

FACULDADE DAMAS DA INSTRUÇÃO CRISTÃ  
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

ANA LETHÍCIA MARINS SILVA

PARÂMETROS CONSTRUTIVOS E IDENTIDADE NO BAIRRO DA  
VÁRZEA, RECIFE-PE

Recife  
2019

FACULDADE DAMAS DA INSTRUÇÃO CRISTÃ  
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

Ana Lethícia Marins Silva

**PARÂMETROS CONSTRUTIVOS E IDENTIDADE NO BAIRRO DA  
VÁRZEA, RECIFE-PE**

Trabalho de conclusão de curso como exigência parcial para graduação no curso de Arquitetura e Urbanismo, sob a orientação do Prof. M.Sc. Ricardo Javier Bonilla.

Recife  
2019

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

S586p Silva, Ana Lethícia Marins.  
Parâmetros construtivos e identidade no Bairro da Várzea, Recife-  
Pe / Ana Lethícia Marins Silva. - Recife, 2019.  
94 f. : il. color.

Orientador: Prof. Ms. Ricardo Javier Bonilla.  
Trabalho de Conclusão de Curso (Monografia – Arquitetura e  
Urbanismo) – Faculdade Damas da Instrução Cristã, 2019.  
Inclui bibliografia.

1. Planejamento urbano. 2. Parâmetros construtivos. 3. Identidade  
de lugar. I. Bonilla, Ricardo Javier. II. Faculdade Damas da Instrução  
Cristã. III. Título.

72 CDU (22. ed.)

FADIC (2019.2-933)

FACULDADE DAMAS DA INSTRUÇÃO CRISTÃ  
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

Ana Lethícia Marins Silva

**Parâmetros Construtivos e Identidade no Bairro da Várzea, Recife - PE**

Trabalho de conclusão de curso apresentado como exigência parcial para a Graduação no Curso de Arquitetura e Urbanismo, sob orientação do Prof. Me. Ricardo Javier Bonilla.

Aprovado em \_\_\_\_\_ de 2019

**BANCA EXAMINADORA**

---

Stela Gláucia Alves Barthel, FADIC

Primeira examinadora

---

Maria Luiza de Lavor, FADIC

Segundo examinador

---

Ricardo Javier Bonilla, FADIC

Orientador

Recife

2019

## **AGRADECIMENTOS**

Sou grata primeiramente à Deus que me deu o dom da vida e que, desde pequena, colocou em mim o desejo de entender a construção dos espaços que me rodeavam, que me fez ver o universo como uma grande construção dEle, percebida através da natureza que é complexamente bela e perfeita, pensada em cada detalhe e que somente Ele é capaz de fazer.

Agradeço também à minha família que sempre priorizou meus estudos e sempre me incentivou, assim como ao meu amado cachorro Ted Mosby que ganhei ao longo do curso e mudou as minhas madrugadas me animando e me fazendo companhia nos trabalhos de arquitetura, fazendo jus ao seu nome de personagem arquiteto.

Obrigada, Thiago Bevenuto, meu eterno companheiro e meu futuro marido, que me orientou em qual curso escolher quando ainda estava indecisa, que me ajudou com as disciplinas que tinha mais dificuldade e que me mostrou que a vida é bem melhor quando se tem alguém para compartilhá-la com os mesmos objetivos. Toda a minha gratidão aos meus sogros por sempre me apoiarem em sua casa quando precisei e ao meu cunhado Vinícius e à Camila que me ajudaram com os mapas enormes da faculdade, assim como Juba (in memoriam), o cachorro que foi por muito tempo meu melhor amigo quando não estava em casa.

Aos professores da Faculdade Damas minha eterna gratidão, seus ensinamentos estarão sempre guardados em mim, pois contribuíram não só para a minha formação profissional, mas também como pessoa. Agradeço ao meu orientador Ricardo Bonilla pela paciência e auxílio nessa etapa final e às professoras Maria Luiza e Stela por terem aceitado participar da banca e pelas contribuições sempre construtivas. Sou grata também aos amigos que conheci na faculdade, em especial Chrisllayne, William, Rayanne, Maria Eduarda e Alan que tornaram a rotina da faculdade bem mais prazerosa.

Por fim, agradeço também à CTI Imobiliária que me cedeu um tempo para a coleta de dados, aos moradores participantes das mobilizações de planejamento para a Várzea e ao deputado Ivan Moraes que me cederam materiais muito importantes para a resolução deste trabalho, assim como ao arquiteto Wandenkolk Tinoco no qual me

inspiro e que me recebeu alegremente em seu atelier e contribuiu bastante como morador da Várzea para o trabalho, assim como todos os mais de 70 moradores do bairro que cederam seu tempo para responder ao questionário, além dos que ainda se dispuseram para dar mais depoimentos. Obrigada a todos!

*“A natureza deve ser prioridade para empreender qualquer tipo de arquitetura, que deve ser encarada como extensão dela. Assim era no passado quando os seres humanos habitavam as cavernas. Macular este princípio é ferir a própria natureza.”*

**Wandenkolk Tinoco**

## RESUMO

O bairro da Várzea, na zona oeste da cidade do Recife-PE vem recebendo uma grande oferta de empreendimentos imobiliários de mais de 15 pavimentos, contrastando com a predominância de residências térreas e de apartamentos de até 4 andares. Diante da atual situação, muitos moradores vêm se questionando sobre os impactos que essas edificações podem causar nas principais características do bairro. Além disso, pergunta-se também se os parâmetros construtivos existentes e os propostos pelo novo Plano Diretor do Recife são suficientes para conter essa verticalização que aparentemente não contribui para que o bairro tenha sua identidade valorizada e, caso comprovado, quais propostas poderiam ser criadas para tal.

**Palavras chave:** Planejamento Urbano. Parâmetros construtivos. Identidade de lugar.



## **ABSTRACT**

The Várzea neighborhood, in the west of Recife-PE, has been receiving a large offer of real estate developments of more than 15 floors, in contrast to the predominance of single-storey residences and apartments of up to 4 floors. Given the current situation, many residents have been wondering about the impacts that these buildings can have on the main characteristics of the neighborhood. In addition, the question is whether the existing constructive parameters and those proposed by the new Recife Master Plan are sufficient to contain this verticalization that apparently does not contribute to the neighborhood having its valued identity and, if proven, which proposals could be created to such.

**Keywords:** Urban Planning. Constructive parameters. Place Identity.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – As Vantagens e Desvantagens da Baixa e Alta Densidade.....	22
Figura 2 – Mapa de áreas Urbanizadas e UCN's de maior parte do Recife.....	35
Figura 3 – Mapa de temperatura do Recife.....	36
Figura 4 – Panfleto 1- Condomínio Clube Praça das Araucárias.....	38
Figura 5 – Panfleto 2- Condomínio Clube Praça das Araucárias.....	39
Figura 6 – Mapa dos trechos da Várzea.....	40
Figura 7 – Edifício Praça dos Cedros.....	42
Figura 8 – Edifício Mirante da Várzea.....	45
Figura 9 – Reserva Polidoro.....	46
Figura 10 – Edifício Praça das Nogueiras.....	47
Figura 11 – Microrregião 4.3.....	65
Figura 12 – Zoneamento Plano Diretor.....	66
Figura 13 – Zonas do Plano Diretor.....	67
Figura 14 – Projetos Especiais do novo Plano Diretor.....	68
Figura 15 – Zonas Especiais do novo Plano Diretor.....	69
Figura 16 – Recorte das Zonas Especiais da Várzea.....	69
Figura 17 – Parâmetros da TCA.....	72
Figura 18 – Térreo visitável.....	73
Figura 19 – Fruição pública.....	74

## LISTA DE IMAGENS

Imagem 1 – Casa de ferro - Vista superior.....	25
Imagem 2 – Casa de ferro.....	25
Imagem 3 – IEP nº 98 situado na Av. Afonso Olindense, 2070.....	27
Imagem 4 – IEP nº 103 situado na Av. Afonso Olindense, 605.....	27
Imagem 5 – Frente de chalé preservado na rua Mendes Martins, 76 – Várzea.....	28
Imagem 6 – Lateral de chalé na rua Mendes Martins, 76 – Várzea.....	28
Imagem 7 – Hospital Magitot em 1987.....	29
Imagem 8 – Hospital Magitot atualmente.....	29
Imagem 9 – Escola Magalhães Bastos.....	30
Imagem 10 – Praça da Várzea – lateral.....	31
Imagem 11 – Praça da Várzea.....	31
Imagem 12 – Edifício Praça dos cedros visto da Praça da Várzea.....	43
Imagem 13 – Condomínio Clube Praça das Araucárias.....	44
Imagem 14 – Rua Maria Jaboatão.....	61
Imagem 15 – Praça do Rosário.....	62
Imagem 16 – Rua João Francisco Lisboa.....	63
Imagem 17 – Contraste entre novo edifício e a Praça da Várzea.....	64

## LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Edifícios Pesquisados.....	37
Quadro 2 – Parâmetros urbanísticos.....	71
Quadro 3 – Parâmetros urbanísticos do novo Plano Diretor de 2018.....	71
Quadro 4 – Taxa de contribuição ambiental.....	72

## LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Idade dos Entrevistados.....	51
Gráfico 2 – Trecho do bairro em que mora/morou.....	52
Gráfico 3 – Tempo em que mora na Várzea.....	52
Gráfico 4 – Pontos mais representativos que remetem à Várzea.....	53
Gráfico 5 – Residência dos moradores.....	54
Gráfico 6 – Se os moradores trabalham ou estudam no bairro.....	55
Gráfico 7 – Característica da Várzea preferida pelos moradores.....	55
Gráfico 8 – Pretensão em continuar no bairro ou se mudar.....	56
Gráfico 9 – Consideração de edifícios altos no bairro como algo bom ou ruim.....	56
Gráfico 10 – Preferência de escolha de moradia.....	59
Gráfico 11 – Meios de locomoção mais utilizados pelos moradores.....	60
Gráfico 12 – Moradores que passeiam à noite pelas ruas do bairro.....	61

## SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO .....	13
2. REFERENCIAL TEÓRICO .....	15
2.1. Memória e identidade de lugar .....	15
2.2. A imagem de lugar .....	19
2.3. Legislação urbanística e densidade .....	20
3. O BAIRRO DA VÁRZEA.....	22
3.1. A história do bairro da várzea .....	22
3.2. A dinâmica construtiva na Várzea .....	31
3.3. A imagem da Várzea segundo os moradores.....	48
3.4. A legislação urbanística para a área e suas consequências para a imagem do bairro .....	64
4. PROPOSTAS DE URBANIZAÇÃO PARA A VÁRZEA.....	74
4.1. Parâmetros urbanísticos propostos .....	74
4.1.1. Restringir a Verticalização na parte histórica do bairro .....	74
4.1.2. Incentivar Tipologias de uso misto .....	74
4.1.3. Fomentar a destinação do terreno para uso público .....	75
4.1.4. Valorizar a vegetação nos empreendimentos .....	76
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	77
REFERÊNCIAS.....	79
ANEXO A – MAPA DOS BAIRROS DO RECIFE .....	82
ANEXO B – MAPA DAS RPAs.....	83
ANEXO C – EMENDA AO PLANO DIRETOR.....	84
ANEXO D – CONVOCAÇÃO DOS MORADORES .....	87
APÊNDICE A – QUESTIONÁRIO PARA MORADORES DA VÁRZEA.....	88

## 1. INTRODUÇÃO

Em meio ao grande crescimento urbano, a necessidade de verticalização torna-se evidente. As grandes metrópoles brasileiras, como o Recife, já se encontram com seus principais bairros saturados de empreendimentos imobiliários verticalizados. Porém, ainda é possível encontrar bairros com habitações de pequeno porte, como o caso do bairro da Várzea, situado na Zona Oeste da cidade do Recife-PE, que ainda permanece com suas características preservadas.

Este rápido aumento da urbanização traz consigo enormes desafios pois, mais além da questão da habitação, é necessário estudar as possíveis consequências para a infraestrutura do bairro e para os moradores. Com esse pensamento vem a seguinte questão: Em que medida os parâmetros construtivos contribuem para que os novos empreendimentos na Várzea possam valorizar a identidade do bairro? A hipótese é de que os parâmetros da legislação atual e proposta não contribuem para a valorização da identidade do bairro da Várzea, havendo a necessidade de serem propostos novos parâmetros.

Este trabalho possui como objetivo geral estabelecer diretrizes construtivas para o bairro da Várzea a fim de que o mesmo tenha suas características e identidade valorizadas. E possui os seguintes objetivos específicos: entender o bairro da Várzea e suas características identitárias; pesquisar a percepção dos moradores sobre a imagem do bairro; analisar se a legislação vigente contribui para a conservação e valorização da área; propor diretrizes e parâmetros construtivos que possam servir de embasamento para os empreendimentos futuros na área.

A metodologia utilizada foi a pesquisa bibliográfica e documental, em livros, sites jornalísticos e vídeos acerca do tema. Para a metodologia aplicada para a pesquisa empírica foram realizados questionários e entrevistas com moradores do bairro da Várzea e com uma imobiliária responsável pelas vendas de grande parte dos novos empreendimentos do bairro, buscando a lógica construtiva dos empreendedores.

A divisão do trabalho foi feita em 5 partes sendo a primeira a primeira, esta introdução. O segundo capítulo é responsável pela apresentação do referencial

teórico acerca do que é identidade e imagem de lugar e o conceito de densidade, que é o que leva à verticalização. No terceiro capítulo é apresentada a situação do bairro, começando por sua história que é fator constituinte da memória e da identidade; posteriormente mostra-se como vem acontecendo o crescimento de edifícios altos na região e as características dos mesmos; depois a imagem da Várzea segundo os moradores e como estes enxergam a atual valorização imobiliária local; terminando o capítulo com a análise dos parâmetros construtivos presentes nas legislações vigentes. No capítulo 4 são apresentadas as propostas de parâmetros que podem contribuir para a valorização da identidade do bairro diante da situação encontrada com a análise das pesquisas. No capítulo 5 consta as considerações finais onde os objetivos são retomados os objetivos, assim como a questão norteadora e a hipótese, se foi confirmada ou não, além de serem feitas as reflexões finais. Por fim, o trabalho contém alguns anexos e apêndices essenciais para a execução do trabalho.



