000,00, de acordo com uma das representantes imobiliárias. A valorização do solo urbano no entorno da UFPE reflete diretamente sobre os preços dos imóveis, principalmente os destinados à venda. Em relação à aluguéis, não foi confirmada uma valorização forte nos últimos anos, mantendo-se constante e variando de acordo com o mercado imobiliário de aluguel da cidade. (XAVIER E LUZ, 2017). Interessante também observar a estratégia de marketing utilizada pelas construtoras, que atribuem símbolos remetentes à natureza, ao verde, flora, matas, atributo de interesse para o mercado imobiliário, para nomear os empreendimentos residenciais (**Figura 21**). De acordo com Haug (1997) o mercado usa forte estímulo estético para influenciar na compra por determinada mercadoria. Neste caso, a mercadoria é a moradia, o espaço residencial.

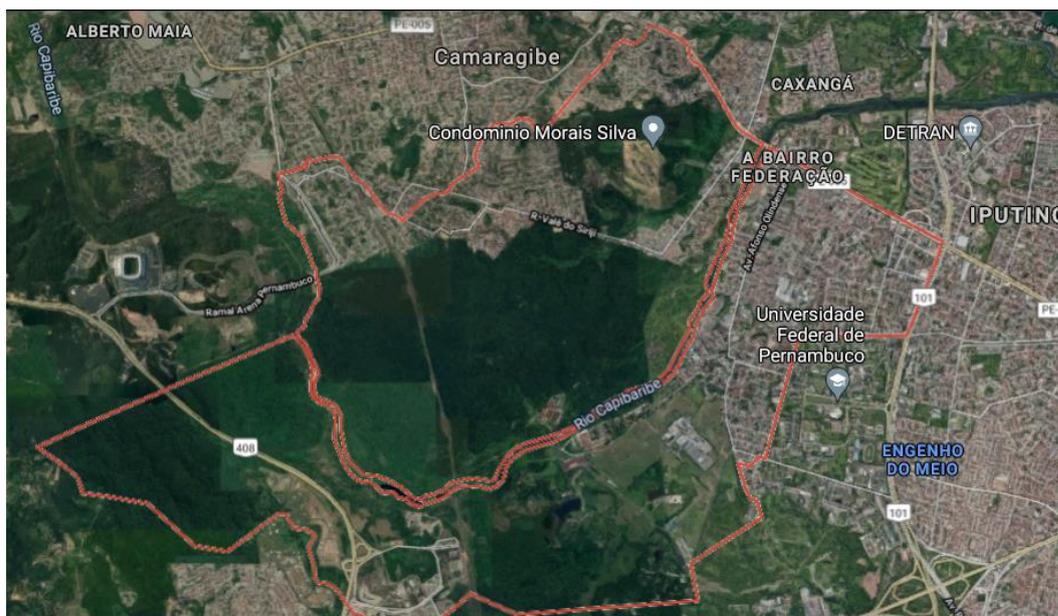
Figura 21 – Publicidade Edf. Praça dos Jacarandás - Várzea



Fonte: Campos Gouveia, 2021

Aspectos que tratam sobre o “clima ameno”, a “tranquilidade”, a “natureza” estão sempre sendo difundidas através das propagandas destes agentes imobiliários. A presença de Unidades de Conservação da Natureza (UCN) incorpora aspectos simbólicos de “lugar ideal de moradia” que são utilizados pelo marketing das construtoras. Contudo, nota-se que estes empreendimentos não colaboram para a identidade socioambiental local, sendo esta portanto utilizada meramente como ferramenta de publicidade e venda. Além deste ponto, ressalta-se a padronização estética construtiva imposta por este mercado à paisagem do bairro.

Figura 22 – Delimitação Mapa Várzea e cobertura verde



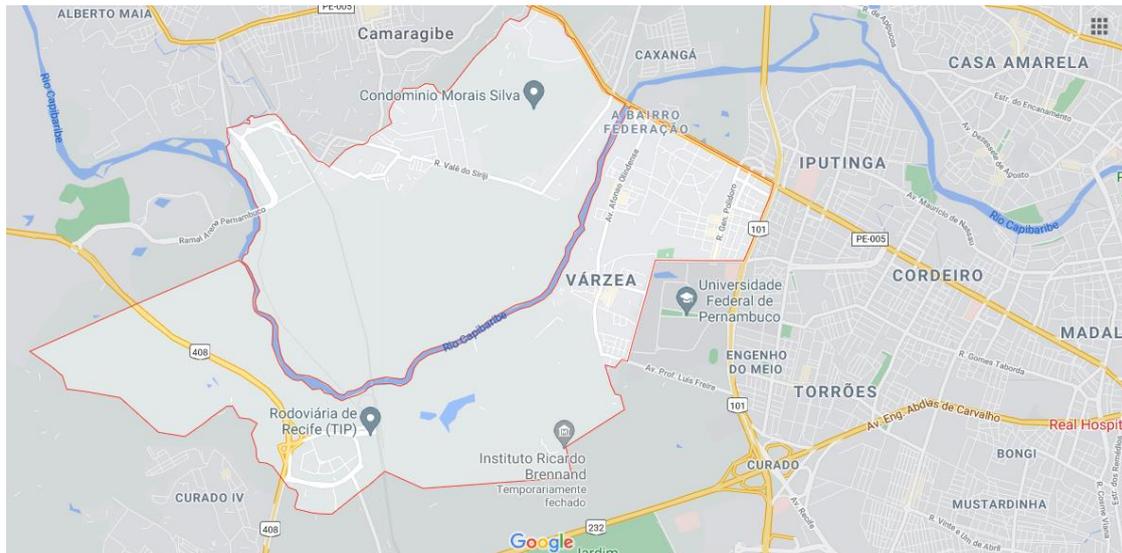
Fonte: Google, 2021

O bairro da Várzea (**Figura 22**) atrai muitos estudantes por ter divisa com a Cidade Universitária, onde está localizada a UFPE, bem como o Instituto Federal de Pernambuco e o Colégio Militar (XAVIER E LUZ, 2017). Possui também em territórios próximos outras importantes instituições, como a UFRPE, no bairro de Dois Irmãos, cuja atratividade para habitar o bairro da Várzea se dá pela oferta de serviços e infraestrutura. Outros serviços e instituições permeiam a Várzea, tornando-a atrativa para a demanda

residencial, tais quais: Instituto Ricardo Brennand e Oficina Francisco Brennand, Golf Clube, Centro Regional de Ciências Nucleares do Nordeste, Instituto Federal de Pernambuco (IFPE) Hospital das Clínicas, Unidade de Pronto Atendimento (UPA), hospitais privados, delegacia, secretaria de educação do Estado. Além de outros serviços e comércios que atendem às mais diversas necessidades dos moradores do bairro. Assim, a Várzea constitui-se de atributos atrativos para a moradia, e para o avanço da especulação imobiliária.

O bairro da Várzea (Figura 23) incorpora diversos fatores atrativos que justificam este crescimento gradual de interesse dos grandes agentes produtores do espaço urbano. Dentre os atributos visados pelo mercado imobiliário destaca-se a sua distribuição geográfica, cuja localidade oferta acesso e proximidade de importantes eixos viários facilitadores de permeabilidade de trânsito entre áreas da cidade e Região Metropolitana, bem como a Avenida Caxangá – PE 005, e rodovias como a BR-101, BR-232 e BR-408 que permitem trânsito e acesso tanto à outras avenidas locais – Avenida Recife e Avenida Abdias de Carvalho e Arena Pernambuco -, como também se conectam a outros municípios, cidades e Estados. Dentro da cidade, o eixo viário conecta a Várzea às principais zonas, como Zona Sul, Zona Norte e Centro.

Figura 23– Eixo Viário - bairro da Várzea



Fonte: google, 2021

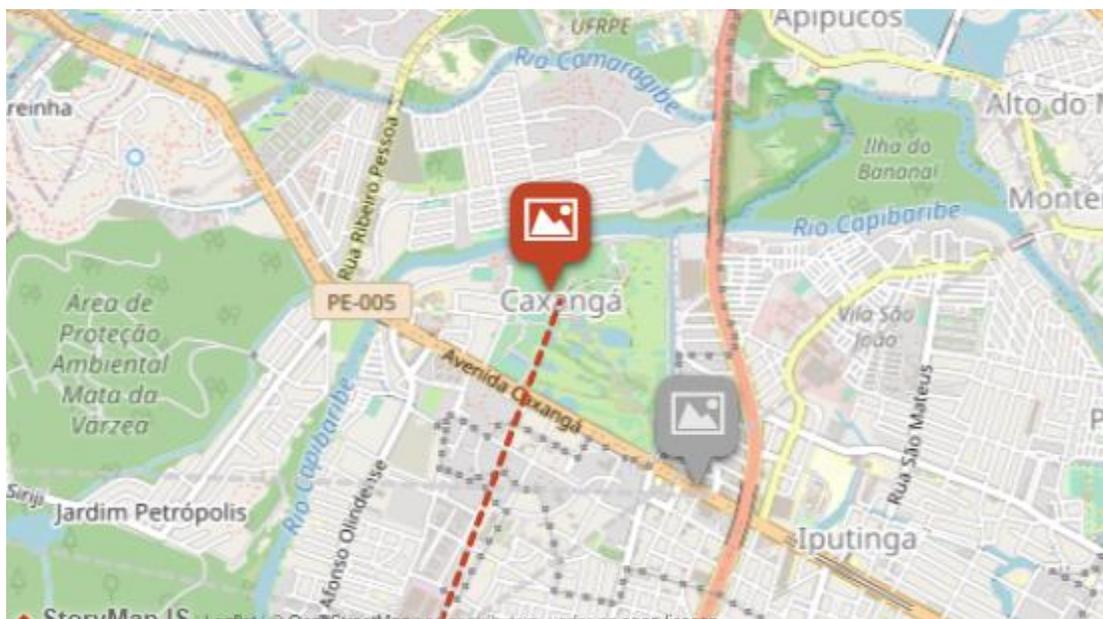
Ainda sobre infraestrutura de mobilidade, deve-se ressaltar a importância dos equipamentos urbanos que integram o *Sistema Estrutural Integrado* (GRANDE RECIFE, 2021), bem como o Terminal Integrado da Caxangá (TI-Caxangá) e o Terminal Integrado Cidade Universitária (TI – CDU). Estes equipamentos urbanos de transporte público atuam na logística de linhas do tipo *alimentadoras, troncal, perimetral, interterminal e circular*⁵, de acordo com o Consórcio Grande Recife de Transportes (2021). O primeiro citado, TI - Caxangá, foi inaugurado em 2008, e está localizado na Avenida Caxangá, na extremidade próxima ao Rio Capibaribe e ao Golf Clube do Recife. Este possui nove linhas e atende cerca de 30 mil passageiros por dia, de acordo com o consórcio. Já o TI – CDU (nomeado como Terminal Integrado Severino Nunes Pereira) inaugurou-se no ano de 2018, encontra-se

⁵ De acordo com o Grande Recife Consórcio de Transportes (2021), são definidos os 5 tipos de linhas para o Sistema Estrutural Integrado:

- Alimentadora: leva os usuários do subúrbio até o terminal integrado;
- Troncal: transporta os usuários do terminal integrado para o Centro;
- Perimetral: circula entre dois terminais integrados passando pela via perimetral na maior parte do trajeto;
- Interterminal: circula entre dois terminais integrados atendendo tanto as vias perimetrais como as locais;
- Circular: tem origem no terminal integrado e circula em determinada área, transportando usuários nos dois sentidos

localizado no cruzamento da Avenida Caxangá com a Rodovia BR – 101 e possui quatro linhas, atendendo à cerca de nove mil usuários por dia. Tais terminais de transporte público atuam no projeto de mobilidade do *Corredor Via Livre LESTE - OESTE* (GRANDE RECIFE, 2021). A função deste projeto é possibilitar o deslocamento de passageiros de Camaragibe, município limítrofe à Várzea, ao Centro do Recife, este corredor opera por meio do sistema BRT (*Bus Rapid Transit*), tipologia de mobilidade implantada haja vista as necessidades dos eventos da Copa do Mundo de 2014 realizados no Estado de Pernambuco. O bairro da Várzea ainda conta com a presença do Terminal Integrado de Passageiros (TIP) oferecendo linhas de transporte intermunicipais e Região Metropolitana do Recife. Estes equipamentos citados acima estão dispostos em mapas no site pertencente ao Grande Recife, como mostrado nas **Figuras 24, 25 e 26**:

Figura 24 – Terminal Integrado da Caxangá – TI CAXANGÁ



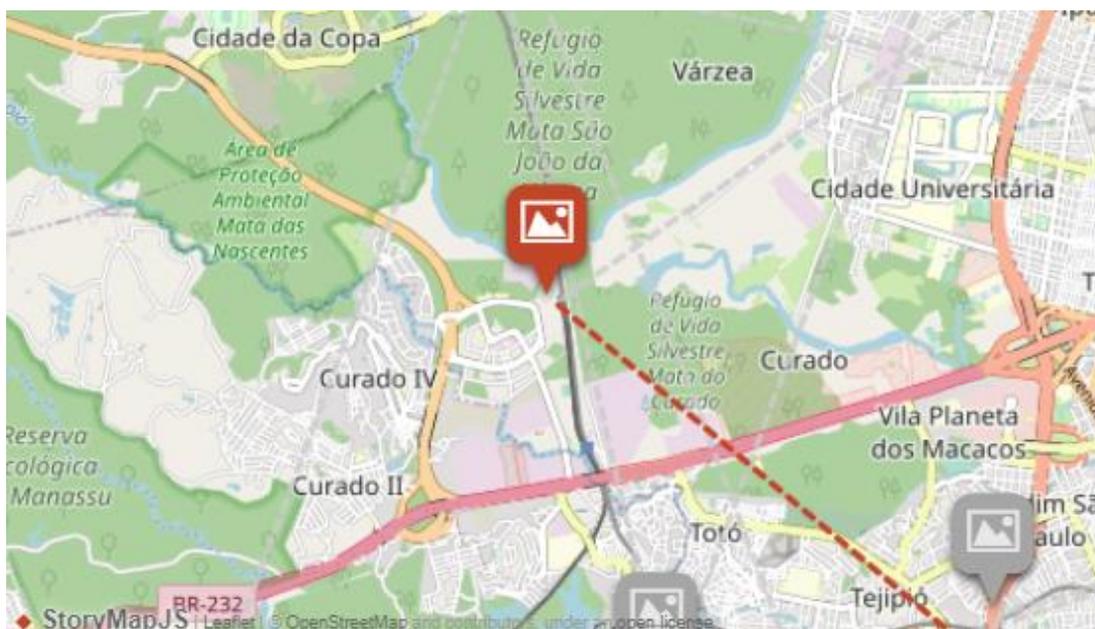
Fonte: Consórcio de Transportes Grande Recife, 2021

Figura 25 – Terminal Integrado da Cidade Universitária – TI CDU



Fonte: Consórcio de Transportes Grande Recife, 2021

Figura 26 – Terminal Integrado De Passageiros – TI TIP



Fonte: Consórcio de Transportes Grande Recife, 2021

Observa-se acerca da infraestrutura, o saneamento básico, que em algumas delas ainda é possível encontrar esgoto escoando a céu aberto. Já sobre o calçamento das ruas, a maior parte delas é calçada ou asfaltada; há oferta de água e energia, além de estruturas de lazer, como o Caxangá Golf Clube e as praças. Nos últimos anos, a prefeitura do Recife implantou duas Academias da Cidade, sendo uma na praça da Várzea, com equipamentos de musculação, e outra na praça da Caxangá (XAVIER e LUZ, 2017).

