

FACULDADE DAMAS DA INSTRUÇÃO CRISTÃ
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

MATHEUS CAVALCANTE FARIAS

DIREITO À CIDADE OU DIREITO AO MERCADO? AS IMPLICAÇÕES
DO PLANO DIRETOR NA PROMOÇÃO DA GENTRIFICAÇÃO
DA BACIA DO PINA

Recife
2021

FACULDADE DAMAS DA INSTRUÇÃO CRISTÃ
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

Matheus Cavalcante Farias

**DIREITO À CIDADE OU DIREITO AO MERCADO? AS IMPLICAÇÕES
DO PLANO DIRETOR NA PROMOÇÃO DA GENTRIFICAÇÃO
DA BACIA DO PINA**

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

Recife
2021

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

F224d Farias, Matheus Cavalcante.
Direito à cidade ou direito ao mercado? As implicações do plano diretor na promoção da gentrificação da Bacia do Pina / Matheus Cavalcante Farias. - Recife, 2021.
83 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. Plano diretor. 2. Gentrificação. 3. Urbanismo neoliberal. I. Ramalho, Ana Maria Filgueira. II. Faculdade Damas da Instrução Cristã. III. Título.

72 CDU (22. ed.)

FADIC (2021.2-041)

FACULDADE DAMAS DA INSTRUÇÃO CRISTÃ
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

MATHEUS CAVALCANTE FARIAS

**DIREITO À CIDADE OU DIREITO AO MERCADO? AS
IMPLICAÇÕES DO PLANO DIRETOR NA PROMOÇÃO DA
GENTRIFICAÇÃO DA BACIA DO PINA**

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

Aprovado em 15 de dezembro de 2021

BANCA EXAMINADORA

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

Profa. Mércia Carréra de Medeiros
Primeira examinadora /Faculdade Damas (FADIC)

Prof. Ricardo Javier Bonilla
Segundo examinador/ Faculdade Damas (FADIC)

Recife

2021

DEDICATÓRIA

À minha tia, Robervânia
À minha sobrinha, Manuela

AGRADECIMENTOS

Agradeço Primeiramente, à Deus e à Nossa Senhora, pela força vital para a realização de mais essa conquista; À minha família, em especial à minha tia, pelo apoio e companheirismo em todos os momentos.

Agradeço imensamente a todos os professores e funcionários da Faculdade Damas, sem exceção, em especial à minha orientadora Ana Maria Ramalho pela paciência, dedicação e pelos ensinamentos prestados, além do grande incentivo durante toda a pesquisa, desde a sua concepção até a sua finalização. E a prof. Winnie Fellows pela sua competência, dedicação e muita paciência em meio a tantas dificuldades que tive, principalmente nesse último ano nas disciplinas de TG1 e TG2, meu carinho e profundo agradecimento.

Agradeço aos amigos e amigas que ganhei durante esse tempo na faculdade, que sempre estiveram comigo em todos os momentos me ajudando durante toda caminhada acadêmica. Nunca me deixaram desistir e sempre me apoiaram e me incentivaram até chegarmos aqui.

Por fim, agradeço a todos que de alguma forma contribuíram para a realização deste trabalho e que estiveram junto comigo para o cumprimento desta etapa.

*“A cidade se encontra prostituída
Por aqueles que a usaram em busca de saída
Ilusória de pessoas de outros lugares
A cidade e sua fama vão além dos mares [...]
No meio da esperteza internacional
A cidade até que não está tão mal
E a situação sempre mais ou menos
Sempre uns com mais e outros com menos
A cidade não para a cidade só cresce
O de cima sobe e o de baixo desce.”*

(Chico Science)

RESUMO

A presente pesquisa apresenta as implicações do Plano Diretor da cidade do Recife na promoção da gentrificação da Bacia do Pina. As cidades passaram a ser desenvolvidas sob a nova lógica do mercado no planejamento urbano, utilizando muitas vezes a retórica da revitalização como forma de obtenção de lucro, passando a valorizar ainda mais sobretudo nas áreas centrais. A medida em que o espaço urbano se torna cada vez mais valorizado, surge como consequência de tal ação, o fenômeno da gentrificação onde a população residente não suporta a elevada condição econômica imposta pela transformação gerando uma desigualdade social. Proveniente da constituição de 1988, o Plano Diretor, surge como principal instrumento da política urbana com o intuito de corrigir as distorções do processo desigual da formação urbana, promovendo a justiça socioespacial e o direito à cidade para todos. Para tanto, se utilizará como método de abordagem o hipotético dedutivo, tendo como objeto de estudo a Bacia do Pina, em Recife devido a sua importante localização na área central da cidade, devido às recorrentes intervenções urbanísticas propostas com o intuito de valorizar ainda mais este estuário. E as técnicas de pesquisa foram a análise através da pesquisa bibliográfica, pesquisas e análise documental e iconográfica. E por fim, as considerações, onde pode ser identificado que o Plano Diretor contribui para a promoção da gentrificação no território da Bacia do Pina, uma vez que o Plano Diretor em suas diretrizes se propõe a fazer da cidade um lugar mais democrático, com uma melhor qualidade de vida aos cidadãos. Mas o que se verifica, é um plano que passa a atender o mercado imobiliário através de ações que não atendem as necessidades locais, sendo destinadas apenas as determinadas classes sociais ocasionando o distanciamento de outras, contribuindo assim para o tal processo de gentrificação.

Palavras-chave: Plano Diretor; Gentrificação; Urbanismo Neoliberal

ABSTRACT

This research presents the implications of the Recife City Master Plan in promoting the gentrification of the Pina Basin. Cities started to be developed under the new market logic in urban planning, often using the rhetoric of revitalization as a way of obtaining profit, starting to value even more especially in the central areas. As the urban space becomes more and more valued, the phenomenon of gentrification arises as a result of such action, where the resident population does not support the high economic condition imposed by the transformation, generating social inequality. Coming from the 1988 constitution, the Master Plan appears as the main instrument of urban policy in order to correct the distortions of the unequal process of urban formation, promoting socio-spatial justice and the right to the city for all. For this purpose, the deductive hypothetical approach will be used, with the object of study being the Pina Basin, in Recife, due to its important location in the central area of the city, due to the recurrent urban interventions proposed in order to further enhance this estuary. And the research techniques were the analysis through bibliographic research, research and documental and iconographic analysis. And finally, the considerations, where it can be identified that the Master Plan contributes to the promotion of gentrification in the territory of the Pina Basin, since the Master Plan in its guidelines proposes to make the city a more democratic place, with a better quality of life for citizens. But what can be seen is a plan that starts to serve the real estate market through actions that do not meet local needs, being aimed only at certain social classes, causing distance from others, thus contributing to the process of gentrification.

Keywords: Master plan; Gentrification; Neoliberal Urbanism

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Lista de Figuras

Figura 1 – Localização da Bacia do Pina no território da cidade do Recife.....	41
Figura 2 – Os bairros que envolvem as margens da Bacia do Pina	50
Figura 3 – Vista aérea das primeiras ocupações do Bairro do Pina.....	42
Figura 4 – Vista aérea da Bacia do Pina em 1930.....	43
Figura 5 – Vista aérea da Bacia do Pina em 1940.....	43
Figura 6 – Praia do Pina.....	44
Figura 7 – Ocupação da Bacia do Pina pela população da Zeis Brasília Teimosa e ao fundo o bairro do Pina.....	45
Figura 8 – Áreas de intervenção do Projeto Recife-Olinda.....	50
Figura 9 – Área proposta para o Cais José Estelita.....	51
Figura 10 – Composição dos grupos de trabalho.....	53
Figura 11 – Zoneamento da Bacia do Pina Plano Diretor 2008.....	56
Figura 12 – Zoneamento do Cais José Estelita, Cais Santa Rita e Cabanga.....	58
Figura 13 – Zoneamento das zonas 1,3, 6 e 7.....	59
Figura 14 – Zoneamento da zona 2.....	59
Figura 15 – Zoneamento da zona 5.....	60
Figura 16 – Zoneamento da zona 8.....	60
Figura 17 – Zoneamento da zona 9.....	61
Figura 18 – Zoneamento da zona 10.....	61
Figura 19 – Alturas dos gabaritos do Plano Especifico.....	62
Figura 20 – Reunião do Plano Diretor.....	63
Figura 21 – Zoneamento da Bacia do Pina conforme o Plano Diretor 2020.....	65

Figura 22 – Planta geral da Via mangue.....	67
Figura 23 – Traçado do início da Via mangue sobre a Bacia do Pina.....	67
Figura 24 – Vista das Torres Gêmeas.....	68
Figura 25 – Vista aérea do complexo Rio Mar.....	69
Figura 26 – Projeto inicial do Novo Recife.....	69
Figura 27 – Vista dos empreendimentos inseridos na Bacia do Pina.....	70
Figura 28 – Adensamento sobre as margens da bacia do Pina.....	71
Figura 29 – Adensamento da ZEIS Brasília Teimosa sobre as margens da Bacia do Pina.....	71
Figura 30 – Palafitas e verticalização.....	72

Lista de Quadros

Quadro 1 – Comparação das propostas coeficientes construtivos Projeto de Lei x FERU x ADEMI /SINDUSCON.....	54
Quadro 2 – Comparação dos coeficientes construtivos do Projeto de Lei do Plano Diretor do Recife x do Substitutivo ao projeto de Lei do Plano Diretor do Recife.....	55

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO

1. URBANISMO NEOLIBERAL E A GENTRIFICAÇÃO

1.1. O neoliberalismo e a agenda urbana

1.2. Gerencialismo urbano

1.3. Empreendedorismo urbano

1.4. City marketing

1.5. Gentrificação

1.5.1. Exemplos de gentrificação

2. PLANO DIRETOR E A FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE

2.1. O Plano Diretor na Constituição de 1988

2.2. Os dilemas do Plano Diretor

3. A BACIA DO PINA

3.1. A formação histórica

3.2. Diretrizes para Bacia do Pina nos planos de requalificação

3.2.1. Plano Metrópole 2010 – 1998

3.2.2. Projeto Capital – 1999

3.2.3. Plano do Complexo Cultural Recife-Olinda – 2003

3.2.4. Projeto Recife-Olinda – 2006

4. A GENTRIFICAÇÃO NA BACIA DO PINA

4.1. Metodologia

4.2. A análise dos Planos Diretores e lei específica nº 18.138/2015

4.2.1. O Plano Diretor de 2008

4.2.2. O Projeto específico do Cais José Estelita

4.2.3. O Plano Diretor de 2020

4.3. O retrato atual da Bacia do Pina e a sua valorização imobiliária

CONSIDERAÇÕES FINAIS

REFERÊNCIAS

INTRODUÇÃO

As áreas centrais possuem fatores relevantes, uma vez que, compõe o centro funcional tradicional, e é cenário de importantes acontecimentos históricos e institucionais, como também, referência das diversidades culturais e sociais.

A partir da década de 1970, ocorre uma tendência em várias cidades do mundo, às dinâmicas mercadológicas nos centros urbanos, com o intuito em revitalizar essas áreas que se encontravam degradadas e muitas vezes abandonadas em decorrência do esvaziamento populacional. Como forma de reverter o quadro de degradação de tais áreas, práticas urbanísticas de renovação são elaboradas, tendo como consequência diversas estratégias, modelos e mecanismos de maneira a intervir resultando em uma nova dinâmica física, econômica e social. Porém, o que se observa são intervenções que buscam atender a uma determinada demanda do mercado, priorizando a valorização de áreas centrais com a finalidade de obtenção de lucro, viabilizando a rentabilidade econômica e ao atendimento a grupos sociais específicos, em detrimento de outros de camadas populares na área a ser revitalizada. Como consequência, muitas vezes ocorre uma intensificação dos deslocamentos, devido a que determinada parcela da sociedade não possui condições de ser manter nestes lugares ou até mesmo utilizá-lo após as práticas urbanísticas realizadas, devido a elevada valorização, contribuindo assim, para processos de gentrificação, termo cunhado pela socióloga (GLASS, 1960).

A medida em que o espaço urbano se torna cada vez mais disputado, processos de gentrificação vão se intensificando e em diversas áreas das cidades, especificamente, naquelas onde as gestões públicas e o capital privado, as identificam como territórios de oportunidades, ampliando-se ou formando-se novas centralidades. E, como já dito, estes processos vem ocorrendo por todo o mundo. Mas, no Brasil, se chama atenção por algumas peculiaridades, já que paralelamente a aplicação de tais projetos de viés mercadológico, nos anos 80, como resposta ao Movimento Nacional pela Reforma Urbana, se trouxe como avanço constitucional um capítulo na Constituição de 1988, sobre a política urbana, que tinha como propósito corrigir as distorções do processo desigual da formação urbana, e sendo assim, promover a justiça socioespacial e o direito à cidade para todos.

No contexto da Constituição de 1988, três princípios foram estabelecidos para a conquista de cidades mais justas: A função social da propriedade urbana, a função social da cidade e a gestão democrática. Esses princípios, do ponto de vista constitucional são operacionalizáveis através do Plano Diretor das cidades, que se tornaram obrigatórios para cidade com mais de vinte mil habitantes, integrantes de Regiões Metropolitanas, além de outros critérios definidos em lei. E é neste contexto que esta pesquisa buscará responder a seguinte questão: Os Planos Diretores contribuem com os processos de gentrificação? Tem-se como hipótese que ao invés de cumprir a função social da cidade para todos os cidadãos, o Plano Diretor colabora com os processos de gentrificação.

Para tanto, se utilizará como objeto de estudo empírico a Bacia do Pina, em Recife devido a sua importante localização na área central da cidade, que ao longo de sua história foi local de intensas modificações, devido às recorrentes intervenções urbanísticas propostas com o intuito de valorizar ainda mais este estuário.

Ressalta-se a importância de pesquisar e compreender tal processo transformador devido aos momentos recentes onde se observa tamanha produção imobiliária, e o porte dos empreendimentos consolidados voltado às classes mais altas. Visto que, ao longo da sua ocupação até meados dos anos 2000, permaneceu como área desvalorizada e habitada por uma população mais carente.

O presente trabalho tem como objetivo central, analisar a influência das legislações urbanísticas municipais, especificamente, os Planos Diretores (2008 e 2020), no processo da gentrificação. E, os seguintes objetivos específicos: Verificar a formação histórica das margens da Bacia do Pina; apresentar os objetivos e princípios norteadores dos planos de requalificação propostos; e avaliar as transformações socioespaciais através dos empreendimentos consolidados, os quais induzem a gentrificação.

O método de abordagem utilizado neste trabalho é o hipotético dedutivo. E as técnicas de pesquisa foram a análise através da pesquisa bibliográfica, pesquisas e análise documental e iconográfica.

Em um primeiro momento, a pesquisa documental consistiu nas propostas urbanísticas para a Bacia do Pina. Para isso, foi feito um recorte temporal a partir da década de 1990, buscando identificar os principais planos, sendo eles: o Projeto Metrópole – 1998; o Projeto Capital – 1999; Projeto Recife-Olinda – 2006; e o mais recente no qual ainda está em fase de conclusão o Consorcio Novo Recife; além da

consolidação de infraestruturas de mobilidade, empreendimentos comerciais e residências, como a Via-mangue em 2004, as Torres Gêmeas em 2006 e por último o shopping Rio Mar no ano de 2012. Em um segundo momento, se analisou os dois últimos Planos Diretores da cidade, identificando o zoneamento, potencial construtivo e instrumentos do Estatuto da Cidade incide sobre a área. E por fim, as imagens atuais da Bacia do Pina, o qual se teve como objetivo mostrar a sua configuração urbana, decorrente das legislações.

O presente trabalho encontra-se estruturado em quatro capítulos, além desta introdução: No capítulo I, se faz uma contextualização sobre o neoliberalismo e sua disseminação, situando em uma linha histórica como esta doutrina surgiu, cuja repercussão também é na cidade. Posteriormente, se discute as noções de empreendedorismo urbano, suas estratégias e os seus principais efeitos, como a gentrificação. No capítulo II, se elucida a construção no Plano Diretor, orientado pela Constituição de 1988, bem como a sua regulamentação pelo Estatuto da Cidade, em 2001. Ao final, se reflete os desafios enfrentados pelo Plano Diretor através dos seus desafios e dilemas. Já o capítulo III, destina-se primeiramente a construir um resgate histórico das primeiras ocupações da Bacia do Pina e sua transformação ao longo do tempo, em seguida se apresenta o contexto e proposições dos planos e projetos propostos no final da década de 1990. No capítulo IV, foram analisados os Planos Diretores do Recife de 2008 e 2020, juntamente com o Plano Específico do Cais José Estelita, Cabanga e São José – 2015, decorrente do Plano Diretor de 2008, afim de esclarecer e compreender a influência de tais planos na transformação socioespacial da Bacia do Pina, conseqüentemente gerando sua valorização imobiliária, e atual situação.

1. CAPÍTULO 1 – URBANISMO NEOLIBERAL E A GENTRIFICAÇÃO

1.1. O Neoliberalismo e a Agenda Urbana

O neoliberalismo é uma doutrina socioeconômica que retoma os antigos ideais do liberalismo clássico ao pregar a mínima intervenção do Estado na economia, através da sua retirada do mercado que, em tese, autorregula-se e regularia também a ordem econômica (FERNANDES, 2020; MENDES, 2020; BLUME, 2016).

O pensamento neoliberal começa a se constituir na década de 1940, com a criação da Mont. Pelerin Society, na Suíça. Nessa época, Europa e Estados Unidos viviam o Estado do Bem Estar keynesiano. O objetivo da Mont. Pelerin Society era reunir os esforços dos intelectuais defensores do livre mercado, em diversos lugares do mundo. Faziam parte do grupo representantes da London School of Economics; a escola austríaca, representada por Hayek e Popper; e a escola de Chicago, representada por Milton Friedman. (HARVEY 2007 apud OLIVEIRA 2013, p.20)

Sua implantação pelos governos de vários países iniciou-se na década de 1970, como principal resposta à Crise do Petróleo¹. Com a crise econômica mundial instaurada, países como Estados Unidos e Inglaterra foram os precursores de destaque dessa doutrina, apresentando medidas com o propósito de desaparecimento do Estado, ocasionando assim umas das principais premissas do neoliberalismo: as privatizações. Nesse contexto, defende-se que o estado é um péssimo gestor e que somente atrapalha o bom andamento das leis do mercado, funcionando pela lei da oferta e da procura, bem como pela livre concorrência (FERNANDES; MENDES, 2020; BLUME, 2016).

O pensamento neoliberal se alastrou pelo mundo primeiramente, pela força, através do aparelhamento de golpes militares em países na América do Sul, como Chile, Argentina, Uruguai e Brasil. Milton Friedman e a Escola de Chicago eram consultores dos governos militares e receitavam o neoliberalismo como o remédio para a crise e pobreza generalizadas instauradas nos países após a instauração das ditaduras (HINKELAMMERT, 1993 apud OLIVEIRA 2013, p.21)

¹ A crise do petróleo teve início quando se descobriu na década de 1970 que o recurso natural não era renovável. Em decorrência disto ou utilizando o fato como pretexto, o preço do petróleo sofreu muitas variações a partir de tal década, marcando efetivamente cinco momentos de crise do produto.

Segundo Pena (2020), o termo globalização² passou a ser usado com maior frequência a partir da década de 1980, devido ao desenvolvimento tecnológico proporcionado pela Terceira Revolução Industrial, como o aprimoramento dos satélites, da telecomunicação, da internet e de muitos outros mecanismos que encurtaram as distâncias e o tempo. O neoliberalismo vai criar as condições políticas para o atual estágio de globalização, devido a abertura dos mercados internacionais e a redução do protecionismo³, permitindo a expansão no processo de globalização proporcionando uma maior integração cultural e comercial entre países e pessoas de todo o mundo.

Num segundo momento, o meio de difusão do modelo neoliberal aconteceu por imposição das políticas econômicas de organismos como o Fundo Monetário Internacional (FMI), que impunha regras de adoção de práticas neoliberais como garantia dos empréstimos concedidos aos países endividados, que passavam por uma grave crise econômica e social. Esse teria sido o caso da Rússia, após a queda do Bloco Soviético, e do Brasil, na década de 1990, durante o governo Fernando Henrique Cardoso (OLIVEIRA, 2013, p.21).