## 2. REFERENCIAL TEÓRICO

### 2.1. Memória e identidade de lugar

Em termos gerais, o termo identidade, por ser visto primeiramente como um atributo humano, é utilizado para expressar uma singularidade construída na relação com outros homens, tornando-se produto da socialização e garantida pela individualização (Laurenti & Barros, 2000).

A partir da compreensão de que a identidade é fruto da relação entre os indivíduos e que os mesmos sofrem alterações de comportamento com o passar do tempo, entende-se que a mesma é passível de mudança. Portanto, a identidade de algo pode ser definida de maneiras diferentes de acordo com a época, assim como ela é a própria atividade realizada pelos indivíduos.

“A identidade é o ponto de referência, a partir do qual surge o conceito de si e a imagem de si, de sua singularidade, e o reconhecimento pessoal dessa exclusividade, não é construída, mas vai *sendo* construída, a fim de abandonar a noção de imutabilidade. A identidade não se apresenta sob a forma de uma entidade que rege o comportamento das pessoas, mas é o próprio comportamento, é ação, é verbo.” (Laurenti & Barros, 2000)

Para o suporte das identidades individuais e coletivas de uma sociedade, é necessário, em meio a dinâmica de transformação, preservação e destruição presentes nas cidades contemporâneas, manter vivo o diálogo entre passado e presente fortalecido pela memória, podendo ser alcançada através da preservação do patrimônio arquitetônico.

“[...] a questão da preservação do Patrimônio Arquitetônico e Histórico é um meio pelo qual se torna possível a elaboração de narrativas históricas do período de construção desse patrimônio e de suas posteriores transformações, destacando-se também o valor destes monumentos como lugares de memória e de construção de uma cultura histórica que se constitui enquanto meio de identidade social de uma população[...]” (Rolim, 2013)

Atualmente, é possível perceber que devido ao grande interesse de desenvolvimento das grandes cidades, há a escassez de locais para se construir e muitas vezes edifícios históricos que contribuem para a formação da identidade do povo, acabam sendo vistos como atrasados, velhos e que precisam dar lugar ao que é novo, por consequência da falta de uma educação patrimonial, situação que acaba por distorcer a concepção do que é desenvolvimento, rejeitando a memória materializada nas edificações e importantes para a sociedade pois “[...] a memória

ajuda na constituição das identidades, na identificação do sentimento de pertença e na construção de saberes.” (HALBWACHS, 1990 apud ROLIM, 2013)

“A memória fica enraizada no concreto, no espaço, no gesto, na imagem no objeto, e desse modo é possível afirmar que o patrimônio histórico, seja ele material ou imaterial é sustentáculo de memórias, e como tal incorpora fragmentos e sentimentos experienciados socialmente pelo indivíduo e a coletividade em espaços e tempos determinados.” (OLIVEIRA, 2002 apud ROLIM, 2013)

Além da memória, outro conceito que contribui para a formação da identidade individual e coletiva de uma comunidade é a identidade de lugar, que é estudada pela Psicologia Ambiental, que estuda as relações recíprocas entre o ambiente e os indivíduos, e que leva em consideração a construção da identidade como um processo localizado em um espaço físico.

“A identidade de lugar tem como função principal a criação de um cenário interno que sirva de sustento e proteção à autoidentidade. Este cenário é a base sobre a qual se dão as modificações na identidade advindas das transformações no ambiente.” (Cavalcante & Elali, 2011)

Segundo Korpela (1989, apud CAVALCANTE E ELALI, 2011), a identidade de lugar é a estrutura psicológica que resulta do esforço dos indivíduos para regularem seu entorno.

“A partir de práticas ambientais somos capazes de criar e sustentar um senso coerente de nós mesmos e revelar aos outros nosso eu. No centro desta estrutura psicológica está o sentimento de pertencimento a um lugar, que não é somente um aspecto da identidade de lugar, mas a base necessária para sua existência.” (KORPELA, 1989 apud CAVALCANTE E ELALI, 2011)

Com base nessas afirmações, é possível compreender que o lugar está intimamente ligado com a construção da identidade dos indivíduos, e da mesma maneira, os indivíduos contribuem para que os lugares adquiram seus significados e também sua própria identidade. A identidade de lugar “[...]pode ser pensada como algo que as pessoas criam em conjunto ao se comunicarem: uma construção social que lhes permite dar sentido à sua ligação com o lugar, o que, em última instância, servirá de guia a suas ações e projetos.” (CAVALCANTE & ELALI, 2011)

Breakwell (1992, apud CAVALCANTE E ELALI, 2011) fundamenta a identidade em quatro princípios que podem ser relacionados ao lugar: distinção, continuidade, autoestima e eficácia, que serão melhor abordados a seguir.

O princípio da distinção pode ser entendido como a relação da pessoa com o ambiente que o difere de qualquer outra relação espacial. De acordo com Jacques (1998, apud LAURENTI E BARROS, 2000), a palavra identidade evoca tanto a qualidade do que é idêntico, igual, como a noção de um conjunto de caracteres que fazem reconhecer um indivíduo como diferente dos demais. A partir dessa consideração, pode-se entender que o lugar também tem sua identidade baseada no que os indivíduos enxergam como sua diferenciação em relação a outros lugares.

O princípio da continuidade, faz a relação com as lembranças que o indivíduo tem dos espaços que tiveram um significado emocional e que serviram de referência para ações e experiências passadas, assim como a busca de características espaciais com as quais a pessoa se identifique. Com isso, compreende-se a afetividade que muitos indivíduos possuem, por exemplo, quando passam grande parte da vida em um mesmo local, principalmente a infância, fase marcante na vida das pessoas, e que por isso, buscam viver no mesmo ambiente ou em outro com características bastante parecidas.

No princípio da autoestima temos a auto avaliação do sujeito e dos grupos dos quais participa, influenciada pelo prestígio dos locais onde vive, como por exemplo, o sentimento de superioridade ao acreditar que se mora em uma cidade mais desenvolvida do que as que estão ao seu redor. Trazendo este aspecto para o contexto imobiliário recifense, temos como um exemplo de localização que é bastante divulgado como algo diferenciado nos empreendimentos, a proximidade ao Parque da Jaqueira, que contribui para o aumento do valor agregado do imóvel por ser hoje visto como uma área de status e um equipamento urbano muito procurado em relação a outros empreendimentos mais afastados.

Por último, o princípio da eficácia tem relação com o quanto o ambiente facilita na atuação dos indivíduos no cumprimento de suas tarefas. Ou seja, um lugar próximo a diversos estabelecimentos diferentes tem a maior possibilidade de atrair moradores diante da praticidade que ele oferece às pessoas. Atualmente, esse conceito é bastante relevante quando se trata do marketing feito pelas imobiliárias a fim de vender os empreendimentos, apresentando a proximidade a mercados, escolas, parques, padarias e universidades, por exemplo. Um dos primeiros pontos a serem observados quando há o interesse de investir em um empreendimento é o local. Um

edifício com uma localização estratégica tem grandes chances de sucesso e retorno financeiro, pois essa característica corresponde a aproximadamente 25% do valor do imóvel. (YOSHIDA, 2013).

Com base nesses conceitos, entende-se a importância de que os indivíduos obtenham uma relação de pertencimento com o lugar onde habitam, por ele fazer parte da identidade coletiva e com isso, sendo parte integrante de sua própria identidade. Ao atingir esse objetivo, as pessoas passam a lutar pela permanência dos lugares, ao contrário de quando a identidade coletiva não coincide mais e não há mais a apropriação pela identidade individual, ela começa a perder o seu valor.

Para exemplificar este fenômeno, temos a situação da casa quando se torna um prédio, cujo muda-se a relação da identidade individual com a coletiva. A identidade individual em uma casa se expande para a rua, onde o fator de diferenciação entre as demais é reconhecido por elementos como a quantidade de árvores, as cores das casas ou a largura das calçadas, por exemplo, contribuindo para uma melhor relação com a rua e melhorando a conexão com os vizinhos. No caso dos prédios, a identidade individual aparta-se da rua e passa a se restringir a porta de entrada do condomínio, fazendo com que a rua se torne apenas uma área de circulação na qual as pessoas não a reconhecem mais como sendo parte de sua identidade.

Relações como esta, na qual há uma mudança de identificação do indivíduo com o lugar, reforçam a necessidade de considerar os aspectos que contribuem para a identidade coletiva sobre um determinado local onde haja interesse de lançar algum empreendimento, para que haja, não a perda do valor do lugar, mas sim que a criação do próprio empreendimento fomente a relação de identificação dos indivíduos com o local em que ele será implantado pois “A identidade de lugar é construída a partir dos espaços de pertencimento e vivência, envolvendo tempo de exposição ao lugar e possibilidade de transformá-lo em busca de satisfação.” (CAVALCANTE & ELALI, 2011)

## 2.2. A imagem de lugar

Para a definição de imagem de lugar, será levado em consideração alguns pensamentos de Kevin Lynch baseados em seu livro intitulado “A Imagem da Cidade”. Segundo Lynch (2011), a imagem de lugar, também referida como imagem ambiental, está intimamente relacionada com a memória, como apresentada anteriormente, do indivíduo com o local.

“No processo de orientação, o elo estratégico é a imagem ambiental, o quadro mental generalizado do mundo físico exterior de que cada indivíduo é portador. Essa imagem é produto tanto da sensação imediata quanto da lembrança de experiências passadas.” (LYNCH, 2011, p. 4)

O entendimento da imagem de lugar é essencial para compreender a relação entre o indivíduo e o ambiente, a fim de buscar soluções no planejamento urbano e no projeto de edificações que, por impactar na paisagem, contribuem para a imagem ambiental, podendo impactar positiva ou negativamente os indivíduos.

“Uma boa imagem ambiental oferece a seu possuidor um importante sentimento de segurança emocional. Ele pode estabelecer uma relação harmoniosa entre ele e o mundo à sua volta.” (LYNCH, 2011, p. 5)

A necessidade de reconhecer e padronizar o ambiente são tão cruciais e tem raízes profundas ligadas ao passado, que a imagem assume grande relevância prática e emocional para o indivíduo. Um ambiente com sua imagem clara permite uma locomoção mais rápida e fácil, além de que um ambiente ordenado pode servir como um sistema de referências, transmitindo também diversas sensações, pois “um ambiente característico e legível não oferece apenas segurança, mas também reforça a profundidade e a intensidade potenciais da experiência humana.” (LYNCH, 2011, p. 5).

Para a construção da imagem, tem-se que a mesma é o resultado entre um processo bilateral entre o observador e o ambiente, com isso, a imagem de uma realidade pode variar significativamente se diferenciados os observadores. A coerência da imagem pode manifestar-se quando um indivíduo em sua imagem mental adquire identidade e organização através de uma familiaridade com o objeto, então, um objeto visto pela primeira vez pode ser identificado pelo observador por ajustar-se a um estereótipo criado por ele.

O indivíduo idealiza e cria uma imagem individual, porém, em um mesmo grupo, existe um consenso. Por isso, as imagens de grupos é que interessam aos planejadores urbanos, pois o objeto de estudo e projeto dos mesmos engloba a vida de uma grande quantidade de pessoas. Focando na imagem de grupo, Lynch (2011) cria a categoria de “imagens públicas”, sendo estas as imagens mentais comuns a diversos habitantes de uma cidade e é com base nessa categoria que baseia seu estudo de imagem da cidade.

### **2.3. Legislação urbanística e densidade**

O desenvolvimento humano traz consigo a questão da densidade, que deve ser analisada com cautela tendo em vista seus impactos na saúde populacional, no meio ambiente, na produtividade das cidades e no desenvolvimento humano como um todo. Conforme Acioly & Davidson (2011), “Densidades urbanas afetam diretamente processos de desenvolvimento urbano tanto ao nível da cidade quanto do bairro, como por exemplo, o congestionamento, a falta de espaço de lazer, a baixa qualidade ambiental, etc.”

Ainda de acordo com Acioly e Davidson (2011), os arquitetos, planejadores urbanos, gerentes urbanos e agentes decisórios são os responsáveis por garantir a sustentabilidade e durabilidade do desenvolvimento dos assentamentos humanos, percebendo e decidindo as vantagens e desvantagens do adensamento urbano.

A densidade é um dos principais fatores do desenho urbano e representa a quantidade populacional ou habitacional situada em uma determinada área urbana, geralmente referenciada pelo hectare de terra. Com a densidade é possível debater sobre o planejamento e a manutenção da forma e extensão de uma área da cidade, pois dela podemos analisar, segundo Acioly & Davidson (2011), “tecnicamente e financeiramente a distribuição e consumo da terra urbana, infraestrutura e serviços públicos em uma área residencial.”

Uma linha de pensamento ainda comum entre alguns especialistas em habitação é de que com uma maior densidade há uma melhor utilização e maximização da infraestrutura e do solo urbano. Porém, devem ser analisados os pros

e os contras, como mostra a Figura 1, da verticalização para que os contras possam ser minimizados.

**Figura 1** - As Vantagens e Desvantagens da Baixa e Alta Densidade



**Fonte:** Acioly & Davidson, pag. 15. 2011.

Dentre as ideias mais polarizadas acerca da densidade e desenho urbano estão as cidades jardim e as cidades compactas que possuem ideias distintas acerca da distribuição dos espaços públicos e privados em relação a como lidam com infraestrutura necessária para cada caso.

As cidades-jardim surgiram por volta do século XIX e partem da ideia de que as residências devem se distanciar do centro urbano, contribuindo também para uma melhoria da qualidade de vida.

Já as cidades compactas são as que possuem a proximidade entre as moradias e serviços, contribuindo para que viagens em transportes públicos sejam mais curtas, diminuindo inclusive a emissão de carbono, além de ser um tipo de cidade que tem apoio de muitos teóricos por favorecer a maximização da infraestrutura pública, diferentemente de cidades-jardim como Brasília que em horários fora do comercial e nos finais de semana, possui suas amplas áreas livres públicas sem o uso adequado, gerando um ônus para os cofres públicos.