Diante disso, pode-se dizer que os promotores imobiliários encontraram no bairro fatores atrativos para agregar valor ao imóvel, como amenidade naturais e bem-estar para a instalação dos seus novos empreendimentos, entretanto, com a sua construção o bairro perde as suas singularidades mais genuínas e pode ser inserido em uma nova configuração espacial, tornando-se um espaço como tantos outros. O processo modernizador pode tornar a Várzea um novo espaço que se caracterizará como mais do mesmo (MONTE, 2019)

É necessário o questionamento de o porquê dessa área da Várzea estar sendo palco desse processo intenso de verticalização, quando no passado não se fazia presente. Analisando como ocorre a venda desses prédios, observa-se uma exaltação as suas características, como a presença de vegetação de grande porte em seu entorno e o seu aspecto de um bairro sereno. (MONTE, 2019, p. 446)

Para Monte (2019) compreende-se que as características presentes no bairro da Várzea o tornam atrativo para as imobiliárias e estas, utilizam de sua configuração espacial como incentivo para a venda dos apartamentos residenciais, vendendo a ideia de que o bairro pode suprir as necessidades dos novos moradores, seja a partir dos serviços encontrados, seja a partir das amenidades naturais. Não se vende um apartamento, **vende-se um sonho.**

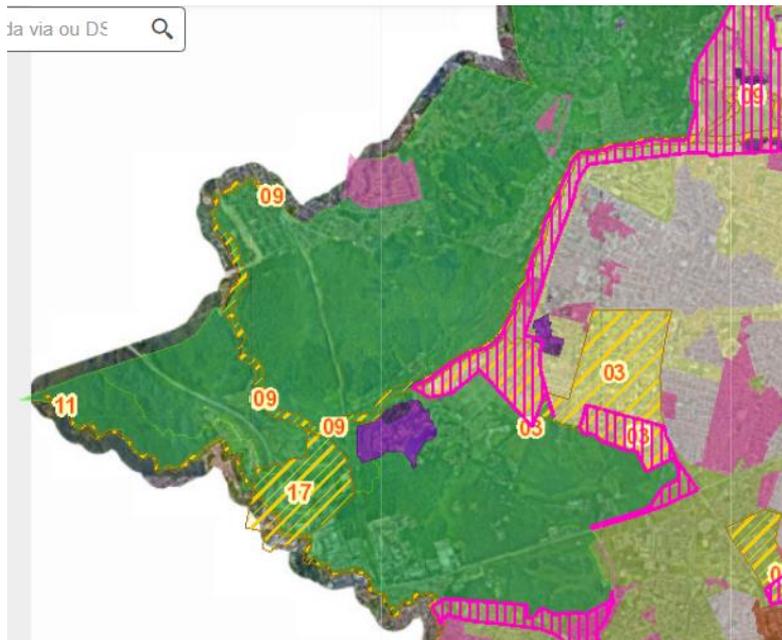
O impacto gerado com a chegada desse tipo de empreendimento verticalizado é perceptível a partir da mudança no *skyline* do bairro. Para os residentes do bairro há muitos anos, é abrupta a transformação da paisagem, e é perceptível a padronização imposta. Para Xavier e Luz (2017) ao analisar apenas visualmente a configuração espacial do bairro, é possível identificar novos empreendimentos imobiliários que se destacam na paisagem em relação a sua altura, e outros ainda em construção. A partir disto nota-se a falta de estudo de impacto de vizinhança, de visibilidade, uma vez que a edificação trazida por tais empreendedores – construtoras - não se encaixa na estilística construtiva do entorno. Pode-se dizer que à medida em que este fenômeno se expande surge uma crise estética, paisagística e, portanto, urbanística.

O item a seguir busca discutir as normas legislativas vigentes que determinam o plano urbanístico da Várzea, tendo como base o Plano Diretor do Recife.

2.3.1 Legislação

Atualmente, o Plano Diretor (RECIFE, 2020) explicita para o bairro da Várzea, zoneamento de áreas de Unidade de Conservação Ambiental (UCN), Zona de Ambiente Natural (ZAN), proteção ao patrimônio histórico-cultural (ZEPH), zonas especiais de interesse social (ZEIS), e Zonas de Projetos Especiais, Zona de Desenvolvimento Sustentável (ZDS – CAPIBARIBE), e Zona de Ambiente Construído (ZAC) (**Figura 27**).

Figura 27 – Zoneamento Bairro da Várzea – Plano Diretor 2020



Fonte: ESIG, 2020- editado pela autora, 2021

A partir de uma breve análise na Figura 27, é possível constatar o potencial de área verde na Várzea. Sobre esta, deve-se destacar a Unidade de Conservação da Mata da Várzea, cuja relevância de preservação e conservação se mantém em voga através do **Decreto N° 33.723** de 08 de junho de 2020, desenvolvido junto à Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano da Prefeitura do Recife. Este decreto busca atribuir a categoria de Área de Relevante Interesse Ecológico (ARIE) à UCN Mata da Várzea (RECIFE, 2020), de modo que se possa desenvolver um programa de interação socioambiental, fiscalização e monitoramento de conservação da área.

O decreto (RECIFE, 2020) afirma sobre a ocupação de empreendimentos na Unidade de Conservação: “Com base no Cadastro Mercantil da Cidade do Recife (2018), no interior da UCN Mata da Várzea estão alocados 67 empreendimentos formais, sendo 26 atividades de comércio, 19 de serviços, 10 de indústria e 12 não classificados.” Dentre os equipamentos privados da

UCN destacam-se a Coudelaria Souza Leão e a Oficina Cerâmica Brennand (RECIFE, 2020).

Sobre as Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural, o plano diretor vigente (RECIFE, 2020) apresenta dois desdobramentos: *ambiental* e *rigoroso*. Este primeiro foi aplicado à área central da Várzea, bem como a Praça Pinto Damaso - Central da Várzea - e seu perímetro, tendo em vista sua relevância patrimonial socioambiental, já o segundo ponto se aplica à Praça do Rosário, por tratar-se de importante patrimônio histórico.



CAPÍTULO

3

**A QUALIDADE DO
ESPAÇO
RESIDENCIAL**

3. A QUALIDADE DO ESPAÇO RESIDENCIAL

Neste capítulo, será apresentado o conceito de *qualidade do espaço residencial* a ser adotado nesse trabalho. Serão discutidos índices atualmente utilizados para *dimensionamento da qualidade do espaço residencial*, e será indicado dentre esses índices, aquele a ser adotado e adaptado para o dimensionamento dos impactos da verticalização no bairro da Várzea, que é o objetivo central desta pesquisa.

3.1. Qualidade do espaço residencial e seu dimensionamento

Para Scussel (2007), a qualidade de vida de um indivíduo é fortemente determinada pelas suas condições de habitação e sua inserção no lugar urbano. Logo, de acordo com a compreensão de Scussel e Sattler (2004), a *qualidade do espaço residencial* compreende, de forma simplificada, à três componentes inter-relacionados que fazem conexão com o conceito de qualidade de vida citado pela autora Scussel, e são estes: **as características edílicas da habitação; as especificidades do seu entorno e o acesso aos serviços e equipamentos urbanos**. “A composição desses elementos pode ser semelhante, sob vários aspectos e segundo determinados recortes da realidade, mas tem peculiaridades intrínsecas à natureza de cada lugar” (SCUSSEL e SATTLER, 2004, p.86).

Diversos índices já em uso, apesar de possibilitarem o dimensionamento da qualidade de vida, ou mesmo o dimensionamento da qualidade do espaço urbano, por meio de análise quantitativa de diversos dos seus componentes, não se propõem a dimensionar especificamente a **qualidade do espaço residencial**, seja por não incluírem nas suas análises, em conjunto, os três componentes básicos (**características edílicas da habitação, especificidades do seu entorno e acesso aos serviços e equipamentos urbanos**), seja por não alcançarem a **dimensão local do bairro** e das suas configurações internas.

Tal é caso do Índice de Desenvolvimento Humano (IDH), elaborado e divulgado em 1990 pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD), que trabalha três dimensões básicas do desenvolvimento humano: renda, educação e saúde, cada uma delas com seus componentes específicos. Teve por objetivo, “oferecer um contraponto a outro indicador muito utilizado, o Produto Interno Bruto (PIB) per capita, que considera apenas a dimensão econômica do desenvolvimento” (PNUD, 2020).

Em seguida, tem-se também o Índice Municipal de Desenvolvimento Humano (IDH-M), que mede o desenvolvimento humano de uma unidade geográfica.

Como o IDH foi concebido para ser aplicado no nível de países e grandes regiões, sua aplicação no nível municipal tornou necessárias algumas adaptações metodológicas e conceituais. Essa metodologia foi desenvolvida por um grupo de pesquisadores da Fundação João Pinheiro e do IPEA, para um estudo pioneiro sobre o desenvolvimento humano nos municípios mineiros, realizado em 1996, com o apoio da FAPEMIG - Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de Minas Gerais. (NUCA/UFRJ, 2020)

Outro índice utilizado para avaliar a “qualidade de vida” é o Índice de Condições de Vida (ICV),

[...] considerado uma extensão do Índice Municipal de Desenvolvimento Humano (IDH-M), que incorpora, além das dimensões longevidade, educação e renda, outros indicadores destinados a avaliar as dimensões infância e habitação. Além de incorporar essas duas novas dimensões, ele acrescenta vários outros indicadores, destinados a captar outros aspectos das dimensões longevidade, educação e renda, que já estavam presentes no IDH-M. (NUCA/UFRJ, 2020).

Podem ser citados ainda o Índice de Bem-Estar Urbano (IBEU), e o IBEU – Municipal, já mais próximos dos interesses desta pesquisa, uma vez que, o primeiro foi elaborado como um índice compreendido por três dimensões:

mobilidade urbana, condições habitacionais e atendimento de serviços coletivos.

A mobilidade urbana foi considerada a partir da proporção de pessoas que gastavam até 1 hora de deslocamento casa-trabalho. Nas condições habitacionais, foi considerada a proporção de pessoas que viviam em aglomerados subnormais e a densidade domiciliar entendida pela razão número de pessoas no domicílio e número de dormitórios. Na dimensão de atendimento de serviços coletivos, foram considerados o atendimento adequado de água, o atendimento adequado de esgoto e a coleta adequada de lixo. Cada uma das dimensões contribuía com o mesmo peso para definição do IBEU, sendo que cada um dos indicadores que compunham cada uma das dimensões também seguia o mesmo procedimento. De modo que, os indicadores participavam com pesos diferentes no cômputo final do índice. (IPPUR/UFRJ, 2013, p. 14)

E o segundo (IBEU-Municipal), já foi concebido em cinco dimensões: mobilidade urbana, condições ambientais urbanas, condições habitacionais urbanas, atendimento de serviços coletivos urbanos e infraestrutura urbana.

Todas essas dimensões foram definidas considerando as propriedades necessárias do espaço urbano que podem possibilitar condições coletivas de vida para seus habitantes. Ou seja, todas essas dimensões têm em comum a possibilidade de serem compreendidas a partir das condições urbanas que favorecem maior ou menor bem-estar para seus residentes. (IPPUR/UFRJ, 2016, p.3).

Mas tanto o IBEU como o IBEU-Municipal, são construídos a partir de dados censitários, e tem como unidade territorial mínima, o município, distanciando-se por isso mesmo do objeto de estudo e da unidade territorial de interesse dessa pesquisa.

Com foco nas três dimensões básicas, (***características edilícias da habitação, especificidades do seu entorno e acesso aos serviços e equipamentos urbanos***) no bairro e suas configurações internas como unidade territorial de análise, índices de qualidade do espaço residencial foram propostos por **Socco et al. (2002)**, que o denominou ***Índice de***

Qualidade Ambiental do Espaço Residencial (QSR) e que foram posteriormente desenvolvidos e ampliados por **Scussel (2007)** sob o nome de **Índice de Qualidade do Espaço Residencial (QER)**.

Considerando que ambos tratam de instrumentos de dimensionamento da qualidade de um espaço residencial bastante pertinentes aos interesses desse trabalho, e considerando a dificuldade de se encontrar índices similares e tão próximos ao objeto desta pesquisa, como demonstrado, estes dois índices serão tomados como ponto de partida para a definição dos componentes básicos e suas respectivas composições, e para o dimensionamento de cada um deles, para o caso do bairro da Várzea (Recife/PE). A seguir, serão apresentados cada um dos dois índices mencionados.

3.2. Índice de Qualidade Ambiental do Espaço Residencial (QSR)

De acordo com Scussel (2007), o **Índice de Qualidade Ambiental do Espaço Residencial (QSR)** desenvolvido por Socco (2002), pode ser aplicado numa escala mais local, como bairro, quarteirão, rua e casa, uma vez que é calculado para cada unidade fundiária ou lote urbano. O produto obtido com a aplicação desse índice, seria um mapeamento de uma determinada área da cidade, “numa gama de 30 classes possíveis, para o índice e os sub índices, que varia de 0 a 1” (SCUSSEL, 2007, p. 81). A **Figura 28** mostra o resultado desse mapeamento obtido.

Figura 28 - Mapa de valores de QSR (SOCCO, 2002)



Fonte: Scussel, 2007, p. 81

Scussel (2007), descreve o **Índice de Qualidade Ambiental do Espaço Residencial (QSR) de Socco (2002)** como definido, a partir da estruturação de dois sub-índices:

- a) O **Índice de Qualidade do Espaço Habitacional (QSA)**, composto pelo Índice de Qualidade da Habitação (QA) e pelo Índice de Qualidade do Contexto Ambiental perceptível da habitação (QC);
- b) O **Índice de Qualidade do Espaço de Serviços (QSS)**, composto pelo Índice de Qualidade dos Serviços Sociais Básicos (QS) e pelo Índice de Qualidade dos Percursos casa - serviços sociais básicos (QP).

A obtenção de cada um desses índices é feita através da composição de vários indicadores, conforme ilustra a Figura 29 a seguir.