A partir desse discurso, percebe-se a participação ativa dos bancos multilaterais nas políticas de planejamento para as cidades, com o objetivo de tornar as cidades mais “auto sustentáveis” não apenas do ponto de vista estratégico, mas com políticas recomendadas por tais instituições. Para isso, foi proposto novas medidas de acesso ao crédito de financiamento para as gestões públicas. Conforme pontua Arantes (2006):

- a) A criação de agências privadas de intermediação financeira (enclave agencies), legalmente independentes e responsáveis pela implementação de projetos e captação de recursos no mercado; b) As parcerias público-privadas (PPPs) e concessões para operação e ampliação de serviços e infraestrutura urbanos por empresas privadas de capital aberto; c) A captação de recursos no mercado de crédito nacional e internacional, com a emissão de títulos e a cotação de ratings municipais; d) A criação de taxas especiais ou emissão de títulos distritais para realizar melhorias urbanas concentradas em um determinado bairro ou perímetro (ARANTES, 2006, p.67).

Arantes (2006) destaca também que:

²A globalização é um dos termos mais frequentemente empregados para descrever a atual conjuntura do sistema capitalista e sua consolidação no mundo. Na prática, ela é vista como a total ou parcial integração entre as diferentes localidades do planeta e a maior instrumentalização proporcionada pelos sistemas de comunicação e transporte

³Protecionismo é a teoria oposta ao livre comércio

Para o Banco Mundial e o BID, a forma de captação de recursos privados é importante para a manutenção e ampliação de “ativos tangíveis” da cidade, a contribuir para a economia local – como estradas, trens, aeroportos, telecomunicações, energia, etc. –, todos projetos muito caros, competindo por recursos municipais que poderiam ser alocados em áreas sociais e de combate à pobreza. Assim, as privatizações e parcerias seriam a oportunidade para envolver fundos privados na gestão e abertura de infraestruturas de interesse do mercado, preservando o fundo público para a área social (ARANTES, 2006, p.67).

Nesse cenário, a retórica neoliberal tem valorizado os gestores locais à condição de líderes de cidades, cuja competência é medida pela capacidade de criar ambiente favorável à competição das empresas e posicionar a cidade na disputa pela localização dos negócios. Dessa forma, as cidades são projetadas como a “escala geográfica de maior relevância no capitalismo globalizado” (FERNANDES, 2001).

1.2. Gerencialismo urbano

Com a disseminação e a adesão de práticas neoliberais por diversos países, a identificação com a iniciativa privada é reiterada na constante referência que se faz a empresa, apelando para sua eficiência e para a eficácia, indicando-o como padrão a ser perseguido. Fazendo o “pensar a cidade” em referência a empresa sugerindo administrá-la como na iniciativa privada, e, portanto, uma mudança na própria natureza da ação governamental, ocasionando assim uma diminuição no papel regulamentador exercido pelo Estado (OLIVEIRA, 2013).

O gerencialismo é a ideologia generalizada de management, que por sua vez possui múltiplos significados. Este conceito pode ser relacionado a um grupo de executivos, a um processo ou a um ato de gestão, ou ainda a uma disciplina acadêmica relacionada à gestão e administração. Entretanto, o gerencialismo (managerialism) se diferencia de gestão (management), porque se constitui em uma ideologia (PARKER, 2002 apud OLIVEIRA, 2013, p.24).

A Nova Administração Pública (NAP) é uma das expressões mais importantes do gerencialismo. A NAP ganhou força nos Estados Unidos em meados dos anos 1970, através do movimento Reinventando o Governo, seguido por Thatcher no Reino Unido, onde a expressão também se afirmou. Apresentado como remédio milagroso para a crise, esse novo modelo de administração impulsionada pela crise fiscal das cidades americanas e pelo desenvolvimento do pensamento neoliberal nos Estados Unidos e Reino Unido, já mencionado insere a lógica empresarial no setor público (OLIVEIRA, 2013, p.24).

O movimento gerencialista no setor público é pautado na cultura do empreendedorismo. Nesse sentido, a Nova Administração Pública (NAP) consistiu em um amplo movimento reformista do aparelho estatal, baseado em uma sistemática das organizações privadas, no qual os valores da eficiência, da eficácia e da competitividade eram priorizados na administração pública. O NAP viria a apresentar uma nova abordagem gerencial, tendo focos no cliente, no gestor, e no resultado. O foco no cliente viria a considerar o cidadão como usuário dos serviços públicos, em vez de meros recebedores da ação do Estado. O foco no gestor proporcionaria maior autonomia e flexibilidade, na exposição dos resultados, com o real intuito de criar uma cultura organizacional com valores empresariais. O foco no resultado traria, para a administração pública, por meio do planejamento estratégico do tipo empresarial, as metas e os indicadores de desempenho (OLIVEIRA, 2013; PEREIRA, 2008; RODRIGUES; ARAUJO, 2010). Como resultado destes processos o que ocorreu foi:

[...] a descentralização do aparelho estatal, que separou as atividades de planejamento e execução; a privatização de estatais; a terceirização de serviços públicos; a regulação estatal das atividades públicas conduzidas pelo setor privado; e o uso de ideias e ferramentas gerenciais advindas do setor privado. Estas ações, entre outras, configuram o braço operacional do modelo gerencialista dito pós-burocrático, em que a administração pública abriu a produção de novos espaços para acumulação do capital pelas empresas (PAULA, 2010 apud OLIVEIRA, 2013, p.25).

No Brasil, esse movimento ganhou força nos anos 1990 com a discussão da reforma gerencial do Estado e o desenvolvimento da administração pública gerencial. A crise do estado brasileiro estimulou a gravidade de um entendimento político de caráter liberal que se baseou nas seguintes estratégias: as estratégias neoliberais de estabilização econômica e as estratégias de reformas administrativas do estado (PEREIRA, 2015; CARVALHO, 1999).

1.3. Empreendedorismo urbano

Saídos da crise dos anos de 1970 e 1980, as principais cidades capitalistas do mundo descobriram no planejamento estratégico e nos projetos urbanos sua alternativa competitiva ao avanço da globalização. Essa tendência de renovação da gestão local, chamada de: empreendedorismo competitivo,

empresariamento urbano, urbanismo de resultados ou algum outro termo que se caracterize, como uma gestão em que algum modelo de planejamento estratégico de empresas é adaptado para a administração pública, costuma enfatizar um “novo papel” das cidades e a competição interurbana (CASTELLS; BORJA, 1996).

Segundo Logan e Molotch (1993), o espaço é visto como uma matéria prima capaz de produzir riqueza e poder para quem o detém. A cidade é uma máquina de crescimento capaz de aumentar a renda agregada e assegurar riquezas para aqueles que se encontram em posição de se beneficiar. Esta é, segundo os autores, a posição das elites que utilizam o consenso do crescimento para eliminar qualquer visão alternativa de organização do espaço urbano [...] Logan e Molotch apontam também, para a relação entre os políticos e as elites, principalmente os empreendedores do setor imobiliário, já que são com frequência os patrocinadores de campanhas eleitorais. A mídia, principalmente as detentoras de monopólio local, tem particular interesse no crescimento, que incrementa seus lucros. O papel da mídia é, usualmente, fortalecer o consenso acerca dos benefícios potenciais para a comunidade como um todo. (LOGAN; MOLOTCH, 1993 apud OLIVEIRA, 2013, p.35)

O empreendedorismo urbano ou o empresariamento urbano é a prática empresarial em relação ao desenvolvimento econômico das cidades, constituída com a formação de parcerias entre o setor público e a iniciativa privada, que tem como finalidade a atração de fontes de investimentos e financiamento, no sentido de tornar as cidades mais atrativas para o desenvolvimento econômico, além de diversas formas de valorização, particularmente aquelas ligadas ao capital imobiliário, geração de emprego e renda, à indústria do turismo, da cultura e do entretenimento (OLIVEIRA, 2013; ARAUJO, 2013).

De acordo com Harvey (2006 apud Oliveira, 2013) e Araújo (2013), o empreendedorismo urbano tem elementos básicos que caracterizam sua abordagem, como o conceito da parceria público-privada, onde o estado representado pelo governo local se junta a empresas privadas com a finalidade de atrair investimentos para a implantação de projetos, estruturação de infraestrutura necessária para a instalação de empresas ou indústrias, entre outros. Portanto ao reiterar que a parceria público-privada é empreendedora, ela está exposta a todas as dificuldades e riscos associados ao mercado, onde ocorre uma frequente prática dessa parceria, que são os riscos absorvidos pelo setor público, e o lucro ao setor privado. Portanto, o empreendedorismo urbano, ao invés de focar nas melhorias das condições do território, se volta ao investimento e ao desenvolvimento econômico pontuais e especulativos, no qual se investe onde é mais rentável.

Harvey (2006) sistematizou quatro estratégias básicas relativas ao empreendedorismo urbano, ressaltando que mesmo que sejam justificadas em separado, é sua combinação que proporciona mudanças rápidas e desiguais no sistema urbano [...] A primeira se refere à criação de ambientes para a “exploração de vantagens específicas” (HARVEY, 2006). Quando essas vantagens não derivam de características do lugar, como localização e/ou fontes de recursos naturais, são criadas “através de investimentos públicos e privados nas infraestruturas físicas e sociais que fortalecem a base econômica da região metropolitana como exportadora de serviços” [...] a segunda diz a respeito “à divisão espacial do consumo” (HARVEY, 2006) que se refere ao estímulo ao consumo de massa por meio de projetos específicos que melhorem as características físicas, atraia o consumo por meio de construção de estádios, shopping centers, centros de convenções etc., e/ou ao estímulo de atividades de entretenimento e cultura. Atividades que, em suma, promovam e regeneração e/ou renovação urbana [...] a terceira estratégia diz “a respeito à obtenção das atividades de controle e comando referente às altas finanças, ao governo, à coleta de informações e ao seu processamento (incluindo a mídia)” [...] A quarta estratégia se refere à “redistribuição de superávits através dos governos centrais” para as cidades consideradas estratégicas (HARVEY, 2006 apud OLIVEIRA, 2013, p.39)

Essas estratégias, no entanto, vão além da tentativa de atrair recursos financeiros, uma vez que a renovação urbana promove uma transformação no setor imobiliário. A transformação em uma imagem da cidade bem sucedida modifica todo o espaço urbano, sendo intensificada nos bairros ou nos entornos das áreas renovadas ou diretamente modificadas por shoppings, estádios, museus etc. Acontece então, a fetichização do espaço urbano, que seria a atuação por parte do estado no qual ele atua por meio da privatização e de favorecimentos pela alteração de parâmetros construtivos e isenção de taxas, entre outras práticas promovendo a acumulação e a dominação por parte da propriedade privada, gerando a segregação, ao definir as possibilidades de uso dos lugares da cidade (OLIVEIRA, 2013).

O aumento dos preços dos imóveis e a crescente exploração do setor financeiro por vantagens específicas fazem com que os moradores da região a abandonem por não ter mais condições de acompanhar o custo de vida. Este processo é conhecido como gentrificação, que vai ser discutido ao longo desse capítulo (OLIVEIRA, 2013).

1.4. City marketing

Nas estratégias das cidades como mercadoria, se instala e se justifica o marketing, como tudo aquilo que precisa ser vendido. De acordo com Vainer (1999), a cidade passa a ser erguida a partir de uma nova perspectiva, não mais como um

lugar onde as diferentes relações políticas, sociais e econômicas acontecem, mas também como uma mercadoria, portanto negociável. Sendo assim, essa cidade pode então ser comprada e vendida conforme os interesses dos indivíduos ou grupos que a buscam e a veem transformar, de fato, em mercadoria, ou seja, fazê-la se tornar cada vez mais lucrativa.

A transformação das cidades em mercadorias vem indicar que o processo de mercantilização do espaço atinge outro patamar, produto do desenvolvimento do mundo da mercadoria, da realização do capitalismo e do processo de globalização em sua fase atual. A existência de um mercado de cidades, como um fenômeno recente, mostra a importância cada vez maior do espaço no capitalismo – a orientação estratégica para a conquista do espaço, que agora alcança cidades como um todo, postas em circulação num mercado mundial – evidencia a produção global do espaço social (SANCHEZ, 1999, p.33).

Portanto, um dos mecanismos mais utilizados para ratificar o empreendedorismo urbano, é o *city-marketing* ou *marketing* urbano, que na sua concepção transforma a imagem da cidade voltando-se para o desenvolvimento local como uma política estratégica de valorização das características mais importantes das cidades (SANCHEZ, 1999).

Essa estratégia global encontra uma nova dinâmica para a reprodução do capitalismo: a construção da cidade-mercadoria que, sob a égide do poder político dos governos locais, perfila-se através dos processos de reestruturação urbana (como exigência da economia competitiva) e através da construção de imagem para vendê-la, para inseri-la no mercado. Como mercadoria especial, envolve estratégias especiais de promoção: são produzidas representações que obedecem a uma determinada visão de mundo, são construídas imagens-síntese sobre a cidade e são criados discursos referentes à cidade, encontrando na mídia e nas políticas de *city marketing* importantes instrumentos de difusão e afirmação. As representações do espaço e, baseadas nelas, as imagens síntese e os discursos sobre as cidades, fazem parte, pela mediação do político, dos processos de intervenção espacial para renovação urbana (SANCHEZ 1999, p.33).

O *marketing* nesse caso vai caracterizar essas ações, ou seja, vai direcionar a atuação de políticas públicas para a construção daquele espaço, caracterizando as cidades como “a cidade sustentável”, “capital tecnológica” ou “capital ecológica”, isto é, formando a caracterização mercadológica de tal local. Diante desse contexto, os “gurus” do marketing prescrevem quatro estratégias que tem por finalidade, a promoção e a difusão da localidade como forma de atrair

investimentos em concorrência a outros lugares (ARAÚJO, 2013; OLIVEIRA, 2013; SANCHEZ, 1999).

1) Design urbano; 2) Melhoria da infraestrutura; 3) Serviços básicos como segurança e educação; e 4) atrações. As atrações podem ser de diversas naturezas: locacional (belezas naturais ou proximidade a centros econômicos); histórica; de consumo (como os marketplaces); cultural (atividades de recreação e entretenimento); esportiva (arenas esportivas); eventos (relacionado aos negócios, esportes ou consumo) (KOTLER; HAIDER; REIN, 1994 apud OLIVEIRA, 2013, p.36).

Para conseguir legitimar essas estratégias, o *marketing* atrela-se às mídias locais e até internacionais propagando o desenvolvimento da cidade. Nessa medida, na nova concepção de planejamento, a preocupação central do discurso dos consultores ligados à elaboração dos planos estratégicos é muito mais a de promover a cidade para o crescimento, do que propriamente administrá-la para o bem comum. Desse modo, o discurso do empreendedorismo urbano é vendido por consultores como uma solução para os problemas econômicos e sociais da cidade (ARAÚJO, 2013; OLIVEIRA, 2013; SANCHEZ, 1999).

Todos os pacotes de comercialização das características de uma cidade são postos na “vitrine comercial global” tentando passar a ideia da qualidade da infraestrutura, segurança, educação, entretenimento, hospedagens, restaurantes e serviços de consumo. Mesmo que todos esses pontos atrativos sejam pontuais, apenas nas áreas em que os turistas, investidores e iniciativa privada fiquem localizados. O importante mesmo é vender a beleza das áreas que rendem lucro e manter as áreas territoriais desprivilegiadas na maior passividade possível, de preferência, escondidas, para que não se tornem notícia na imprensa e isso manche o trabalho e a incorporação de benefícios realizados pelas publicidades através da política de City Marketing (ARAÚJO, 2013, p.26).

O governo local deve promover a cidade para o exterior, desenvolvendo uma imagem forte e positiva apoiada numa oferta de infraestruturas e de serviços (comunicações, serviços econômicos, oferta cultural, segurança etc.) que exerçam a atração de investidores, visitantes e usuários solventes à cidade e que facilitem suas 'exportações' (de bens e serviços, de seus profissionais etc.) (VAINER, 2000, p.80).

Com tais características acabam por colocá-las em grupos seletos de grandes investimentos internacionais ou até mesmo como possíveis palcos de grandes eventos internacionais, como Os Jogos Olímpicos, Copas Mundiais de Esportes (Futebol, natação, Ciclismo, Voleibol, etc.), Congressos Internacionais Políticos ou de organização Privada, Semanas ou Festivais de Moda, Teatro, Cinema, Música, Arte, Tecnologia e Gastronomia e visitas de representantes (grandes autoridades) Religiosas, Políticas ou Artísticas. Pois, grandes festividades ou os Megaeventos acabam por trazer não apenas recursos de melhoras por parte dos poderes públicos e privados nacionais e sim acarreta em projetar tais cidades para o recebimento em investimentos

internacionais, aumenta o potencial turístico, acomoda o recebimento de grandes quantias financeiras devido ao consumo gerado e ainda pode evidenciar ainda mais a publicidade e a imagem deste lugar receptor (ARAUJO, 2013, p.28).

Portanto, percebe-se que o *marketing* urbano visa a construção de imagens e símbolos, seletivas e parciais dos elementos da paisagem urbana com foco no turismo e no ambiente favorável aos negócios, acarretando assim a competitividade entre as cidades com a intenção na atração de investimentos. Como forma de valorizar ainda mais a imagem da cidade, muitas vezes se utiliza da arquitetura de grife⁴ que remete a arquitetos de renome com seus projetos de grande impacto sendo verdadeiros marcos de intervenções urbanísticas, representada por uma variedade de projetos inovadores como shoppings, estádios, centros culturais, renovação de orlas, entre outros, no qual estimulam o consumo e a produção da população urbana. O investimento também em megaeventos tem a finalidade em gerar economias efêmeras também deixa suas marcas no espaço urbano (ARAUJO, 2013; SANCHEZ, 1999).

1.5. Gentrificação

Com o desenvolvimento da cidade, as necessidades do capitalismo⁵ se manifestaram no espaço urbano, e suas mudanças espaciais manifestam-se nas necessidades do capital (HARVEY, 2014 apud RIBEIRO, 2018; MENDES, 2010). Ou seja, neste contexto, as cidades não são mais pensadas para as necessidades da população local.

Os movimentos de renovação ou revitalização de áreas específicas nas cidades (nomenclaturas utilizadas para exaltar os aspectos positivos e esconder as consequências negativas dos processos de redesenvolvimento), bem como o desenvolvimento de infraestrutura urbana, têm por consequência, em geral, de forma desejada ou não, o desalojamento de população, seja de forma direta, por meio de desapropriações e remoções, seja de forma indireta, pelas mudanças de padrão de moradia e consumo nestas áreas com a nova forma de urbanização (RIBEIRO, 2018, p.133).

⁴ Exemplos deste modelo de Arquitetura de Grife são: a projeção do Museu do Amanhã no município do Rio de Janeiro pelo arquiteto espanhol Santiago Calatrava e a projeção do Caminho Niemeyer no município de Niterói pelo arquiteto brasileiro Oscar Niemeyer.

⁵O conceito de capitalismo se refere ao sistema econômico que visa ao lucro e acumulação de capital e está baseado na propriedade privada dos meios de produção, assim como na força de trabalho assalariado, e da expansão da atividade de circulação na medida em que mais produtos se tornam mercadoria. (PENA, 2020)

Em um período anterior, e de caráter mais marcante na história do urbanismo mundial, encontra-se o chamado movimento *City Beautiful*⁶, no qual por sua vez, remonta, entre outras origens, à Paris de Hausmann⁷. No caso de Paris, devido a grandes intervenções urbanas, a cidade se transforma em modelo para outras intervenções urbanas no mundo todo, influenciando diretamente os grandes projetos atuais (COLLIN, 2011; JANUZZI, 2017; GRASSIOTTO, 2017).

Para Harvey (2011), o projeto de Hausmann para Paris foi um exemplo de destruição criativa, onde a reconstrução da cidade (que destruiu formas do passado) simbolizou modernidade e desenvolvimento. [...] O fascínio pela inovação, embelezamento e modernização faz parte, até hoje, da lógica de produção das cidades e de circulação de capital. Entretanto, esse fascínio alcança um novo patamar quando a lógica concorrencial entre as cidades é introduzida pelo neoliberalismo. (HARVEY, 2011 apud OLIVEIRA, 2013, p.33)

É neste contexto de reestruturação urbana que se insere a gentrificação, visto que, podemos perceber que o desenvolvimento capitalista sempre interferiu no espaço urbano, trazendo consigo mudanças e passando a ditar o ritmo de reconstrução destas (RIBEIRO, 2018; MENDES, 2010).