### **3. O BAIRRO DA VÁRZEA**

A fim de entender como se dão as questões da identidade e de imagem do bairro aplicadas à Várzea, será apresentado o processo histórico decorrido no local, além de se buscar entender a visão do bairro na perspectiva dos moradores, assim como na de quem busca construir na Várzea, relacionado às possibilidades construtivas permitidas pela legislação vigente.

#### **3.1. A história do bairro da várzea**

A Várzea como se entende hoje, é parte do território antes conhecido como Várzea do Capibaribe, cujas terras eram ideais para o cultivo de cana-de-açúcar e de onde surgiram diversos engenhos como o Engenho do Meio, Engenho São João e Engenho Santo Antônio, que compreendiam as áreas onde hoje também são os bairros da Várzea, Cidade Universitária, Iputinga, Engenho do meio e Mosenhor Fabrício, situados na Zona Oeste da cidade o Recife-PE.

A região no passado liderava a economia açucareira de Pernambuco. Em 1630 escreveu o holandês Adrien Verdonk (apud SANTOS-FILHO; QUEIROZ; ROCHA, 2012) sobre a Várzea que nela “está a melhor e mais bela moradia... e é de onde vem o melhor e a maior parte do açúcar de Pernambuco”.

O Bairro da Várzea foi fundado por Diogo Gonçalves no século XVI, dando origem a uma povoação cercada por 16 engenhos de açúcar (SANTOS-FILHO; QUEIROZ; ROCHA, 2012, p. 31). Desta maneira surgiu a primeira freguesia suburbana do Recife, nos arredores de sua igreja matriz, Nossa Senhora do Rosário (SILVA, 2009).

Segundo Santos-Filho, Queiroz, e Rocha (2012), em 1645, João Fernandes Vieira, proprietário dos Engenhos São João, Do Meio e Santo Antônio, além de ser o principal chefe da insurreição pernambucana, estabeleceu na Várzea do Capibaribe o novo Governo da Capitania de Pernambuco até a expulsão dos holandeses (Companhia das Índias Ocidentais) e de acordo com Pereira da Costa (apud SILVA, 2009), "ali funcionou, enfim, toda a governança e o mecanismo oficial da Capitania de Pernambuco; a povoação da Várzea foi, por assim dizer, a sua capital durante o



período da Guerra Holandesa, que se estendeu de 1645 a 1654". Ou seja, nesse período a Várzea funcionou como a capital da capitania de Pernambuco durante a invasão holandesa, tendo funcionado a Santa Casa de Misericórdia de Olinda, o Hospital Militar e o Senado da Câmara de Olinda (SILVA, 2009).

Ainda no período Holandês, em 1648, foi sepultado "O Bravo Dom Antônio Felipe Camarão, governador de índios, que, com seus arcos e flechas, defendeu a fé e a Pátria contra o batavo invasor", conforme escrito em placa na igreja matriz Nossa Senhora do Rosário.

O Engenho São João, que também pertenceu a João Fernandes Vieira como dito anteriormente, era situado na margem esquerda do Rio Capibaribe fazendo fronteira com o Engenho Camaragibe. Esta região é propriedade da família Brennand desde o século XIX até os dias atuais e até 1945 funcionou a Cerâmica São João, que fabricava tijolos e telhas (SANTOS-FILHO; QUEIROZ; ROCHA, 2012, p. 33). Atualmente, o artista plástico Francisco Brennand tem seu ateliê de pintura, desenho e cerâmica no local onde foram reconstruídos os galpões da antiga fábrica de cerâmica.

Ainda na região pertencente aos Brennand, está localizada a residência atual da família, a chamada Casa de Ferro (Imagens 1 e 2) que representa um dos mais importantes exemplares da arquitetura em ferro no Brasil, além de ser cercada por um jardim do paisagista Roberto Burle Marx (BELGIAN CLUB, 2018). Conforme Maria Eduarda Brennand Campos em carta de 12 de novembro de 2015:

Francisco do Rêgo Barros de Lacerda, na época dono dos engenhos São João e Santos Cosme e Damião, no bairro da Várzea, no Recife estava interessado em comprar novo e moderno maquinário para sua usina de açúcar. Além disso, precisava também da estrutura de ferro para uma ponte que ligaria as duas margens do rio Capibaribe e possibilitaria o escoamento da produção de açúcar. Empreendedor que era, foi aos Estados Unidos prospectar esta compra em duas ocasiões diferentes, 1881 e 1892. Foi à região da Louisiana, mas especificamente a Baton Rouge, maior produtora de maquinaria de usinas de açúcar na época e grande centro açucareiro da América do Norte. Na viagem de 1892 ele trouxe de navio, diretamente para o porto do Recife, a maquinaria da usina, uma ponte de 160 m em ferro e a estrutura de ferro da casa que construiria na sua propriedade numa área elevada e de bonita vista. (CAMPOS, 2015 apud BELGIAN CLUB, 2018).

**Imagem 1 - Casa de Ferro - Vista superior**



**Fonte:** Google Maps, 2017

**Imagem 2 - Casa de Ferro**



**Fonte:** Google Maps, 2017

O Instituto Ricardo Brennand, localizado nas terras do antigo Engenho Santo Antônio foi inaugurado em 2002 possui um museu de grande acervo do próprio Ricardo Brennand conquistado através de viagens, leilões, museus, ou mesmo de coleções particulares (VAINSENER, 2009). O museu possui peças medievais, armas, além da maior coleção privada de obras do pintor Frans Post, assim como diversos quadros de orientalistas, tapeçarias, vitrais, esculturas, mobiliário gótico e peças que remetem aos séculos XVI e XVII (SANTOS-FILHO; QUEIROZ; ROCHA, 2012, p. 32). O Instituto é atualmente um grande ponto turístico tanto a nível de bairro e cidade como nacional e até internacional.

Vários casarões chamam a atenção para o bucolismo da Várzea dos nossos dias, salientando-se dentre eles o que serve de sede ao Educandário Magalhães Bastos, no final da Rua Francisco de Lacerda. Construído em 1897 por Napoleão Duarte, o prédio destinava-se, segundo placa comemorativa, ao "Asylo da Infância Desvalida, de ambos os sexos, fundado e dictado pelo Com. Antônio José de Magalhães Bastos, comerciante que foi nesta cidade" (SILVA, 2009).

No início do século XX as construções de chalés românticos de arquitetura eclética foram surgindo na cidade do Recife com a influência da Inglaterra e França, que entre os séculos XVIII e XIX apareceram como manifesto contrário à industrialização e aos estilos clássicos, buscando um ideal mais romântico de vida (ALVES, 2019) contemporâneo ao arcadismo na literatura, que remetia ao "*fugere urbem*", que em latim, quer dizer fugir da cidade. Com isso, esse estilo arquitetônico assemelhava-se às moradias rurais, soltos no terreno com jardim, quintal e oitão (NASLAVSKY, apud ALVES, 2019)

Na Várzea encontram-se diversos chalés românticos de arquitetura eclética os quais alguns são hoje considerados Imóveis Especiais de Preservação (IEP's) pela Prefeitura do Recife de acordo com o Plano Diretor da cidade como os das imagens 3 e 4. Também há alguns chalés que não são IEP'S mas estão bem preservados como o das imagens 5 e 6 que hoje funciona como o hotel B&B Casa da Várzea.

O chalé mais conhecido no bairro é onde funcionou o primeiro hospital odontológico especializado em cirurgia bucomaxilofacial chamado Magitot, localizado em frente à Praça Pinto Dâmaso (mais conhecida como Praça da Várzea) e que de acordo com a diretora de Preservação do Patrimônio Cultural do Recife, Lorena

Veloso (apud ALVES, 2015) “É o único representante de casarão no estilo chalé romântico com dois pavimentos, na capital”. O casarão atualmente encontra-se em ruína e é chamado pelos moradores de “Casarão da Várzea” e o imóvel ainda está para ser classificado como IEP pela Prefeitura. As imagens 7 e 8 mostram a edificação ao longo dos anos.

**Imagem 3** - IEP nº 98 situado na Av. Afonso Olindense, 2070



**Fonte:** Google Maps, 2017

**Imagem 4** - IEP nº 103 situado na Av. Afonso Olindense, 605



**Fonte:** Google Maps, 2017

**Imagem 5** - Frente de chalé preservado na rua Mendes Martins, 76 - Várzea



**Fonte:** Google Hotels, 2019

**Imagem 6** - Lateral de chalé na rua Mendes Martins, 76 - Várzea



**Fonte:** Google Hotels, 2019

**Imagem 7** - Hospital Magitot em 1987



Fonte: SILVA, 2017.

**Imagem 8** - Hospital Magitot atualmente



Fonte: Google Maps, 2017

Outra edificação relevante na Várzea é a atual sede do Educandário Magalhães Bastos, No final da Rua Francisco Lacerda (Imagem 9) construído em 1897 por Napoleão Duarte. O prédio destinava-se, segundo placa comemorativa, ao "Asylo da Infância Desvalida, de ambos os sexos, fundado e dictado pelo Com. Antônio José de Magalhães Bastos, comerciante que foi nesta cidade" (SILVA, 2009).

**Imagem 9** - Escola Magalhães Bastos

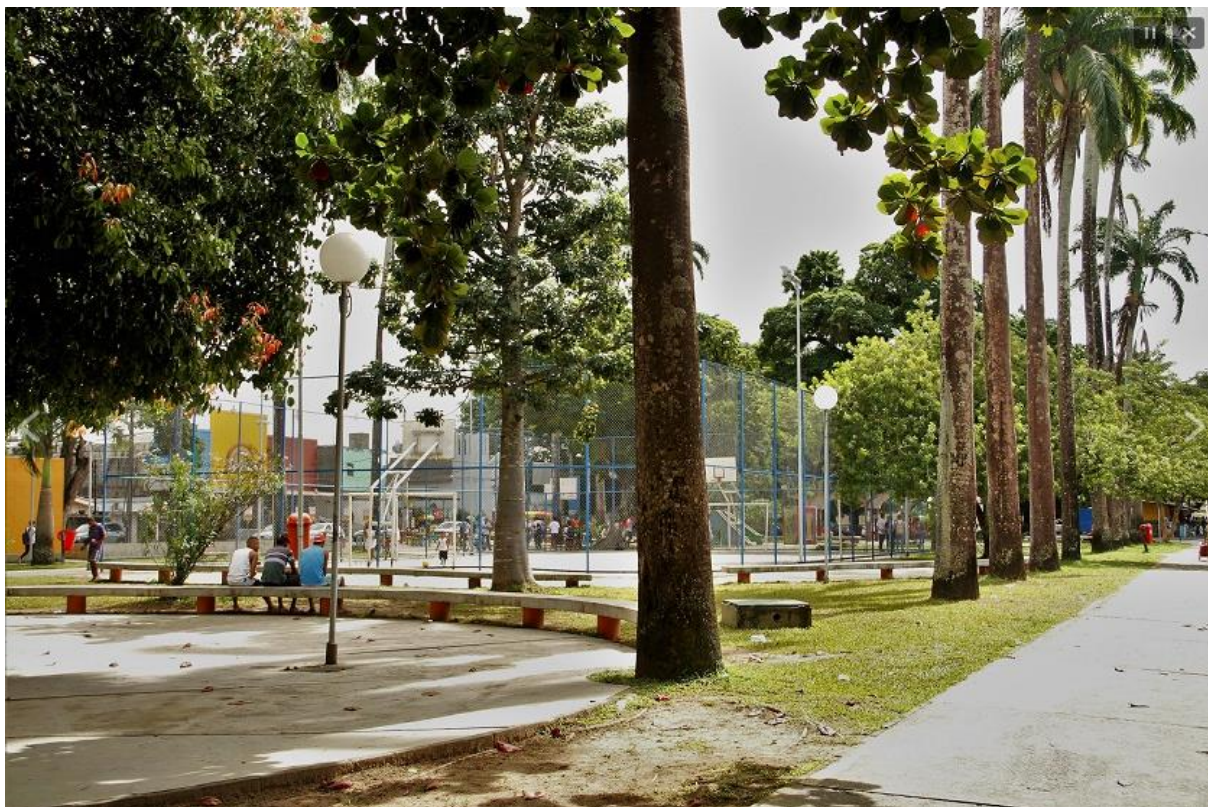


**Fonte:** Inventário Várzea, 2019.

Além dos edifícios e fatos históricos já mencionados do bairro da Várzea, ainda há a Praça da Várzea (Imagens 10 e 11) já mencionada anteriormente devido à proximidade ao antigo Hospital Magitot, principal ponto de encontro dos moradores no bairro e no qual em 1936, Burle Marx concebeu um projeto de ajardinamento para a praça que não foi totalmente posto em prática. De acordo com o Laboratório da Paisagem da Universidade Federal de Pernambuco, que pesquisa a obra de Burle Marx, é possível identificar referências ao projeto original na estrutura da praça, como a distribuição dos espaços de convivência e as palmeiras circundando a praça (DANTAS, 2019).

Conhecendo os principais locais ligados à história da Várzea é possível compreender seu valor histórico que é diretamente ligado a memória e a identidade da população habitante que será melhor abordada posteriormente.

**Imagem 10** - Praça da Várzea - lateral



**Fonte:** Dantas, 2019.

**Imagem 11**- Praça da Várzea



**Fonte:** Dantas, 2019.



### 3.2. A dinâmica construtiva na Várzea

O processo de verticalização no Recife começou em 1960, de acordo com o arquiteto Wandenkolk Tinoco (2015), quando houve o início de um movimento de construção de edifícios mais altos até então não experimentadas na cidade.

Atualmente, a quase totalidade das zonas norte e sul do Recife encontram-se saturadas de edificações, principalmente as mais altas. Tendo em vista essa situação, algumas incorporadoras tem investido em empreendimentos verticalizados na zona oeste da cidade, que ainda possui gabarito baixo predominante, levando para a área a mesma tipologia e características construtivas dos empreendimentos de outras zonas da cidade.