Ou seja, cada índice é expresso por uma função, a saber:

$$\text{QSR} = f(\text{QSA}, \text{QSS})$$

$$\text{QA} = f(\text{Ao}, \text{At}, \text{Aa}, \text{Ap})$$

$$\text{QSA} = f(\text{QA}, \text{QC})$$

$$\text{QC} = f(\text{Ci}, \text{Cr}, \text{Cc}, \text{Cp}, \text{Ce})$$

$$\text{QSS} = f(\text{QS}, \text{QP})$$

$$\text{QS} = f(\text{Sb}, \text{Sv}, \text{Sm}, \text{So}, \text{Sc})$$

$$\text{QP} = f(\text{Pm}, \text{Po}, \text{Pv}, \text{Ph}, \text{Pp})$$

Para cada indicador, continua **Scussel (2007)**, são atribuídos valores (numa escala de péssimo a ótimo), considerados um conjunto de padrões ou critérios de avaliação. Além disso, **Socco (2002)** propõe em seu modelo, a utilização da técnica de “confronto de pares de indicadores” e com isso, atribui uma ponderação aos diversos indicadores, numa escala de 0 a 1. E dessa forma, a obtenção do **Índice de Qualidade da Habitação (QA – Figura 02)**, por exemplo, seria assim obtido:

$$\text{QA} = f(\text{Ao}, \text{At}, \text{Aa}, \text{Ap})$$

$$\text{QA} = (\text{KAo} + \text{KAt} + \text{KAa} + \text{KAp})$$

A partir da aplicação de matrizes de confronto de pares, os valores de K são obtidos e em consequência, o peso de cada indicador na composição do **QA** é definido. E dessa forma são obtidos todos os demais índices.

Em função dos objetivos específicos da sua tese de doutorado, Scussel (2007) fez uma adaptação deste modelo de Socco (2002), “adequando-o à realidade local e agregando novos aspectos à avaliação”, mas esclarece que “a estrutura de avaliação proposta é, essencialmente, a mesma da composição do Índice de Qualidade Ambiental do Espaço Residencial, QSR.” (SCUSSEL, 2007, p.188). O Índice passa a ser denominado pela referida autora, Qualidade do Espaço Residencial (QER), e este será o assunto do capítulo a seguir.

3.3. Índice de Qualidade do Espaço Residencial (QER)

Para Scussel (2007), a qualidade do espaço residencial, ou a qualidade do **lugar de morar**, é melhor definida na escala de vizinhança. De acordo com a autora, e como comentado no item anterior, embora a ferramenta definida por ela como Índice de Qualidade do Espaço Residencial (QER) apresente novos aspectos em relação ao modelo de Socco (2002), sua estrutura de avaliação adotada é essencialmente baseada na composição do Índice de Qualidade Ambiental do Espaço Residencial (QSR).

De acordo com Scussel (2007), a necessidade de adaptação do modelo produzido Socco (2002) torna-se latente uma vez que a estrutura de avaliação do modelo-base possui peculiaridades específicas da localidade de onde ocorreu o seu processo de sua aplicabilidade e obtenção de resultados, fazendo com que neste caso, o fato do QSR de Socco (2002) ter sido realizado em comunidades europeias, mais especificamente na Itália, implique nas variáveis que possam, ou não, serem aplicadas à realidade local de seu objeto de pesquisa.

As principais alterações introduzidas dizem respeito aos critérios de atribuição de valores na avaliação de cada indicador. Permaneceram aqueles que correspondem a referências técnicas consagradas, como é o caso dos raios de influência de equipamentos como escola fundamental e áreas verdes de vizinhança. Além disso, considerou-se que a estrutura, proposta por especialistas, seja uma aproximação otimizada, do ponto de vista técnico, dos requisitos de qualificação dos atributos analisados. No entanto, fez-se necessário conceber uma ordem de valores que refletisse a **adequação dos padrões tecnicamente desejáveis à realidade local**. (SCUSSEL, 2007, p. 188, grifo nosso)

De acordo com a adaptação de Scussel (2007), a Qualidade do Espaço Residencial (QER) é expressa como um índice, obtido a partir da composição de dois outros índices: o **Índice de Qualidade do Espaço da Habitação (QEH)**, e o **Índice de Qualidade do Espaço dos Serviços**. Cada um deles, por sua vez, resulta da composição de outros sub-índices:

- a) **Índice de Qualidade do Espaço da Habitação (QEH)**: composto pelo índice de Qualidade da Habitação (QH) e pelo índice de Qualidade do Contexto da Habitação (QC).
- b) **Índice de Qualidade do Espaço dos Serviços (QES)**: composto pelo índice de Qualidade dos Serviços (QS) e pelo índice de Qualidade dos Percursos de casa-serviços (QP).

A **Figura 30** mostra a estrutura de avaliação proposta por Scussel (2007):

Figura 30 - Estrutura de avaliação do espaço residencial. Adaptação do modelo de Socco (2002)



Fonte: Scussel (2007, p. 189).

Por sua vez, cada um desses quatro sub-índices é obtido em função de alguns indicadores, como pode ser visto na **Figura 31** a seguir:

Figura 31 – Sub-índices e indicadores

<p>Qualidade da Habitação (QH) = f (Hc, Ht, Ha, Hp), onde:</p> <p>Hc = estado de conservação do edifício Ht = tipo edifício Há = tipo arquitetônico do edifício Hp = qualidade e fruibilidade do espaço pertinente</p>	<p>Qualidade do Contexto de Habitação (QC) = f (Cv, Cr, Cp, Cg, Ce), onde:</p> <p>Cv = poluição e interferência do tráfego de veículos Cr = presença de atividade de risco ou atividade geradora de distúrbios Cp = qualidade da paisagem perceptível desde a habitação Cg = exposição solar</p>
<p>Qualidade dos Serviços (QS) = f (Sj, Sv, Sm, Sf), onde:</p> <p>Sj = verde de vizinhança para jogos infantis Sv = verde e esportes de quarteirão Sm = escola maternal Sf = escola fundamental</p>	<p>Qualidade dos Percursos casa – serviços (QP) = f (Pm, Pf, Pv, Pd, Pp), onde:</p> <p>Pm = distância e segurança dos percursos a pé – escola maternal Pf = distância e segurança dos percursos a pé casa – escola fundamental Pv = segurança dos percursos casa – áreas verdes e esporte Pd = qualidade ambiental e paisagística dos percursos casa – escola fundamental Pp = qualidade ambiental e paisagística dos percursos casa – escola fundamental</p>

Fonte: Scussel (2007, p. 189 e 190).

Uma vez determinados o **QEH** (Índice de Qualidade do Espaço da Habitação) e o **QES** (Índice de Qualidade do Espaço dos Serviços), têm-se assim definido o **QER** (Índice de Qualidade do Espaço Residencial) a partir da fórmula:

$$\mathbf{QER} = \mathbf{f} (\mathbf{QEH}, \mathbf{QES})$$

Para o cálculo do índice, de acordo com Scussel (2007), foram elaborados critérios de aferição de cada um dos indicadores propostos. Cada um deles apresenta um valor mensurado de acordo com os termos *bom / ótimo, insuficiente ou péssimo*.

Os critérios concebidos para atribuir esses valores procuraram seguir as recomendações técnicas e padrões urbanísticos usuais – como o raio de influência de escolas e praças; os critérios do modelo de Socco (2002); a avaliação própria, a partir do levantamento preliminar da área de estudo e das características do bairro e da cidade, particularmente no que se refere aos padrões de tipologia edilícia (SCUSSEL, 2007, p. 191).

A pesquisa feita por Scussel (2007) resultou nos quadros de *critérios de atribuição do valor* (Quadros 01 a 04):

Quadro 01 - Índice de Qualidade da Habitação (QH)

QH = f(Hc, Ht, Ha, Hp)		
<i>Indicador</i>	<i>Valor</i>	<i>Critério de atribuição do valor</i>
Hc	Bom/Ótimo	Edifício em bom estado de conservação, com habitações funcionais e sanitariamente adequadas (água tratada, esgotamento sanitário e coleta de lixo)
	Insuficiente	Presença de deteriorações superficiais e/ou com habitações funcionalmente obsoletas ou inadequadas
	Péssimo	Presença disseminada de deteriorações e/ou subabitações
Ht	Bom/Ótimo	Edificação com, no máximo, térreo mais três níveis
	Insuficiente	Edifício plurifamiliar de média dimensão, com até dez pavimentos
	Péssimo	Grande complexo edilício, com mais de dez pavimentos e/ou subabitações
Ha	Bom/Ótimo	Edifício de boa qualidade arquitetônica
	Insuficiente	Edifício de qualidade arquitetônica decadente, de modesta relevância contextual
	Péssimo	Edifício de má qualidade arquitetônica, com efeitos deturpadores sobre a paisagem
Hp	Bom/Ótimo	Presença de jardins e pátios de elevada qualidade
	Insuficiente	Presença de jardins e pátios de qualidade modesta, mas desfrutáveis
	Péssimo	Ausência de verdes, pátios não desfrutáveis, a não ser para uso de serviço

Fonte: Scussel (2007, p. 192).

Quadro 02 - Índice de Qualidade do Contexto da Habitação (QC)

QC = f(Ct, Cr, Cp, Cg, Ce)		
<i>Indicador</i>	<i>Valor</i>	<i>Critério de atribuição do valor</i>
Ct	Bom/Ótimo	Baixo nível de tráfego e ruas com poucos veículos estacionados
	Insuficiente	Médio nível de tráfego e ruas com elevada demanda por estacionamento
	Péssimo	Elevado nível de tráfego, com poluição acústica e/ou risco de acidentes
Cr	Bom/Ótimo	Ausência de atividades de risco ou geradoras de distúrbio
	Insuficiente	Presença de atividades de risco ou geradoras de distúrbio limitado
	Péssimo	Presença de atividades de alto risco
Cp	Bom/Ótimo	Contexto de alto valor arquitetônico ou natural
	Insuficiente	Contexto arquitetônico desregrado e medianamente de baixa qualidade
	Péssimo	Contexto arquitetônico altamente desregrado e de qualidade decadente
Cg	Bom/Ótimo	Habitações com bons afastamentos dos prédios lindeiros e/ou com boa proteção visual em relação ao espaço público
	Insuficiente	Habitações com pouco afastamento dos prédios lindeiros e/ou com baixa proteção visual em relação ao espaço público
	Péssimo	Habitações altamente expostas à vista e aos distúrbios provenientes dos prédios lindeiros e/ou do espaço público
Ce	Bom/Ótimo	Habitações com boa iluminação solar direta
	Insuficiente	Habitações com pouca iluminação solar direta
	Péssimo	Habitações privadas de iluminação solar direta

Fonte: Scussel (2007, p. 192).

Quadro 03 - Índice de Qualidade dos Percursos Casa - Serviços

QP= f(Pm, Pf, Pv, Pd, Pp)		
<i>Indicador</i>	<i>Valor</i>	<i>Critério de atribuição do valor</i>
Pm	Bom/Ótimo	Acessibilidade compreendida no raio de 200m, em percursos pedestres protegidos
	Insuficiente	Acessibilidade em percursos pedestres insuficientemente protegidos e/ou compreendida entre 200 e 400m
	Péssimo	Acessibilidade superior a 400m
Pf	Bom/Ótimo	Acessibilidade compreendida no raio de 400m, em percursos pedestres ou por bicicleta, adequadamente protegidos
	Insuficiente	Acessibilidade compreendida no raio de 400m, em percursos pedestres ou por bicicleta, insuficientemente protegidos
	Péssimo	Acessibilidade superior a 400m
Pv	Bom/Ótimo	Acessibilidade compreendida no raio de 400m, em percursos pedestres ou por bicicleta, adequadamente protegidos
	Insuficiente	Acessibilidade compreendida no raio de 400m, em percursos pedestres ou por bicicleta, insuficientemente protegidos
	Péssimo	Acessibilidade superior a 400m
Pd	Bom/Ótimo	Acessibilidade compreendida no raio de 400m, em percursos livres de barreiras arquitetônicas
	Insuficiente	Acessibilidade compreendida no raio de 400m, em percursos que apresentam pontos ou trechos de alguma dificuldade
	Péssimo	Acessibilidade impedida pela presença de obstáculos e barreiras arquitetônicas
Pp	Bom/Ótimo	Paisagem de boa qualidade e ambiente aceitável em nível de poluição por tráfego
	Insuficiente	Paisagem de qualidade decadente ou com nível considerável de poluição p/tráfego
	Péssimo	Paisagem de má qualidade ou com ambiente fortemente comprometido p/tráfego

Fonte: Scussel (2007, p. 192).

Quadro 04 - Índice de Qualidade dos Serviços

QS= f(Sj, Sv, Sm, Sf, Sc)		
<i>Indicador</i>	<i>Valor</i>	<i>Critério de atribuição do valor</i>
Sj	Bom/Ótimo	Espaço de jogos com boa dotação de equipamentos, protegidos e bem conservados
	Insuficiente	Espaço de jogos de pouca qualidade
	Péssimo	Espaço de jogos inexistentes dentro do raio máximo de acessibilidade
Sv	Bom/Ótimo	Áreas verdes de boa qualidade e consistência, em contexto paisagístico agradável
	Insuficiente	Áreas verdes de modesta qualidade e consistência ou em contextos de qualidade decadente
	Péssimo	Áreas verdes ausentes dentro do raio máximo de acessibilidade
Sm	Bom/Ótimo	Edifício de boa qualidade, com boa dotação de verdes e contexto de boa qualidade
	Insuficiente	Edifício colocado em contexto sujeito à poluição e/ou de qualidade decadente
	Péssimo	Edifício de baixa qualidade, desprovido de espaços verdes ou em contexto de qualidade decadente
Sf	Bom/Ótimo	Edifício de boa qualidade, com boa dotação de verdes e contexto de boa qualidade
	Insuficiente	Edifício colocado em contexto sujeito à poluição e/ou de qualidade decadente
	Péssimo	Edifício de baixa qualidade, desprovido de espaços verdes ou em contexto de qualidade decadente

Fonte: Scussel (2007, p. 192).

Scussel (2007) busca também quantificar esses critérios de valores, atribuindo a seguinte ponderação que equivale da seguinte forma: *Bom/Ótimo* = 1.0; *Insuficiente* = 0,5; *Péssimo* = 0,05. A autora enfatiza a comparação entre o modelo de ponderação de critérios de sua proposta, e a técnica utilizada por Socco (2002), cuja classificação de indicadores apresenta variações na sua estratificação, o que para Scussel (2007) implica

numa adaptação no padrão do processo de análise. Dessa maneira, opta por simplificar e unificar, adequando este procedimento.