O termo conhecido como gentrificação, consiste em um processo de transformação urbana que promove o enobrecimento do espaço urbano em determinados espaços considerados centralidade, em função da sua valorização acentuada, passando a ressignificar áreas antes desvalorizadas, a partir de empreendimentos ou grandes projetos urbanos no intuito de “modernizar” os espaços.

A primeira referência ao termo gentrificação é atribuída a Ruth Glass que, em seu estudo sobre Londres em 1964 utilizou esta expressão, para descrever e analisar transformações observadas em diversos bairros operários em Londres.

⁶O *City Beautiful*, movimento iniciado na última década do século XIX, nos Estados Unidos, em resposta à rápida urbanização, o qual valoriza a virtude cívica e propõe a renovação de determinada “moral urbana”, tinha como principais defensores membros das classes mais ricas que se propunham, pela reforma urbana, a “corrigir” os desvios sociais de seu país.

⁷A renovação de Paris por Haussmann foi um vasto programa de obras públicas encomendado pelo imperador Napoleão III, Georges-Eugène Haussmann, entre 1853 e 1870. Incluiu a demolição de bairros medievais considerados superlotados e insalubres pelas autoridades. A construção de avenidas largas; novos parques e praças; a anexação dos subúrbios em torno de Paris; e a construção de novos esgotos, fontes e aquedutos. O plano de ruas e a aparência distinta do centro de Paris hoje são em grande parte o resultado da renovação de Haussmann.

Assim o termo foi concebido originalmente fazendo referência a um processo de elitização ou de "enobrecimento" de determinados lugares da cidade, anteriormente caracterizados como áreas predominantemente populares (VIANA, 2017; RIBEIRO, 2018; MENDES, 2010; BIDO-ZACHARIASEN, 2006).

A gentrificação é, por definição, um processo de "filtragem social" da cidade. Vem desencadear um processo de recomposição social importante em bairros antigos das cidades, indiciando um processo que opera no mercado de habitação, de forma mais vinculada e concreta nas habitações em estado de degradação dos bairros tradicionalmente populares. Correspondendo à recomposição (e substituição) social desses espaços – tradicionalmente da classe operária/ popular – e à sua transformação em bairros de classes média, média-alta – não se pode deixar de referir, por conhecimento deste processo de "substituição social", o reforço da segregação socioespacial, que na sua sequência parece aprofundar a divisão social do espaço urbano (MENDES, 2010, p. 23).

Na definição dada por Glass para a gentrificação, esta corresponde ao conjunto de dois fatores observados em determinada área: (1) um processo de desalojamento de residentes pertencentes ao proletariado, substituídos por grupos oriundos de classes sociais mais altas e (2) um processo de reabilitação física destas áreas (RIBEIRO, 2018, p.25)

O processo de gentrificação, deixou de ser uma simples estratégia residencial, deixando de expressar os interesses de classe analisados por Ruth Glass em Islington, do Greenwich Village, passando a produzir novas paisagens urbanas, nas quais as classes médias altas poderão usufruir desses novos espaços, visto que na concentração desses novos moradores tende a provocar a valorização econômica da região, aumentando os preços do mercado imobiliário e o custo de vida locais, e levando à expulsão dos antigos residentes e comerciantes, comumente associados a populações com maior vulnerabilidade e menor possibilidade de mobilidade no território urbano, tais como classes operárias e comunidades de imigrantes. Estes, impossibilitados de acompanhar a alta dos custos, terminam por se transferir para outras áreas da cidade, o que resulta na redução da diversidade social do bairro (VIANA, 2017; RIBEIRO, 2018; MENDES, 2010; BIDO-ZACHARIASEN, 2006).

A produção literária sobre o tema da gentrificação se intensificou a partir das décadas de 70 com a dinâmica do processo de urbanização nas grandes metrópoles, e por uma contínua reconfiguração territorial destas grandes aglomerações, aí incluídas tanto a cidade central como os núcleos urbanos componentes da região metropolitana. A transição para uma economia globalizada causou, entre outras consequências, a formação de uma hierarquia entre as cidades em nível mundial,

além da ampliação em especial nestas cidades dos setores de grande produtividade. A cidade agora, está no epicentro da economia mundial tornando-se cada vez mais importante no papel do capital imobiliário, gerando desenvolvimento desses novos polos de crescimento correspondendo a espaços urbanizados capazes de atrair graças à oferta de equipamentos urbanos para a população mais abastadas obtidas por essas novas formas de desenvolvimento, tanto nos países emergentes quanto nos industrializados (VIANA, 2017; RIBEIRO, 2018; MENDES, 2010).

Desde o surgimento do conceito, duas teorias se destacaram na tentativa de compreender o fenômeno da gentrificação: a dos humanistas liberais, que destacam o papel da escolha individual, da cultura e do consumo, e a dos marxistas estruturalistas, que destacam o papel do capital, das classes sociais, da produção e da demanda. A primeira teoria tem como o geógrafo David Ley, enquanto que a segunda é representada pela famosa produção acadêmica sobre o tema de Neil Smith. [...] Embora as teorias se apresentem como opostas, mas são de grande importância a compreensão deste fenômeno que é a gentrificação. o estudo da gentrificação deve passar pela compreensão de três aspectos fundamentais do contexto sócio econômico no século XX: (1) o declínio do uso maciço de mão de obra na produção industrial e o desenvolvimento e importância da tecnologia; (2) o papel ativo dos governos característico das sociedades pós-industriais; (3) a emergência de uma nova classe social, como resultado das transformações sociais, econômicas e da divisão social do trabalho, com gostos e padrões de consumo peculiares a serem atendidos. (RIBEIRO, 2018, p. 30)

As teorias formuladas pelos dois autores abriram o debate sobre a questão. Segundo a teoria de Ley a gentrificação deriva de processos de reestruturação econômica, sociocultural e demográfica. Nesse sentido, mudanças ocorridas no modo de vida acabam impulsionando o aquecimento do setor imobiliário (RIBEIRO, 2018; PEREIRA, 2014).

Além da atenção ao contexto econômico-social, que explicaria o surgimento dos “gentrificadores”, pertencentes a uma nova classe econômica com valores próprios dando ênfase à questão cultural na compreensão do fenômeno da gentrificação. afirmando que os modos de vida, a diversidade de atividades culturais e a arquitetura dos ambientes são fatores importantes que influem nas decisões locais dos indivíduos, especialmente quanto ao seu retorno às áreas centrais e históricas das cidades. Com a ênfase dada à cultura, e à escolha dos indivíduos pertencentes a determinado grupo social, a teoria desenvolvida por Ley foca nos aspectos de demanda das construções gentrificáveis e não na sua oferta, como Smith. (RIBEIRO, 2018, p.32)

Diferentemente da teoria de Ley, Smith formulou sua teoria do ponto de vista da oferta de moradias e espaço com base na oferta quanto a demanda. O ponto central da tese de Smith é o conceito de rent-gap, que é a diferença do potencial de

lucros obtidos mediante um uso mais rentável do solo, maior no centro e menor na periferia (RIBEIRO, 2018; PEREIRA, 2014).

Em oposição à teoria de Ley, adota como ponto de partida e de ênfase de sua teoria ao movimento do capital no espaço urbano. Smith desenvolve sua teoria de “rent-gap” como principal fonte de explicação para o fenômeno da gentrificação. Esta teoria, consiste na explicação da gentrificação por uma dinâmica de investimento urbano relacionada à variação do preço da terra em diferentes áreas da cidade. Smith afirma tendo como fonte de análise as cidades norte-americanas, fez com que as áreas centrais fossem ocupadas por classes de menor poder aquisitivo que não conseguiam recursos para se mudar para os subúrbios, levando à deterioração e desvalorização de tais áreas. No entanto, apesar do baixo valor de venda dos imóveis nestas regiões, seu potencial de valorização pela localização podia ser definido como elevado. (SMITH, 1987 apud RIBEIRO, 2018, p.32)

A gentrificação passou a constituir-se como estratégia global ao serviço do urbanismo neoliberal e dos interesses da reprodução capitalista e social, tendo-se generalizado por todo o mundo urbano. É certo que, essa evolução evidencia-se de diferentes formas, em diferentes bairros e cidades. Por ser uma expressão da formação socio econômica capitalista, a gentrificação numa cidade específica irá exprimir as particularidades da constituição do seu espaço urbano. Em diferentes níveis e a partir anos 90, a gentrificação evoluiu em muitos casos no sentido de uma estratégia urbana crucial, ao serviço da ofensiva neoliberal levada pelo setor privado, pelo mercado em geral e pelos governos urbanos (MENDES, 2010).

Uma das “novas formas” de gentrificação foi apresentada, em especial por Savage e Warde (1993 apud MENDES, 2010) e Zukin (1995 apud RIBEIRO, 2018), que se refere às transformações do espaço urbano.

Segundo Savage e Warde (1993 apud MENDES, 2010), para que haja gentrificação no espaço urbano, tem de se dar uma coincidência de quatro processos:

1) uma reorganização da geografia social da cidade, com substituição, nas áreas centrais da cidade, de um grupo social por outro, de estatuto mais elevado; 2) um reagrupamento espacial de indivíduos com estilos de vida e características culturais similares; 3) uma transformação do ambiente construído e da paisagem urbana, com a criação de novos serviços e uma requalificação residencial que prevê importantes melhorias arquitetônicas; 4) por último, uma mudança da ordem fundiária, que, na maioria dos casos, determina a elevação dos valores fundiários e um aumento da quota das habitações em propriedade. (MENDES, 2010, p.443)

De acordo com Zukin (1995 apud RIBEIRO, 2018), as novas formas de gentrificação acabam contribuindo para a exclusão de seus frequentadores habituais e sua substituição por grupos com maior poder econômico.

Gentrificação de espaços públicos, ocorre uma filtragem social, com protagonismo do Estado. Muitas vezes as alterações nos espaços públicos que iniciam ou consolidam os processos de gentrificação se relacionam com o interesse na alteração do gradiente de valorização do entorno, em consonância com as duvidosas parcerias entre o público e o privado características deste início de século. Apesar das peculiaridades, estes processos foram incluídos em um conceito estendido de gentrificação pela substituição de grupos sociais frequentadores destes espaços. [...] Gentrificação comercial, que consiste no pioneirismo dos comerciantes de certas áreas sobre seu processo de redesenvolvimento. Esta forma de gentrificação se trata de uma iniciativa dos comerciantes de determinada área que remodelam seus comércios atraindo um novo tipo de clientela, com maior poder aquisitivo, que passa a frequentar o local. [...] Gentrificação de novas construções, que consiste na construção de moradias de alta classe em áreas centrais e industriais. Esta forma de gentrificação, é a mais próxima do conceito clássico dos anos 70, se diferenciando na questão da retirada de moradores de classe mais baixa que habitariam o local anteriormente. Neste caso, como as construções são novas, em terrenos que não eram utilizados para residências, este traço se torna mais sutil, embora ainda presente em determinadas localidades especialmente na forma de remoção indireta, pelos novos padrões de consumo e moradia estabelecidos no local e muitas vezes em seu entorno. (ZUKIN, 1995 apud RIBEIRO, 2018, p.132)

As principais diferenças entre as novas formas de gentrificação dos anos 90 e a forma clássica do fenômeno do início dos anos 70 são a escala e a extensão. Diversos estudos urbanos nos últimos anos têm relacionado o processo de gentrificação com as numerosas intervenções de renovação e regeneração. Ambas as teorias formuladas definem que a gentrificação envolveria uma mudança na composição social da área e seus moradores (MENDES, 2010; VIANA, 2017).

Os processos de transformação do espaço urbano se dão por revitalização, reabilitação, renovação ou requalificação. Contudo, existe diferenças entres esses termos. O processo de renovação urbana se caracteriza pela substituição das formas urbanas existentes por modelos atuais, essa substituição pode ser feita de maneira pontual normalmente proveniente da iniciativa privada, aplicado a grandes áreas com a intervenção do Estado, alterando assim a malha urbana. O segundo termo, revitalização, se configura em dar vida a um espaço urbano degradado, passando por um processo de embelezamento por meio de uma intervenção urbana. Já a reabilitação é um processo integrado de recuperação de uma área que se pretende garantir, realizando o restauro das edificações e do cenário

econômico e social, com a finalidade de tornar a área atrativa e dinâmica. A requalificação engloba diversos processos que irão alterar as funções existentes na área urbana (CRESTIANI, 2015 apud VIANA, 2017).

1.5.1. Exemplos de gentrificação

Conforme até aqui demonstrado, a gentrificação como processo e conceito surgiu primeiramente no hemisfério norte, especialmente na Europa e na América do Norte, ainda que tomando contornos em diversos nestes locais.

O Soho, em Nova Iorque, é um dos bairros onde ocorreu esse simbólico exemplo de gentrificação entre as décadas de 1960 e 1970. O antigo bairro industrial oferecia galpões que puderam ser convertidos em apartamentos e galerias de arte: os famosos *lofts*.

[...]Inicialmente, os *lofts* tiveram como grandes atrativos: os baixos preços de aluguéis; o estilo de vida, moradia, decoração, independência, acessibilidade e proximidade a locais e serviços importantes. Com o baixo custo dos aluguéis e múltiplas possibilidades criativas para o espaço de vivência, os novos inquilinos adaptaram suas moradias ao seu próprio estilo. O grande centro urbano também possibilitava a esses grupos certo de (estudantes, cientistas, artistas e imigrantes) anonimato e liberdade frente aos valores tradicionais e familiares que caracterizavam o subúrbio. (BLACH, 2019, p.4)

Devido ao grande número de propriedades compradas nos bairros, os apartamentos reformados entraram em evidência. A partir disso a paisagem e o ambiente do bairro começaram a ser transformadas diante do público em potencial, com o surgimento de novas lojas comerciais e restaurantes. O processo é iniciado por aqueles moradores pioneiros que atraí a atenção de novos investidores e a especulação imobiliária tem início no bairro.

Dessa forma, o processo de exclusão se inicia de maneira lentamente, com o aumento do preço dos aluguéis, o comércio local é transformado em novas lojas mais caras, passando a descaracterizar os ambientes tradicionais e locais. E são os antigos moradores que passam a sofrer consequências da chegada dos novos moradores e das transformações ocorridas no bairro. (BLACH, 2019).

A capital francesa, Paris, testemunhou nas últimas décadas a difusão gradual da gentrificação em suas áreas centrais, onde o desenvolvimento da gentrificação, impulsionado pela crescente desindustrialização, assim como pelo aumento dos

preços imobiliários. A partir da década de 90, os *quartiers* centrais do norte parisiense se transformam progressivamente com o apoio da iniciativa privada, sob formas de investimento na reabilitação e revalorização da habitação popular degradada. A gentrificação referente à ocupação residencial, foi o que constituiu o movimento de valorização residencial parisiense (CERQUEIRA, 2014).

[...] assim como a valorização residencial impulsionou a gentrificação na cidade de Paris, esse fenômeno se expandiu para seus espaços comerciais, desde a substituição das galerias de arte pelo comércio de luxo no Saint-Germain, passando pela gradual apropriação do comércio homossexual no Marais, até a crise de bares especializados em Faubourg Saint-Antoine. O contexto comercial de Paris se beneficia de polos cuja atratividade ultrapassa as fronteiras administrativas da cidade luz e se difunde a uma escala internacional. (CERQUEIRA, 2014 p.22)

A saturação da gentrificação em áreas centrais impulsionou a expansão do processo através da criação pontual de corredores culturais e de consumo. Entretanto, ao contrário à gentrificação residencial, a valorização do comércio local não se processa de maneira linear, e, sim, ao longo da cidade, em vias que apresentam uma densidade de serviços importante (CERQUEIRA, 2014).

A gentrificação no contexto latino americano, tem sua particularidade no patrimônio histórico como principal estimulador no processo de gentrificação, a partir dos anos 1990 os países latino-americanos estabelecem as características que darão a introdução à gentrificação. (BETANCUR, 2014; RIBEIRO, 2018). As características que darão a introdução à gentrificação, conforme aponta Ribeiro (2018):

(i) interesse do capital em investir no redesenvolvimento urbano destas cidades; (ii) existência de áreas com importante diferencial entre a renda da terra atualmente percebida e a potencial após investimento e (iii) existência de potenciais gentrificadores, pertencentes a nova classe social surgida com o capitalismo avançado. (RIBEIRO, 2018, p. 133)

Cidades como São Paulo, Cidade do México e Buenos Aires buscaram a reconstrução de seus centros históricos para o turismo patrimonial. Cidade após cidade condenou e adquiriu edifícios arquitetônicos, monumentos e praças considerados joias históricas, renovando-os para museus, instituições culturais e educacionais, hotéis e outras empresas turísticas. O traço comum dessas experiências é a mobilização de recursos simbólicos para a legitimação de investimentos, valorização econômica do patrimônio imobiliário, bem como a adoção

de políticas de normalização do espaço, que implicam frequentemente a contenção/expulsão dos pobres, ao mesmo tempo em que se procuram atrair visitantes ou novos residentes abastados. Esse fenômeno ficou conhecido como gentrificação simbólica (BETANCUR, 2014; RIBEIRO, 2018).

Para iniciar sua reconstrução, a Organização dos Estados Americanos patrocinou uma conferência em 1977 que publicou a Carta de Quito, uma agenda para transformar centros históricos em turismo patrimonial. Além disso, os discursos e mandatos de competitividade urbana promovidos por entidades como o Banco Interamericano de Desenvolvimento exortaram os governos locais a abraçar a renovação urbana, a renovação e as economias com orientação global; essas forças trabalharam em conjunto com o FIRE, montando pacotes para vender cidade após cidade. (BETANCUR, 2014, p.5)

A declaração de paisagens ou cidades como patrimônio histórico tende a visibilizar lugares, atraindo turistas e estabelecendo formas de controle sobre o uso do espaço que impulsionam tanto a valorização econômica quanto a restrição de usos informais. Importante destacar que estes processos de redesenvolvimento não partiram de ações dos países e cidades latino-americanas, sendo muitas vezes impostas por órgãos internacionais de forma direta UNESCO, FMI, Banco Mundial (BETANCUR, 2014; RIBEIRO, 2018).

Ainda destaca três tendências principais assumidas pela gentrificação latino-americana: (1) transformações sociais na imagem urbana – com o objetivo de atrair investimentos e pessoas pertencentes a grupos sociais com maior poderio econômico, os governos investem altas somas de dinheiro na expulsão de comerciantes e moradores de baixa renda a fim de embelezar as áreas centrais da cidade; (2) intervenções no patrimônio histórico – projetos de recuperação ou resgate do patrimônio histórico que, na verdade, encobrem e alimentam medidas de marketing urbano; e (3) intervenções privadas nos centros históricos – as intervenções governamentais nas regiões históricas das cidades latino-americanas, bem como eventuais vantagens tributárias e urbanísticas fornecidas pelos governos, incentivam a entrada do capital privado nestas regiões por meio de investimentos em novas construções, hotéis e construção de infraestrutura para classes mais abastadas, o que acaba promovendo de forma mais contundente a gentrificação nestas áreas. (RIBEIRO, 2018, p.134)

Todas estas condições dão uma nova face à gentrificação na América Latina, que serve de cenário para uma análise mais profunda sobre a utilização do conceito no Brasil e seus principais casos.

Na cidade de São Paulo, caso pioneiro em questão, trata-se da renovação do patrimônio do Bairro da Luz, que teve seu apogeu datado do final do século XIX e no

início do século XX, sendo principal polo da indústria ferroviária da cidade e região, a área que por sua vez atraiu imigrantes. Então, com o declínio das ferrovias e a realocação de grandes manufaturas na década de 1960 abriu a área para usos e usuários mais baixos; muitos edifícios tornaram-se cortiços e outros foram abandonados e ocupados; vendedores ambulantes, compradores de baixa renda, mendigos, prostitutas. Com o programa federal de renovação do patrimônio iniciado nas décadas de 1980 e 1990, o bairro recebeu grandes investimento para a renovação de valiosas arquiteturas que transformou em instituições culturais, para a reabilitação do Jardim da Luz, renovação de fachadas, requalificação de infraestruturas, buscando transformar a Luz em um polo de cultura, lazer e turismo. Incentivos generosos atraíram algumas lojas de departamentos e alguns outros empreendimentos logo no início (BETANCUR, 2014).