Dentre os bairros da Zona Oeste, o bairro da Várzea possui diversos atrativos que justificam o atual investimento do mercado imobiliário no local. Este trecho do trabalho busca apresentar esses atrativos e os edifícios que vêm sendo construídos ao longo dos últimos anos.

A Várzea, geograficamente, fica bem situada em relação ao eixo viário, pois é cercada por vias muito importantes para o deslocamento seja dentro da cidade, como a Avenida Caxangá (PE-005) e a BR-408 que dá acesso à Arena Pernambuco, seja para outros municípios do estado de Pernambuco como a BR-232, e até para se deslocar para outros estados do país, através da BR-101 (segunda maior rodovia do Brasil) a qual também facilita o acesso à outras avenidas importantes do Recife como a Av. Abdias de Carvalho e a Av. Recife. O bairro se localiza no extremo oeste do Recife, como pode ser visto no Anexo A.

Sobre a infraestrutura do bairro, é válido iniciar pela facilidade de transporte público, contando com dois terminais integrados de ônibus nas proximidades, o TI Caxangá próximo a ponte que passa pelo Rio Capibaribe e o TI CDU na extremidade do bairro ao lado da BR-101, que contribuem com as mais de 15 linhas de ônibus que levam para os principais destinos da cidade e de sua região metropolitana como o centro do Recife, o aeroporto e ao Terminal Integrado de Passageiros (TIP), que também se situa próximo ao bairro e oferece linhas de transporte intermunicipais. Tanto o TI Caxangá como o TI CDU estão localizados na Avenida Caxangá, uma das

mais importantes vias arteriais do Recife e principal responsável pelo corredor Leste-Oeste de transporte na cidade.

Além dos terminais integrados, a Várzea conta com a proximidade à grandes centros educacionais como a Universidade Federal de Pernambuco (UFPE), o Instituto Federal de Pernambuco (IFPE) e a Universidade Federal Rural de Pernambuco (UFRPE), assim como o colégio Mazarello de ensino infantil, fundamental e médio pertencente a rede Salesiana de escolas, e também possui colégios públicos como a Escola de Referência em Ensino Médio (EREM) Olinto Victor, além de ser o bairro onde se localiza a Secretaria de Educação do Estado.

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

A Várzea também possui uma grande quantidade de comércios e serviços como padarias, restaurantes, bares, academias de ginástica, museus, igrejas, redes de farmácias, mercados e de *fast food*, lojas de confecções e serviços de sapataria. Além destes, o bairro possui proximidade a serviços de saúde como a Unidade de Pronto Atendimento (UPA) da Caxangá, o Hospital das Clínicas (UFPE) e ao Hospital da Mulher, além de outros serviços públicos como o Detran e agência dos Correios presente no próprio bairro.

Com tudo isso, a localização da Várzea é um dos principais atrativos de venda para os novos empreendimentos no bairro, pois o mesmo apresenta uma grande quantidade de serviços que atendem além das necessidades básicas da população. Por esse motivo, dependendo da localização do imóvel, esse fator influencia diretamente o preço.

Outra questão difundida nas propagandas imobiliárias é a área verde do bairro que possui grandes reservas de Mata Atlântica no território, que contribui para uma melhor qualidade do ar e temperatura em relação aos demais bairros da cidade, como é

possível observar no comparativo realizado pela Prefeitura do Recife (MEIRELES, 2018) apresentando o mapa da Figura C que mostra as áreas urbanizadas e as que possuem Unidades de Conservação da Natureza (UCN) relacionado com a Figura D que mostra o mapa de temperatura na cidade, variando do azul (mais frio) ao vermelho (mais quente) e a forma contornada na cor preta representa os limites do bairro da Várzea.

Com a análise comparativa entre as Figuras 2 e 3, é notável que mesmo as áreas mais edificadas do bairro possuem temperaturas mais amenas, representadas em amarelo, do que a maior parte das regiões edificadas do Recife, representadas nas cores laranja e vermelho.

Analisando os nomes dos empreendimentos mais recentes do bairro (no quadro 1 a seguir), é possível notar uma chamada para elementos que remetem à natureza como as palavras “praça”, “rio”, “verde”, “bosque”, “reserva”, “lugar”, além de nomes de árvores como “Araucárias”, “Palmeiras” e “Cedros”, com o intuito de provocar a sensação de inserção na natureza, como um fetichismo com a mesma, que segundo Lefebvre (2004) (apud Xavier & Luz, 2017), tem origem no final do século XVIII e início do XIX, no qual os espaços da cidade são ofertados com um simulacro de natureza.

No marketing feito pelas construtoras que busca convencer a população a querer usufruir do novo empreendimento proposto, há uma grande influência de propagandas que apresentam formas de morar com maior qualidade de vida, como pode-se observar nas figuras 4 e 5, apresentando um produto “ideal”, que no caso do bairro da Várzea, destaca como pontos fortes o fato de ser um dos bairros mais arborizados do Recife, a sua proximidade à diversos centros institucionais, e sua tranquilidade por ainda ser um bairro de gabarito edificado baixo, muitas vezes até comparando a um ambiente interiorano.

Porém, quando analisados estes próprios empreendimentos, percebe-se que os mesmos não colaboram para que essas mesmas características que contribuem para a identidade socioambiental do bairro sejam mantidas, pois nos condomínios mais recentes, por exemplo, é possível perceber a escassez de vegetação de grande porte no interior dos lotes, mesmo em empreendimentos com mais de uma torre ocupando lotes de grandes dimensões.

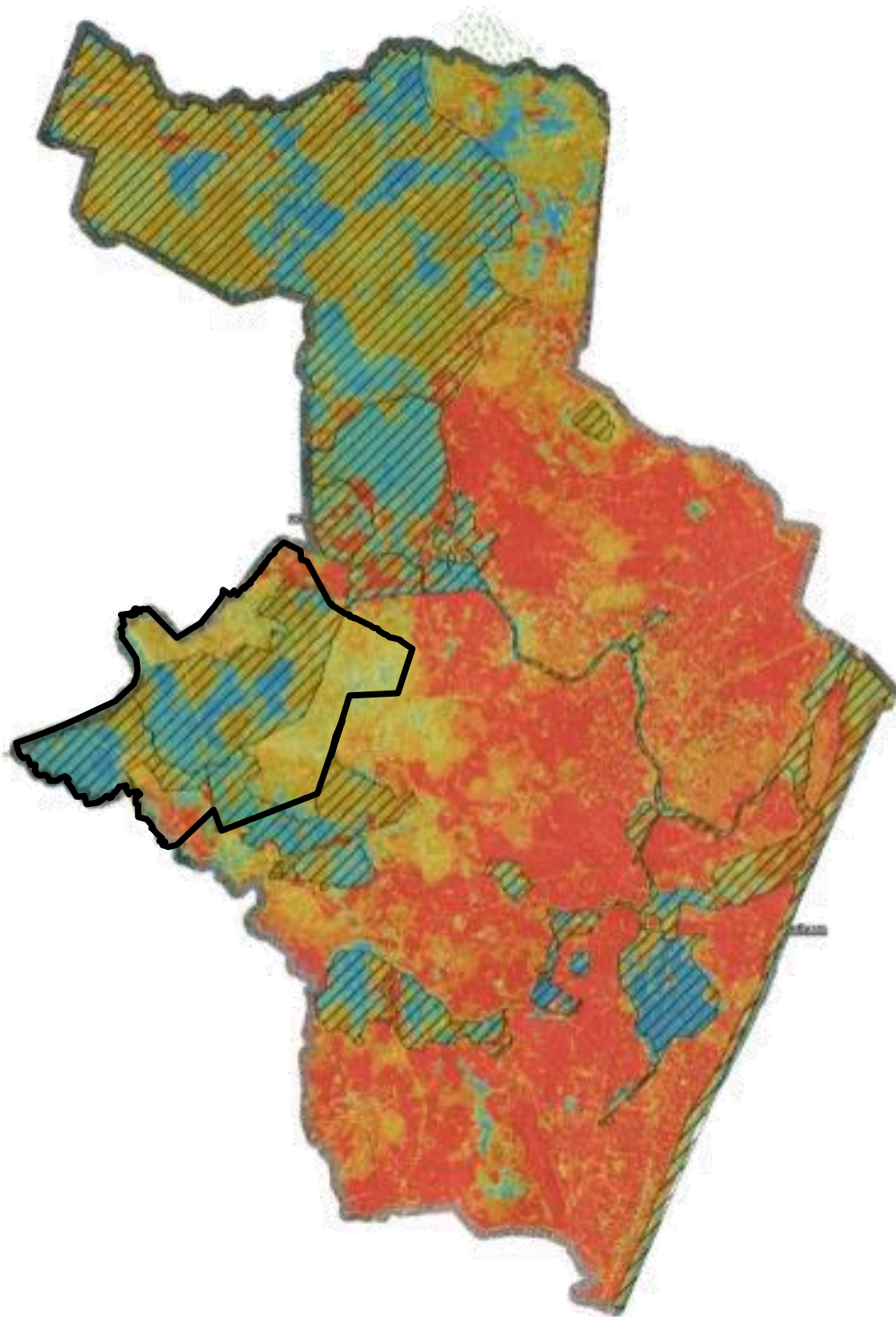
Também é válido notar que as características construtivas dessas novas edificações são similares às das milhares já existentes na cidade do Recife e, portanto, não refletem as características do bairro da Várzea que o fazem ser o que é hoje, acarretando na descaracterização deste, caso essa expansão imobiliária continue acontecendo da maneira atual.

**Figura 2** - Mapa de áreas Urbanizadas e UCN's de maior parte do Recife



Fonte: Meireles 2018.

**Figura 3 - Mapa de temperatura do Recife**



**Fonte:** Meireles, 2018.

Quadro 1: Edifícios pesquisados

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

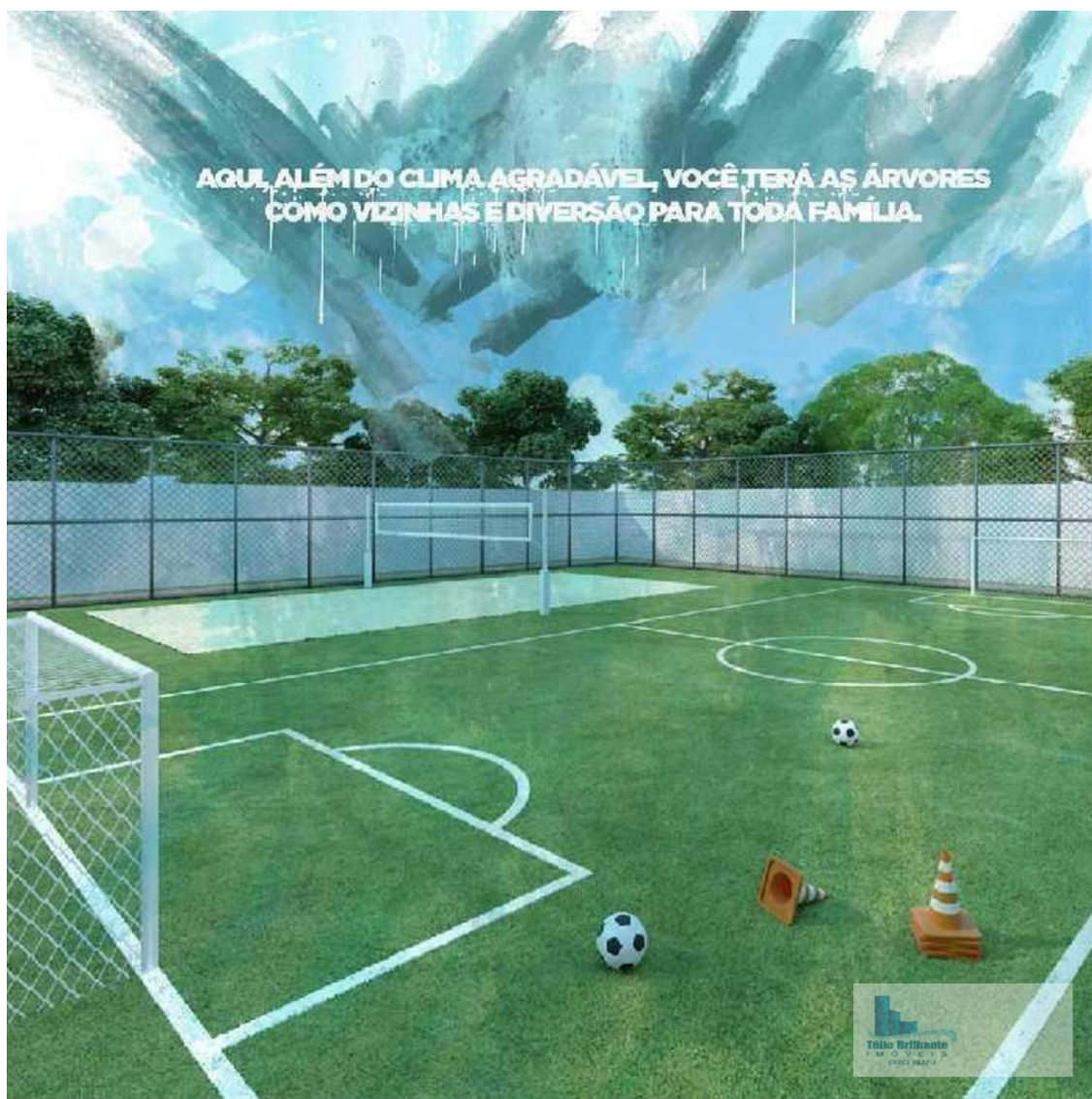
**Fonte:** XAVIER; LUZ; adaptado pela autora.