[...] Além disso, as possíveis classificações variam de péssimo a ótimo, mas nem sempre é utilizada a mesma estratificação, ou seja: para alguns indicadores, a classificação possível é bom, insuficiente ou péssimo; para outros, há os níveis ótimo, bom, insuficiente ou péssimo; alguns indicadores podem ser avaliados como ótimo, bom ou insuficiente. Optou-se, aqui, por simplificar e unificar este procedimento. (SCUSSEL, 2007, p. 194)

Para a pesquisa dos impactos da verticalização no bairro da Várzea (Recife/PE), objeto do presente trabalho, será feita uma adaptação do **Índice de Qualidade do Espaço Residencial (QER)**, proposto por Scussel (2007), visto que a localidade do Bairro da Várzea possui especificidades urbanas que culminam na necessidade de alterações nos componentes indicadores de avaliação referentes às pesquisas de Socco (2002) e Scussel (2007), conforme esclarecido no Capítulo 4 a seguir.



CAPÍTULO

4

**A APLICAÇÃO DO
ÍNDICE DE
QUALIDADE DO
ESPAÇO DA
HABITAÇÃO
(QEH) ADAPTADO**

4. A APLICAÇÃO DO QER (ADAPTADO) NO BAIRRO DA VÁRZEA (RECIFE/PE)

Este capítulo tem como objetivo analisar o impacto da verticalização na qualidade do ambiente construído, sob os aspectos da qualidade do espaço da habitação (QEH Adaptado), a partir do método de avaliação da Qualidade do Espaço Residencial (QER) estudado por Socco et al. (2002) e Scussel (2007), e adaptado por Silveira et al. (2014). Para a efetivação do estudo de caso foram selecionados dois quarteirões do bairro da Várzea, localizado na zona oeste da cidade do Recife (PE), sendo um deles caracterizado predominantemente por construções térreas ou de, no máximo, dois pavimentos, e outro caracterizado pela crescente produção de construções habitacionais verticalizadas.

4.1 Estrutura do índice QEH (Qualidade do Espaço da Habitação) adaptado

Para verificar o impacto da verticalização no bairro da Várzea foi utilizada como base metodológica para esta pesquisa o Índice de Qualidade do Espaço Residencial (QER), aplicado numa escala à nível de quadra e vizinhança, e desenvolvido por Scussel (2007) a partir da pesquisa de Socco et al. (2002), que desenvolveu o índice a fim de analisar a qualidade do lugar de morar em *Reggio Emilia*, comuna italiana⁶. O índice é calculado para cada lote urbano, dessa forma, foram feitas adaptações para melhor aproveitamento da ferramenta de acordo com a área estudada, resultando no **Índice de Qualidade do Espaço da Habitação Adaptado**. A adaptação da metodologia, originalmente criada por Socco (2002) e desenvolvida por Scussel (2007), feita aqui, nesta pesquisa, também se utiliza e toma como

⁶ A comuna italiana (em italiano, *comune*; plural, *comuni*: palavras de gênero masculino) é a unidade básica de organização territorial da Itália, equivalente ao município no Brasil. Disponível em: https://pt.wikipedia.org/wiki/Comuna_italiana

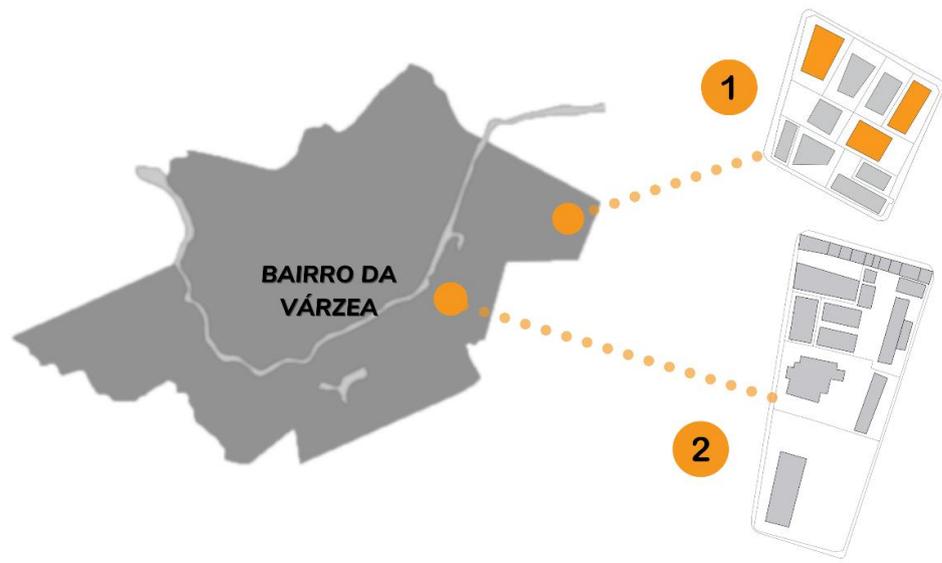
referência a estruturação dos indicadores obtida na pesquisa realizada por Silveira et al. (2014). Esta adaptação será mostrada no decorrer deste item.

Adequado e aplicado por Scussel (2007), o Índice de Qualidade do Espaço Residencial (QER) é composto por dois índices principais: Índice de Qualidade **do Espaço** da Habitação (QEH) e o Índice de Qualidade do Espaço dos Serviços Sociais Básicos (QES), bem como já descrito no capítulo anterior a respeito da metodologia apresentada pela autora. Estes índices resultam da junção de subíndices pontuais, tais quais passam por um processo de aferição de valores, definindo uma ponderação atribuída à uma matriz de valor com pesos determinados aos indicadores, como bem discriminado também no capítulo anterior. Para a presente pesquisa, ressalta-se a adaptação feita, utilizando ainda a metodologia de Scussel (2007) que explica a possibilidade de se arbitrar outras ponderações para os indicadores, uma vez que estes estão ligados à um juízo de valor, que é subjetivo ao sujeito que analisa o estudo de caso. A técnica utilizada consiste numa análise baseada nas ferramentas utilizadas também por Silveira et al. (2014), cuja pesquisa possui mesma vertente e intencionalidade desta, porém aplicada à outra localidade, bairro de Tambaú no Estado da Paraíba. Em sua pesquisa foi realizado um estudo comparativo entre áreas do bairro analisado, que dentro de seus parâmetros e critérios utilizados, apresentam características resultantes do impacto sofrido pelo processo de verticalização de seus lotes. Diante da relevância do estudo feito por Silveira et al, incorporou-se à este trabalho de graduação a metodologia e ferramentas utilizados por estes autores.

Para desenvolvimento do presente trabalho, inicialmente foram escolhidas duas áreas do Bairro da Várzea, na cidade do Recife, que apresentam ocupação e grau de verticalização distintos, o que permitirá um estudo comparativo. Essas duas áreas aparecem ilustradas na **Figura 32**, representadas por Quadra 1 e Quadra 2, onde ambas localizam-se em

pontos distintos do bairro. Sua localização específica será mostrada no item 4.2, de análise e levantamento.

Figura 32 – Bairro da Várzea, em Recife – PE, destacando as áreas selecionadas para aplicação e análise do método



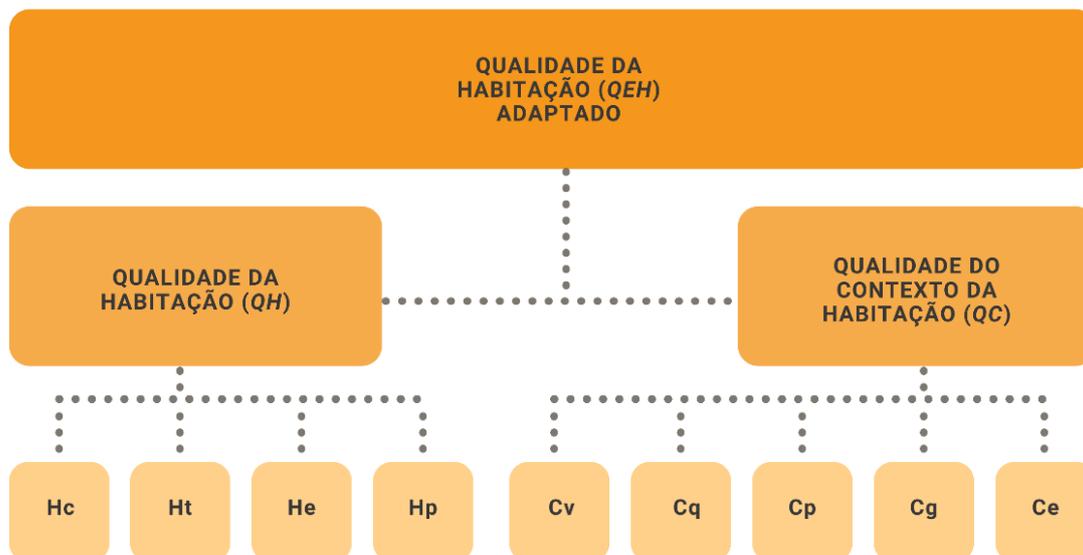
Fonte: a autora (2021)

Para o desenvolvimento da pesquisa, foi utilizado o Índice **QER** de forma parcial, sendo aproveitado o **Índice de Qualidade do Espaço da Habitação (QEH)** da metodologia de Scussel (2007). As adaptações realizadas referem-se à criação e incorporação de indicadores pertinentes ao desenvolvimento deste trabalho: os indicadores **He** e **Cq**⁷, e retirada do indicador **Ha**⁸, cuja intenção resulta numa maior contribuição para a aplicabilidade do método na localidade específica, no caso o bairro da Várzea (**Figura 33**).

⁷ Este criado por Silveira e Silveira (2014) em sua estrutura de pesquisa e aplicação do índice Qualidade do Espaço da Habitação (QEH) adaptado ao bairro de Tambaú na cidade de João Pessoa.

⁸ O indicador *Ha* referente ao tipo arquitetônico do imóvel, utilizado na metodologia criada por Scussel (2007) e na aplicação desta na pesquisa de Silveira et al. (2019) não se faz presente na atual pesquisa pois não implica ou apresenta relevância e conexão com o tema centra deste trabalho: a verticalização.

Figura 33 – Quadro de Estrutura do QEH adaptado



Fonte: Scussel (2007), editado pela autora

Os indicadores foram agrupados em subíndices, considerando, para o subíndice **QH**, os indicadores referentes à análise da edificação e, para o subíndice **QC**, a análise de seu contexto. O subíndice **QH** avaliou aspectos referentes à conservação das edificações, qualidade arquitetônica, observando diferenças nas características analisadas entre edificações verticalizadas e não verticalizadas; também foi avaliada a presença de jardins e pátios internos aos lotes, observando se eles se faziam presentes de forma mais significativa em lotes de edificações verticalizadas ou não verticalizadas.

Com relação ao subíndice **QC**, foram avaliados aspectos passíveis de interferência no contexto em que se encontram as edificações analisadas como: característica do tráfego de veículos local; presença de vegetação externa aos lotes e o estado de conservação dos passeios; afastamentos entre edificações e a interferência da projeção de sombras geradas a partir das edificações.

Sobre a inserção do indicador **He** (*proximidade de equipamentos urbanos*), este se mostrou pertinente por se estar analisando uma área da cidade do Recife na qual pode-se observar a atuação do *marketing* do mercado

imobiliário, que se utiliza da proximidade de equipamentos urbanos presentes no bairro da Várzea como atributo e instrumento de publicidade e venda, bem como a Universidade Federal de Pernambuco e importantes eixos viários, como a Avenida Caxangá e BR-101. Este indicador relaciona-se com o impacto causado pelo capital imobiliário e pela legislação de uso e ocupação do solo.

Já o indicador **Cq** refere-se à *quantidade de vagas para veículo por lote*. De acordo com Silveira et al. (2014) em sua pesquisa feita utilizando-se da aplicação do método, criado por Scussel (2007) a partir de Socco (2002), no bairro de Tambaú na cidade de João Pessoa, Paraíba:

O indicador **Cq** foi inserido no QEH Adaptado em virtude do entendimento de que existe relação direta entre renda/ quantidade de veículos e quantidade de pessoas que ocupam determinado espaço. Observando que o bairro de Tambaú é de classe média/alta e que os seus moradores são detentores, em sua maioria, de veículos particulares, considerou-se, para a criação do indicador em questão, que diante de maior adensamento populacional, proporcionado pela verticalização, também ocorre maior concentração de veículos particulares. (SILVEIRA e SILVEIRA, 2014, p. 294)

No caso da aplicação deste indicador **Cq** no bairro da Várzea, Recife, tem-se a objetividade de pontuar a relação entre a verticalização e o impacto gerado à mobilidade urbana local e na qualidade do espaço urbano. Trazendo este aspecto para o âmbito desta pesquisa, sabe-se que este crescimento no número de vagas por lote dá-se através do processo de criação de novos solos – verticalização - logo, habitações multifamiliares dividindo o mesmo lote geram forte adensamento populacional numa determinada área e, portanto, uma disputa pelo do espaço urbano. A partir deste indicador é possível aferir a qualidade da habitação e seu impacto gerado ao meio urbano.

Foram adotados, portanto, com as devidas adaptações, um dos dois índices principais do **QER** proposto por Scussel (2007), bem como seus subíndices e indicadores. São eles:

1. Índice de Qualidade do Espaço da Habitação (QEH) adaptado

1.1 Qualidade da Habitação (QH)

(calculado em função de quatro indicadores: Hc, Ht, He, Hp), onde,

- Hc = estado de conservação do edifício
- Ht = tipo edifício
- He = proximidade de equipamentos urbanos
- Hp = qualidade e fruibilidade do espaço pertinente

1.2 Qualidade do Contexto da Habitação (QC)

(calculado em função de cinco indicadores: Cv, Cq, Cp, Cg, Ce), onde,

- Cv = poluição e interferência do tráfego de veículos
- Cq = quantidade de vagas para veículo por lote
- Cg = afastamento dos prédios lindeiros e do espaço público (proteção visual em relação aos vizinhos e ao espaço público)
- Ce = exposição solar
- Cp = qualidade da paisagem perceptível desde a habitação

Para cada um desses indicadores foram atribuídos valores de 0,0 a 1,0, em uma escala de *péssimo* a *ótimo*, de acordo com critérios pré-estabelecidos. Cada um dos dois principais índices, será o resultado do somatório dos valores atribuídos aos seus pares de subitens. Os **Quadros 5 e 6** a seguir, mostram os critérios de valor a serem atribuídos aos indicadores de cada um dos quatro/cinco subitens.