Já na cidade de Salvador, cidade de grande importância no Brasil colonial, sendo a segunda maior cidade do Império Português e a primeira capital brasileira. A região do Pelourinho, foi a área mais relacionada a processos de redesenvolvimento urbano e gentrificação. O declínio iniciou-se a partir da transferência da capital do país para o Rio de Janeiro. No entanto, o processo de decadência seguiu até o final do século XX, quando se intensificou o processo de difusão na cidade, com a saída da população mais abastada do centro, as edificações abandonadas começaram a ser ocupadas por uma população de baixa renda que se fixava nesses locais transformando-os em cortiços. O programa de Recuperação do Pelourinho, iniciado em 1991, foi um marco, sendo o primeiro projeto de revitalização realmente praticado na região, no que diz respeito à substituição populacional na área. Seu objetivo era recuperar a infraestrutura local, melhorar o espaço público e as estruturas físicas das edificações (RIBEIRO, 2018; RIBEIRO, 2014).

O projeto foi iniciado em 1992, atingindo uma área total de 104.142 m² que incluía outros bairros além do Pelourinho e contou com a remoção de muitos moradores antigos da região, que antes era marcada predominantemente por habitações populares precárias. Como resultado, a área se tornou primordialmente um centro turístico e comercial com uma pequena parcela de edifícios residenciais destinados à população de classe média. [...] Portanto, em um processo iniciado pelo poder público e baseado fortemente na exploração do patrimônio cultural da cidade, vemos um exemplo do que seria um processo de gentrificação mais ligado à ambiência. Este tipo peculiar de gentrificação seria verificado com frequência no Brasil e é potencial alvo sobre sua adequação ao conceito de gentrificação, dada sua baixa relação com a substituição de residentes nas áreas afetadas (RIBEIRO, 2018, p.134).

Um outro caso de cidade brasileira, é a cidade do Recife. No ano de 1990, foi elaborado o projeto da revitalização do Bairro Recife antigo. Sendo o marco zero da cidade, onde constituiu em um dos mais importantes centros financeiros da colônia, em virtude de seu porto e da economia açucareira, foi marcada por décadas de decadência. Dada a sua importância histórica, por ter sido o local onde a cidade se originou, a região foi o foco de um projeto de revitalização com um propósito de restauração no patrimônio histórico-cultural (RIBEIRO, 2018; LEITE, 2010).

O plano de revitalização do Bairro Recife tinha três objetivos principais: (1) transformar a área em um polo de serviços, cultura e lazer; (2) torná-la um espaço público de lazer e diversão; (3) transformá-la em um centro de atração turística com base na recuperação e valorização de seu patrimônio histórico e cultural, com claros interesses econômicos. [...] Este projeto teria ainda trazido consigo o fenômeno da “espetacularização da cultura”, Leite (2010) e a construção de uma imagem histórica e cívica no local, típica do marketing urbano para a valorização do espaço. De fato, ainda de acordo com Leite (2002). Um dos resultados do plano de revitalização foi a reforma dos casarios do Bairro que passaram a abrigar restaurantes, bares e casas noturnas, transformando as suas ruas em um agitado ponto de encontro, que passou a atrair, como no Pelourinho, um público de classe média e alta, além de turistas, que não costumava a frequentar o local. (RIBEIRO, 2018, p.138)

O plano é implantado visando a melhoria espacial, voltando-se para uma valorização da área, através de incentivos o que representou numa elevação do custo dos aluguéis, não sendo mais possível a permanência de determinadas camadas da sociedade, levando-as a ocupar outras áreas da cidade. Em outras palavras, o Bairro do Recife é reconhecido como uma “cidade-espetáculo” exemplificado por Jacques (2005).

[...] a intenção de produzir uma imagem/marca da cidade; de promover ao turista (e não o habitante) um certo padrão mundial de urbanização, de hotéis, de fast food etc.; e da “patrimonialização desenfreada” que resultam na “gentrificação espacial” com uma estratégia mais subliminar de “expulsão dos mais pobres das áreas de intervenção” (JACQUES, 2005, p.16).

Portanto, é visto que a gentrificação se tornou uma estratégia urbana neoliberal cada vez mais utilizada, inclusive em países vizinhos, e com discursos cada vez mais elaborados. Porém, cabe ressaltar que atualmente em determinadas ações existem uma intromissão a partir da fragilidade institucional, quando o agente público através do Plano Diretor, considerado o instrumento básico da política urbana a ser aprovado por lei municipal a partir da constituição de 1988, com o objetivo de criar

bases para uma cidade mais inclusiva, perde o protagonismo da ação, cedendo ao setor privado uma abertura maior para que desenvolvam políticas voltadas para o mercado ao invés de atender a população ao qual este instrumento foi criado, gerando assim uma tendência em transformar o espaço público em mercadoria.

2. CAPÍTULO 2 - O PLANO DIRETOR E A FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE

2.1. O plano diretor e a Constituição de 1988

Devido ao forte crescimento industrial que se inicia na década de 1940, as principais cidades brasileiras se desenvolvem de modo acelerado e descontrolado gerando uma maior expansão no tecido urbano. Muitas foram as consequências deste veloz processo. Ao longo de todo o Séc. XX, o fenômeno de urbanização provocou o agravamento do histórico quadro de exclusão social tornando mais evidente a marginalização. Com isso, as populações mais carentes que eram atraídas pela procura de emprego não tiveram um grande acesso as áreas centrais, sendo expulsas para áreas periféricas o que contribuiu para o crescimento de moradias precárias, geralmente em áreas irregulares desprovidas de infraestrutura básica, a exemplo das favelas (BERNADI, 2006).

É neste contexto que surge reivindicações pela reforma urbana, pautada ainda no governo Joao Goulart em 1960, tinha como objetivo uma série de políticas públicas como forma de melhorar as estruturas básicas da cidade, trazendo um melhor reordenamento dos espaços públicos, além de ampliar a mobilidade urbana. Contudo, com o golpe militar em 1964 o projeto da reforma urbana foi engavetado.

Com o processo da redemocratização brasileiro na década de 1980, a pauta da reforma urbana retorna ao debate com uma articulação ainda maior de grupos sindicais, pastorais da igreja católica e acadêmicos, como propósito de defender o direito à cidade através de políticas públicas, que combatam a desigualdade social e territorial das cidades, proporcionando uma qualidade de vida a todos os cidadãos (BERNADI, 2006).

Criado em 1985, o Movimento Nacional pela Reforma Urbana (MNRU) traz princípios básicos do direito à cidadania, como o conceito que universalize acessos a equipamentos e serviços urbanos em condições dignas; gestão democrática, na qual o planejamento, a implantação e o governo das cidades estariam submetidos à participação social; e a função social da propriedade e da cidade, com o prevailecimento do interesse comum sob o direito individual (BERNADI, 2006).

Como resultado de todas essas reivindicações do MNRU, a Constituição Federal de 1988 inclui pela primeira vez um capítulo dedicado a política urbana na legislação federal, sendo destacado nos Art. 182 e 183.

Entre estes artigos, destaca-se o artigo 182, parágrafo primeiro, o qual coloca o plano diretor, como o principal instrumento da política de desenvolvimento e da expansão urbana, visando diagnosticar os problemas de uma cidade desde a sua qualidade nos setores sociais, econômicos, infraestrutura urbana e serviços públicos. Sendo assim, é essencial e indispensável que o ponto de partida seja apresentar proposta para as cidades com objetivos, diretrizes e normas para seu crescimento.

Destaca-se também que, os planos diretores já existiam antes mesmo da constituição. Muitos municípios já se utilizavam deste instrumento e com um caráter mais genérico, o qual abordava uma variedade de políticas públicas e não só urbanas.

No entanto, a Constituição de 1988 traz a obrigatoriedade para que os municípios com mais de 20 mil habitantes sejam obrigados a ter planos diretores. E são os planos diretores que devem definir a função social da cidade e da propriedade urbana, inclusive definindo punição para os proprietários que não cumpram uma função social. Já o artigo 183 cria a figura do Usucapião Especial Urbano, também regulando a função social da propriedade urbana. Dessa forma, os planos diretores assumem a responsabilidade da promoção da justiça social urbana (BERNADI, 2006; OLIVEIRA, 2001).

De acordo com Meirelles (2013) os planos diretores assumem um complexo de normas e diretrizes legais para o desenvolvimento global dos municípios sob os aspectos físico, social, econômico e administrativo, que seja desejado pelos munícipes quanto ao progresso do território municipal. E que este instrumento tem supremacia sobre outros para orientar as atividades das administrações nas realizações públicas que afetam a coletividade. E, conforme aponta Villaça (1999), os planos, a partir do diagnóstico da realidade física, social, econômica, política e administrativa da cidade, do município e de sua região, devem apresentar propostas para um futuro desenvolvimento socioeconômico e organização do solo, bem como, de infraestrutura e estruturas urbanas, em curto, médio e longo prazos.

Valendo-se dos preceitos constitucionais de 1988, várias prefeituras tiveram que elaborar seus planos, mas foi no início do Século XXI que o plano diretor ganhou ainda mais notoriedade. Pois, os respectivos Artigos 182 e 183 da Constituição de 1988, precisavam ser regulamentados. E, é neste contexto que, em 10 de julho de 2001, é promulgada a Lei Federal reafirmando os princípios básicos do capítulo relativo à Política Urbana.

Sendo assim, o Estatuto da Cidade traz uma nova dimensão para o planejamento urbano ao regulamentar e ampliar os instrumentos para a aplicação de normas urbanísticas, dentre os quais se podem destacar mais uma vez o plano diretor. Pois, neste novo marco regulatório, além de obrigar os municípios com mais de 20 mil habitantes a elaborarem seus planos diretores, também tornou-se obrigatório para aqueles municípios integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas; integrantes de áreas de especial interesse turístico; inseridas nas áreas de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional, incluídos no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos, conforme previsto no Artigo 41, Lei Federal 10.257/2001. Além de que, o Estatuto da Cidade aponta também, para cidades que disponham de mais de quinhentos mil habitantes, a obrigatoriedade da elaboração de um plano de transporte urbano integrado, compatível com o plano diretor.

Está previsto também, que o plano diretor deverá ser revisto, pelo menos, a cada dez anos e deverá ser elaborado para todo o município, como também, deverá ser garantido no processo de elaboração e implementação a participação social. Apesar de nem todos os municípios sejam obrigados a elaborar planos diretores, o extinto Ministério das Cidades, bem como, muitos especialistas do planejamento urbano recomendam que todos os municípios brasileiros o façam.

Os planos diretores, bem como, o próprio Estatuto das Cidades, através de outros instrumentos previstos em lei definem princípios fundamentais a serem seguidos no planejamento urbano, conforme já enunciado anteriormente, de modo a responder os princípios da reforma urbana, sendo eles: A função social da cidade, a função social da propriedade urbana, a gestão democrática e a regulação pública do solo urbano.

A função social da cidade busca garantir que todos os cidadãos que habitam na cidade vivam com dignidade. Para isso a cidade deve oferecer moradia adequada, serviços e infraestrutura urbana, mobilidade, saúde, educação e lazer. A função social da propriedade urbana deve garantir que na cidade não tenha imóvel ocioso, considerando que a propriedade não é um direito absoluto e está subordinada ao interesse da coletividade. A gestão democrática deve garantir que todos os cidadãos possam opinar sobre os rumos que a cidade deve tomar. E, a regulação pública do

solo urbano, baseia-se na ideia de que é papel do poder público regular a cidade para que ela não seja objeto dos interesses do mercado, do lucro, em detrimento dos interesses das pessoas que nela vivem. Todos esses princípios se interrelacionam e se utilizarão dos instrumentos previsto no Estatuto da Cidade.

É neste contexto que Oliveira (2001) afirma que a Constituição Federal em seu artigo 5º, incisos XXII e XXIII, garante o direito de propriedade em todo território nacional, mas condicionada a sua função social. Alcança-se, com este importante princípio, novo patamar no campo do direito coletivo introduzindo a justiça social no uso da propriedade privada, neste caso específico na propriedade urbana. E o poder público municipal, que deverá indicar a função social da propriedade e da cidade, buscando o necessário equilíbrio entre os interesses públicos e privados. E, sendo assim, se busca assegurar que a atuação do poder público buscará atender as necessidades de todos os cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, sempre observando as exigências fundamentais de ordenação da cidade contidas no Plano Diretor.

Contudo, o desenvolvimento de uma cidade se dá através do implemento da função social da cidade, garantindo assim um ambiente ao desenvolvimento econômico e a assistência dos direitos dos habitantes da cidade. Possibilitando aos cidadãos a opor-se aos problemas estruturais que são: a falta de saneamento básico, lazer, moradia, educação, saúde e também aspectos na mobilidade urbana.

O Estatuto da Cidade estabelece ainda, outras diretrizes para que a política urbana alcance o amplo desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, como:

A garantia do direito a cidades sustentáveis, ou seja, o direito de todos os habitantes de nossas cidades à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, não só para as gerações atuais, como também para as futuras. Prevê-se, também, a proteção, a preservação e a recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico. Esta é mais uma importante medida para se obter a garantia da convivência vital entre o homem e o meio, bem como para a manutenção de nossa história urbana, seja ela local, regional ou nacional. [...] De modo a evitar e, também, corrigir as distorções do crescimento urbano, e seus negativos efeitos sobre o meio ambiente, deverá ser perseguida a cooperação entre os governos federal, estadual e municipal, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade, no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social. Além disso, deverão ser objeto de atenção de todos os governos, o planejamento do desenvolvimento das cidades; da distribuição espacial da população; e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência (OLIVEIRA, 2001 p.15).

As diretrizes gerais estabelecidas no Estatuto da Cidade, buscam orientar a ação de todos os gestores responsáveis pelo desenvolvimento local, a construir um planejamento baseado na participação dos diferentes grupos, indicando que as cidades devem ser analisadas como um todo, sustentando e se adequando às demandas locais.

Com a aprovação do Estatuto da Cidade, o plano diretor distingue-se bastante de sua concepção anterior, deixando de ser um plano tecnocrático com a intenção de resolução de todos os problemas locais, para assumir a função como principal instrumento, orientador e normativo para o planejamento e gestão do território municipal (zonas urbana e rural), a partir da ação integradora dos princípios políticos, econômicos, sociais, territoriais, além de financeiros, ambientais, culturais, e institucionais que preservam a situação encontrada no Município.

Portanto, o plano diretor atual, torna-se um guia que norteia o planejamento da cidade e o seu desenvolvimento através da construção do ambiente participativo trazendo amplitude para discussões na esfera municipal, com estratégias permitindo mudanças nos modelos anteriormente traçados, além de objetivos que possam ilustrar uma visão de futuro, com representação de toda a sociedade e não de apenas de alguns segmentos. Fazendo com que, coletivamente, aconteça a sua implementação e elaboração, e necessária revisão.

2.2. Os “dilemas do Plano Diretor”

Conforme apresentado, o Plano Diretor é um instrumento político cujo objetivo é tornar a cidade um lugar mais democrático e trazer mais transparência à política urbana, mas desde a sua implantação na Constituição em 1988 e da sua regulamentação pelo Estatuto da Cidade em 2001, o que se discute é se o Plano Diretor é eficiente ou não e se efetivamente é um instrumento que proporcionará justiça social as cidades.

Geralmente o plano diretor é vendido como um produto de difícil elaboração com extensos e exaustivos estudos técnicos, precedentes à elaboração das diretrizes do plano diretor, tais estudos técnicos, muitas vezes pouco têm de técnicos, e pouco influenciam as diretrizes do Plano, que geralmente já estão decididas antes deste começar a ser elaborado. Os estudos técnicos são

necessários, mas somente na medida em que dão incentivos e/ou avaliam a viabilidade técnica das propostas discutidas politicamente. Poderíamos afirmar que, em geral, mais da metade do tempo, e dinheiro, gastos na elaboração de planos diretores, são empregados em levantamentos e estudos que têm um efeito muito mais incerto do que prático na determinação das diretrizes do plano. [...] Além de representar um desperdício de tempo e dinheiro, este emaranhado de tabelas, gráficos e mapas inúteis, tem geralmente o efeito de dificultar o entendimento por parte dos leigos, das propostas, dificultando a participação mais efetiva da sociedade, comprometendo assim a transparência e democratização do plano. Vemos assim que por mais tecnicista que possa parecer o plano, ele esconde, na verdade, intenções políticas muito concretas [...] Outro aspecto importante na sua elaboração, é a construção desse plano sendo feito na maioria das vezes por órgãos ou empresas incomuns à administração pública local, o que pode acarretar os seguintes problemas que inviabilizam sua implementação: a) os planos ficam interessantes tecnicamente mas inviáveis politicamente; b) os planos não ficam bons nem tecnicamente nem politicamente pois os elaboradores não conhecem a realidade local e; c) o plano diretor torna-se um corpo estranho à administração local que não participou de sua elaboração e, portanto, não o encara como um instrumento legítimo, não tendo assim interesse na sua implementação (BRAGA, 2005 p. 5 a 7).

Destaca-se também que, mesmo com sua obrigatoriedade, o plano diretor não conscientizou os gestores públicos municipais da importância do planejamento enquanto um processo mais eficiente de gestão, os quais encararam o plano apenas como uma exigência burocrática e inútil, ou como um instrumento útil apenas para facilitar a obtenção de financiamentos públicos. Outra crítica que se faz ao plano refere-se à participação popular ao ampliar o debate através de cidadãos comuns, mas o que se observa é uma lentidão e complexidade ao processo pela dificuldade de um consenso (BRAGA, 2005).

Inclusive é importante avaliar a participação anunciada pelos gestores públicos na elaboração destes planos. Pois, abrir o debate em uma audiência pública, mas posteriormente não seguir o que a população reivindicou, fica longe em se afirmar que foi participativo.

Além do que, em um cenário onde se propõe a redução do papel do Estado, aumenta-se a crítica em relação ao atual modelo de planejamento urbano. Os administradores públicos passaram a buscar novos mecanismos como forma de otimizar esse processo, alegando na maioria das vezes o fracasso dos planos diretores na demora da visualização de resultados passando a optar por um planejamento de resultado mais imediato.

É neste contexto que surge como melhor argumento de tornar a gestão pública mais eficiente, os planos estratégicos municipais, baseado nos conceitos provenientes do planejamento empresarial da Harvard business school, os planos se

apresentam com uma nova metodologia capaz desenvolver a cidade e enfrentar as mazelas sociais de forma mais eficaz (REZENDE, 2006).

As ideias de um plano estratégico municipal são elaboradas por meio de técnicas administrativas diferentes e complementares, envolvendo de forma ativa os diversos atores sociais do espaço trabalhado. É formalizado para articular políticas federais, estaduais e municipais para produzir resultados no município e gerar qualidade de vida adequada aos seus munícipes. É um projeto urbano global que considera as múltiplas temáticas municipais e valoriza a forma participativa e contínua de pensar o município no presente e no futuro. [...] surge como uma ferramenta para afrontar a problemática urbana e possibilitar agir sobre as populações e os territórios; a desigualdade, pobreza e informalidade; as infraestruturas urbanas e de mobilidade; o espaço público; a competitividade e a nova economia da cidade e seu relacionamento com a gestão urbana; a sustentabilidade; e, finalmente, sobre a construção de um projeto de cidade (REZENDE, 2006, p. 266).

Os planos estratégicos surgem para reposicionar as cidades no âmbito da competição global pela atração de investimentos internacionais, em uma agenda neoliberal em resposta a crise estatal. As cidades ganham um novo protagonismo perante ao mercado com a necessidade de viabilizar novas receitas municipais e se utilizam dos parâmetros referentes ao parcelamento e uso e ocupação do solo, como forma de atender os interesses de agentes privados atraindo investimentos para áreas escolhidas privilegiadas.

O início da politização dos planos diretores caracteriza-se pelo início dos debates e processos de negociação de natureza política entre interesses que claramente aparecem como conflitantes. O setor imobiliário, que tem crescido e se organizado tanto ultimamente, especialmente com o advento dos incorporadores, surge, na arena política, como a facção do capital mais diretamente interessada no espaço urbano e, por isso, liderando vários outros grupos empresariais, como os da construção civil e o comércio em geral e os grandes escritórios de engenharia e arquitetura (VILLAÇA, 1995, p.246).