**Figura 4 - Panfleto 1- Condomínio Clube Praça das Araucárias**



**Fonte:** Zip anúncios, 2019

**Figura 5** - Panfleto 2- Cond. Clube Praça das Araucárias

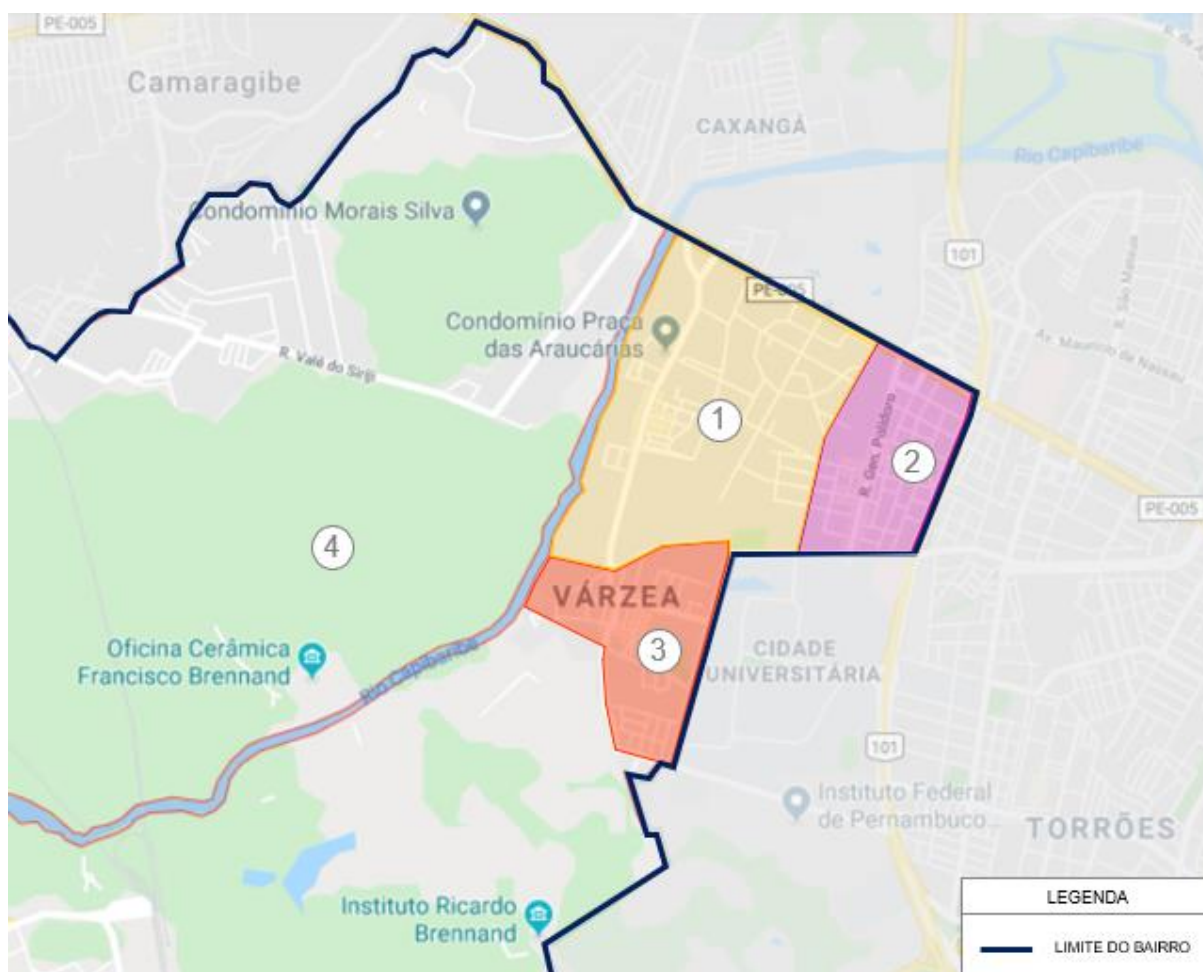


**Fonte:** Túlio Brilhante Imóveis, 2019.

Com base no quadro 1, também é válido considerar que os edifícios nela contidos estão todos no trecho formado pelo perímetro compreendido nos trechos 1, 2 e 3 da Figura 6 formado pelo cruzamento da Av. Caxangá (PE-005) com a BR-101 até a Av. Afonso Olindense chegando próximo ao Rio Capibaribe, e pela Av. Prof. Arthur de Sá (ao lado do Hospital das Clínicas da UFPE) até a entrada do Instituto Ricardo Brennand, no encontro da Rua Isaac Buriel com a Rua Mario Campelo.



**Figura 6** - Mapa dos trechos da Várzea



**Fonte:** A autora, 2019.

Na figura 6 o bairro foi dividido em três trechos, sendo o número 1 composto pela região conhecida como Brasilit até a margem direita do Rio Capibaribe, passando pela Av. Afonso Olindense, sendo o trecho que possui cerca de metade do território marcado por ZEIS (Zona Especial de Interesse Social) sendo elas: Zeis Vila Arraes, Zeis Sítio Wanderley, Zeis Brasilit, Zeis Brasilit 2 e Zeis Campo do Banco. O trecho 2 compreende a região conhecida por muitos como Cidade Universitária que começa pelo cruzamento da Av. Caxangá (PE-005) com a BR-101 até as mediações da Av. General Polidoro, área muitas vezes confundida com a que pertence à UFPE pela sua proximidade ao campus e pela sua característica bastante movimentada devido à grande presença de estudantes que residem no local. Já o trecho 3 é característico por ter uma maior relevância histórica, começando pela Rua Acdo. Hélio Ramos

situada por detrás da UFPE, seguindo até o acesso do Instituto Ricardo Brennand, passando pela Praça do Rosário em frente à Igreja Matriz, pela Praça da Várzea até chegar ao Rio Capibaribe.

Contudo, embora alguns condomínios com edificações acima de 7 andares datem de mais de 20 anos, como os Edifícios Rio Tapajós e Rio Amazonas, localizados nas ruas João Sales de Menezes e Agricolândia, respectivamente, bem como o Residencial Jardim Caxangá, localizado na Rua Rodrigues Ferreira, esquina com a Av. Caxangá, a pesquisa realizada e apresentada no Quadro 1 mostra que os prédios com no mínimo 7 andares, tem menos de 10 anos de construído, demonstrando uma verticalização cada vez mais ascendente, em contraste com a predominância de residências horizontais e prédios de até 4 pavimentos, podendo ser observados in loco.

De acordo com entrevistas em pequenas imobiliárias do bairro realizadas por Xavier e Luz (2017), identificou-se uma alta no preço do m<sup>2</sup> dos empreendimentos imobiliários de até 50% nos últimos 5 anos (até 2017). De acordo com uma das representantes imobiliárias, a média desse preço varia entre R\$ 4.900,00 e R\$ 5.500,00, podendo chegar até R\$ 6.000,00.

A valorização do solo urbano no entorno da UFPE reflete diretamente sobre os preços dos imóveis, principalmente os destinados à venda. Em relação à aluguéis, não foi confirmada uma valorização forte nos últimos anos, mantendo-se constante e variando de acordo com o mercado imobiliário de aluguel da cidade (XAVIER, Twane; Luz, Everton. 2017).

Nas ruas próximas à Av. General Polidoro e à Av. Afonso Olindense, os imóveis são mais valorizados. Em contrapartida, nas áreas mais internas ou nas que estão na margem esquerda do Rio Capibaribe, ainda não apresentam uma tendência de verticalização acima de 7 pavimentos, pois apesar deste último trecho, mais a oeste do bairro, apresentar algumas casas de padrão mais elevado, há a dificuldade de implantação de grandes edifícios devido ao trecho possuir terreno mais irregular, apresentando formação de morros.

Um dos lançamentos mais recentes na Várzea foi o edifício Praça dos Cedros (Figura 7), que consta no quadro 1, de 21 andares que está situado na Rua Amaro Gomes Poroca, entre a UFPE e a Praça da Várzea, Devido a população prezar pela permanência da horizontalidade no entorno da praça da Várzea, sendo pauta de

discussão nas reuniões participativas do Plano Diretor de 2018, houve uma resistência popular ao lançamento deste edifício, que ficou embargado pela prefeitura durante cerca de 1 semana. As obras do Praça dos Cedros, que será o edifício mais alto da Várzea continuam, como pode ser visto ao fundo da imagem 12, pois de acordo com a prefeitura o projeto encontra-se em conformidade com as leis vigentes.

**Figura 7 - Edifício Praça dos Cedros**



**Fonte:** Viva Real, 2019.

**Imagem 12** - Edifício Praça dos cedros visto da Praça da Várzea



**Fonte:** A autora, 2019.

Conforme o quadro 1 dos edifícios pesquisados, os edifícios mais altos e recentes, além do Edifício Praça dos Cedros, são o Condomínio Clube Praça das Araucárias (Imagem 13) localizado na Av. Afonso Olindense; o Ed. Mirante da Várzea (Figura 8) também na Av. Afonso Olindense; o Reserva Polidoro (Figura 9) na Av. General Polidoro; e o Edifício Praça das Nogueiras (Figura 10) Na rua Almir Azevedo, entre a BR-101 e a Av. General Polidoro.

**Imagem 13** - Condomínio Clube Praça das Araucárias



**Fonte:** Campos Gouveia, 2019.

**Figura 8** - Edifício Mirante da Várzea



**Fonte:** Romarco, 2019.

**Figura 9** - Reserva Polidoro



**Fonte:** Moura Dubeux, 2019

**Figura 10** - Edifício Praça das Nogueiras



**Fonte:** CTI Imobiliária, 2019.



Em entrevista a uma imobiliária responsável pela venda de muitos edifícios da zona oeste do Recife, o entrevistado afirmou que a região de maior interesse na Várzea é a maior proximidade à Praça da Várzea (Praça Pinto Dâmaso), pois é muito movimentada devido a presença de manifestações culturais, mercados, igrejas e comércio informal, sendo um dos pontos de encontro mais conhecidos do bairro.

Outro fator importante comentado na entrevista com a imobiliária, foi que muitos incorporadores que querem lançar um empreendimento no bairro tem problemas em achar um terreno de tamanho suficiente pois quando o morador de uma casa quer vender seu lote, muitas vezes o vizinho não tem interesse, causando uma dificuldade para a realização de um remembramento para que seja possível inserir um edifício viável financeiramente com o tamanho do lote. Esta situação pode significar uma maior valorização das casas por parte dos moradores, que parecem preferir viver na experiência da horizontalidade.

A Várzea, então, além de ser o segundo bairro com maior população do Recife (70.453 habitantes), ficando atrás apenas do bairro de Boa Viagem (com 122.922 habitantes) é atualmente um dos bairros mais valorizados da Zona Oeste da cidade e um dos que mais interessam aos incorporadores, que tem o poder de modificar a percepção da cidade, pois segundo Kevin Lynch:

A cidade não é apenas um objeto percebido (e talvez desfrutado) por milhões de pessoas de classes sociais e características extremamente diversas, mas também um produto de muitos construtores que, por razões próprias, nunca deixam de modificar sua estrutura. Se em linhas gerais, ela pode ser estável por algum tempo, por outro lado está sempre se modificando nos detalhes (LYNCH, Kevin, 2011).

Portanto, é importante analisar a consequência de uma proliferação destas edificações na Várzea, que possuem a mesma lógica construtiva em qualquer lugar da cidade em que possam ser construídas, com projetos que focam na demanda local e carecem de estudos de impactos negativos que o próprio empreendimento pode gerar no bairro, que podem interferir diretamente nas motivações que levaram os clientes a adquirir os produtos imobiliários.

### 3.3. A imagem da Várzea segundo os moradores

Conforme apresentado anteriormente no capítulo de Imagem de lugar, entende-se a importância de compreender a percepção dos indivíduos que se apresentam no local para que seja melhor definida a imagem que um lugar possui, pois como afirma Lynch (2011), “devemos levar em consideração não apenas a cidade como uma coisa em si, mas a cidade do modo como a percebem seus habitantes.”

Baseado nesse pensamento, este trabalho buscou depoimentos de moradores do bairro e, dentre estes, estão os de um vídeo elaborado pela construtora Moura Dubeux realizado em 2017 e intitulado “Minha Cidade, Meu Lugar – Várzea (Recife-PE)”.

O vídeo começa com o depoimento de Ozi dos Santos, hoje aposentado, que afirma ter chegado na Várzea em janeiro de 1949, aos 16 anos e afirma que a Várzea foi uma descoberta espetacular. As demais falas dele foram:

- “Eu acho a Várzea ainda com aquele aspecto de cidade de interior.”
- “Você veja o clima daqui, o clima como é agradável aqui na Várzea, por conta dessa vegetação que nós temos.”
- “Aqui a Várzea é uma maravilha, eu jamais sairei daqui. Quem quiser morar na Várzea pode vir que tem lugar aqui.”

A partir das afirmações de Ozi, pode-se perceber que para ele, o bairro possui uma imagem de ambiente calmo e arborizado, que o faz sentir que está no lugar certo para passar a vida inteira. Nota-se que este morador tem para si o princípio de continuidade para a definição da identidade defendido por Breakwell (1992, apud CAVALCANTE E ELALI, 2011) quando afirma estar no bairro desde jovem e não desejar sair de lá, assim como a definição de memória apresentada por Rolim (2013) que está intrínseca nas falas do aposentado.

Outra pessoa entrevistada no filme da Moura Dubeux foi a professora Renata Nascimento que afirma que no bairro todo mundo se conhece e é muito cortês. As falas de Renata foram:

- “É um bairro que reúne tudo, você não precisa sair da Várzea para encontrar qualquer coisa em outro lugar.”

- “Quando eu penso na Várzea, eu penso com muito carinho e muito amor, porque minha vida tá aqui, é como se a Várzea fizesse parte do meu DNA como pessoa.”

- “Quando você fica muito tempo longe de alguém que você ama, você acaba sentindo saudade e se você não volta rápido você pode adoecer de saudade. Então, eu sinto essa relação com a Várzea, sabe? As pessoas se sentem pertencentes a um lugar, pertencentes a uma comunidade, a um espaço físico, isso é importante para as pessoas. Você se sente mais completo, mais plena, é assim que me sinto aqui na Várzea, mais plena.”

Nas falas de Renata pode-se perceber a sua relação de pertencimento com a Várzea, e a mesma reconhece a importância de se sentir pertencente a um local, evocando a fala de Korpela (1989 apud CAVALCANTE E ELALI, 2011) em relação ao pertencimento e a sua importância para os indivíduos, pois contribui para a formação da identidade, conforme Lynch (2011).