Quadro 5 – Qualidade da Habitação

Indicador	Valor		Critério de atribuição do valor
Hc (estado de conservação do imóvel)	Bom/Ótimo	1,0	Imóvel em bom estado de conservação e sanitariamente adequado (água tratada, esgotamento sanitário e coleta de lixo)
	Insuficiente	0,5	Presença de deteriorações superficiais e/ou com habitações funcionalmente obsoletas ou inadequadas
	Péssimo	0,0	Presença disseminada de deteriorações e/ou sub-habitações
Ht (tipo do edifício)	Bom/Ótimo	1,0	Imóvel com no máximo térreo mais três níveis
	Insuficiente	0,5	Imóvel multifamiliar de média dimensão com até dez pavimentos
	Péssimo	0,0	Grande complexo edilício com mais de dez pavimentos e/ou sub-habitações
He (proximidade de equipamentos urbanos)	Bom/Ótimo	1,0	Imóvel próximo à equipamentos urbanos, como Universidades, parques, eixos viários
	Insuficiente	0,5	Imóvel de média proximidade de equipamentos urbanos
	Péssimo	0,0	Imóvel distante de equipamentos urbanos
Hp (qualidade e fruibilidade do espaço pertinente)	Bom/Ótimo	1,0	Presença de jardins e pátios de elevada qualidade
	Insuficiente	0,5	Presença de jardins e pátios de qualidade modesta, mas desfrutáveis
	Péssimo	0,0	Ausência de áreas verdes, pátios não desfrutáveis, a não ser para usos de serviço.
Soma dos			

QH	valores atribuídos		
----	--------------------	--	--

Fonte: editado pela autora (2021)

Quadro 6 – Qualidade do Contexto da Habitação

Indicador	Valor		Critério de atribuição do valor
Cv (poluição e interferência do tráfego de veículos)	Bom/Ótimo	1,0	Baixo nível de tráfego e ruas com poucos veículos estacionados
	Insuficiente	0,5	Médio nível de tráfego e ruas com elevada demanda por estacionamento
	Péssimo	0,0	Elevado nível de tráfego com poluição acústica e/ou risco de acidentes
Cq (quantidade de vagas para veículos por lote)	Bom/Ótimo	1,0	Habitações unifamiliares com até 3 vagas por lote
	Insuficiente	0,5	Habitações multifamiliares com 3 a 6 vagas por lote
	Péssimo	0,0	Habitações com mais de 10 vagas por lote
Cp (qualidade da paisagem perceptível desde a habitação)	Bom/Ótimo	1,0	Contexto de alto valor arquitetônico ou natural
	Insuficiente	0,5	Contexto arquitetônico desregrado e medianamente de baixa qualidade
	Péssimo	0,0	Contexto arquitetônico altamente desregrado e de qualidade decadente
Cg (afastamento dos prédios lindeiros e do espaço público)	Bom/Ótimo	1,0	Imóvel com bons afastamentos dos prédios lindeiros e/ou com boa proteção visual em relação ao espaço público
	Insuficiente	0,5	Imóvel com pouco afastamento dos prédios lindeiros e/ou com baixa proteção visual em

			relação ao espaço público
	Péssimo	0,0	Imóvel altamente expostos à vista e aios distúrbios provenientes dos prédios lindeiros e/ou do espaço público
Ce (exposição solar)	Bom/Ótimo	1,0	Imóvel com boa iluminação solar direta
	Insuficiente	0,5	Imóvel com pouca iluminação solar direta
	Péssimo	0,0	Imóvel privada da iluminação solar direta
QC	Soma dos valores atribuídos		

Fonte: editado pela autora (2021)

Ao final das ponderações e análises dos valores atribuídos à cada lote de ambas as quadras selecionadas, de acordo com a aplicação dos critérios dos Quadros 1 e 2, obtêm-se a produção e visualização de mapas que mostram estas variáveis. Scussel (2007) determina em seu método de aplicação a variação específica de cores atribuídas aos valores identificados, resultantes entre as pontuações 0,0 e 9,0. Dessa forma, cada intervalo de valor apresenta uma cor diferente. Scussel (2007) estabeleceu numa gama de tons - dos vermelhos, para pontuações mais baixas, aos azuis, para as mais altas, obtendo-se, então, a possibilidade da geração de mapas de visualização de valores para cada índice. Tendo em vista esta metodologia aplicada por Scussel (2007), na atual pesquisa, haverá adequações da coloração dos mapas resultantes produzidos, tal qual a sua legenda, que será explicada através de sua proposição e geração nos próximos itens.

4.2 Levantamento e análise das Quadras

O levantamento e análise nas quadras selecionadas e pesquisadas foi realizado por indicador, seguindo a sequência Hc, Ht, He, Hp, para avaliação

do subíndice **QH**, e Cv, Cq, Cp, Cg e Ce para a avaliação do subíndice **QC**. Os subitens a seguir tratam destes indicadores, de modo a analisar sua aplicação às áreas selecionadas, conectando-se ao tema central deste trabalho, que busca discutir os efeitos de impacto da verticalização sobre o bairro da Várzea.

4.2.1 Qualidade da Habitação – QH

A **Figura 34** trata da vista superior da área selecionada, **quadra 1**, localizada entre a Avenida General Polidoro, Rua Emiliano Braga, Rua João Sales de Menezes e a Avenida Professor Chaves Batista. Paralela à Avenida Caxangá, esta quadra foi selecionada devido ao seu alto grau de verticalização nos últimos 10 anos, através da qual, interferências urbanísticas são geradas.

Figura 34 – Quadra 1 – bairro da Várzea



Fonte: *Google Maps* - editado pela autora

O indicador **Hc** trata sobre o estado de conservação das edificações, e à respeito de sua aplicação na **quadra 1**, observou-se que de maneira geral, em todos os seus treze imóveis analisados, apresentam-se níveis satisfatórios

de conservação, sem que haja visível deterioração das fachadas. Ao tratar sobre este indicador, reforça-se os aspectos do padrão construtivo produzido pelos agentes imobiliários de empreendimentos verticalizados. A **quadra 1**, especificamente, mostra este aspecto da padronização estética imposta pelo mercado produtor destes novos espaços, revelando a logística de se manter uma imagem, conservada, o que reforça o apelo estético pelo que pode ser considerado “desenvolvido”, “moderno”. A presença de edificações verticalizadas, como mostra a **Figura 35**, e de suas fachadas bem conservadas dentro deste determinado padrão contribui para que este imaginário do desenvolvimento se perpetue, gerando abertura para a entrada de outros novos – e iguais – edifícios. Do ponto de vista econômico, e simbólico, a conservação deste padrão construtivo, observado na quadra 1, endossa a exigência de uma “qualidade construtiva” e de manutenção de seu *status* e hierarquia social.

Figura 35 – Vista esquina Quadra 1 e a paisagem verticalizada



Fonte: *Google Street View* (2019), editado pela autora (2021)

De acordo com os critérios de atribuição de valor utilizados para a aferição do indicador Hc, observou-se que as habitações horizontais unifamiliares, ou menos verticalizadas, com 2 a 3 pavimentos, apresentam satisfatório grau de

conservação do imóvel e uso adequado do lote enquanto habitação. À nível de aplicação do método, o indicador Hc contribuiu para todas as edificações da **quadra 1** recebessem nota *1,0* ou *ótimo/bom* sobre este critério adotado.

Com relação a análise do indicador Hc aplicado à **quadra 2 (Figura 36)**, localizada entre a Rua Doutor Corrêa da Silva, Praça Pinto Dâmaso, Rua Azeredo Carvalho e Rua Amaro Gomes Poroca, deve-se ressaltar os seus aspectos de legislação urbanística determinados pela Lei de Uso de Solo (LUOS) e Zoneamento do Plano Diretor vigente, pois esta quadra encontra-se dentro do perímetro definido como ZEPH, e possui edificações classificadas como IEP.

Figura 36 – Quadra 2



Fonte: *Google Maps* - editado pela autora

Observou-se nesta quadra um padrão construtivo predominantemente horizontal em toda a quadra e perímetro. De forma geral, as habitações analisadas apresentam bom nível de conservação de imóvel. Contudo, à exceção da maioria, encontra-se em estado de ruína e extrema deterioração, a edificação do antigo Hospital Magitot (**Figura 37**). Deve-se destacar, portanto, a logística de avanço de mercado da verticalização e de sua

especulação imobiliária, que através de vulnerabilidade e problemáticas na conservação do imóvel, podendo este ser protegido pela legislação e zoneamento urbanístico, ou não, enxerga possibilidades de expansão e aproveitamento econômico. Dessa forma é relevante tratar do estado de conservação dos imóveis, ainda que não determinante para tal, e sua relação com a mecânica de desenvolvimento do mercado produtor da verticalização.

Figura 37 – Edificações horizontais presentes na Quadra 2



Fonte: *Google Street View* (2019), editado pela autora (2021)

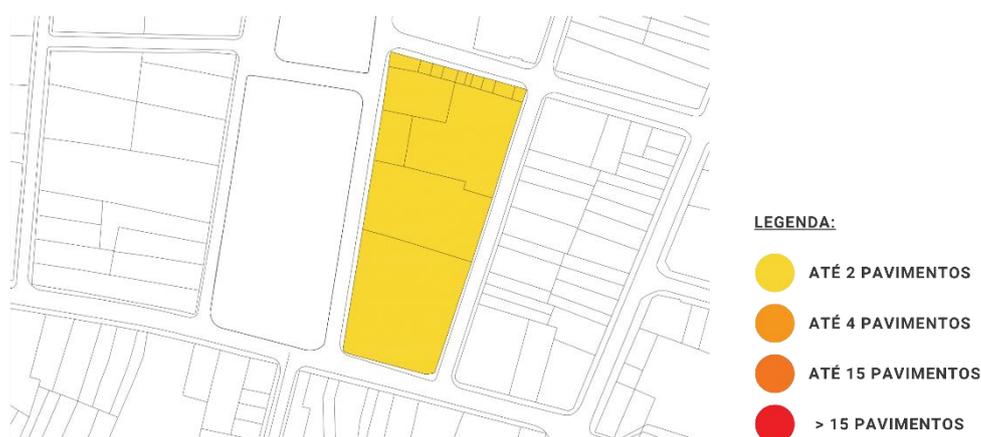
O levantamento dos dados analisadores do indicador **Ht**, foi realizado considerando a quantidade de pavimentos existentes nas edificações das quadras pesquisadas. Este indicador aplicado às áreas, traz o comparativo entre estas, ressaltando a verticalização em cada uma. Dentro deste aspecto, observou-se a distinção entre as quadras 1 e 2, onde a primeira apresenta edificações com cerca de 10 pavimentos, ou mais. Já a quadra 2 apresenta apenas edificações horizontais, chegando a no máximo 2 pavimentos, contando com o térreo. Nesta pesquisa considerou-se como edificação verticalizada os edifícios com mais de 4 pavimentos, portanto edifícios com quantidade inferior foram considerados como horizontais. A partir da utilização deste indicador **Ht** trouxe-se uma análise a respeito do impacto gerado pelos edifícios verticalizados à paisagem e ao espaço urbano, uma vez que foram observadas interferências causadas ao entorno. Para

desenvolvimento deste item observou-se interferência das edificações verticalizadas na projeção de sombreamentos em determinados horários, causando mudanças na sensação térmica em partes de seu perímetro. Foram dadas, portanto, notas mais baixas para estas edificações de maior altura e maior número de pavimentos, através do processo de multiplicação dos solos. As **Figuras 38 e 39** apresentam esta diferença através de um comparativo dos padrões construtivos destas áreas

Figura 38 – Mapa de edificações verticalizadas e horizontais presentes na Quadra 1



Figura 39 – Mapa de edificações verticalizadas e horizontais presentes na Quadra 2



Fonte: A autora (2021)

Para a análise do indicador **H_p**, foi feito levantamento em relação à presença de pátios e jardins nos lotes pertencentes às habitações unifamiliares, tidas como horizontais, e nas habitações verticalizadas. Foi observado que a

maior parte destas últimas não apresenta alto grau de vegetação de grande porte em suas áreas internas. Pequenos jardins, ou apenas pequenas áreas cobertas com grama foram encontradas neste levantamento. Observa-se a presença de vegetação pontual de pequenos arbustos ou gramíneas apenas nas áreas de entrada dos edifícios, e áreas de lazer repletas de cobertura revestida por concreto e revestimentos cerâmicos (**Figuras 40, 41 e 42**).

Figuras 40 e 41 – Entrada e Área de Lazer - Edf. Luar do Campus, 635



Fonte: *expo imóvel* (2021)

Observa-se que este baixo grau no número de árvores e plantas de grande porte, gera impacto de criação de microclima ao transeunte e vizinhança, pois através deste a caminhada torna-se desconfortável, ao longo da quadra 1, mais verticalizada, ao sentir-se uma temperatura elevada, com bastante calor, e formação de barreiras ao vento geradas também por estes. Nota-se, portanto, que estas edificações verticalizadas assumem um papel detentor de impacto negativo à sensação térmica. A respeito da análise da **quadra 2**, predominantemente horizontal, nota-se a diferença no aspecto climático, uma vez que a área se encontra num local com bastante vegetação de médio e grande porte, junto à Praça Pinto Damaso. Ressalta-se o conforto térmico atribuído à paisagem não-verticalizada, geradora de aspectos positivos à passagem da ventilação, pois não apresenta barreiras físicas de grande impacto ao entorno. O clima sentido nas calçadas de ambas as quadras difere bastante, e pode agregar-se este dado de maneira intrínseca à

presença de jardins e pátios – vegetação - nos lotes e ao processo de verticalização nestas áreas. Dentro desta temática, aborda Duarte (2015):

Edifícios influenciam o clima urbano (EMMANUEL, 2005; CHEN, 2009) substituindo solo exposto, solo gramado e árvores por asfalto, concreto e vidro; substituindo volumes arredondados e resilientes ocupados pela vegetação por superfícies rígidas e angulosas dos edifícios; emitindo calor gerado pelos edifícios, pelos sistemas de ar-condicionado, indústria e automóveis; e conduzindo água da chuva para os sistemas de drenagem diminuindo drasticamente a infiltração no solo. (DUARTE, 2015)

Figuras 42 – Tabela indicador Hp

Hp (qualidade e fruibilidade do espaço pertinente)	Bom/Ótimo	1,0	Presença de jardins e pátios de elevada qualidade
	Insuficiente	0,5	Presença de jardins e pátios de qualidade modesta, mas desfrutáveis
	Péssimo	0,0	Ausência de áreas verdes, pátios não desfrutáveis, a não ser para usos de serviço.