Isso revela no âmbito do debate da governança municipal, as tensões existentes entre grupos políticos opostos que se sucedem no poder local e as disputas entre os poderes executivo e legislativo, movimentos sociais e empresariado. A instabilidade política local gera desconfianças capazes de paralisar, ou mesmo reverter planos de médio e longo prazo. Isto tem dificultado a aplicação de diretrizes previstas nas legislações urbanísticas municipais.

As mudanças percebidas no combate de interesses pelo cenário político e econômico levaram ao acirramento da disputa entre os interesses dos movimentos sociais, do mercado imobiliário e da construção civil. Utilizando muitas vezes dos

próprios instrumentos do Plano Diretor, como afirma Souza (2011) onde tais instrumentos são desvirtuados ou utilizados de forma indevida dando margem a “confusões” e modificações na intencionalidade inicial, uma vez que, muitas vezes são utilizados com a finalidade de beneficiar os interesses dos investidores privados, ocorrendo de forma abusiva ou ainda corrupta. Ou seja, os planos estratégicos se utilizam dos próprios instrumentos do Estatuto da Cidade, fazendo-se passar por um instrumento de caráter democrático e que levaria a justiça social.

A partir de ferramentas como: as operações urbanas consorciadas; os consórcios imobiliários; as operações interligadas. No qual seu principal objetivo seria promover uma parceria do poder público com a iniciativa privada, permitindo que o mesmo arque, em determinadas situações, com os custos para intervenções de interesses coletivos, e/ou recuperação de certas áreas ou mesmo de imóveis degradados, ocorrendo aplicação da legislação em decorrência da viabilização da operação de forma que haja a promoção da qualidade do bem comum.

Por fim, o que se compreende do plano diretor é que mesmo com os avanços na construção de uma política urbana mais igualitária através de uma legislação democrática em resposta ao movimento pela reforma urbana, parece que está ainda não foi capaz de sustar processos de gentrificação que ocorrem nas cidades brasileiras. Ainda mais, parece que o próprio plano diretor se tornou o instrumento a serviços da especulação imobiliária

Ao longo deste trabalho, se verificará até que ponto o plano diretor tornou-se um instrumento no qual os princípios e diretrizes norteadores das demais legislações e políticas urbanas, se convertem a favor do mercado imobiliário causando a gentrificação na bacia do Pina, na cidade do Recife.

3. CAPÍTULO 3 - A BACIA DO PINA

3.1. A formação histórica

Formada pelo encontro dos rios Tejipió, Jordao e Pina, a Bacia do Pina se encontra em plena zona urbana da cidade do Recife e possui uma extensão de aproximadamente 3,6 km e com larguras variáveis. As margens deste estuário abrangem parte de quatro bairros sendo separados por uma ponte, são eles: Pina e Brasília teimosa na parte sul, e dois parte central da cidade Cabanga e São José. A Figura 1 apresenta a localização da Bacia do Pina no território municipal e a Figura 2, apresenta os bairros que a envolve.

Figura – 1 Localização da Bacia do Pina no território da cidade do Recife



Fonte: GOOGLE, 2021. Editado pelo autor, 2021.

Figura 2 – Os Bairros que envolvem as margens da Bacia do Pina



Fonte: GOOGLE MAPS, 2021. Editado pelo autor, 2021.

A ocupação do território da bacia está relacionada com a ocupação do bairro do Pina, que se inicia ainda no período holandês, em 1630. Caracterizado por ser um lugar estratégico pela facilidade de deslocamento entre as terras canavieiras e o Porto do Recife instalado na Ilha Antônio Vaz (BARTHEL, 1989; BARBOSA, 2014).

A região litorânea, atualmente conhecida como bairro do Pina, ficava a aproximadamente seis quilômetros de distância da povoação, depois vila e cidade do Recife. Entretanto, por estar situada em um estuário, composto pela confluência dos rios Capibaribe, Jiquiá e Tejipió, do riacho do Pina e das águas do oceano, separavam-nas volumoso caudal d'água, exigindo o uso de transporte fluvial para se comunicarem entre si. [...] Por sua posição geográfica estratégica em relação ao sítio do Recife, tanto do ponto de vista militar como do comercial, o Pina abrigou, desde o século XVI até a primeira metade do XIX, uma fortificação, acampamentos militares, passo ou trapiche de depósito e embarque de açúcar e outros gêneros agrícolas tropicais, além do lazareto, primitivamente instalado em 1843. (BARBOSA, 2014 apud ARAUJO, 2007, p. 56)

Entretanto, o processo de ocupação foi mais intenso a partir do século XVIII com a posse das terras por parte da igreja católica que partia do Pontal do Pina até a praia da Candelária, em Candeias, no município de Jaboatão. A área em questão foi consolidada por pescadores, famílias humildes, negros livres ou fugidos que construíram seu espaço a partir de diversos aterros sobre este estuário (BARTHEL, 1989; BARBOSA, 2014), conforme mostra a figura 3.

A paisagem singular que se edificou ao longo da linha da costa, desde o século XVI permanecendo quase inalterada até a segunda metade do século XX. Sob a aparência de territórios do vazio, de terras sem dono e sem lei, escondiam-se formas particulares de exploração econômica, de propriedade e posse do espaço litorâneo, há muito solidificadas. Formas essas que criaram condições para a existência de camadas sociais ligadas à pequena lavoura e à pesca: jangadeiros e pescadores livres e escravos, sitiantes e rendeiros, proprietários de terra, de currais de peixe e embarcações. (BARBOSA, 2014 apud ARAUJO, 2007, p. 58)

Figura 3 – Vista aérea das primeiras ocupações do Bairro do Pina



Fonte: RECIFE DE ANTIGAMENTE, 2019

Em meados do século XX, a cidade do Recife possuía 113.106 habitantes, devido ao aumento populacional se instituiu obras que possibilitaram a expansão e ocupação da cidade em direção ao sul. Foi durante o governo de Sérgio Loreto (1922-1926) que se iniciou obras como: a Avenida Beira Mar, a Ponte do Pina, a Estrada de Ferro São Francisco, a modernização do Porto do Recife e uma rede de abastecimento de água, luz e esgoto (BARTHEL, 1989; BARBOSA, 2014), conforme mostram as figuras 4 e 5.

Figura 4 – Vista aérea da Baía do Pina em 1930



Fonte: RECIFE DE ANTIGAMENTE, 2019.

Figura 5 – Vista aérea da Bacia do Pina em 1940



Fonte: RECIFE DE ANTIGAMENTE, 2020.

Como consequência de toda essa infraestrutura, o resultado foi: 1) A remoção de assentamentos irregulares de uma parte da população que vivia nas margens da bacia do Pina, 2) Denúncias contra o governador que estaria promovendo tais obras para beneficiar terrenos a grupos privilegiados por causa da sua relação próxima e 3) O estímulo ao processo da especulação imobiliária em toda a faixa de praia, ocasionando a compra dos direitos de uso dos terrenos, tendo em vista a construção de luxuosas mansões de veraneio (BARBOSA, 2014), como ilustra a figura 6

Figura 6 – Praia do Pina



Fonte: RECIFE DE ANTIGAMENTE, 2019.

Entre as décadas de 1930 e 1950, em virtude do processo de modernização ocorrido na cidade, os bairros de São José e Santo Antônio foram alvo de planos urbanísticos e de intervenções físicas, dentre as quais a construção das Avenidas Guararapes e Dantas Barreto, além da construção do Cais José Estelita, concluído no fim da década de 1930 a partir de sucessivos aterros. Pensado inicialmente como expansão do Porto do Recife e aterrado para o abrigo de galpões de armazenamento, o Cais José Estelita passou depois a integrar também um Pátio Ferroviário. [...]Este novo cais do Recife se consolida apenas no início da década de 1950 e suas obras de urbanização, tais como muro de contenção, calçamento, arborização e iluminação – finalizadas na década de 1960. (PONTUAL, 2007 apud BARBOSA, 2014 p.74)

A situação de pobreza dos habitantes da bacia do Pina já chamava atenção e por ocasião da grande seca entre 1957 e 1958, devido a isso aconteceram o aumento de diversas ocupações, mas foi durante a década de 70 que esse crescimento se intensificou de maneira desordenada passando por dois processos de urbanização: a planejada e a espontânea. Nesse sentido, a planejada: é caracterizada pela ocupação à beira mar que foi tomado pelos edifícios altos e luxuosos, e a espontânea: pela ocupação de mangues e rios através de uma população miserável que é atraída pela possibilidade de prestar serviço às famílias de classe média e alta (BARTHEL, 1989), conforme apresenta a figura 7.

Figura 7 – Ocupação da Bacia do Pina pela população da Zeis Brasília Teimosa e ao fundo o bairro do Pina



Fonte: PINTEREST, 2019

Nas décadas seguintes observa-se várias ações por parte das gestões municipais em continuar toda essa expansão e modernização deste estuário, com o intuito de valorizar ainda mais esse território devido à proximidade com o centro e a zona sul da cidade. No entanto, as transformações deste espaço só acentuaram ainda mais a desigualdade social quando se constata que as camadas populares sempre se fizeram presente no histórico da ocupação, mas pouco se beneficiaram das intervenções.

3.2. Diretrizes para Bacia do Pina nos planos de requalificação.

O começo da década de 1990 traz consigo grandes mudanças no cenário político e econômico do país. Em razão disso, um novo olhar é lançado sobre a bacia do Pina através de planos de requalificação que visam a revalorização dos espaços estuarinos da cidade do Recife no intuito de ampliar o turismo e o empreendedorismo imobiliário.

Observa-se que esses planos apontam para uma nova lógica de valorização produtiva do espaço, atribuindo as potencialidades já existentes e reorganizando as características espaciais, sendo muitas vezes elaborados pelo ente municipal ou no âmbito do governo estadual, através da sua agência metropolitana ou por grupos que buscam ampliar sua área de negócios, visto que consolida as principais ideias em torno da produção das cidades. No entanto, com base na formulação de Roberto Corrêa (2008) nos atentamos para o que ele caracteriza como antecipações espaciais (BARBOSA, 2014).

Antecipação espacial corresponde ao conjunto de ideias, leis, planejamentos e pensamentos, logo referentes ideológicos, que se processam nas nossas cidades e apresentam um potencial de redefinir a organização territorial destas. São antecipações que iniciam um processo de mudança cognitiva e perceptiva da cidade, mas também de formulação das ações – política e urbanística de reconstrução destes espaços, propondo cenários desejados e estratégias de desenvolvimento.[...] Além de tudo a antecipação espacial significa reserva de território, significa garantir para o futuro próximo o controle de uma dada organização espacial, garantindo assim as possibilidades, via ampliação do espaço de atuação, de reprodução de suas condições da produção [...]há que se destacar que as demais práticas espaciais também são aqui implicitamente consideradas: seletividade espacial, fragmentação/remembramento espacial, marginalização espacial e a reprodução da região produtora (CORRÊA, 2008 apud BARBOSA, 2014, p. 86).

Com base nesta ideias de ações antecipatórias espaciais, que se fez necessário discorrer previamente sobre alguns planos urbanísticos que incidiram sobre a bacia do Pina, a partir da década de 90, com um véis estratégico ou empreendedor, os quais irão influenciar os planos diretores municipais posteriormente elaborados, objeto de análise deste trabalho, sendo eles: Plano MetrÓpole 2010, de 1998; Projeto Capital, de 1999; Plano do Complexo Cultural Recife-Olinda, de 2003; Projeto Recife-Olinda, de 2006.

3.2.1. Plano MetrÓpole 2010 – 1998

No final da década de 1990, promovido pelo Conselho de Desenvolvimento da RMR (CONDERM) e produzido pela Fundação de Desenvolvimento da Região Metropolitana do Recife (FIDEM), o Plano metrÓpole 2010 tem como objetivo ser uma

referência na política de desenvolvimento da RMR, de maneira a orientar os investimentos e a gestão, com foco nos serviços públicos de interesse comum.

O plano apresenta uma abordagem físico-territorial, com o foco no desenvolvimento estratégico na atração de investimentos e na competitividade da metrópole inserida na economia globalizada. O plano destaca determinadas áreas com um grande potencial econômico, turístico e ambiental, como uma referência para o poder público na indução de novos investimentos. (FIDEM, 1998)

A bacia do Pina está inserida nos “territórios de oportunidades para atividades de lazer e turismo litorâneo” vinculado ao potencial turístico da orla e da área do Parque dos Manguezais. Além disso, também é considerado dentro das “áreas de transformação” as quais, segundo o plano, “são aquelas em que, diferentemente das áreas de conservação, o processo histórico não produziu uma urbanização de qualidade nem uma identidade própria” sendo, portanto, passíveis de intervenções mais intensas as quais, no caso do Pina, se inserem na classificação de “interesse paisagístico, lazer e turístico”, induzido mais uma vez pelos atributos ambientais (MENDES, 2019, p.65).

3.2.2. Projeto Capital – 1999

Outra estratégia de grande relevância surge no ano de 1999, sendo promovido pela Prefeitura da Cidade do Recife sob a gestão de Roberto Magalhaes, o Projeto Capital, uma iniciativa comandada por técnicos e políticos com o apoio de consultores catalães que apresentaram uma série de projetos, estratégias e ações voltadas ao âmbito regional de desenvolvimento, com o propósito em promover as potencialidades culturais e ambientais, com destaque na inserção competitiva na atração de turistas para a cidade do Recife (BARBOSA, 2014; MENDES, 2019).

Diferente do Plano Metrópole 2010, o Projeto Capital concentra-se na seleção específica de territórios com objetivos de estimular investimentos, criando novas centralidades e polos de desenvolvimento pela cidade (BARBOSA, 2014; MENDES, 2019).

Neste cenário, o aproveitamento econômico proposto para as margens do Cais José Estelita chama atenção. Pensando que o aproveitamento dos espaços líquidos do Recife deve ser feito de forma racional, capaz de otimizar o seu uso turístico e econômico, o Projeto Capital sugeria que se desenvolvesse neste espaço um Complexo de turismo e lazer que reforçasse a potencialidade náutica do Recife, onde no processo de implementação, se desenvolvesse uma “elaboração de estudo de viabilidade econômica para oferta ao setor privado” este importante espaço do estuário do Pina[...]

Transformação destes espaços a partir de suas vinculações com questões de grande interesse dos grandes incorporadores da cidade. Transformação que também foi sugerida ao Parque dos Manguezais, próximo ao Cais José Estelita, que foi pensado no projeto como um aproveitamento ecológico, turístico, paisagístico e econômico de um dos últimos sítios urbanos do Recife com manguezais naturais. Aproveitamento este articulado com o Plano Urbanístico da Linha Verde (hoje Via Mangue), “bem como outros previstos para a área do entorno como o Aeroclub e a antiga Bacardi” (hoje já concretizado com a desativação do Aeroclub e a construção do Shopping RioMar na Bacardi), “de acordo com amplo estudo de identificação de oportunidades de investimentos que interessem ao setor privado”. (BARBOSA, 2014, p.102)

O Projeto Capital já sinalizava uma dinâmica de renovação deste espaço apoiada numa tríade de ações intercaladas e indissociáveis, evocando a retórica cirúrgica do novo higienismo: i) remoção dos assentamentos ditos irregulares; ii) tratamento paisagístico de embelezamento e cenarização destes espaços; e iii) a qualificação do espaço para uma competitividade turística e econômica da cidade, a partir da promoção de grandes projetos. Estas alianças entre o setor público e o setor privado da chamada “recuperação urbano-ambiental” dos espaços do centro expandido recifense são justificadas a partir da apresentação destas como uma ação estratégica e necessária para recolocar o Recife na liderança regional de capital cultural do Nordeste. E nesta dinâmica, a cultura, entendida no Projeto Capital a partir de uma interpretação funcional das questões identitárias, assume uma posição central. (BARBOSA, 2014, p.104)

3.2.3. Plano do Complexo Cultural Recife-Olinda–2003

Como forma de reverter os fenômenos causados pela desvalorização e degradação dos centros históricos, surge o Plano do Complexo Cultural Recife e Olinda que foi desenvolvido a partir da compatibilização de estudos e projetos já existentes, em um trabalho conjunto entre as esferas municipais, estadual e federal incluindo a participação de uma empresa pública portuguesa chamada Parque Expo98.SA, que ganhou notoriedade após o projeto de expansão da área portuária na cidade de Lisboa. O principal objetivo deste plano é:

Oferecer propostas e instrumentos para promover a integração do planejamento e gestão territorial com a gestão das atividades turístico-culturais, na região que compreende os núcleos históricos de Recife e Olinda e seus eixos de conexão. [...] o plano do Complexo Turístico Cultural Recife/Olinda que traz sem eu bojo modelos de desenvolvimento, transversais e democráticos, bem como um conjunto de oportunidades e iniciativas tendo em vista a renovação urbana requalificação dos seus espaços públicos, com o incremento do turismo cultural sustentável. Portanto, é na perspectiva de valorizar e dar visibilidade ao patrimônio material e imaterial que a Secretaria de Cultura tem atuado, buscando integrar as atividades econômicas, turísticas e culturais, procurando estabelecer diálogos entre os entes federados, a iniciativa privada e os diversos segmentos sociais e artísticos (CODEPE/FIDEM, 2003, p.3)

Dito isso, a ideia do plano corresponde ao projeto de intervenções no território das frentes d'água das duas cidades, onde se utilizam de instrumentos capazes de valorizar e dar visibilidade internacional ao patrimônio cultural e imaterial, propondo a transformação dos espaços históricos num grande polo de turismo. De maneira geral as indicações do plano revelam um esforço em dar condições para parcerias com o setor privado e para atração de investimentos, conforme informa Leal (2006).

A implantação do Complexo Turístico Cultural Recife-Olinda parece indicar ao capital imobiliário um conjunto de regiões disponíveis, destacando-se espaços como o Cais José Estelita, dentre os quais sugere-se que seriam altamente rentáveis, por sua paisagem natural, rede de infraestruturas presentes e de comércio já existentes [...] Um aspecto a ressaltar é a presença marcante dos agentes econômicos na futura apropriação dos espaços destinados ao empresariamento privado, através, particularmente, de investimentos imobiliários de grande porte nos espaços objetos da operação de requalificação urbana preconizada e que serão disponibilizados através da implantação do complexo. As operações urbanas para as áreas do Cais José Estelita e do núcleo Tacaruna onde se localiza grande extensão fundiária de propriedade da Marinha são exemplos particularmente atrativos ao capital. Em ambas está prevista a disponibilização de terrenos destinados ao setor imobiliário. Diga-se de passagem, que estas áreas oferecem grandes atrativos, naturais e paisagísticos, além de serem dotadas de boa infraestrutura viária e de equipamentos comerciais instalados (LEAL, 2006, p. 12).