Mais um morador que foi entrevistado foi o empresário Carlos Levy que disse as seguintes afirmações:

- “O bairro da Várzea aqui é o único lugar que eu me vejo daqui a 10, 15, 20 anos. Não é à toa que eu apostei no meu empreendimento na loja aqui na Várzea, comprei um apartamento para eu morar. É um bairro que sempre me trouxe alegria, recordações.”

- “Você sai à noite, você vai pra uma delicatessen, você sai para fazer uma refeição, você sai andando, você não precisa sair de carro e é tudo iluminado, é seguro...”

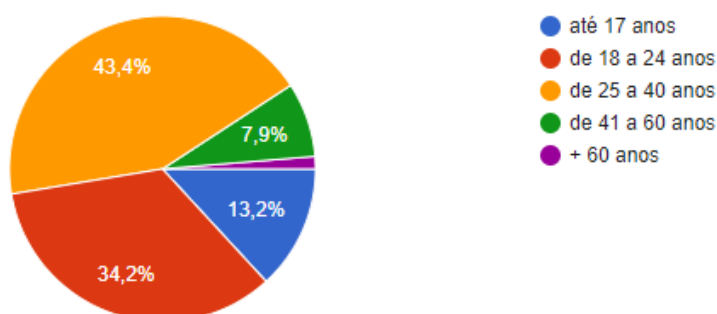
- “De uns anos pra cá a Várzea vem crescendo muito, então eu comecei a enxergar que os empresários vêm investindo muito aqui na Várzea, você tem delicatessen, padaria, restaurante, bares...”

Assim como Renata, Carlos também demonstra uma relação de pertencimento com a Várzea além do princípio da eficácia quando afirmam que a várzea possui muitas opções de infraestrutura e que podem resolver muita coisa no bairro sem precisar sair dele. Além da eficácia como princípio de formação da identidade, o princípio da continuidade também é perceptível nas afirmações de Carlos, assim como nas de Ozi dos Santos, quando demonstram que o bairro lhes traz boas recordações.

A comerciante Mariany Barreto, também contribuiu para a filmagem da Minha Cidade, Meu Lugar – Várzea (Recife-PE), demonstrando que o Caxangá Golf Club é uma referência de marco para a mesma no bairro. Ela afirma: “Nós já sentimos um clima diferente a partir do momento que já chegamos ali no Caxangá Golf Club, quando a gente já se aproxima vem um ventinho, tudo se torna diferente.” Com esta afirmação, Mariany transmite perceber o princípio de distinção para a construção da identidade, por afirmar sentir uma diferença de clima na Várzea onde tudo se torna diferente, deixando implícita a distinção do bairro dentre os demais.

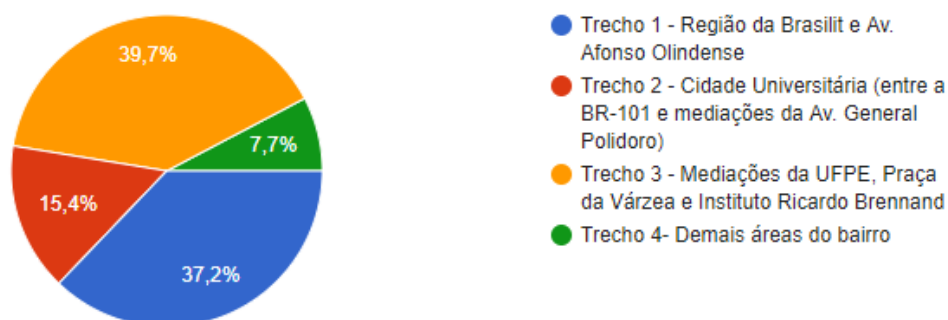
Buscando compreender a visão dos moradores e ex-moradores do bairro acerca dos problemas de pesquisa do presente trabalho, foi realizado um questionário online cujas perguntas encontram-se no apêndice A. O questionário contou com 78 respostas onde aproximadamente 90% eram moradores e 10% ex-moradores do bairro e sendo a maior parte (77,6%) dos entrevistados composta por jovens adultos, entre 18 e 40 anos, como pode ser observado no gráfico 1.

**Gráfico 1:** Idade dos entrevistados



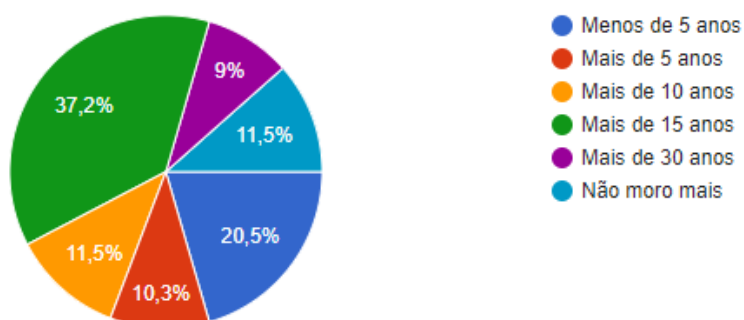
**Fonte:** A autora, 2019.

Para ter conhecimento de onde os entrevistados moravam foi apresentado no questionário o mapa da figura 6 que indica os trechos do bairro da Várzea, e analisando o resultado vemos que cerca de 77% se localizam entre os trechos 1 (Região da Brasilit e Avenida Afonso Olindense) e 3 (Mediações da UFPE, Praça da Várzea e Instituto Ricardo Brennand), como pode ser visto no Gráfico 2.

**Gráfico 2:** Trecho do bairro em que mora/morou

**Fonte:** A autora, 2019.

Com as perguntas do questionário, também foi possível identificar o tempo em que os moradores moram na Várzea. Mais da metade (57,7%) mora há mais de 10 anos e dentro destes, 46,2% moram há mais de 15 anos. O segundo maior percentual é o de novos moradores, sendo 20,5% os que moram há menos de 5 anos.

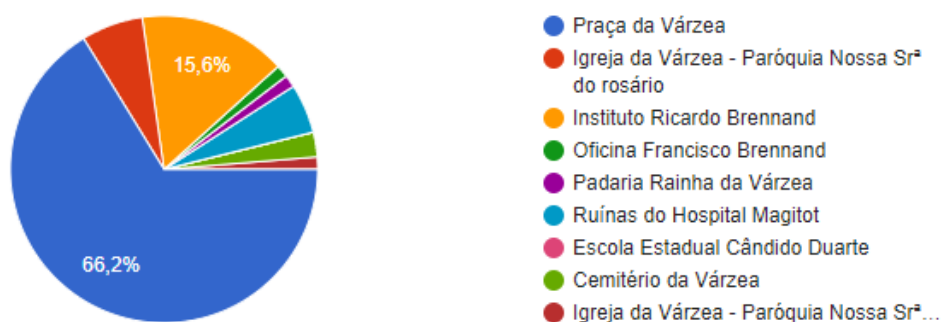
**Gráfico 3:** Tempo em que mora na Várzea

**Fonte:** A autora, 2019.

Para compreender a identidade da Várzea, os moradores tem papel fundamental. Portanto, perguntou-se primeiramente: “Para você, quais locais remetem mais a Várzea?”, podendo ser respondido com mais de uma opção. Dentre os resultados, os mais selecionados foram: praça da Várzea (85,9%), seguido pelo Instituto Ricardo Brennand (65,4%), a Igreja Matriz de Nossa Senhora do Rosário (52,6%), a padaria Rainha da Várzea (42,3%), As ruínas do antigo Hospital Magitot

(39,7%) e o Cemitério da Várzea e a Oficina de Cerâmica de Francisco Brennand (ambos com 30,8%). Posteriormente foi perguntado qual desses locais era o mais representativo, com apenas uma opção de resposta onde mais de 66%, como pode-se observar no Gráfico 4, respondeu que era a Praça a Várzea, sendo o segundo mais votado o Instituto Ricardo Brennand.

**Gráfico 4:** Pontos mais representativos que remetem à Várzea

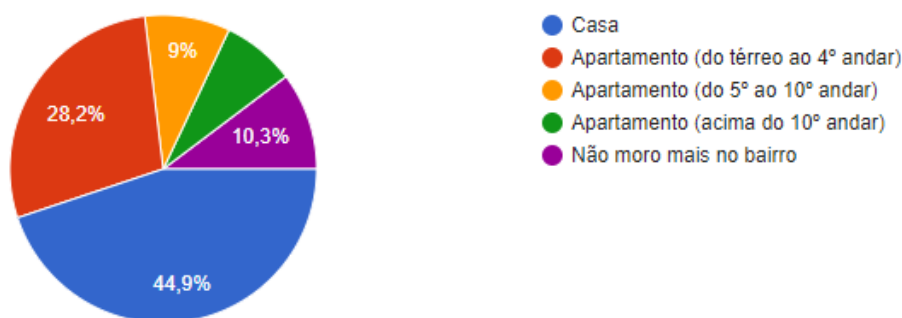


**Fonte:** A autora, 2019.

Ainda foi analisada a relação entre a resposta sobre os locais mais significativos para os moradores e o trecho do bairro onde os mesmos residiam. Dos moradores que apontaram a Praça da Várzea como mais significativa, metade morava no próprio trecho da praça (trecho 3) e o outro trecho mais significativo que também escolheu a praça foi o trecho 1, que tem o acesso à praça facilitado pelo corredor da Av. Afonso Olindense por onde passam os ônibus de transporte público e onde há uma ciclofaixa. Dos poucos moradores do trecho 4 (áreas mais distantes da praça) que responderam o questionário, nenhum deles apontou a praça como mais significativa. Com base nesses dados, pode-se concluir que a população que mais valoriza a praça é a que reside nas proximidades e tem maior facilidade de acesso a ela, demonstrando também que os moradores que não a escolheram, podem não ter uma vivência considerável com ela ou conhece-la pouco devido à distância.

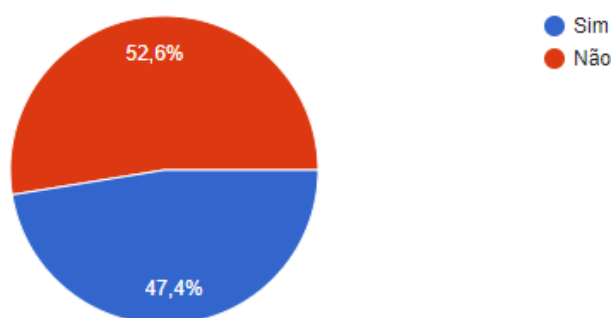
Um resultado importante foi que 73,1% dos moradores residem em casa ou em apartamentos em andares baixos, conforme gráfico 5, demonstrando a predominância dos gabaritos baixos no bairro. Comparando ainda os gráficos 3 e 5, nota-se que dos moradores que moram no bairro há menos de 5 anos, apenas 18,7% moram em casa.

**Gráfico 5:** Residência dos moradores



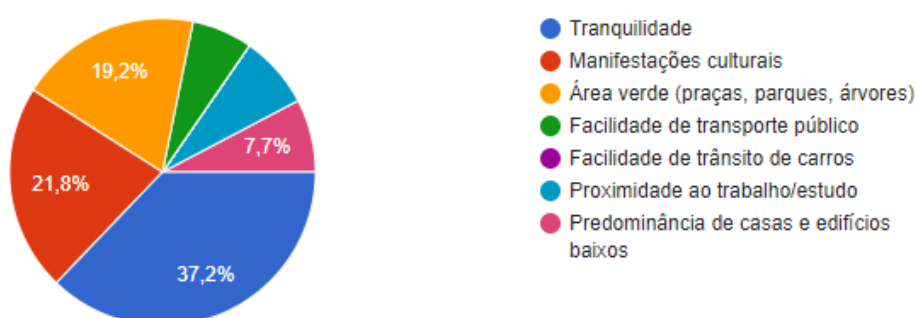
**Fonte:** A autora, 2019.

De acordo com o gráfico 6, é notável que praticamente metade (47,4%) dos moradores trabalham ou estudam na Várzea, demonstrando que pode haver uma boa relação de transporte no bairro, diferentemente da maior parte dos bairros periféricos da cidade do Recife, onde há uma predominância de movimento pendular da população para trabalho ou estudo. Este resultado tem claramente relação entre a grande quantidade de instituições de ensino nas proximidades já ditos anteriormente como a UFPE, IFPE e a UFRPE que garantem uma grande demanda de moradias para estudantes, além destas instituições, ainda há a Secretaria de Educação do Estado, que juntos também possuem muitos funcionários públicos com interesse em residir próximo ao trabalho.

**Gráfico 6:** Se os moradores trabalham ou estudam no bairro

**Fonte:** A autora, 2019.

Sobre as características do bairro preferidas dos moradores presentes no gráfico 7, as três principais foram a tranquilidade (37,2%), as manifestações culturais (21,8%) e a área verde (19,2%), ficando evidente que essas são características importantes a serem permanecidas no bairro.

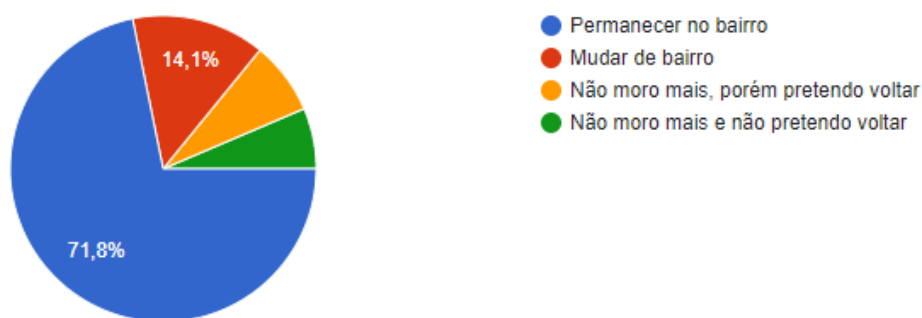
**Gráfico 7:** Característica da Várzea preferida pelos moradores

**Fonte:** A autora, 2019.



Os resultados do gráfico 8 a seguir, confirmam o sentimento de pertencimento dos moradores já citado na fala dos moradores da entrevista realizada pela construtora Moura Dubeux, pois se somada a quantidade de pessoas que querem permanecer na Várzea com as que não moram mais nele, mas pretendem voltar, obtêm-se aproximadamente 86% de aceitação do bairro.