Fonte: Scussel (2007)

Sabe-se que o processo de ocupação do espaço urbano pelos agentes imobiliários privados dá-se através de uma conexão com os interesses do Estado, e município. De acordo com Santos (1993):

As áreas produzidas pela e para a burguesia são também produzidas pela ação do Estado no espaço urbano (em seus três níveis de governo, particularmente o municipal), e a especulação imobiliária deriva da ação dos agentes imobiliários, principalmente da atuação do Estado no atendimento às demandas das classes altas e médias, provendo de acessibilidade, infra-estrutura urbana e equipamentos sociais esses espaços ou sítios sociais a que se refere Santos (1993), o que gera ainda mais valorização imobiliária. (SANTOS 1993 apud NAMUR, 2004)

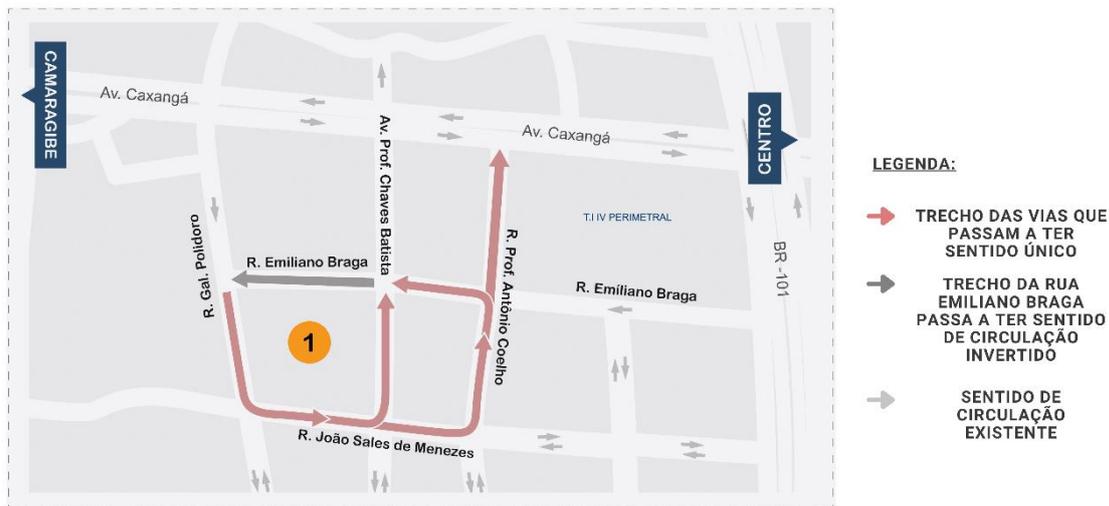
A fim de esclarecer a conexão entre os impactos da verticalização, e analisar a presença do interesse de especulação imobiliária dos grandes agentes produtores do espaço urbano, traz-se à esta metodologia aplicada, por meio

do **índice de Qualidade da Habitação Adaptado**, o indicador **He**, que engloba dentro da pesquisa a necessidade de se avaliar o impacto da criação de novos solos verticalizados no bairro da Várzea, sobretudo nas quadras analisadas. O indicador **He** traduz-se em investigar a relação que se estabelece entre a especulação do mercado imobiliário sobre as áreas térreas e a sua proximidade de equipamentos urbanos. Intenciona-se, portanto, a sua utilização de modo a analisar e atribuir critérios de valor dadas as variações de proximidade de áreas passíveis ao uso do marketing destes agentes privados.

Nota-se através da avaliação e aplicação do método, tal qual define que para edificações próximas à equipamentos urbanos como universidades, parques e eixos viários, seriam atribuídas uma nota máxima – *1,0 ou ótimo/bom* – que todas as edificações analisadas em ambas as quadras escolhidas aparecem próximas a instalações e infraestrutura de planejamento e equipamentos urbanos. No entanto, ressalta-se a discrepância entre suas paisagens de entorno. Com a quadra 1, obteve-se uma análise que destaca atuação da especulação imobiliária, correlacionado à presença de infraestrutura promovida pelos agentes públicos. Nesta, pode-se dar como exemplo de atuação pública na tentativa de melhoria de qualidade do entorno por meio de mudanças nos sentidos das ruas (**Figura 43**), prezando pela melhoria da mobilidade de automóveis e pedestres, tendo em vista o adensamento populacional provocado pelos empreendimentos verticalizados privados, e pelo surgimento de outros novos equipamentos urbanos de mobilidade, como o Terminal Integrado (TI CDU), este último citado no informe⁹ pela CTTU e Prefeitura da Cidade do Recife em agosto de 2019.

⁹ Notícia disponível em <http://www2.recife.pe.gov.br/node/289539#:~:text=Com%20a%20mudan%C3%A7a%2C%20a%20Rua,a%20Rua%20Professor%20Ant%C3%B4nio%20Coelho>.

Figura 43 – Mapa de mudança de circulação em ruas perimetrais da quadra 1 –



Fonte: Prefeitura do Recife (2019)

4.2.2 Qualidade do Contexto da Habitação – QC

Para análise do indicador **Cv** – *poluição e interferência do tráfego de veículos* – foi feito um levantamento e observação do entorno das quadras escolhidas a fim de entender a questão de mobilidade e movimentação de tráfego nestas áreas. A partir desta etapa de observação foi possível constatar o grau de volume de tráfego no entorno de ambas as quadras 1 e 2 do bairro, onde para a primeira quadra foi verificado um alto grau de tráfego e para a segunda citada, um grau menor.

As vias de saída para a Avenida Caxangá, em geral, podem vir a apresentar certo nível elevado de tráfego, porém para o caso da quadra 1 e suas vias adjacentes deve-se ressaltar a questão do adensamento imobiliário verticalizado, cujo aumento de veículos, entrada e saída de garagem dos edifícios em meio ao tráfego, faz com que o ritmo mantenha-se lento e sobrecarregado nas vias arteriais que circundam a quadra e levam à Avenida, via principal do Corredor Leste-Oeste na cidade do Recife (Prefeitura do Recife) de mais de 6,1km de extensão (CTTU). Além disto, nota-se vários veículos estacionados à frente destas edificações, o que pode

ser classificado como uma falta de vagas, ainda que muitas, para a demanda de visitas e moradores que esta edificação verticalizada possui, fazendo com que o espaço público seja aproveitado de maneira individualista, tomando o espaço destinado à circulação e acesso às vias, como mostra a **Figura 43**, mostrada anteriormente no início deste item 4.2.

Já para a quadra 2, que fica localizada numa parte mais ao centro do bairro da Várzea, não tão próxima de grandes eixos viários, como a Avenida Caxangá e BR 101, não apresenta altos níveis de tráfego de veículos e automóveis. Isto pode ser justificado pela presença de apenas edificações horizontais, sendo estas habitações de moradia, e pequenos comércios. Os equipamentos dispostos em suas intermediações são praças – Praça da Várzea e Praça Nossa Senhora do Rosário – pontos de ônibus, e a Universidade Federal de Pernambuco. Observou-se também que nesta quadra há uma maior quantidade de pedestres e ciclistas utilizando-se das vias e ruas, tais quais desenvolvem tarefas e demandas, sem a necessidade de utilização de veículos automotivos. A partir desta análise e levantamento de dados observou-se que existe uma interferência dos lotes edificadas de verticalização no âmbito do indicador **Cv**, uma vez que o alto adensamento populacional numa mesma área causa problemáticas nas vias dos eixos viários correspondentes ao seu entorno e proximidades.

Para a obtenção dos dados referentes ao indicador **Cq**¹⁰, que trata sobre a quantidade de vagas para veículo por lote, foi realizado um levantamento nas quadras selecionadas a serem analisadas, a fim de compreender os efeitos causados pela aglomeração – ou não – de veículos num único espaço de loteamento. Para tal análise deste indicador foi-se considerado que para obter-se nota máxima – 1,0 ou ótimo/bom – seria necessário ter um número de até três veículos por lote. De acordo com Vasconcellos (2001 APUD

¹⁰ Este criado por Silveira e Silveira (2014) em sua estrutura de pesquisa e aplicação do índice Qualidade do Espaço da Habitação (QEH) adaptado ao bairro de Tambaú na cidade de João Pessoa.

SILVEIRA ET AL. 2014) existe uma relação entre renda e uso de transporte individual, e que a quantidade de vagas por unidade residencial – apartamento – em um bairro de classe média/alta torna-se convidativa ao morador, como um estímulo ao padrão de consumo dessas determinadas classes. Para o caso do bairro da Várzea, foi constatado que a quantidade de vagas por apartamento nos edifícios verticalizados - acima de 8 pavimentos - é de 1 vaga por residência, o que demonstra o aspecto de valor agregado ao consumo atribuído à estas edificações, neste momento, ano de 2021. Pode-se atribuir este fato a valoração que se dá ao bairro da Várzea enquanto bairro da zona Oeste do Recife. No entanto, a tendência é que com o crescimento da especulação imobiliária, e a disputa pelas áreas valorizadas no bairro, que esta quantidade de vagas possa aumentar nos próximos anos, e com isto o impacto gerado à mobilidade local. (**Figura 44**).

Figuras 44 – Tabela indicador Cq

Cq (quantidade de vagas para veículos por lote)	Bom/Ótimo	1,0	Habitações unifamiliares com até 3 vagas por lote
	Insuficiente	0,5	Habitações multifamiliares com 3 a 6 vagas por lote
	Péssimo	0,0	Habitações com mais de 10 vagas por lote

Fonte: Silveira et al. – editado pela autora

Com isto observou-se que na quadra mais verticalizada – quadra 1 – a quantidade de vagas para veículo por lote torna-se mais expressiva principalmente por este fator de verticalização citado. No edifício Praça das Papoulas, localizado na Avenida Professor Chaves Batista, foi feito o levantamento dos dados referentes ao indicador **Cq** e constatou-se que o número da quantidade de vagas é 32 por lote. Considerando a análise e aplicação do **método QEH adaptado** para este indicador, a nota para este lote foi *0,0 e péssimo* pois de acordo com a avaliação, para um número

acima de 10 (dez) vagas para veículo por lote seria atribuída a nota mínima, como mostra a **Figura 44**. Para o levantamento de dados obtido na quadra 2, foi constatado que todas as habitações essencialmente horizontais possuem menos de 3 vagas por lote, e que muitas não possuem vagas para veículos, o que contribui também para que a sua pontuação seja mais alta comparando-se à quadra 1.

No levantamento do indicador **Cp**, referente à análise da qualidade da paisagem perceptível desde a habitação, obtiveram maiores pontuações os lotes que possuíam calçadas e passeios em estado de conservação de nível satisfatório e que contam com a presença de vegetação de grande e médio porte, capazes de oferecer ao entorno uma valorização do espaço e de seu contexto externo da habitação, podendo ele ser edificado ou não. Também foram avaliados os níveis de acessibilidade destes espaços. Na tabela de análise deste levantamento, para maiores pontuações – *1,0 ou ótimo/bom* – tem-se “contexto de alto valor arquitetônico ou natural” a definir seu critério de atribuição de valor, de acordo com Scussel (2007). Já para menores pontuações tem-se o critério de “contexto arquitetônico de altamente desregrado e de qualidade decante” o que para esta análise do indicador **Cp** indica uma baixa qualidade dos acessos e calçadas – deterioração e formação de barreiras aos pedestres – e falta de vegetação de grande e médio porte nestes caminhos frente aos lotes analisados.

Observou-se que na quadra mais verticalizada – **quadra 1** – as calçadas apresentam melhor estado de conservação, quando comparadas às da quadra 2, fato que pode ser explicado a partir da perspectiva de que edificações multifamiliares verticalizadas agregam participação e obrigatoriedade de diversos moradores de um mesmo edifício/lote no cuidado de uma determinada demanda, bem como uma delas se dá na manutenção e limpeza das calçadas pertencentes à edificação. Este fato, no entanto, não implica necessariamente no cuidado e planejamento de espaço/área verde para os caminhos externos, o que pode ser observado na

fachada destes lotes verticalizados, como mostram as **Figuras 45 e 46**, que indicam uma certa qualidade da calçada sem degradações físicas, porém, não apresentam vegetação de médio e grande porte, o que torna o espaço detentor de nota e valor mínimo. Ainda sobre esta quadra, notou-se que à exceção de duas residências unifamiliares, todos os lotes apresentam valores insuficientes ou péssimos – 0,0 e 0,5 – visto que o quesito sobre presença de vegetação é insuficiente nestes lotes citados. Ressalta-se também a presença de vegetação de palmeiras do tipo imperiais nas calçadas das edificações verticalizadas da Avenida Professor Chaves Batista, no entanto, pouco geradoras de sombra, o que fica a cargo das próprias edificações (**Figuras 47 e 48**).

Figuras 45 e 46 – calçada frontal e lateral do edifício Luar do Campus na Rua Emiliano Braga, localizado na **quadra 1**



Fonte: a autora (2021)

Figuras 47 e 48 – calçada frontal do edifício Praça das Papoulas na Av. Professor Chaves Batista, localizado na **quadra 1**



Fonte: a autora (2021)

De acordo com os critérios desenvolvidos por Scussel (2007) para o indicador **Cp** – *qualidade da paisagem perceptível desde a habitação* – foi realizado o levantamento destes dados para a quadra 2. Nesta área, nota-se que muito embora esta seja predominantemente horizontal, seus lotes não oferecem, em sua maioria, alta valorização e manutenção/limpeza de suas calçadas e contexto externo arquitetônico, uma vez que o grau de deterioração ocupa longas partes da caminhada por este quarteirão. Fato é que muitas destas edificações horizontais apresentam situação de abandono. Partes de áreas abandonadas desta quadra, bem como o antigo Casarão da Várzea e lotes da Rua Doutor Côrrea da Silva, tem suas calçadas ocupadas por comércios informais, vegetação rasteira, restos de materiais construtivos, como mostra a **Figuras 49 e 50**, e outros tipos de uso inadequado e descaso, seja este por parte do poder público, como também por parte dos moradores residentes de áreas adjacentes. De acordo com moradores locais entrevistados, quando perguntados a respeito do uso das calçadas, foi-se informado que estes imóveis abandonados, tais quais ocupam toda a fachada da Rua Doutor Corrêa da Silva e Rua Azeredo Coutinho, fazem com que haja dificuldade de se manter a uso eficaz e correto das calçadas, uma vez que estas estão sempre ocupadas por comércio informal e lixo, fazendo com que as pessoas precisem andar na própria rua, dividindo espaço com o tráfego de automóveis. Seguindo pelas calçadas da quadra 2, observou-se que em determinados pontos, principalmente nas esquinas, há um estreitamento de sua largura, fazendo com que o caminhante necessite passar pela rua em si, excluindo-se, portanto, o quesito acessibilidade (**Figura 50**).