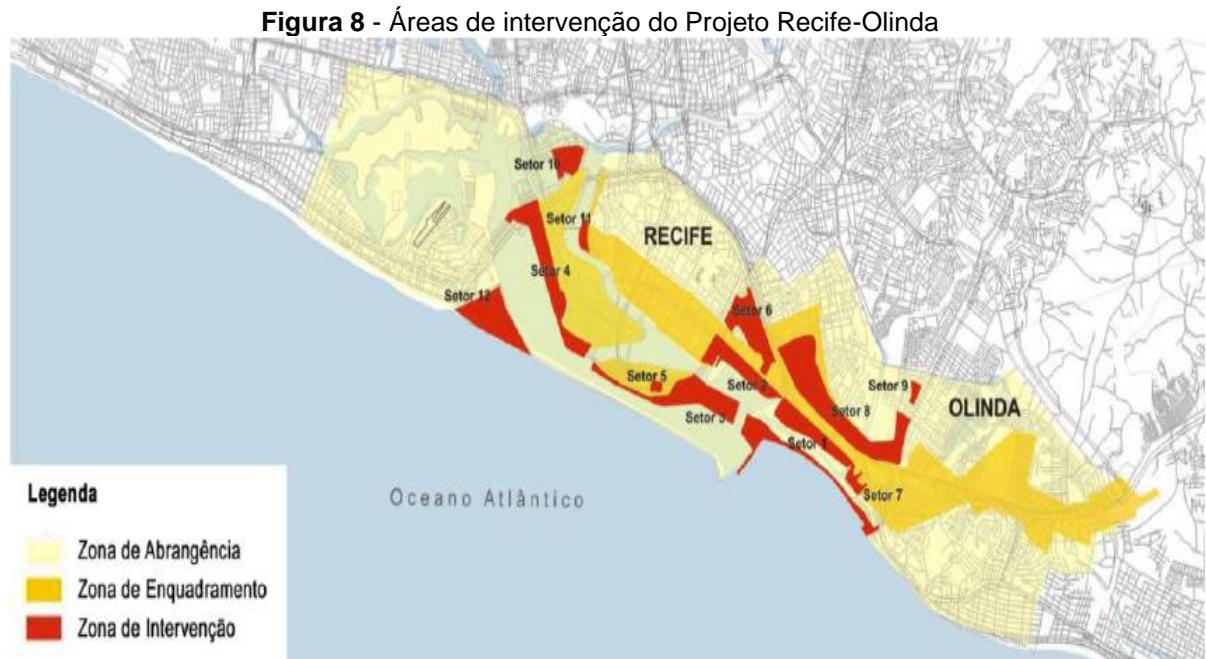
3.2.4. Projeto Recife-Olinda – 2006

Diferentemente dos planos anteriores, o plano Recife-Olinda se particulariza por concretizar através de um plano urbanístico das ideias já apresentadas no Plano metrópole 2010 – 1998, Projeto capital –1999 e no Plano complexo cultural Recife – Olinda 2003. Pois já identificavam a região como um território de oportunidades para a atração de empreendimentos, além da valorização do patrimônio cultural como eixo central do processo de desenvolvimento.

Resultado da parceria feita entre o poder público, núcleo de gestão do Porto Digital e consultores portugueses, traz como propósito a requalificação urbana das frentes de água e o fortalecimento da rede cultural, turística e tecnológica da região.

O Projeto Recife-Olinda faz uma previsão significativa de adensamento construtivo a partir de sua implementação, contemplando uma área de 1,5 milhão de m² de construção ao longo de 8 km de extensão, destinando pouco mais de 10% para habitação popular, comércios e serviços. Para tal, o projeto divide-se em três zonas:

Zona de Intervenção, Zona de Enquadramento e Zona de Abrangência. A figura 8 mostra a setorização destas zonas (GOVERNO, 2006).

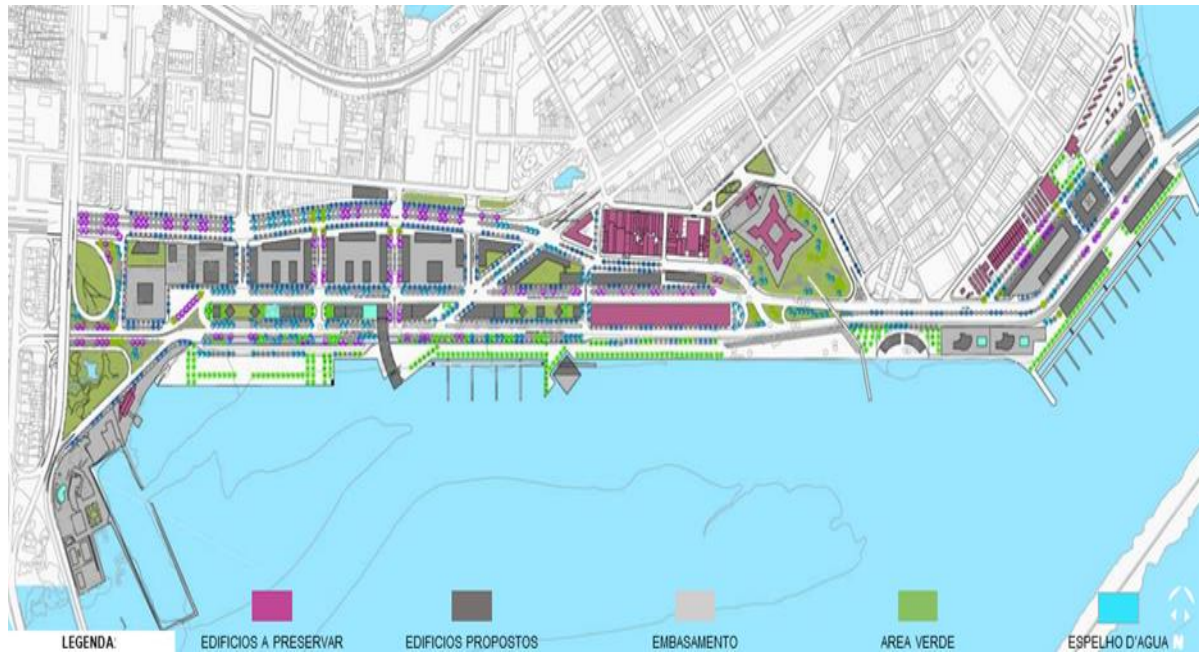


Fonte: GOVERNO DO ESTADO DE PERNAMBUCO, 2006.

A zona de Intervenção a qual incide sobre a Bacia do Pina, compreende aos setores 4 e 12, sendo elas: o cais José Estelita e Brasília teimosa. Essas zonas são caracterizadas como áreas predominantemente ociosas ou ocupadas por assentamentos irregulares, onde contém projetos específicos para cada setor, sendo objeto de uma nova proposta urbanística ou de reabilitação urbana.

Uma das áreas mais emblemáticas da cidade pela sua localidade, o Cais Estelita tem prevista em sua área uma diversidade funcional, contendo: escritórios, habitação, equipamentos de lazer e turístico, além de valorizar o patrimônio histórico do Forte das Cinco Pontas e o seu entorno trazendo nova configuração espacial, como mostra a figura 9 (GOVERNO, 2006).

Figura 9 – Area proposta para o Cais José Estelita



Fonte: GOVERNO DO ESTADO DE PERNAMBUCO, 2006. Editado pelo autor, 2021

Portanto, as informações dos planos aqui apresentados nos mostram de que forma o planejamento urbano incorporou estratégias de inserção competitiva na cidade do Recife, de forma a não garantir uma produção socioespacial mais justa, dada a apropriação de grupos hegemônicos em torno do crescimento econômico nos aproveitamentos dos espaços líquidos da cidade. Muito embora esses planos tenham ficado no mundo das ideias, o que se constata é uma tentativa de atribuir à cidade uma centralidade na promoção de acordos entre a iniciativa privada e o poder público em suas diversas instâncias.

Partiremos agora para aprofundar nossa interpretação sobre o Plano Diretor do Recife no capítulo 4, debruçamos sobre os planos de 2008 e 2020 na tentativa de compreensão das implicações das regulações urbanísticas sobre a bacia do Pina, bem como a análise da lei do plano específico para o cais José Estelita de 2015 onde são determinantes para transformação deste território devido aos parâmetros urbanísticos e regras de ocupação.

4. CAPÍTULO 4 – A GENTRIFICAÇÃO NA BACIA DO PINA

4.1 – Metodologia

A partir da ocupação histórica da Bacia do Pina e da apresentação dos planos e diretrizes ao longo do tempo, este capítulo buscará analisar se os Planos Diretores, que surgem com um dos objetivos de promover a justiça socioespacial, tem contribuído para tal finalidade, ou se tem sido um instrumento para a promoção de processos de gentrificação deste território.

Para tanto, utilizou-se como metodologia a análise dos conteúdos dos Planos Diretores/PDR de 2008 e 2020, já que são os planos diretores mais recentes da cidade, e também a análise da Lei Municipal de Nº 18.138/2015, que regulamenta o plano específico para o Cais José Estelita, Cabanga e o Bairro de São José, cujas diretrizes incidem sobre a Bacia do Pina.

Para esta análise, primeiramente se buscou resgatar às discussões que antecederam a elaboração e aprovação dos respectivos planos, e em seguida, foram identificados os parâmetros construtivos e o zoneamento. Por fim, se discute alguns projetos que incidiram na área da Bacia do Pina, que ora contribuíram para as alterações nos planos, ora são resultantes do próprio plano, que se tornaram indutores da sua valorização, com a implantação de grandes empreendimentos, e; conseqüentemente, da atual configuração, que se chamou de “retrato”, cuja intenção é mostrar como a Bacia do Pina se encontra.

4.2 – A análise dos Planos Diretores e demais legislações urbanísticas

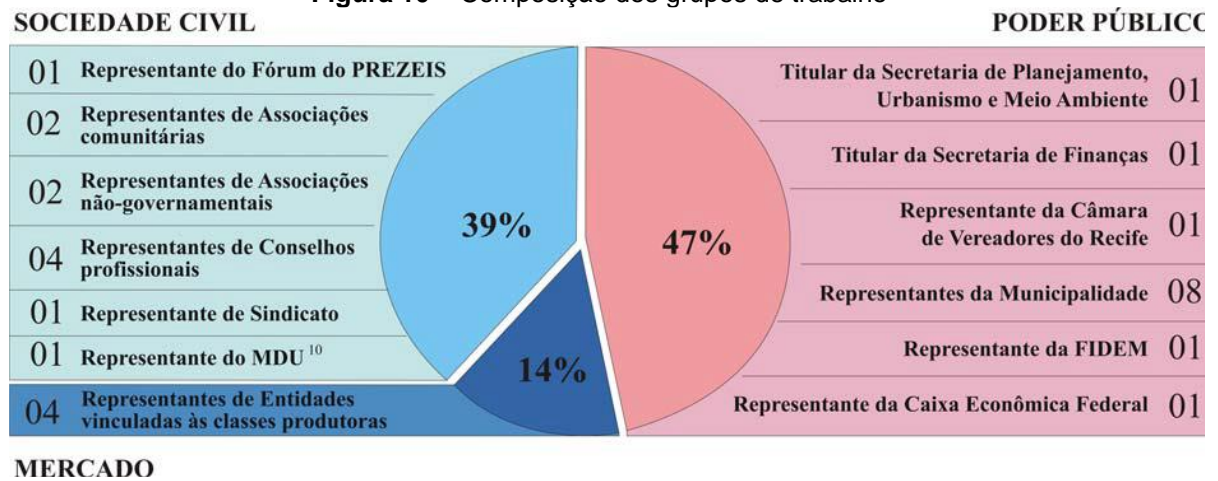
4.2.2 – O Plano Diretor de 2008

A partir a eleição do prefeito João Paulo em 2000, a cidade do Recife é marcada pela primeira vez com uma gestão tradicionalmente de viés ideológico de esquerda construída através de grandes alianças de partidos. De caráter progressista, a campanha eleitoral do governo João Paulo foi pautada pela implementação de arranjos institucionais que se destacavam pela participação popular e permitiam a incorporação das demandas dos setores sociais na agenda pública.

Com o discurso da governança democrática e a conseqüente necessidade de adequar a legislação municipal aos instrumentos legais trazidos pelo Estatuto da cidade, fizeram com que a prefeitura se visse obrigada a proceder à revisão do plano diretor. Em novembro de 2001, é instaurado a abertura do processo de revisão do

Plano Diretor da cidade do Recife, sob a coordenação da Secretaria de Planejamento Urbanismo e Meio Ambiente (SEPLAM), que inicia os trabalhos de modo a diagnosticar os problemas, elaborar soluções e traçar diretrizes estratégicas através de oficinas de trabalho com grupos temáticos, envolvendo técnicos e consultores, representantes das empresas e da sociedade civil, além de órgãos municipais (SILVA, 2009). A figura 10 mostra a composição dos representantes nos grupos de trabalho.

Figura 10 – Composição dos grupos de trabalho



Fonte: SILVA, 2009.

Em um período que vai de 2001 à 2004, justamente no primeiro mandato de João Paulo observa-se uma grande participação desses grupos com o intuito de construir um pacto pelo desenvolvimento da cidade, mesmo que no primeiro momento as discussões fossem marcadas pela presença de interesses divergentes de cada grupo.

Após cada segmento enviar suas contribuições coube a comissão organizadora analisar todas elas e propor em um único documento todas as propostas, gerando assim o Texto Base do Plano Diretor. Com a apresentação desse documento logo se identificou vários pontos de conflitos de interesses do mercado imobiliário e de setores da sociedade civil. O setor imobiliário expressou seu descontentamento em relação às propostas que a prefeitura apresentou em seu Texto Base.

Vale ressaltar que o setor da construção civil já havia mostrado descontentamento em relação a gestão de João Paulo com a aprovação da Lei dos 12 Bairros, no ano de 2001, onde o setor previu a perda do potencial construtivo devido a taxaço dos gabaritos prescritos nas diretrizes da lei.

Nesse contexto, é proposto um novo debate entre os setores imobiliários, movimentos sociais e a comissão organizadora do plano, onde são colocadas novas contribuições de forma a contemplar ambos os grupos, como mostra o quadro 1. Ao final do debate, o documento seguiria para votação na Conferência Municipal do Plano Diretor⁸.

Quadro 1 - Comparação das propostas coeficientes construtivos Projeto de Lei x FERU x ADEMI /SINDUSCON

zonas	Projeto de Lei do Plano Diretor			Contribuição ao Texto Base FERU			Contribuição ao Texto Base Ademi / Sinduscon		
	μ mín	μ bas.	μ max	μ mín	μ bas	μ max	μ mín	μ bas.	μ max
ZAC I	0,1	1	3	0,2	3	3	0,05	4	
ZAC II - Setor I	0,1	1	3	0,1	1	1,5 a 3	0,05	4	-
ZAC II - Setor II	0,1	1,5	3	0,1	1,5	3	0,05	4	-
ZAC II - Setor III	0,05	1,5	3	0,05	1,5	3	0,05	4	-
ZAC II - Setor IV	0,1	1	1,5 a 3	0,1	1	1,5 a 3	0,05	1,5 a 3,5	1,5 a 3,5
ZAC III	0,05	1,5	3	0,05	1,5	3	0,05	4	-
ZAC IV	-	1	2	0,05	1	2	0,05	2	-
ZAN	-	0,1	-	-	0,1	-	-	0,1	-

Fonte: Silva, 2009 p.125

No entanto, ao final do processo a prefeitura decidiu em não acatar as decisões da conferencia passando a apresentar um plano substituto e a modificar o conteúdo de algumas propostas como a de coeficientes construtivos e o instrumento da outorga onerosa que foram negociadas apenas com representantes do mercado imobiliário, contrariando os movimentos sociais e demais representantes que alegaram falta de transparência ao sugerir tal mudança, conforme mostra o quadro 2

Quadro 2 - Comparação dos coeficientes construtivos do Projeto de Lei do Plano Diretor do Recife x do Substitutivo ao projeto de Lei do Plano Diretor do Recife

⁸ É um órgão colegiado que visa debater e acompanhar as políticas públicas relacionadas ao espaço urbano com foco na melhoria da qualidade de vida na capital pernambucana. A comissão é composta por representantes dos setores público e privado, dos movimentos sociais, entidades de classe, ONGs, além de cientistas e pesquisadores. Sendo estabelecido no Art. 253, do Estatuto da Cidade, ao tratar da Gestão Democrática da Política Urbana.

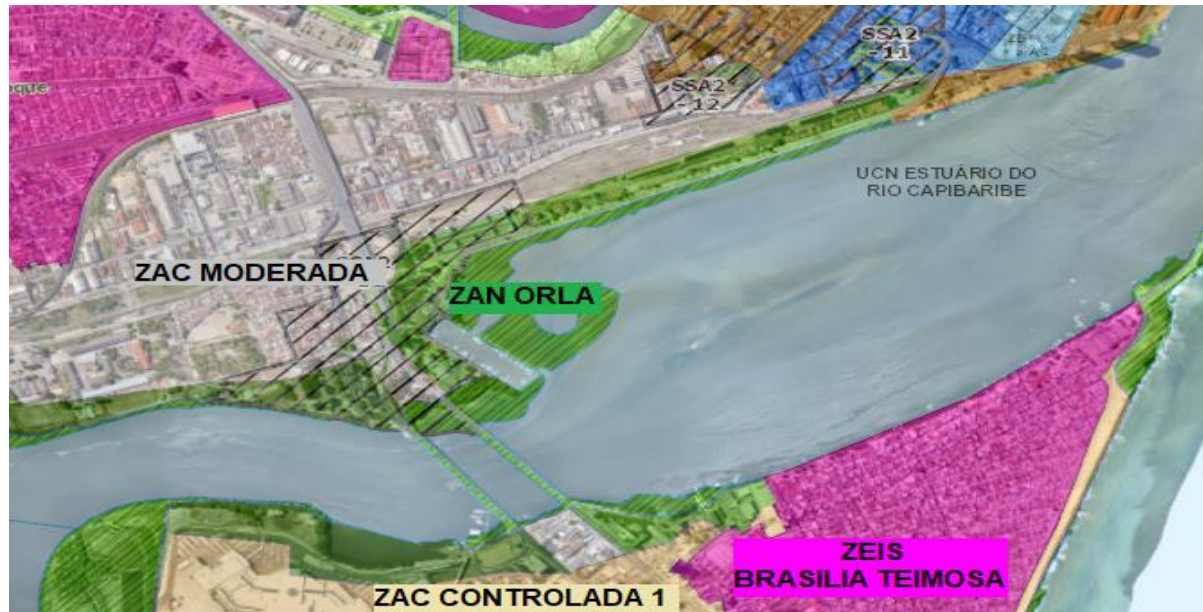
Projeto de Lei do Plano Diretor				Substitutivo ao Projeto de Lei do Plano Diretor						
zonas	μ mín	μ bas.	μ max	zonas	μ mín.	μ perm	μ bas	μ exp	μ import	μ max
ZAC I	0,1	1	3	ZEDE	regulamentados em lei específica, não será cobrada outorga onerosa em edificação uso misto Até lá: o μ max será igual as das zonas adjacentes					
ZAC II - Setor I	0,1	1	3	ZAC C1	0,1	1	2	1	1	3
ZAC II - Setor IV	0,1	1	1,5 a 3	ZAC C2	0,1	1	1,5	0,5	2	3,5
					0,1	1	1,5	0,5	1,5	3
					0,1	1	1,5	0,5	1	2,5
					0,1	1	1,5	0,5	0,5	2
					0,1	1	1,5	0,5	-	1,5
ZAC II - Setor II	0,1	1,5	3	ZAC M	0,1	1	3	2	-	3
ZAC II - Setor III	0,05	1,5	3							
ZAC III	0,05	1,5	3							
ZAC IV	-	1	2	ZAC R	0,1	-	2	-	-	2
ZAN	-	0,1	-	ZAN	0,1	1	1,5	0,5	-	1,5

Fonte: SILVA, 2009 p.131.

Com isso, o PDR de 2008 traz no seu texto final os coeficientes diferenciados em três tipos: coeficiente mínimo, básico e coeficiente máximo, que a depender da quantidade máxima de metros quadrados a serem permitidos em um lote, promove um intenso adensamento. Além de prever um número maior de instrumentos urbanísticos em relação ao seu antecessor, o PDR de 1991. Neste novo plano, foram acrescentados instrumentos como: O Estudo de Impacto de Vizinhança, o Estudo Prévio de Impacto Ambiental, os licenciamentos urbano e ambiental. Além de estabelecer projetos de urbanização, utilizando os instrumentos Operação Urbana Consorciada e Consórcio Imobiliário.

Em relação ao zoneamento onde a Bacia do Pina está inserida, o Plano Diretor definiu quatro zonas, sendo elas: ZAC MODERADA, ZAN ORLA, ZAC CONTROLADA 1 E ZEIS BRASILIA TEIMOSA. Conforme figura 11, chama a atenção dos coeficientes das ZACS MODERADA E CONTROLADA 1, com um coeficiente máximo de 3,0, o que já induzia ao aumento da verticalização.

Figura 11 – Zoneamento da Bacia do Pina Plano Diretor 2008



Fonte: PCR,2008. Editado pelo autor, 2021.

Cabe destacar, a mudança de perfil adotado pela gestão municipal que durante o primeiro mandato do prefeito João Paulo de 2000 à 2004 caracteriza-se pela implementação de uma série de programas, projetos e ações que contemplavam a área social, e passa a incorporar no seu discurso a importância dos projetos estratégicos e a necessidade de preparar a cidade, econômica e socialmente, tornando-a mais eficiente e eficaz, como uma nova forma de gerir as cidades (SILVA, 2009).