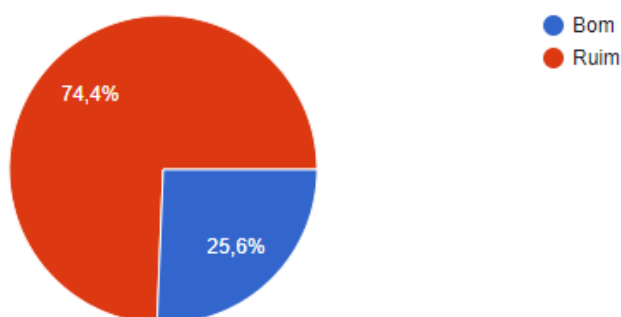
**Gráfico 8:** Pretensão em continuar no bairro ou se mudar



**Fonte:** A autora, 2019.

Acerca da percepção dos moradores sobre o atual crescimento de construções de edifícios mais altos no bairro, 98,7% afirmou percebê-las, e dos que percebem essa mudança, aproximadamente 75% acham elas ruins. Após a pergunta que gerou o gráfico 9, questionou-se o porquê de acharem bom ou ruim a maior verticalização do bairro.

**Gráfico 9:** Consideração de edifícios altos no bairro como algo bom ou ruim



**Fonte:** A autora, 2019.

Dentre as respostas a favor de mais empreendimentos altos no bairro estão afirmações de que haverá um crescimento e valorização do bairro e mais opções de moradia, além da resposta a seguir que demonstra que é bom, mas pode gerar impactos:

- “Na verdade, acho parcialmente bom. Isso enobrece o Bairro e disponibiliza espaço para as pessoas morarem, mas perde um pouco a simplicidade do Bairro, além do impacto ambiental”.

Outro aspecto mencionado foi a questão de valorização do comércio local com a chegada de novos moradores como nas afirmações a seguir:

- “Com os prédios, a possibilidade de ter um comércio mais agitado é maior para atender esse novo público”.

- “De certa forma isso gera mais empregos, e mais oportunidades para as pessoas morarem aqui. Embora evite um pouco a circulação de ar no bairro, mas é algo bom”.

- “A movimentação financeira deve ajudar os moradores e empreendedores do bairro”.

- “Representa uma melhoria no comércio e na movimentação bairro pela adesão de novos moradores”.

Já para justificar que maiores quantidades de novos empreendimentos altos na Várzea são ruins, grande parte das respostas afirmou que estes edifícios contribuem para que o bairro seja descaracterizado, podendo acabar com a referência de tranquilidade do bairro; impacta o meio ambiente como o bloqueio dos ventos e a formação de ilhas de calor e a diminuição de áreas verdes; impacto visual; e impactos no trânsito de veículos. Houveram muitas respostas bem elaboradas que demonstram o empenho e o anseio em ver a Várzea mais valorizada em suas características, e apontam e explicam as consequências desses novos empreendimentos no bairro, além de algumas respostas já indicarem possíveis soluções. Dentre essas respostas encontram-se os depoimentos a seguir:

- “O aumento no número de moradias vem sem a infraestrutura adequada, como saneamento e até a capacidade de escoamento de carros para o número de apartamentos novos. Além disso modifica muito a paisagem e altera o ambiente em termos de circulação de vento e sol”.

- “Ruim, aos poucos a bonita paisagem vai dando lugar a selva de pedras que rodeia os bairros do Recife”.
- “A Várzea é um bairro antigo, multicultural, com predominância de natureza. Sabemos que quando a especulação imobiliária chega, acaba com tudo. Além disso, pode acabar com a circulação do vento, deixar o bairro mais quente, tira a visão do céu e segrega mais. Os moradores socializam bem e a violência é controlada. Tudo isso vai mudando, quando estes “grandes” empreendimentos chegam, colocando muros reais e invisíveis entre as pessoas.”.
- “Ruim. Pois a verticalização além de descaracterizar o bairro contribui pra a gentrificação deste. E com essa gentrificação o aumento das desigualdades sociais, do custo de vida, da insegurança e sentimento de comunidade”.
- “Descaracterização. E com mais prédios fica mais impessoal, com menos gente na rua, resultando em problemas como a sensação de insegurança, como já se nota na Cidade Universitária”.
- “Nas áreas de construções dos edifícios deveria ser investidos em parques, museu cultural (já q o lugar é rico em cultura e tem tantas histórias bonitas), e manter o lugar mais arborizado. Dificilmente se encontra uma sombra pra descansar do sol (risos)”.
- “O espaço que constroem os edifícios, poderiam ser usados para a valorização do bairro em outro aspecto, como pontos de lazer para principalmente as crianças do bairro, ou também para preservação de algumas plantas”.
- “Diminui a circulação de ar e torna o bairro menos ventilado. Também diminuiu muito a área verde e se percebe a diminuição dos pássaros e micos que viviam nas árvores próximas à praça e na UFPE”.
- “Os novos prédios em construção são de certa forma agressivos, por conta do seu tamanho e sua estética difere da estética do bairro”.
- “Edifícios muito altos como o que está sendo construído na Rua Maria Gomes Poroca, por exemplo, quebram com a escala do bairro. Antigamente o edifício mais alto era o CFCH dentro da universidade e isso tinha uma significância e uma representação muito grande, principalmente de história (entendendo o período que o prédio foi construído, a questão da universidade e etc). Então, em um estudo de visão

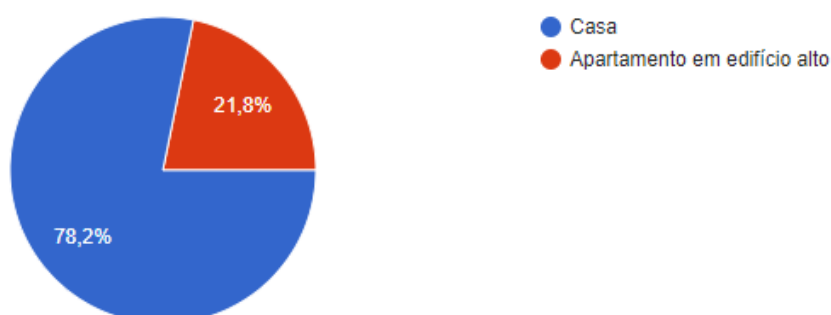
serial do bairro, como propõe Gordon Cullen para apreensão da cidade e fenômeno do lugar, esse edifício encontra-se deslocado. Não acho que a verticalização seja em tudo ruim, todavia tem que ser coerente com seu entorno imediato”.

Também há o depoimento de um ex-morador do bairro que diz:

- “Eu penso que verticalização separa as pessoas da vida orgânica do bairro, cria estruturas de segregação, onde impera a lógica do carro, da segurança eletrônica, do distanciamento. Bairro é território de apropriação e afetividade. Morei 5 anos num condomínio na Rua Mario Campelo. Meu sonho é morar numa casa com minha família, na várzea. O melhor cantinho da cidade”.

Comparando os gráficos 9 e 10, nota-se que a quantidade de pessoas que, se pudessem escolher, prefeririam morar em casa do que em um apartamento em um edifício alto, é um pouco maior do que a quantidade de moradores que consideram edifícios altos como ruins (74,4%). Portanto, alguns moradores mesmo concordando com as novas edificações do bairro, ainda preferem morar em casa.

**Gráfico 10:** Preferência de escolha de moradia

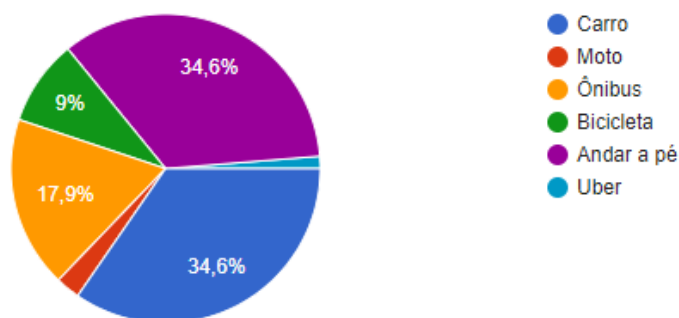


**Fonte:** A autora, 2019.

Para analisar a maneira de utilização do bairro pelos moradores, foram feitas perguntas a respeito da mobilidade e dos serviços utilizados. De acordo com o gráfico 11, os meios de locomoção mais utilizados são o carro e andar a pé, que ainda é bem maior eu o número de moradores que utilizam transporte público, demonstrando a

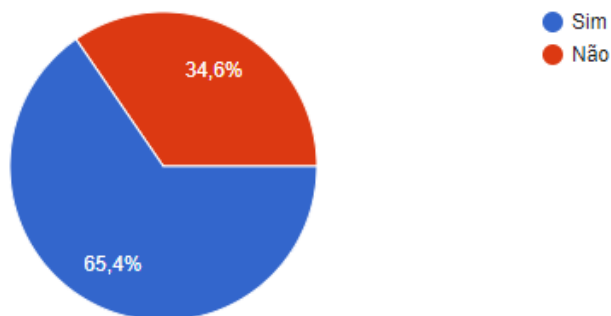
grande quantidade de pedestres no bairro, que pode ser justificada pela grande quantidade de serviços oferecidos.

**Gráfico 11:** Meios de locomoção mais utilizados pelos moradores



**Fonte:** A autora, 2019.

De acordo com o gráfico 12, percebe-se que grande parte dos moradores passeiam no período da noite pelas ruas do bairro, provavelmente para o lazer, que de acordo com uma pergunta realizada no questionário, descobriu-se que aproximadamente 60% dos moradores utilizam o próprio bairro para o lazer. Esta movimentação contribui para a segurança do bairro, pois praticamente todas as pessoas que moram no trecho 2, Cidade Universitária (entre a BR-101 e a Av. General Polidoro), disseram que o bairro era inseguro, e muitas áreas do trecho 2 sofrem violência urbana frequentemente, pois a movimentação na área concentra-se na Av. General Polidoro, deixando a região leste do bairro, próxima à BR-101 mais deserta no período da noite, sendo inclusive um bom ponto de fuga para os criminosos, que podem seguir facilmente pela rodovia federal.

**Gráfico 12:** Moradores que passeiam à noite pelas ruas do bairro

**Fonte:** A autora, 2019.

Com base nas respostas dos moradores descritas acima, pode-se associar algumas questões com os conceitos apresentados no capítulo 2 de referencial teórico a respeito das percepções e usos dos espaços do bairro. De acordo com Gordon Cullen (2010) o exterior pode ser ocupado para fins sociais e comerciais e a ocupação de determinados espaços como recintos, pontos focais e estradas utilizadas para o uso que mais convém, refletem o conceito de apropriação do espaço, que pode ser identificado na Várzea nos dias de quinta-feira em que ocorre a feirinha na Av. Afonso, Olindense que ocupa parte da pista para a locação das barracas, assim como a frequente utilização das calçadas para o comércio, como o exemplo de uma hamburgueria popular no bairro presente na rua Maria Jaboatão (Imagem 14) e ao seu lado, também localiza-se uma barbearia que utiliza parte da calçada como área de espera.

**Imagem 14 -** Rua Maria Jaboatão

**Fonte:** A autora, 2019.

Outro conceito abordado por Gordon Cullen (2010) é o de sobreposição de usos, que pode considerar o espaço exterior como propriedade de todos e utilizado de maneiras diversas a depender do horário. No caso da Várzea, pode-se considerar a Praça do Rosário (imagem 15) com sobreposição de usos, pois nos finais de semana é utilizada para receber os fiéis das Igrejas ou para o convívio entre os que frequentam as cafeterias e restaurantes ao seu redor, enquanto que nos dias de semana a praça funciona como pátio de treinamento para auto escolas.

**Imagem 15** - Praça do Rosário



**Fonte:** A autora, 2019.

O conceito de Intimidade definido por Gordon Cullen (2010) como um recinto que transmite uma atmosfera de interioridade, íntima e cordial e que possui vegetação exuberante. Esse conceito é possível de ser encontrado nas proximidades da UFPE, na Rua João Francisco Lisboa (Imagem 16), que possui uma grande quantidade de vegetação que parece abraçar o transeunte, que junto a paisagem horizontal passa uma sensação de intimidade.

**Imagem 16** - Rua João Francisco Lisboa



**Fonte:** A autora, 2019.

A questão da escala também é um dos principais fatores desta pesquisa, fator também apontado pelos moradores no questionário, pois é nela que se baseiam as consequências para um bairro marcadamente residencial como a Várzea. Segundo Gordon Cullen (2010), a escala é um dos contrastes que podem haver na paisagem urbana, sendo necessária a intervenção de um arquiteto nas fronteiras entre as escalas e na forma como elas se relacionam. A partir da imagem 17 é possível notar que a maneira em que a escala do novo edifício se relaciona com a da Praça da Várzea não é bem estudada, causando um forte contraste na paisagem.