Figuras 49 e 50 – calçadas com altos níveis de deterioração e uso inadequado com descarte de objetos na Rua Doutor Corrêa da Silva, localizado na **quadra 2**



Fonte: a autora (2021)

Figuras 51 e 52 – Estreitamento das calçadas nas esquinas das ruas Doutor Corrêa da Silva e Amaro Gomes Poroca, localizados na **quadra 2**



Fonte: a autora (2021)

Nota-se portanto que o indicador **Cp**, através do levantamento e análise com base nos critérios de atribuição de valor, retrata as problemáticas existentes com relação à qualidade da paisagem perceptível desde a habitação – *analisando qualidade dos passeios e cobertura vegetal* – em ambas as quadras escolhidas, onde a quadra mais verticalizada apresenta problemáticas ligadas à este aspecto, e a quadra 2, ainda que horizontal, apresenta também problemáticas, porém ligadas a outros fatores, como o descarte inadequado de lixo, estreitamento dimensional e níveis de degradação. Ambos os impactos na *qualidade do contexto da habitação*

foram levados em consideração, e assim obtiveram-se valores atribuídos de acordo.

No quesito de afastamento dos prédios lindeiros e do espaço público, como é definido o indicador **Cg**, de acordo com Scussel (2007) um imóvel/lote classifica-se como *ótimo/bom* quando este possui bons afastamentos e proteção visual, possuindo um bom grau de privacidade, portanto. Imóveis muito próximos a outros ou ao espaço público urbano são atribuídos á notas mais baixas – *0,0 ou péssimo*. Para esta pesquisa, considerando o bairro da Várzea enquanto objeto de estudo, este indicador foi analisado com base na legislação urbanística e sobre o que determina o Plano Diretor da Cidade do Recife (2020) e a Lei de Ocupação e Uso de Solo para as zonas em que se estabelecem as quadras escolhidas para aplicação do método de Scussel (2007) adaptado. Logo, deve-se ressaltar-se as zonas ZAC/ Planície 2 – Zona de Ambiente Construído (**Figura 53**) – atribuída para a quadra 1, e ZEPH – Zona Especial de Patrimônio Histórico-Cultural rigoroso (RECIFE, 2020) onde se insere a quadra 2.

Figura 53 – Quadro de Parâmetros de Ocupação de Lote

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO LOTE (EXCETO CONTRIBUIÇÃO AMBIENTAL)												
ZONA	SETORIZAÇÃO	PARÂMETROS BÁSICOS					CONTROLE DA VOLUMETRIA					
		CONTROLE DE ADENSAMENTO CONSTRUTIVO E POPULACIONAL					CONTROLE DA VOLUMETRIA					
		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			COTA-PARTE (1)	LIMITADOR DE ÁREAS COMUNS (2)	GABARITOS (3) (4) (5)		AFASTAMENTOS MÍNIMOS (6) (7)			
		mínimo	básico	máximo			básico (m)	máximo (m)	FRONTAL (8)		LATERAL E FUNDOS (9)	
							≤ 24 metros	> 24 metros	Afi (10)	Af (4)		
ZRU 1	Setor ZRU1	0,4	1	4	20	0,4	N/A	N/A	5m	7m	3m	Afi+(n-4)*0,25
ZEC	Setor ZEC	0,5	1	4	20	0,4	N/A	N/A	5m	7m	3m	Afi+(n-4)*0,25
ZONA CENTRO	ZC Setor A	0,5	1	3	25	0,4	75	84	5m	7m	3m	Afi+(n-4)*0,25
	ZC Setor B			2,5	N/A	0,5	48	57	5m (a)	7m		Afi+(n-4)*0,25
	ZC Setor C			1,5	N/A	N/A	9	N/A	5m (a)	N/A		N/A
	ZC Setor D			2,5	30	0,4	60	69	5m	7m		Afi+(n-4)*0,25
ZAC ORLA	ZAC Orla Setor A	0,3	1	3	N/A	0,5	90	99	5m	7m	3m	Afi+(n-4)*0,25
	ZAC Orla Setor B			2,5			75	84				
ZAC PLANÍCIE 1	ZAC P1 Setor A	0,3	1	3	N/A	0,5	75	84	5m	7m	3m	Afi+(n-4)*0,25
	ZAC P1 Setor B			2,5			60	69				
	ZAC P1 Setor C			2,5			60	69				
ZAC PLANÍCIE 2	ZAC P2 Setor A	0,1	1	2	N/A	0,5	60	69	5m	7m	3m	Afi+(n-4)*0,25
	ZAC P2 Setor B			2			60	69				
	ZAC P2 Setor C			2			48	57				
ZDS CENTRO	Setor ZDS Centro	0,1	1	2	N/A	0,5	48	57	5m	7m	3m	Afi+(n-4)*0,25
ZDS CAPIBARIBE	ZDS Capib. Setor A	0,1	1	1,5	N/A	0,5	24	33	5m	7m	3m	Afi+(n-4)*0,25
	ZDS Capib. Setor B			1,5			24	33				
	ZDS Capib. Setor C			1,5			24	33				
	ZDS Capib. Setor D			2			48	57				
	ZDS Capib. Setor E			2			48	57				
	ZDS Capib. Setor F			1,5			48	57				

Fonte: Prefeitura do Recife (2019)

Parâmetros à nível de observação e levantamento em campo também foram utilizados para constatar a visibilidade experimental da pesquisa em campo, a fim de analisar dentro da dinâmica colocada pelo método aplicado, onde se impõe a possibilidade de uma análise subjetiva, em tempo que o analisador é capaz de dizer os impactos sentidos enquanto usuário do espaço urbano selecionado. Tendo em vista este fator, também foi observada a paisagem por meio de fotografias de satélite para entender o grau de privacidade e proximidade entre os imóveis. Observou-se que os imóveis que apresentam maior nível de afastamento dos prédios lindeiros e possuem privacidade em relação ao meio urbano, na quadra 1, são os unifamiliares térreos, que possuem afastamentos e recuos laterais, frontais e fundos de pelo menos 5 metros. Constatou-se que na quadra 1, os edifícios verticalizados, dada a quantidade elevada de pavimentos, não se pode reconhecer os mínimos afastamentos existentes enquanto satisfatórios, uma vez que de acordo com Gropius (1997 apud SILVEIRA ET AL. 2014) quanto mais altos os edifícios, maiores deveriam ser os afastamentos. Observou-se que o Edf. Luar do Campus, dado com exemplo, localizado na Rua Emiliano Braga, possui sua lateral esquerda sem recuos, encostada totalmente ao muro do lote vizinho, o que impacta negativamente na privacidade deste último, como mostra a **Figura 54**, e por isso classificado dentro da análise do indicador como imóvel altamente exposto à vista e aos distúrbios provenientes dos prédios lindeiros ou espaço público, com atribuição de valor *0,0 ou péssimo*. Nesta quadra portanto, foram atribuídas notas mais baixas para as edificações que não estão dispostas de acordo com o ideal sobre o quesito de grau de privacidade.

Figura 54 – proximidade entre os lotes 635 e 615 – nota-se a parte do revestimento em azulejo branco que cresce acima do muro que separa os dois lotes. O estacionamento do edifício Luar do Campus invade a privacidade do lote 615

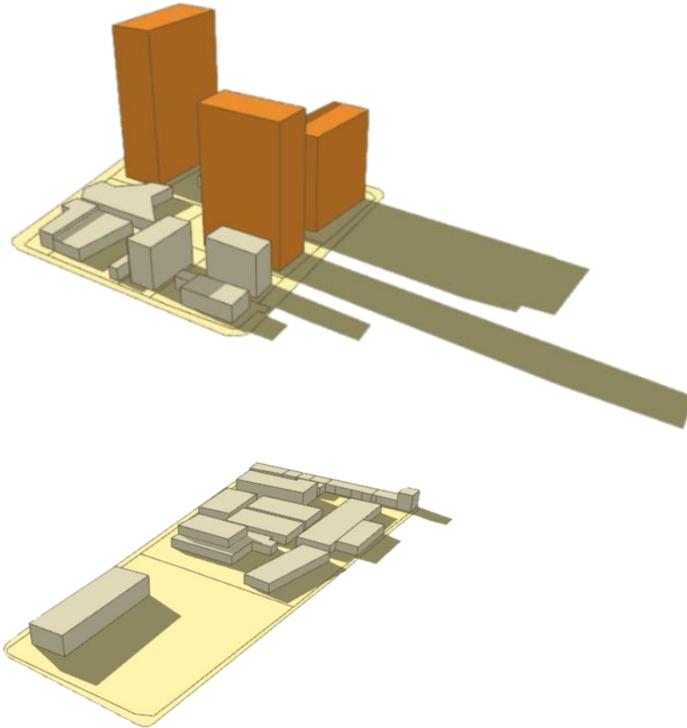


Fonte: *Google Street View* (2019)

Para a análise da quadra 2 foram considerados aspectos provenientes da tipologia construtiva horizontal da área, bem como também a distribuição e organização histórica desta área central do bairro da Várzea. O processo de desenvolvimento do comércio nesta quadra é observado através das mudanças edilícias de sua face voltada para a Rua Amaro Gomes Poroca. Nesta face observa-se a estruturação composta e desenvolvida ao longo dos anos, que se desenvolveu uma tipologia construtiva comumente encontrada no centro do bairro, que são as casas geminadas. Estas habitações assumem funcionalidade de comércio e compartilham da mesma calçada, juntamente com a UTEC, localizada na esquina com a Praça Pinto Damaso, e estas não apresentam recuos frontais, laterais ou de fundos. Com isso, apesar de outras edificações na quadra possuírem valoração máxima no quesito de grau de privacidade – antigo Casarão da Várzea, por exemplo -, estes imóveis fazem com que a soma total da quadra 2 torne-se um pouco mais baixa para o indicador **Cg**.

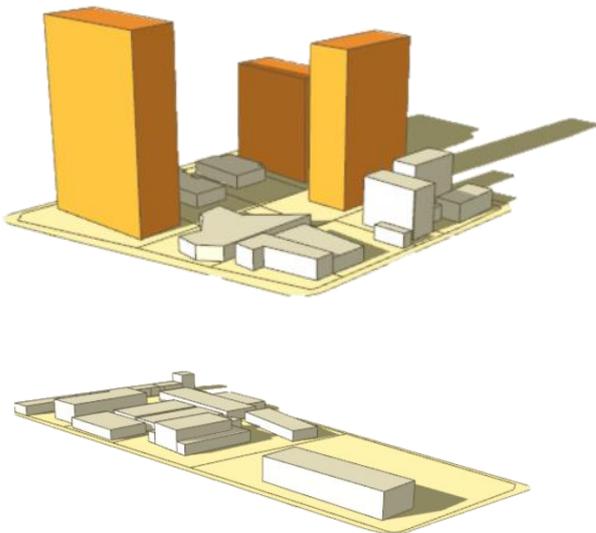
O indicador **Ce** traz análises acerca da iluminação direta incidente nas quadras 1 e 2. Foram feitos levantamentos acerca da projeção de sombra geradas pelas edificações. No caso da quadra observou-se que os edifícios verticalizados – mostrados nas **Figuras 55 e 56**, na cor laranja – projetam sua sombra de maneira significativa sobre outros imóveis/lotes de sua quadra ou de quadras vizinhas, a depender do horário. Observou-se que os momentos entre os horários 6h30 e 7h30 e 15h30 às 17h, bem como momentos de movimentação solar nascente e poente, estas projeções tornam-se presentes, ao tempo que foi realizada esta pesquisa nos meses entre março e maio do ano de 2021. As imagens abaixo fazem um demonstrativo e simulação deste sombreamento. Sobre este aspecto observou-se que a quadra 1, por ser mais verticalizada e possuir menor quantidade de áreas verde nos passeios e calçadas, os edifícios ao projetarem sombra nestes espaços, e pode-se ter isto como uma análise controversa, uma vez que o espaço poderia ter o sombreamento adequado sem necessariamente estar ligado ao aspecto da verticalização. Na prática, pode-se entender isto como aspecto positivo, uma vez que a sombra projetada é alívio para o usuário do espaço urbano externo nesta quadra. Outro sentido controverso que deve ser considerado é o sombreamento indesejado em áreas e edificações que almejam a insolação, como áreas de lazer com piscina e jardins de imóveis térreos, por exemplo. Também foi sentido que nestas áreas sombreadas por edificações verticalizadas, na Avenida Professor Chaves Batista às 15h30, uma intensificação no vento, o que pode ser entendido como possível formação de corredores de ventos, comum por estes formarem paredões que canalizam a ventilação em apenas um sentido. De acordo com o uso e aplicação do indicador **Ce**, à critério do levantamento e análises feitas pela autora, foram atribuídas notas mais altas aos lotes que apresentam menor incidência de sombreamento sobre outras propriedades/lotes, portanto edificações mais verticalizadas, maiores em altura e impacto, receberam menores pontuações em relação às menos verticalizadas, ou de tipologia horizontal.

Figura 55 – Simulação de sombreamento em maio, 15h30 nas quadras 1 e 2 -



Fonte: a autora (2021)

Figura 56 – Simulação de sombreamento em maio, 15h30 nas quadras 1 e 2



Fonte: a autora (2021)

4.3 Resultados

A partir do item de levantamento e análise dos lotes pertencentes às quadras selecionadas, foi possível seguir com a fase de aferição dos dados obtidos através da aplicação dos critérios atribuídos ao método utilizado, o **Índice de Qualidade do Espaço da Habitação adaptado (QEH adaptado)**. Os dados foram adequados aos mapas produzidos como resultado gráfico final, a fim de concluir a análise comparativa entre as áreas escolhidas (**Figura 57**). Na metodologia utilizada nesta pesquisa, buscou-se fazer este demonstrativo a partir dos valores atribuídos, podendo estes ter pontuação entre os números **0,0 a 9,0** com o somatório dos dois indicadores principais: o **QH** e o **QC**. Cada um destes indicadores possui, seguidamente, *quatro - Hc, Ht, He, Hp - e cinco - Cv, Cq, Cp, Cg e Ce – subíndices*. A soma destes portanto, resulta no valor final atribuído a cada lote, o **QEH**, que pode ter pontuação máxima **9,0**. Para esta pesquisa, não foi necessário o comparativo do somatório geral entre os dados de uma quadra, pois a quantidade de lotes difere entre as quadras analisadas, e o resultado desta análise não implicaria em relevância ao método. Desta forma, a análise realizada neste item dá-se através do mapeamento, somatório e comparativo de pontuações dos lotes pertencentes às quadras. De acordo com Silveira et al. (2014) sobre a aplicação do método, afirma-se:

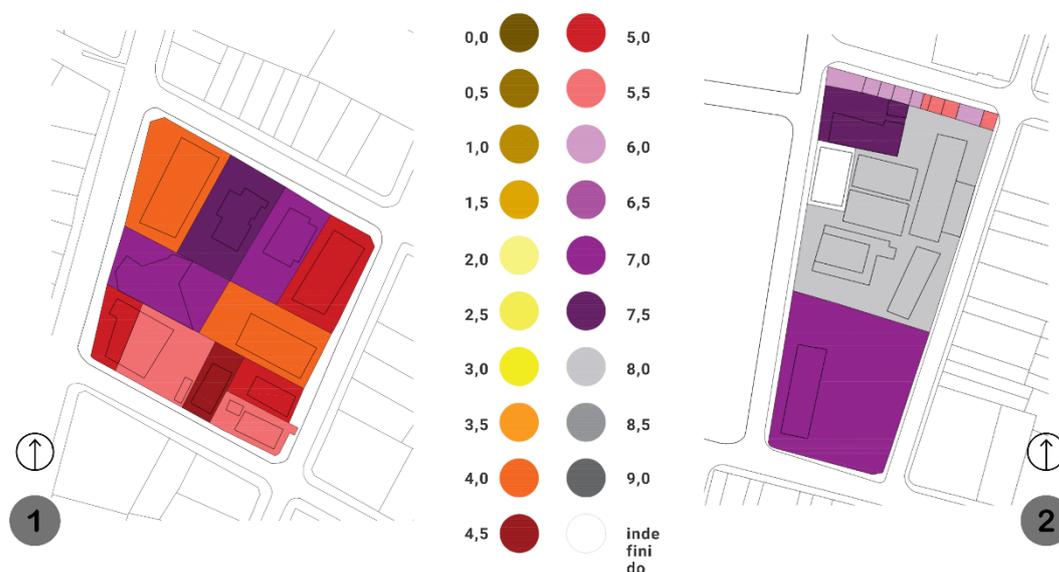
[...] é importante observar que o índice adotado – **qualidade do espaço da habitação adaptado** - faz uma síntese de indicadores agregados em subíndices, mostrando-se importante a análise dos indicadores de forma **desagregada** para que seja possível a identificação de quais aspectos concorrem mais significativamente para o resultado. (SCUSSEL; SATTER, 2010; SOCCO et al., 2002 apud SILVEIRA et al., 2014, grifo nosso).