Diante disso o PDR 2008 traz em termos de estratégia de desenvolvimento econômico, a execução e implementação de projetos e obras de infraestrutura como condições do “desenvolvimento estratégico” da cidade. Uma evolução da ideia de Programas de Urbanização do plano diretor de 1991 são os Projetos Especiais, definidos aqui “para áreas que podem ser objeto de intervenções, que promovam sua requalificação urbana, sua sustentabilidade, com inclusão socioespacial e dinamização econômica” (RECIFE, 2008, p. 65).

Contudo, o PDR 1991 apenas menciona a ideia de projetos especiais como execução da política urbana, mas sem delimitar nenhuma a área. Já o PDR 2008, traz como forma de capítulo através de diretrizes para sua implantação e delimitações de áreas definidas pelo seu potencial econômico, histórico e cultural.

A bacia do Pina está inserida no capítulo de Projetos Especiais, trazidos pelo PDR 2008, e suas áreas são apresentadas como de “potencialidades paisagísticas, físico-estruturais, culturais e econômicas” (RECIFE, 2008, p. 65), sendo elas o cais

José Estelita, Cabanga e Brasília teimosa. Portanto, através de um projeto e um regime urbanístico especial e específico para o local, que posteriormente foi contemplada com a lei nº 18.138 de 2015, instituiu um plano específico para o Cais José Estelita e outras áreas, que será abordado em seguida.

Por fim, pode-se dizer que o processo de revisão do PDR de 2008 foi democrático, pois houve uma ampla participação e de diversos representantes, na qual foi dada a oportunidade de contribuir com suas diversas visões. No entanto, não se pode deixar de ressaltar que, em função dos conflitos de interesses, especificamente aqueles relacionados ao acréscimo do potencial construtivo, o PDR começa a ter princípios e diretrizes que favorecem ao setor privado e ao mercado imobiliário, cujos produtos oferecidos em determinadas áreas estratégicas, não são acessíveis a todos os recifenses.

4.2.3 – O Plano específico para o Cais de Santa Rita, José Estelita e Cabanga.

O Plano Diretor de 2008 define para o Cais José Estelita, dada a sua importância histórica, paisagística, cultural e social, como local que dever ser objeto de um plano específico para a área.

No ano de 2015, sob a gestão do prefeito Geraldo Julio, a câmara municipal da cidade do Recife sanciona a Lei de Nº 18.138 que institui e regulamenta o plano específico da área do Cais José Estelita, além de outras áreas como: o Cais Santa Rita e o Bairro do Cabanga (regiões próximas ao Cais José Estelita), com o objetivo de trazer uma nova dinâmica e inovações para a área, estabelecendo parâmetros para o uso e ocupação desta frente d'água, considerando suas potencialidades paisagísticas, físico culturais e econômicas. O plano específico divide a área inteira em dez Zonas conforme Figuras 12 à 18, assim como a tabela de parâmetros urbanísticos para esse plano de acordo com a figura 19 (PCR,2015).

Figura 12 - Zoneamento do Cais José Estelita, Cais Santa Rita e Cabanga.

PLANO ESPECÍFICO – ZONEAMENTO



Fonte: PCR. Anexo da Lei N° 18.138 de 04 de maio de 2015

ZONA 1 (Z-1): Esplanada do parque ferroviário, incluindo trilhos e demais componentes do Pátio Ferroviário das Cinco Pontas e o vazio urbano remanescente da ligação ferrovia-porto. O objetivo é a consolidação da área como um parque público, com características culturais e ambientais, assegurando, no mínimo, 70% de sua área para solo natural. (PCR, 2015 p.1)

ZONA 3 (Z-3): Frente d'água, Estação de Tratamento de Esgotos – ETE Cabanga, com o objetivo de requalificar edificações de valor histórico, apresentando potencial para futura reabilitação urbana, incentivo 2/17 à instalação de novos usos e atividades, e de assegurar a visibilidade da bacia do Pina e consolidação de frente d'água como um parque público. Esta Zona está subdividida nos Setores A e B. (PCR, 2015 p.1)

ZONA 6 (Z-6): Frente d'água, incluindo elementos associados ao parque ferroviário (casas de operários e parte do armazém de eletrotécnica), com o objetivo de implantação de um parque público de borda e reabilitação das edificações existentes, de modo a assegurar a visibilidade e paisagem da bacia do Pina. (PCR, 2015 p.1)

ZONA 7 (Z-7): Respeito à morfologia das quadras que conferem unidade à Av. Dantas Barreto, especificamente o alinhamento das edificações no paramento dos lotes, e a ambiência da Praça Sérgio Loreto, com reabilitação de edificações existentes, reabilitação urbana e incentivo à instalação de novos usos e atividades. Esta Zona está subdividida nos Setores A e B. (PCR, 2015 p.1)

Figura 13 - Zoneamento das zonas 1,3, 6 e 7

ZONAS 1, 3a, 6 E 7a - Parques Públicos : Frente d'água, Parque Linear e Praça Sérgio Loreto



Fonte: PCR. Anexo da Lei Nº 18.138 de 04 de maio de 2015

ZONA 2 (Z-2): Frente d'água, com morfologia diversificada - grandes glebas de uso institucional, instalações militares e áreas com parcelamento regular de uso predominantemente residencial. Tem o objetivo de promover a reabilitação urbana, com incentivo à instalação de novos usos e atividades, assegurar a visibilidade da bacia do Pina, a utilização pública da frente d'água, a requalificação de edificações de valor histórico, a preservação de trecho de morfologia urbana, peculiar e consolidada em relação ao entorno. Esta Zona está subdividida nos Setores A, B, C, D e E. (PCR, 2015 p.1)

Figura 14 - Zoneamento da zona 2

ZONA 2 – Reabilitação Urbana / Projetos de Interesse Social / Preservação de Morfologia / Equipamento Social / Preservação de patrimônio



Fonte: PCR. Anexo da Lei Nº 18.138 de 04 de maio de 2015

ZONA 5 (Z-5): Frente d'água e grande gleba, com o objetivo de reabilitação urbana controlada e incentivo à instalação de novos usos e atividades. Esta Zona está subdividida nos Setores A, B, C e D (PCR, 2015 p.1).

Figura 15 - Zoneamento da zona 5

ZONA 5 – Cais José Estelita



Fonte: PCR. Anexo da Lei N° 18.138 de 04 de maio de 2015

ZONA 8 (Z-8): Armazém da oficina de locomotivas, trilhos ferroviários e bens móveis relacionados ao Pátio Ferroviário das Cinco Pontas, incluindo vagões e sinalização, com o objetivo de reabilitação e incentivo à instalação de novos usos e atividades (PCR, 2015 p.1).

Figura 16 - Zoneamento da zona 8

ZONA 8 – Cais José Estelita - Elementos remanescentes do Patrimônio Ferroviário



Fonte: PCR. Anexo da Lei N° 18.138 de 04 de maio de 2015

ZONA 9 (Z-9): Frente d'água, incluindo elementos associados à atividade portuária, com o objetivo de reabilitação urbana e incentivo à instalação de novos usos e atividades e de assegurar a visibilidade e paisagem e Bacia do Pina. Esta Zona está subdividida nos Setores A e B (PCR, 2015 p.1).

Figura 17 - Zoneamento da zona 9



Fonte: PCR. Anexo da Lei N° 18.138 de 04 de maio de 2015

ZONA 10 (Z-10): Praça d'água da Bacia do Pina, Ponte Governador Paulo Guerra, com o objetivo de proteger as visadas para as bordas e valorizar a paisagem que confere identidade à cidade, da bacia portuária (estuário comum dos rios Capibaribe, Tejipió e Jordão), caracterizado por um ambiente com intervenção antrópica controlada no espelho d'água (PCR, 2015 p.1).

Figura 18- Zoneamento da zona 10



Fonte: PCR. Anexo da Lei N° 18.138 de 04 de maio de 2015

Figura 19 – Alturas dos gabaritos do Plano Específico

SETOR	GABARITO	LOCALIZAÇÃO
01/3a/06/08	-0-	Parques/área tombada
2e	9,50m	Conjunto habitacional Cabanga
7a/9a	10,00m	Praça Sérgio Loreto/Cinco Pontas
04	18,00m	Cabanga late Clube
2a/2b/3b	30,00m	Frente d'água estratégica/vizinhança
9b	36,00m	Projeto Porto Novo Recife/Santa Rita
5c/5d	42,00m	Limite área tombada
7b	60,00m	Av. Dantas Barreto
2b	65,00m	Centralidade Cabanga
5c	95,00m	Centralidade Estelita
5b	120,00m	Centralidade Estelita
5a	137,00m	Centralidade Estelita
2c	-	Interesse social

Fonte: PCR. Anexo da Lei N° 18.138 de 04 de maio de 2015

Portanto, percebe-se através das suas diretrizes e parâmetros estabelecidos no Plano Específico do Cais José Estelita, uma divergência da então legislação urbanística vigente, no caso PDR 2008. Sendo caracterizada no zoneamento como ZAC MODERADA E ZAN ORLA apresentando coeficientes máximo entre 1,5 e 3,0. Posteriormente com a aprovação do Plano específico passa ter coeficientes máximo que variam de 2,5 a 4,0 gerando uma certa contradição na própria diretriz do Plano que tem como objetivo assegurar a visibilidade e paisagem e Bacia do Pina, passando a permitir construções com grandes gabaritos nas proximidades do estuário, o que altera a paisagem histórico cultural do bairro de São José e do centro do Recife

Cabe destacar que o Plano específico foi motivo de muita polemica devido tornar o consorcio Novo Recife juridicamente legal, mesmo que PDR 2008 já induz essa área como Projeto Especial o que se observa é que através da parceria público privado estabelece uma tendencia que visa a valorização deste espaço passando a colaborar com a promoção da gentrificação da Bacia do Pina em detrimento uma series de infraestruturas que o plano contempla como parques, edifícios residenciais, edifícios corporativos além de vários espaços para mobilidade urbana e reabilitação do patrimônio histórico.

4.2.3 – O Plano Diretor de 2020

No início do ano de 2018, a cidade do Recife iniciou o processo de elaboração da revisão do Plano Diretor, deflagrado pelo Prefeito Geraldo Júlio, do PSB, diante da prerrogativa de que os planos diretores são decenais e obrigatórios a sua revisão a cada dez anos. O último Plano Diretor como já explanado, havia sido aprovado em 2008 isto fez com que a gestão municipal precisasse agilizar a tempo, a organização do cronograma de etapas e os espaços para a participação social, devido ao limite de prazo para que o projeto de lei fosse encaminhado ao legislativo até dezembro de 2018 (RECIFEDELUTA.ORG, 2020).

Ao longo do ano de 2018, se inicia os debates a partir de oficinas, audiências e conferencias com a participação de entidades profissionais, movimentos sociais, academia e demais articulações da sociedade civil. A figura 20, elucida um desses debates, o qual este autor se fez presente.

Figura 20 – Reunião do Plano Diretor



Fonte: CAVALCANTE, 2018

Além da rapidez de como se deu o processo de revisão do plano, o que se observou na prática nesse primeiro momento, entre maio a dezembro de 2018, foi a falta de um diagnóstico do plano anterior. Além de que, o levantamento de dados feito de maneira superficial para as oficinas temáticas, gerou em boa parte dos participantes uma falta de conhecimento dos documentos que eram produzidos pela

prefeitura como diagnósticos, propostas, etc., dificultando o entendimento e causando lentidão, quanto a sua elaboração.

Já no ano de 2019, com o projeto protocolado no poder legislativo, uma nova etapa da discussão é iniciada junto aos vereadores através de uma nova rodada de audiências públicas, onde são encaminhadas tais propostas de alteração do projeto de lei proporcionando em várias sessões acaloradas, discussões entre os representantes de cada entidade.

Tal composição de legisladores do Recife era majoritariamente alinhada ao grupo que ocupava a prefeitura, encabeçado pelo Partido Socialista Brasileiro (PSB) e mesmo na oposição havia também uma predominância de mandatos alinhados aos interesses do mercado imobiliário, sendo raros os parlamentares que tinham o direito à cidade como norte das suas decisões. Tal quadro político partidário também foi reproduzido na composição da comissão especial que analisou o Plano Diretor na câmara. Desta forma, as propostas vindas do executivo não só passaram com facilidade, como foram ainda mais benevolentes com as demandas do mercado imobiliário que foi atendido quase que integralmente (MORAES, 2021 p.15)

Dessa forma, houve pouca ou quase nenhuma abertura para a atenção das demandas/propostas vindas dos grupos da sociedade civil, ONGs e movimentos sociais prevalecendo a decisão por parte dos vereadores.

Vale ressaltar que a maior parte do processo de análise das emendas ocorreu durante a pandemia de Covid-19. Devido às restrições sanitárias, as atividades presenciais na câmara foram suspensas e passaram a ocorrer de forma virtual, sem que houvesse a participação da população. Desta forma, os parlamentares se aproveitaram dessa condição especial para acelerar a análise, desconsiderando as opiniões contrárias, sobretudo nos temas mais polêmicos.

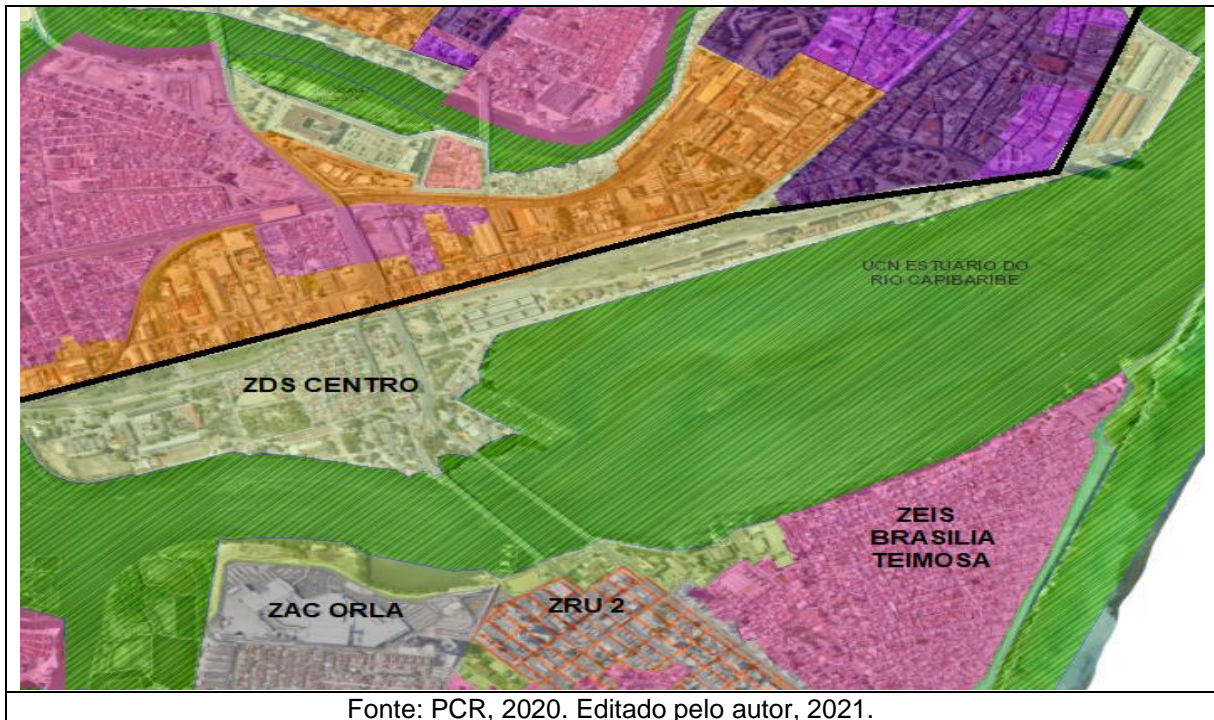
[...] de maneira vergonhosa no dia 17 de dezembro de 2020 a câmara municipal votou mais de trezentas emendas em quatro dias, sem a possibilidade de aprofundamento em questões de grande complexidade. O relatório desta comissão foi disponibilizado para os demais vereadores/as somente na tarde do dia 16 de dezembro, deixando menos de 24h para que analisassem as centenas de modificações ao projeto de lei original [...] ficou explícita durante a sessão de votação a completa impossibilidade para a maioria dos parlamentares de entender vários dos pontos em discussão, gerando, inclusive, diversas confusões durante a sessão, com alguns parlamentares votando nitidamente sem saber qual era o assunto em pauta. (RECIFEDELUTA.ORG, 2020)

Por fim, o Plano Diretor já não mais representava as demandas trazidas pela população, tendo sua legitimidade questionada pela farsa que sucedeu a participação popular ao longo do processo de revisão, visto que somente serviu para cumprir

formalidades, sem que de fato tenha tido relevância nas várias propostas trazidas durante as oficinas e nenhuma delas sendo atendidas no texto final.

Cabe destacar os pontos que o atual Plano Diretor trás sobretudo nas emendas posteriormente votadas e integradas ao Plano Diretor, como a emenda 304 que permite novos parâmetros dentro das áreas ZEIS aumentando os lotes para mais de 250m². Com isso, zonas como a ZEIS Brasília teimosa, que vive sobe as ameaças do mercado imobiliário ficam ainda mais desprotegidas (RECIFEDELUTA.ORG, 2020). Cabe destacar que, os parâmetros urbanísticos das ZEIS é um dos principais garantidores da permanência das ZEIS para os seus moradores originais.

Além disso, o que se observa no PDR 2020, são as mudanças dos coeficientes sobre os zoneamentos que incidem sobre a Bacia do Pina, que buscam por promover ainda mais o adensamento construtivo neste território, visto que os coeficientes anteriores trazidos pelo PDR 2008 já são elevados. O exemplo disso é a Zona de Reestruturação Urbana- ZRU 2 que se caracteriza como uma zona de adensamento populacional nos principais eixos viários da cidade em virtude da estrutura de saneamento e mobilidade, que passa a ter um coeficiente máximo de 5,0. Além da ZAC ORLA que corresponde a áreas de intensa ocupação que passa a ter coeficiente máximo de 4,0. Já a ZDS CENTRO que busca por garantir o equilíbrio urbanístico ambiental por meio da preservação dos recursos naturais e do patrimônio cultural, se contradiz com os parâmetros do Plano Especifico do Cais Estelita que eleva seus coeficientes.



Fonte: PCR, 2020. Editado pelo autor, 2021.

Diante disso, e entendendo que, os planos diretores é o instrumento básico da política urbana, o qual orienta o tipo de cidade que será formada e transformada, é possível dizer que o Plano Diretor de 2020, é indutor de um desenvolvimento da cidade distante dos princípios da reforma urbana. Primeiro, por ter deixado de fora a participação da sociedade civil, tornando-se um plano tecnicista. E, em segundo, porque como mostrado, traz parâmetros que intensificam a dinâmica imobiliária da área, como a mudança de zoneamento e aumento de potencial construtivo, inclusive nas ZEIS. E, sendo assim, não prioriza uma produção mais equitativa de cidade, não garantindo uma produção socioespacial mais justa, dada a apropriação de grupos hegemônicos em torno do crescimento econômico nos aproveitamentos dos espaços da cidade.

4.3. O retrato atual da Bacia do Pina e sua valorização imobiliária

Observa-se ao longo de toda transformação histórica da Bacia do Pina uma série de ações iniciadas na década de 90 que visaram a transformação deste espaço baseado nas potencialidades imobiliárias, ambientais e turísticas. Portanto, é a partir dos planos apresentados anteriormente que se intensifica a especulação imobiliária gerando uma sucessão de empreendimentos e infraestruturas de modo a consolidar o processo de ocupação da zona sul da cidade.

As infraestruturas viárias possuem um papel central na indução das áreas de expansão urbana e conseqüentemente na valorização do solo, tanto na área, como no entorno imediato. O projeto da Via Mangue apresentado em 2004 como uma grande intervenção de eixo viário na cidade do Recife, é o resultado de uma série de propostas anteriormente idealizadas, sendo iniciada ainda nos anos 1970, pela FIDEM, como Via Costeira Sul, depois passando a ser proposta no planejamento estratégico do Projeto Capital – 1999 como Via Verde, ao fim colocando-se em prática graças às oportunidades de investimentos (BARBOSA, 2014; MENDES, 2019). Cabe destacar que o atual traçado da Via Mangue foi bastante alterado em relação a proposta dos anos 70.