Com os resultados dos mapas comparativos finais, observou-se que as quadras selecionadas diferem nas pontuações referentes aos seus lotes. Na quadra 1, sendo esta a mais verticalizada, apresentam-se as menores pontuações gerais – 4,0 para o lote do Edf. Luar do Campus, 635 - de um modo geral, ao compará-la à quadra 2 que possui as notas mais altas,

chegando à máxima de pontuação 9,0 em determinado lote (**Figura 55**). Subíndices como o **He**, referente à *proximidade de equipamentos urbanos*, dentre os pertencentes ao indicador **QH**, possibilitaram pontuações mais altas para os lotes de ambas as quadras analisadas, devido justamente à este atributo. Já o subíndice que revelou menores pontuações ficou a cargo do **Cv**, que trata sobre a poluição e interferência do tráfego de veículos – este com menores pontuações principalmente para a quadra 1 – e do indicador **Cp** que trata sobre a qualidade dos passeios e calçadas – para este último, ambas as quadras obtiveram baixas pontuações, de modo geral, no entanto, atribuídas à razões diferentes. No caso da baixa qualidade dos passeios da quadra 1, este aparece motivado pela quantidade de vegetação em suas calçadas, e apesar de possuir certo grau positivo sobre a degradação e acessibilidade, somente isto não é capaz de atribuir um contexto de alto valor arquitetônico e natural ao local, como preveem os critérios de pontuação para este indicador. Já para a quadra 2 possui vegetação e muita degradação, o que neste caso ocorre por descaso dos agentes municipais, fato que a partir do levantamento faz com que a pontuação para a quadra 2, muito embora possua um maior potencial de contexto arquitetônico e natural de alto valor, seja tão baixa quanto a quadra mais verticalizada.

Alguns subíndices possibilitaram que uma crescente nas notas de alguns lotes, bem como o subíndice **Hc**, *referente a conservação dos imóveis*, dentro do indicador **QH**. No entanto, ressalta-se que para esta pesquisa, além de pontuação atribuída, faz-se uma análise questionadora sobre esta. No caso deste subíndice Hc, o fator de conservação atribuído à edificações verticalizadas exemplifica o padrão simbólico-construtivo econômico produzido pelos agentes imobiliários, no intuito de preservar a imagem intacta do seu produto – a edificação.

Figura 57 – Mapa QEH adaptado



Fonte: a autora (2021)

Ao comparar os indicadores principais – o **QH** e o **QC** – observou-se que as notas de modo geral as notas não chegam a ser baixas de nível *péssimo* – 0,0 em nenhum dos subíndices destes indicadores, porém, é na quadra mais verticalizada que para ambos indicadores principais, se atribui a pior pontuação, e nesta também aparecem as problemáticas mais latentes referentes a produção do espaço enquanto produto e mercadoria, tendo em vista a maior quantidade de veículos e tráfego, e também maior quantidade de vagas por lote – indicador **Cq** – que aparece intrinsecamente ligados à produção de espaços verticalizados. Estes fatores implicaram nas baixas pontuações atribuídas à esta quadra. Sobre o indicador **Cq**, a quadra 2 recebeu as pontuações mais altas – *ótimo*, 1,0 – uma vez que a maioria dos lotes não possui vagas para veículos.

O indicador referente a exposição solar também interferiu na pontuação do QC, visto que a quadra mais verticalizada produz maior impacto de vizinhança no que diz respeito a insolação – interferência de sombras – o que se torna agravante para a análise, fazendo com que as pontuações para esta

área fossem menores, comparadas às da quadra predominantemente horizontal.



CAPÍTULO

5

**CONSIDERAÇÕES
FINAIS**

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho teve por objetivo analisar áreas do bairro da Várzea, a fim de compreender o impacto gerado pela produção de empreendimentos verticalizados à qualidade do espaço da habitação nestas áreas. Para realização deste estudo, foi utilizada enquanto fundamentação teórica os conceitos de espaço urbano e sua produção, bem como também necessário uma abordagem sobre a articulação da especulação imobiliária a resultante verticalização dos espaços, como abordam os teóricos. Esta etapa teórica imprime a relevância de conceitos para a análise geral e por conseguinte a aplicação do método utilizado. Haja vista as discussões levantadas sobre a atuação do mercado imobiliário sobre as cidades, observou-se a relevância de uma análise voltada para o impacto na qualidade da habitação, uma vez que se constata através da aplicação do Índice de Qualidade do Espaço da Habitação Adaptado, realizada nesta pesquisa. A partir da pesquisa bibliográfica, e da pesquisa de campo concluiu-se que não se pode tratar sobre a qualidade do espaço urbano, sem que se faça correlação com os aspectos de produção do mesmo, portanto torna-se imprescindível tratar sobre os agentes imobiliários, sejam eles privados ou públicos, pois participam enquanto usuários da cidade.

A verticalização urbana, nos padrões que vêm sendo adotados, deve servir de exemplo para a reflexão sobre as diversas dimensões que envolvem esse fenômeno, os limites ao processo de uso e ocupação da terra urbana, e a diversidade, contrastes e relevância da escala urbana e humana para a qualidade de vida (LAPA, 2011 apud SILVEIRA ET AL., 2014, p. 304).

Através desta pesquisa, constatou-se com base nos dados obtidos a metodologia aplicada não pode apenas tratar sobre pontuações atribuídas, pois dentro de contextos diferentes de tipologia, de lugar, de espaço, as avaliações não se fazem exatas. Esta pesquisa, portanto, se mostra relevante enquanto análise e proposição de ideias sobre o que se entende pelo espaço analisado. Os critérios de avaliação, segundo a autora Scussel (2007) estão

sempre conectados ao juízo de valor do analisador, e isto portanto pode ser definitivo no seu resultado.

Diante dos resultados obtidos a partir da aplicação do Indicador de Qualidade do Espaço da Habitação, tendo enfoque no estudo comparativo entre áreas de diferentes tipologias construtivas, onde uma vem passando por um processo latente e real de verticalização, contando com edifícios de mais de 14 pavimentos, a pesquisa constata a partir de subíndices de avaliação sobre tipologia edilícia, qualidade e fruibilidade do espaço pertinente, proximidade de equipamentos urbanos, interferência do tráfego de veículos, exposição solar, estado de conservação dos edifícios, e outros, a área mais verticalizada de fato possui menor índice de qualidade do espaço da habitação, quando comparada a área menos verticalizada, predominantemente horizontal. Portanto, ainda que a nível de subjetividade do analisador, ao utilizar o método de avaliação, constata-se a hipótese de que a verticalização impacta na qualidade do espaço da habitação, o espaço residencial. A partir do levantamento feito em pesquisa de campo, constata-se também que estes novos empreendimentos verticalizados fogem do contexto tradicional do bairro da Várzea, e por fim são mais do mesmo tipo padrão construtivo produzido e reproduzido pelos agentes imobiliários privados.

Por fim, conclui-se que o processo de verticalização acompanha problemáticas que por anos vem sendo reproduzidas como um padrão na forma de construir das cidades, pois implica numa negativa qualidade do espaço urbano, e da habitação e entorno.

Esse tipo de ocupação do solo verticalizado, sem um planejamento estrutural e global da cidade, pode não ser a solução mais adequada, levando-se em consideração as consequências que dela podem emergir, mantidas as tendências de configuração urbana atuais de produção espacial: congestionamentos, poluição do ar, carência de áreas verdes e de lazer públicos tratados próximos às residências, com mudanças na forma de insolação e direcionamento dos ventos, além da própria relação de vizinhança, podendo conduzir a interferências na qualidade do espaço

residencial e, em decorrência disso, na qualidade de vida da população. (SILVEIRA et al, 2014)

REFERÊNCIAS

- ANDRADE, M. C. de. **Recife: problemática de uma metrópole em região subdesenvolvida**. Recife: UFPE, 1979.
- CARLOS, A. F. A.. **A cidade**. 9. ed. São Paulo: Contexto, 2009
- CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 2004.
- CARLOS, A. F. A. et. al. **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2012.
- IPPUR/UFRJ/Observatório das Metrópoles. **Ibeu: índice de bem-estar urbano** / Organização: Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro, Marcelo Gomes Ribeiro. - 1. ed. - Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.
- IPPUR/UFRJ / Observatório das Metrópoles. **Ibeu municipal: índice de bem-estar urbano dos municípios brasileiros**/ Coordenação Geral: Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro, 2016
- GIMÉNEZ, H. M. M. **A verticalização de Maringá: o caso do novo centro: uma urbanização do possível**. 2007. 120 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) — Universidade Estadual de Maringá, 2007.
- HARVEY, D. **Cidades Rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. 2015
- LAPA, T. A. **Grandes cidades constroem-se com edifícios grandes?** Recife: Editora da UFPE, 2011.
- MONTE, C. A. **Entre o bucólico e o moderno: o processo de verticalização na área central da Várzea**. Simpósio Nacional de Geografia Urbana. 2019
- NAMUR, M. **A questão da localização no processo de produção pública habitacional da CDHU1 no espaço urbano**. 2014
- SCUSSEL, M. C. B. **O lugar de morar em Porto Alegre: uma abordagem para avaliar aspectos de qualificação do espaço residencial, à luz de princípios de sustentabilidade**. – 2007. Tese (doutorado) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Escola de engenharia, Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil. Porto Alegre, BR-RS, 2007.
- SCUSSEL, M. C. B. ; SATTLER, M. A. **Qualidade do espaço residencial e sustentabilidade (re)discutindo conceitos e (des)construindo padrões**. R. B. Estudos Urbanos e Regionais V.6, N.2 / Nov 2004.

SILVEIRA et al. **Qualidade do espaço residencial: efeitos da verticalização no bairro de Tambaú, na cidade de João Pessoa (PB)**. urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana (*Brazilian Journal of Urban Management*), v. 6, n. 3, p. 289-305, set./dez. 2014

SANTOS-FILHO, P., QUEIROZ, M. O., & ROCHA, S. **Recife, Lugar de Memória**. Recife: AERPA.2012

XAVIER e LUZ, **Transformação do espaço urbano através da verticalização no entorno da universidade federal de pernambuco, bairro da várzea - RECIFE**. 2017

SANTOS. A. E. **Do surgimento da cidade ao processo de conurbação: elementos teóricos para análise**, 2014

SOUZA, M. **A identidade da metrópole: A verticalização em São Paulo**. 20 ed. São Paulo: EDUSP, 1994.

(SANTOS, SILVA, SOUSA, FORTES, VIANA, 2015) – **Impactos socioambientais resultados do processo de verticalização**.

SITES

DANTAS, Natália. Praça da Várzea: um (quase) projeto do paisagista Burle Marx. PorAqui <https://poraqui.com/varzea/praca-da-varzea-um-quase-projeto-do-paisagista-burle-marx/>

Decreto N° 33.723 de 08 de junho de 2020 - Disponível em:

<https://leismunicipais.com.br>.

(Diário de Pernambuco, 18.08.1935, p. 7)

Fonte: "Jardins do Recife", págs 194-195 de Aline de Figueirôa Silva

GRANDE RECIFE <https://www.granderecife.pe.gov.br>

LEÃO, Carolina. **Urbanização: A modernização contraditória**. 2011.

Disponível em: <https://revistacontinente.com.br/edicoes/121/urbanizacao--a-modernizacao--contraditoria>. Acesso em 29 abr 2021.

NUCA/UFRJ. **Definição dos indicadores e metodologia**. Disponível em:

<http://www.race.nuca.ie.ufrj.br/ceae/ibge/indicadoresmetodologia.htm> .

Acesso em: 02 maio 2020.

PNUD. **O que é o IDH**. Disponível em:

<https://www.br.undp.org/content/brazil/pt/home/idh0/conceitos/o-que-e-o-idh.html>. Acesso em: 02 maio 2020.

RODRIGUES, Maria de Lourdes Neves Baptista. **São João (Nossa Senhora do Rosário) / Várzea – Recife**. Disponível em: <http://engenhosdepernambuco.blogspot.com.br>, Acesso em 29 set 2020.

RECIFE. **Lei nº 16.719, de 30 de novembro de 2001**. Cria a Área de Reestruturação Urbana (ARU). Disponível em: <https://leismunicipais.com.br>. Acesso em: 05 maio 2021.

RECIFE. **Lei nº 16.284, de 22 de janeiro de 1997**. Define os Imóveis Especiais De Preservação - IEP, situados no Município do Recife, estabelece as condições de preservação, assegura compensações e estímulos e dá outras providências. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br>. Acesso em: 07 maio 2021.

SILVA, Leonardo Dantas. **Várzea (bairro, Recife)**. Pesquisa Escolar Online, Fundação Joaquim Nabuco, Recife. Disponível em: <http://basilio.fundaj.gov.br/pesquisaescolar/>. Acesso em: 28 set 2020.

<http://varzeaemfatosefotos.blogspot.com/> site acesso em 17 mar 2021

(<http://www.belgianclub.com.br/pt-br/heritage/casa-de-ferro-fam%C3%ADlia-brennand-recife>) acesso em 17 mar 2021