De acordo com a PCR, a Via Mangue teve como objetivo uma melhor mobilidade e fluidez ao trânsito da zona sul através de uma estrutura que valoriza a paisagem funcionando como um cinturão protetor para o manguezal, a promoção de novos habitacionais populares e infraestruturas de saneamento, e ao estímulo do desenvolvimento de um novo polo econômico, turístico, cultural e ambiental (PCR, 2004), conforme mostra as figuras 22 e 23. No entanto, existem bastantes críticas a este projeto. Pois, além dos impactos ambientais causados, a via mais interliga o centro da cidade aos dois grandes shoppings existentes da zona sul.

Figura 22 – Planta geral da Via mangue



Fonte: Apresentação intitulada “Projeto Via Mangue”.
Disponível em: <<http://pt.slideshare.net/blogdejamildo/data-show-via-mangue-audiencia-publica>>.
Acesso em: 09 nov. 2021.

Figura 23 – Traçado do início da Via mangue sobre a bacia do Pina



Fonte: JCONLINE. 2019

Os usos ou a implantação de grandes empreendimentos são outros aspectos importante são, inclusive, na compreensão das mudanças promovidas pelo mercado imobiliário na zona da Bacia do Pina. Merecem destaque, por exemplo, os empreendimentos como: as “Torres Gêmeas”, o Complexo Rio Mar e o Projeto Novo Recife.

As “Torres Gêmeas” correspondem a duas torres de 40 pavimentos nomeadas de Píer Duarte Coelho e Píer Maurício de Nassau, construídas no bairro

de São José, localizado no centro histórico do Recife. Passando a consolidar o foco na construção de novas unidades habitacionais para a classe média alta, de maneira a evidenciar a nova lógica de produção da cidade na proposição de novos eixos de expansão, afirmando promover uma ‘requalificação’ e/ou ‘revitalização’ do núcleo histórico da cidade, conforme mostra a figura 24.

Figura 24 – Vista das torres gêmeas



Fonte: MARCOZERO.ORG. 2017

O Complexo Rio Mar corresponde a um centro comercial considerado como o maior centro de compras do Norte/Nordeste. Além do shopping, compreende três torres de empresariais desenvolvidos pelo grupo JCPM, apresentando uma área total construída de 295 mil metros quadrados, sendo inaugurado em 2012. Esse empreendimento se enquadra no desenvolvimento econômico trazido pelo projeto da Via Mangue como forma de proporcionar a geração de empregos, arrecadação de impostos e até mesmo a mudança do perfil econômico de ocupação da área. A figura 25 mostra o complexo Rio Mar implantado entre a bacia e o manguezal do Pina (JCPM, 2012).

Figura 25 – Vista aérea do complexo rio mar



Fonte: JCPM. 2019

Com o discurso de renovação urbana das áreas estagnadas do centro histórico da cidade do Recife, o empreendimento do Novo Recife corresponde a uma proposta de transformação do espaço a partir da construção de um conjunto de grandes edifícios residenciais, empresariais e hotéis, além de um conjunto de obras viárias. Compreendendo uma área de 101,7 mil metros quadrados, com 12 torres que variam entre 21 e 41 pavimentos, estando acompanhadas de cinco torres-garagens anexas para aproximadamente 5 mil automóveis (JAMILDO, 2019). Conforme mostra a figura 26.

Figura 26 – Projeto inicial do novo Recife

Fonte: JAMILDO. 2019

Eis então de que forma vem se processando essas ações articuladas e sobrepostas de reestruturação e valorização dos espaços da Zona Sul e do Centro do Recife: Primeiro, desenvolve-se planos e projetos de ação da/na cidade que, em suas entrelinhas, já apresenta estratégias pré-estabelecidas de reestruturação, valorização e “revitalizações”. Segundo, ocorre a promoção de antecipações espaciais, de vetores de valorização espacial,

quer dizer, projetos imobiliários e viários aparentemente fragmentados, mas articulados a partir de um modelo de cidade que se impõe através de processos de valorização-desvalorização revalorização de territórios específicos e selecionados com propósitos específicos. Por fim, observa-se a implantação de novos significados, o desenvolvimento de uma retórica e de representações que buscam legitimar esse processo de transformação (BARBOSA, 2014 p.141).

Portanto, dentro dessa lógica elaboram-se "Novos Recifes", que partem de uma retórica mercadológica da paisagem e de apropriação dos espaços estuarinos da cidade, como forma de atrair investimentos. Observa-se que o planejamento urbano do Recife na tentativa de solução para a crise urbana, prever nessas ações como: as Torres Gêmeas, o Novo Recife, o Shopping Rio Mar e a Via Mangue uma tentativa de resolução desses problemas, mas acaba que por promover uma renovação dos espaços favorecendo ainda mais a especulação imobiliária a partir desses mega projetos, com o intuito apenas de interligar empreendimentos imobiliários para moradias da classe alta, empresariais, hotéis e equipamentos de lazer entre a Zona Sul e o Centro da cidade, conforme mostra a figura 27.

Figura 27 – Vista dos empreendimentos inseridos na bacia do Pina



Fonte: JCPM, 2020. Editado pelo autor, 2021

Enquanto isso, as áreas habitadas pelas classes mais baixas seguem se adensando nas brechas, nas áreas *non aedificandi*, de acordo com as possibilidades e contradições da autoconstrução e da informalidade, absorvendo as limitações de

recursos técnicos, jurídicos e socioeconômicos, vão resistindo ao que resta deste território conforme mostras as figuras 28 e 29.

Figura 28 – Adensamento sobre as margens da bacia do Pina



Fonte: Google Earth, 2021.

Figura 29 – Adensamento da zeis Brasília teimosa sobre as margens da bacia do Pina



Fonte: Google Earth, 2021.

O retrato atual da Bacia do Pina deixa evidente que tal dinâmica de projetos, mega empreendimentos e grandes obras viárias, têm alterado de grande maneira o seu perfil habitacional e construtivo, de modo específico numa área da cidade que foi formalmente constituída por uma população pobre, e passa por uma transformação do ambiente construído e da paisagem urbana, com a criação de novos serviços e uma requalificação residencial que prevê importantes melhorias arquitetônicas. Conforme mostra a figura 30.

Figura 30 – Palafitas e verticalização

Fonte: MARCOZERO.ORG

Por fim, o que se constata é que as ações por partes das legislações municipais, sobretudo do Plano Diretor se distanciam dos ideários trazidos pela reforma urbana. Ao contrário, contribuem para a gentrificação da Baía do Pina, além de tornar a cidade ainda mais desigual, através de ações articuladas entre o poder público e pelo o mercado imobiliário.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta pesquisa teve como principal objetivo analisar as legislações urbanísticas municipais que incidem sobre a Bacia do Pina na promoção da gentrificação. Nesta análise, se avaliou as contradições dos Planos Diretores enquanto instrumento para garantir a justiça socioespacial. Pois, de acordo com as premissas previstas na Constituição de 1988, esta lei torna-se o principal instrumento da política urbana, que se propõe a tornar as cidades um lugar mais democrático. Mas, ao contrário, o Plano Diretor passa a atender aos interesses do mercado imobiliário, através de ações que não atendem as necessidades locais, mas aos interesses de classes sociais mais abastadas, através de investimentos e indução de empreendimentos imobiliários, que transformam a imagem do lugar e o prepara para outras formas de ocupação. Em contrapartida ocasiona o distanciamento de classes sociais originárias, e contribuindo assim, para o ~~ta~~ processos de gentrificação.

Verificou-se também que os planos e projetos desenvolvidos entre a iniciativa privada e o poder público, ainda na década de 90, em suas diversas instâncias, serviram de indutor para o planejamento urbano e incorporou estratégias de inserção competitiva na cidade do Recife, de forma a não garantir uma produção socioespacial mais justa. Também, cabe ressaltar que, estes planos e projetos, foram um dos principais indutores para as gestões municipais e serviram para influenciar os planos diretores nas décadas seguintes, ~~da~~ a nos quais refletem a apropriação de grupos hegemônicos em torno do crescimento econômico e nos aproveitamentos dos espaços líquidos da cidade. Muito embora esses planos tenham ficado no mundo das ideias, o que se constata é uma tentativa de atribuir à cidade uma centralidade na promoção de acordos entre a iniciativa privada e o poder público em suas diversas instâncias.

Cabe salientar que, essa pesquisa mostrou que os Planos Diretores contribuem para a gentrificação na Bacia do Pina. Mas, não se pode afirmar que tais efeitos ocorram em outras áreas da cidade. Mas, que sirva para que outras pesquisas possam mensurar essa relação entre os Planos Diretores e gentrificação e em outros territórios, com maior ou menor interesse de projetos mercadológicos, na cidade do Recife.

Por fim, ressalta-se que, o principal objetivo deste trabalho consistiu em construir com uma visão crítica e reflexiva da imensa responsabilidade da atividade do arquiteto e urbanista. Visto que, nós como planejadores urbanos podemos colaborar para uma melhoria da qualidade de vida dos usuários da cidade, mas principalmente com as pessoas dentro do espaço urbano contribuindo para a integração e justiça social.

REFERÊNCIAS

- AGÊNCIA ESTADUAL DE PLANEJAMENTO E PESQUISAS DE PERNAMBUCO (CODEPE/FIDEM). **Complexo Turístico Cultural Recife/Olinda**. Recife. 2003.
- ARANTES, F. **O ajuste urbano: as políticas do Banco Mundial e do BID para as cidades**. *Revista Pós FAUUSP*. 2006. Disponível em: <https://doi.org/10.11606/issn.2317-2762.v0i20p60-75>. Acesso: 25 maio 2021.
- ARAUJO, F. **Empresariamento urbano no Rio de Janeiro: reflexões sobre a prática de modelo de gestão**. 2013. Dissertação de Mestrado em engenharia urbanada. UFRJ. Rio de Janeiro. 2013
- Art. 182 e Art. 183 da Constituição Federal de 88**. Jusbrasil. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/10657746/artigo-182-da-constituicao-federal-de-1988>. Acesso em: 01 out. 2021.
- BARBOSA, D. **Novos Recifes, velhos negócios: política da paisagem no processo contemporâneo de transformações da Baía do Pina**. 2014. Dissertação (Mestrado em geografia) – Faculdade ciências humanas, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2014.
- BARTHEL, S. **Sociedade de classes espaço urbano diversificado. A faixa de praia da cidade do Recife**. 1989. Dissertação (Mestrado em sociologia) – Faculdade ciências sociais, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 1989.
- BETANCUR, J. **Gentrificação na América Latina: Visão geral e Análise Crítica**. *Revista UrbanPesquisa de Estudos*. 2014. Disponível em: <https://www.hindawi.com/journals/usr/2014/986961/> . Acesso em: 20 jul. 2021
- BERNADI, Luiz. **Funções sociais da cidade: conceitos e instrumentos**. Dissertação de mestrado Pontifícia Universidade Católica do Paraná. Curitiba. 2006
- BLACH, M. Gentrificação, modelos teóricos e estudos de caso: ensaio de crítica historiográfica. **Revista de Arquitetura IMED**, Passo Fundo, v. 8, n. 1, p. 129-146, set. 2019. Doi: <https://doi.org/10.18256/2318-1109.2019.v8i1.3443>. Disponível em: <https://seer.imed.edu.br/index.php/arqimed/article/view/3443>. Acesso em: 20 ago. 2021.
- BLOG DE JAMILDO. **Veja o que prevê o projeto Novo Recife, no Cais José Estelita**. JC. Disponível em: <https://jc.ne10.uol.com.br/blogs/jamildo/2019/03/25/veja-o-que-preve-o-projeto-novo-recife-no-cais-jose-estelita/index.html> . Acesso em: 10 nov. 2021.

BLUME, A. **O que é o neoliberalismo**. Politize-se. 2016. Disponível em: <https://www.politize.com.br/neoliberalismo-o-que-e/> . Acesso em: 26 jun. 2021

BIDOU-ZACHARIASEN, C. **De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de revitalização dos centros urbanos**. São Paulo: Annablume, 2006.

CARVALHO, A. **As vicissitudes da reforma gerencial no Brasil: uma abordagem analítica**. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DOS PROGRAMAS DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ADMINISTRAÇÃO. 1999. Disponível em: <http://www.anpad.org.br/admin/pdf/enanpad1999-ap-31.pdf>. Acesso em: 12 ago. 2021

CARVALHO, S. **Estatuto da cidade: aspectos políticos e técnicos do plano diretor**. São Paulo, v. 15, n. 4, p. 130–135, 2001. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/spp/a/YB3yBJ6dwY8hBW7rLZvYCVc/?lang=pt>. Acesso em: 25 set. 2021.

CERQUEIRA, E. A evolução das formas de gentrificação: estratégias comerciais locais e o contexto parisiense. **Cadernos MetrÓpole**, v. 16, n. 32, p. 417–436, nov. 2014. Doi: <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3206> Disponível em; <https://www.scielo.br/j/cm/a/K7pNgXkJzn8YLP457Qmfjhn/abstract/?lang=en> Acesso em: 4 nov. 2021.

COLLIN, S. **O movimento City Beautiful**. Coisas da arquitetura. 2011. Disponível em: <https://coisasdaarquitetura.wordpress.com/2011/03/13/o-movimento-city-beautiful/> . Acesso em: 04 jul. 2021

FERNANDES, C. **Da reestruturação corporativa à competição entre cidades: lições urbanas sobre os ajustes de interesses globais e locais no capitalismo contemporâneo**. *Espaço & Debates – Revista de Estudos Regionais e Urbanos*. Ano XVII, 2001.

FERNANDES, C. **"Neoliberalismo"**. *Brasil Escola*. 2020. Disponível em: <https://brasilecola.uol.com.br/historiag/neoliberalismo.htm> . Acesso em: 26 jun. 2021

GOVERNO DO ESTADO DE PERNAMBUCO, PARQUE EXPO, PORTO DIGITAL, MINISTÉRIO DAS CIDADES, PREFEITURA MUNICIPAL DE OLINDA, PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE. **Projeto Recife-Olinda**. Recife, 2006. Disponível em: http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNPU/Biblioteca/ReabilitacaoAreaUrbanas/Biblioteca_Projeto_Urbanistico_Recife-Olinda.pdf. Acesso em 15 nov 2021.

GRUPO JCPM. GRUPO JCPM. Disponível em: http://www.jcpm.com.br/riomar.php?id_pai=14 . Acesso em: 15 nov. 2021.

HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2006.

JACQUES, P. **Errâncias urbanas: a arte de andar pela cidade. Caminhos alternativos à espetacularização das cidades**. Arqtexto, Porto Alegre. 2005. Disponível em: https://www.ufrgs.br/propar/publicacoes/ARQtextos/PDFs_revista_7/7_Paola%20Benstein%20Jacques.pdf . Acesso em: 20 set. 2021

JANUZZI, D. GRASSIOTTO, M. Projetos Urbanos: Embelezamentos, Renovações e Revitalizações. **Revista de ciências exatas e tecnologias**, Londrina, v. 11, n. 11, p. 28-38, mar. 2016. Doi: <https://doi.org/10.17921/1890-1793.2016v11n11p28-38>. Disponível em: <https://www.revista.pgsskroton.com/index.php/rcext/article/view/4607> Acesso em: 04 jul. 2021

LEITE, R. **Contra Usos e Espaço Público: notas sobre a construção social dos lugares na Manguetown**. Revista Brasileira de Ciências Sociais. 2002. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/S0102-69092002000200008>. Acesso em: 30 maio 2021.

LEAL, S. Empresarialismo competitivo e produção imobiliária no processo de organização do espaço metropolitano do Recife. In: X Colóquio Internacional sobre poder local, desenvolvimento e gestão dos territórios, 2006, Salvador. Disponível em: <http://docplayer.com.br/41353416-Titulo-empresarialismo-competitivo-e-producao-imobiliaria-no-processo-de-organizacao-do-espaco-metropolitano-do-recife.html> Acesso em: 20 out 2021.

MEIRELLES, H. **Direito Municipal Brasileiro**. 17ª ed. São Paulo: Malheiros, 2013.

MENDES, A. **Urbanismo neoliberal periférico: reflexões sobre as transformações urbanas no bairro do Pina**. 2019. Dissertação (Mestrado em desenvolvimento urbano) – Faculdade ciências humanas, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2019

MENDES, L. **O contributo de Neil Smith para uma geografia crítica da gentrificação**, Revista Electrónica de Estudos Urbanos e Regionais. 2010. Disponível em: <http://emetropolis.net/artigo/3?name=o-contributo-de-neil-smith-para-uma-geografia-critica-da-gentrificacao>. Acesso em: 29 maio 2021.

MENDES, E. **Neoliberalismo**. Educa mais Brasil. 2020. Disponível em: <https://www.educamaisbrasil.com.br/enem/historia/neoliberalismo> . Acesso em: 26 jun. 2021

NOVO RECIFE, Consórcio. Relatório de empreendimento de impacto:

Empreendimento Novo Recife. Recife: setembro/2011.

PENA, R. "O que é Globalização?". *Brasil Escola*. 2020. Disponível em: <https://brasilecola.uol.com.br/o-que-e/geografia/o-que-e-globalizacao.htm> . Acesso em: 26 jun. 2021.

PEREIRA, J. **Administração pública comparada: uma avaliação das reformas administrativas do Brasil, EUA e União Europeia.** Revista administração pública. 2008. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/S0034-76122008000100004> . Acesso em: 30 jun. 2021.

PEREIRA, A. **A gentrificação e a hipótese do diferencial de renda: limites explicativos e diálogos possíveis.** Revista metrópole. 2014. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3201> . Acesso em: 20 de jul. 2021

PEREIRA, L. **Da administração pública burocrática à gerencial.** Revista Do Serviço Público. 2015. Disponível em: <https://doi.org/10.21874/rsp.v47i1.702>; Acesso em: 02 jun. 2021

OLIVEIRA, C. **Empreendedorismo urbano e práticas de planejamento: a copa do mundo e os grandes projetos urbanos em Porto Alegre.** Dissertação (mestrado em Planejamento Urbano e Regional). PROPUR, UFRGS: Porto Alegre, 2013

OLIVEIRA, I. **Estatuto da cidade para compreender.** IBAM/DUMA, 2001. Disponível em: http://www.fec.unicamp.br/~labinur/Estatuto_comp.html. Acesso em: 20 set. 2021.

A tragédia da aprovação do novo Plano Diretor do Recife precisa ser interrompida! Recifedeluta.org. Disponível em: <https://recifedeluta.org/2020/12/18/a-tragedia-da-aprovacao-do-novo-plano-diretor-do-recife-precisa-ser-interrompida/> . Acesso em: 10 nov. 2021.

RIBEIRO, D. **As reflexões sobre o conceito e a ocorrência do processo de gentrification no Parque Histórico do Pelourinho.** Cadernos Metrópole. 2014. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3208>. Acesso em: 26 maio 2021.

RIBEIRO, T. **Gentrificação: aspectos conceituais e práticos da sua verificação no Brasil.** Revista de Direito da Cidade. 2018. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.12957/rdc.2018.31328>. Acesso em: 15 maio 2021

RODRIGUES, M. ARAUJO, F. **A nova gestão pública na governação local.** In 3.º Congresso Nacional de Administração Pública. 2010. Disponível em: <https://bibliotecadigital.ipb.pt/handle/10198/1627> . Acesso em: 05 jun. 2021

SANCHEZ, F. **A reinvenção das cidades na virada de século: agentes, estratégias e escalas de ação política.** Revista de Sociologia e Política. 1999. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/S0104-44782001000100004>. Acesso em: 28 maio 2021

SOUZA, M. **Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbana.** 8ªed. - Rio de Janeiro. BERTRAND BRASIL, 2011.

VAINER, C. ARANTES, O. VAINER, Carlos. MARICATO, E. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos.** Rio de Janeiro. Vozes, 2000

VIANA, G. **Processos de gentrificação**. 2017. Dissertação (Mestrado em planejamento urbano e regional) – Faculdade de arquitetura e urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017

VILLAÇA, F. Dilemas do plano diretor. In: Fundação Prefeito faria Lima - CEPAM. O município no século XXI: cenários e perspectivas.1999. Disponível em: https://www.ufjf.br/pur/files/2011/04/Dilemas_PD_Villa%25c3%25a7a1.pdf. Acesso em: 01 out. 2021