**Imagem 17** - Contraste entre novo edifício e a Praça da Várzea

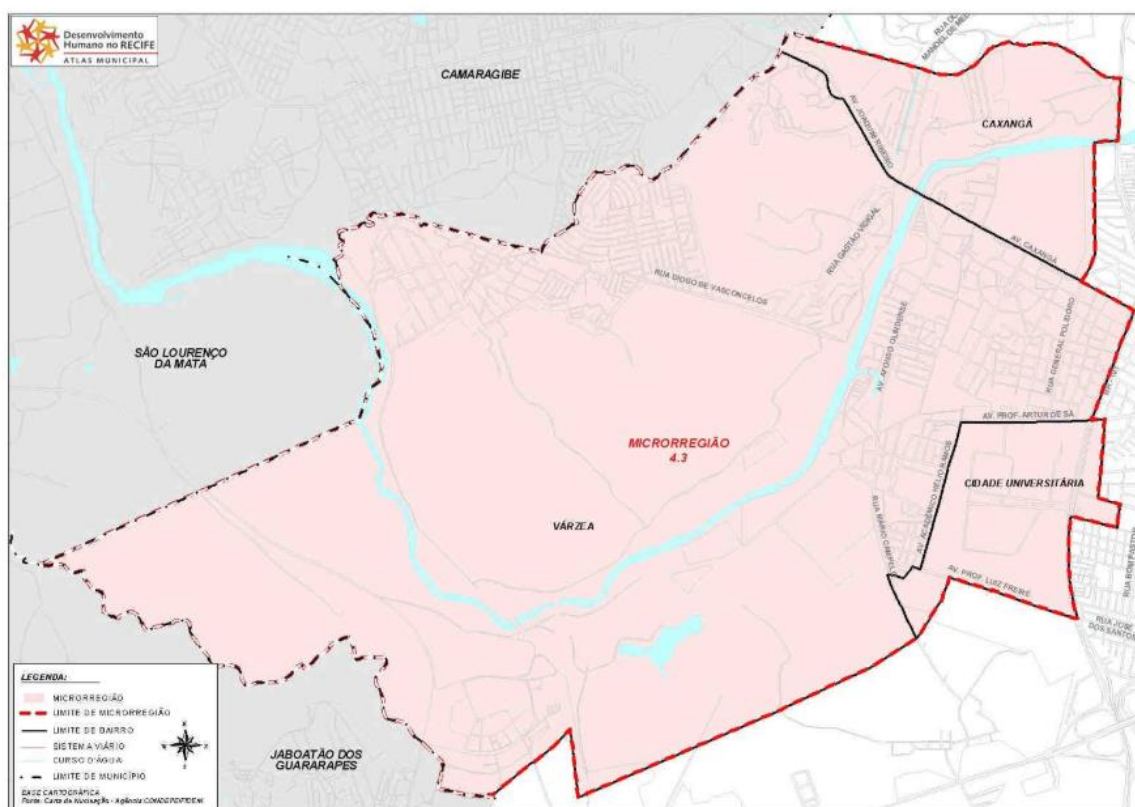


**Fonte:** A autora, 2019.

### 3.4. A legislação urbanística para a área e suas consequências para a imagem do bairro

A Várzea está localizada na Região Político Administrativa (RPA) 4 e na microrregião 4.3 da cidade do Recife conforme Figura 11, que contém além dele, os bairros da Caxangá e Cidade Universitária (Território onde está locada a Universidade Federal de Pernambuco), que são considerados por grande parte da população como uma extensão da Várzea.

**Figura 11 - Microrregião 4.3**



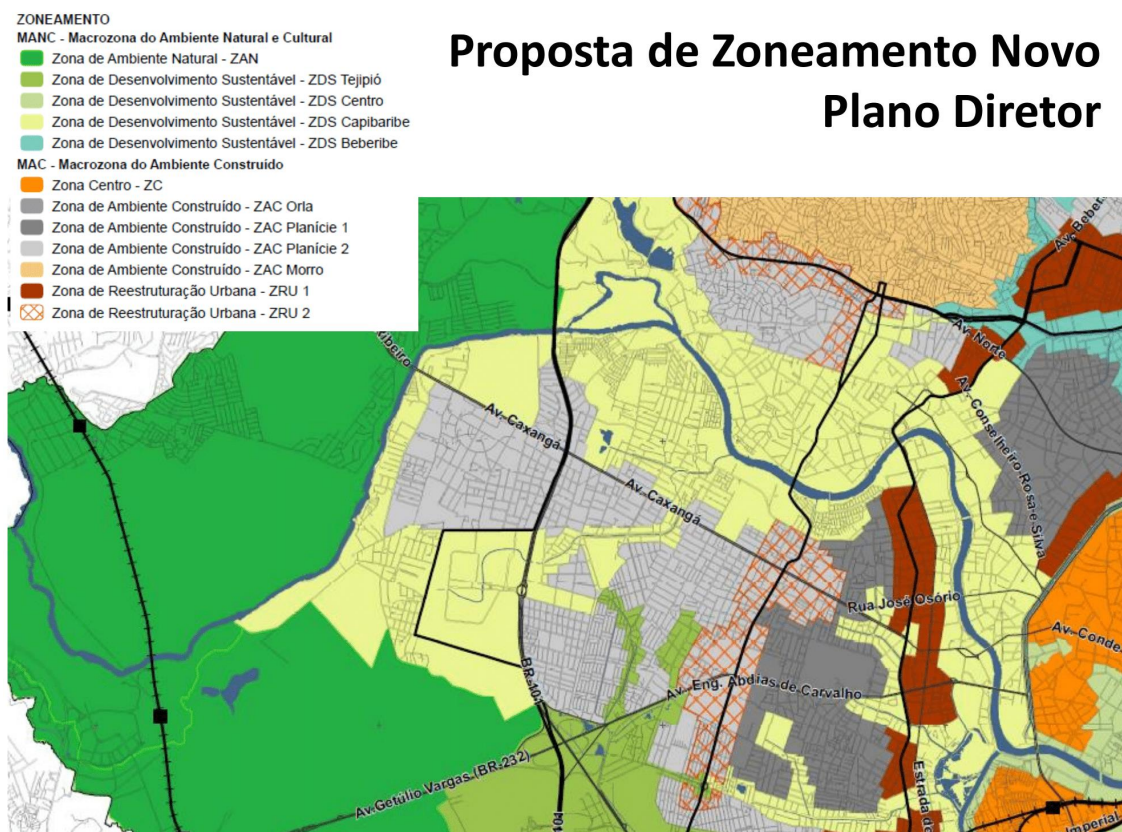
**Fonte:** Atlas do Desenvolvimento Humano no Recife, 2005.

Devido a sua grande extensão, de acordo com a Lei Municipal do Recife Nº 16176 de Uso e Ocupação do Solo, no bairro encontram-se as quatro zonas de urbanização diferentes existentes na Lei, sendo elas a Zona de Urbanização Preferencial 1 (ZUP 1), Zona de Urbanização Preferencial 2 (ZUP 2), Zona de Urbanização dos Morros (ZUM) e Zona de Urbanização Restrita (ZUR), sendo a ZUP 1 e a ZUP 2 as áreas do bairro que são alvo dos atuais investimentos.

Comparando o novo Plano Diretor da Cidade do Recife de 2018, juntamente à nova Lei de uso e Ocupação do Solo (LUOS), que ainda estão em processo de aprovação, com o atual, de 2008, houveram poucas mudanças para a região da Várzea. Na questão de Zoneamento, As Zonas de Ambiente Construído (ZAC) e as Zonas de Ambiente Natural (ZAN) permanecem com as mesmas delimitações, conforme Figura 12, alterando somente o nome para Macrozona do Ambiente Construído (MAC) e Macrozona do Ambiente Natural e Cultural (MANC).

Na nova proposta de Lei de Uso e Ocupação do solo (LUOS), dentro da MAC encontram-se as ZACs, agora subdivididas em: ZAC Orla; ZAC Planície 1, ZAC Planície 2; e ZAC Morro, e além delas, encontram-se as: Zona Centro; Zona de Reestruturação Urbana (ZRU)1 e a ZRU2. Com isso, as novas legislações propõem uma melhor divisão das zonas construídas. No Plano de 2008 encontra-se na Várzea a ZAC Moderada, na ZAN Capibaribe e Zona de Urbanização Preferencial (ZUP) 2, e no LUOS atual, possui a ZAC Planície 2 e ainda a ZAN Capibaribe, além da Zona de Desenvolvimento sustentável (ZDS) Capibaribe.

Figura 12 - Zoneamento Plano Diretor

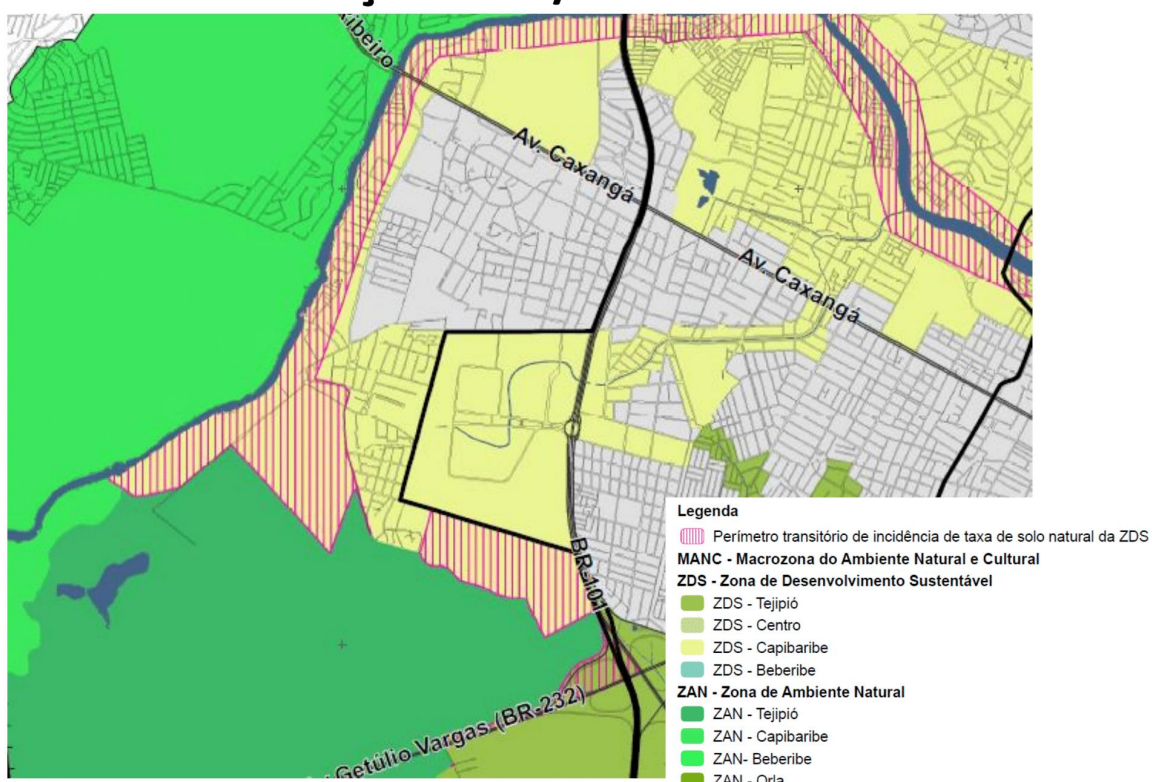


Fonte: Acervo pessoal de morador, 2019.

Agora no novo Plano Diretor de 2018, há o estabelecimento de Zonas de transição de taxa de solo natural da ZDS, conforme Figura 13, que na Várzea encontra-se antes da ZAN Capibaribe, mas margens do rio. Também há a proposta de Zonas especiais, sendo aplicada no bairro a Zona 3 – Cidade Universitária/Várzea, conforme Figura 14.

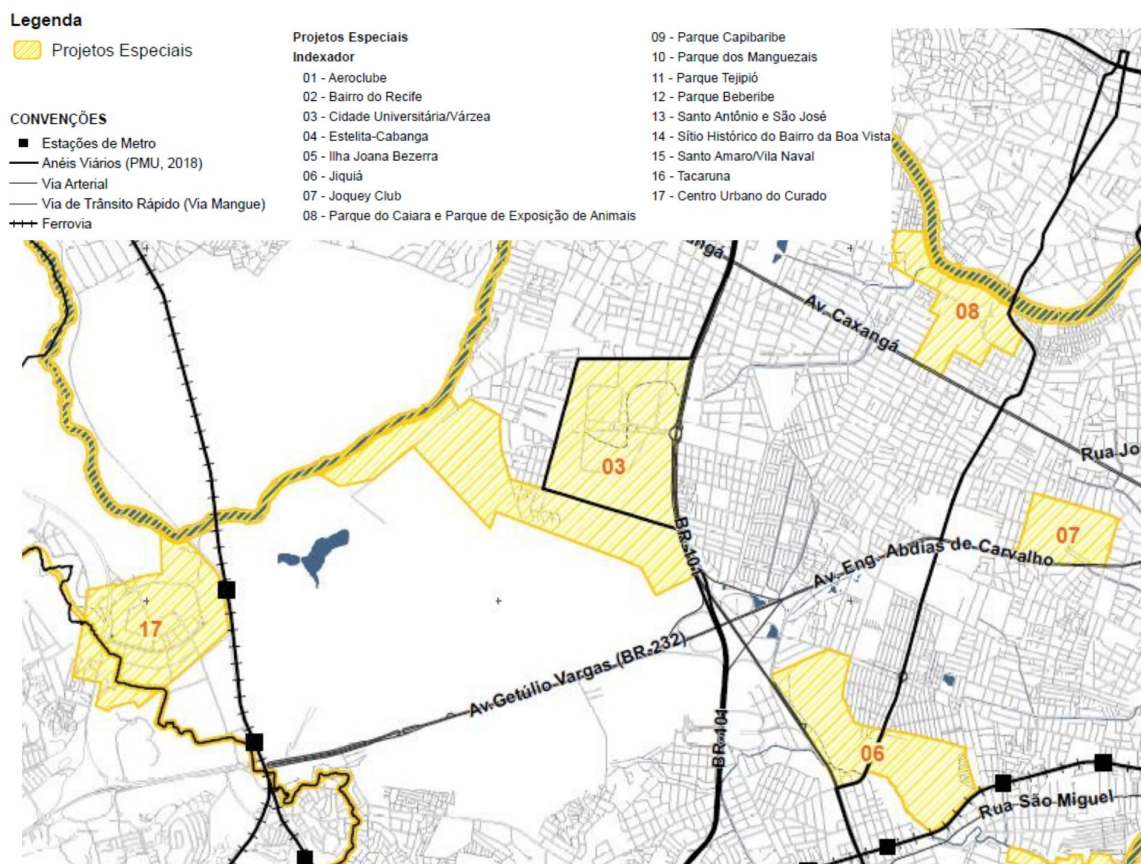
Figura 13 - Zonas do Plano Diretor

## Zonas de transição ZAN / ZDS



Fonte: Acervo pessoal de morador, 2019.

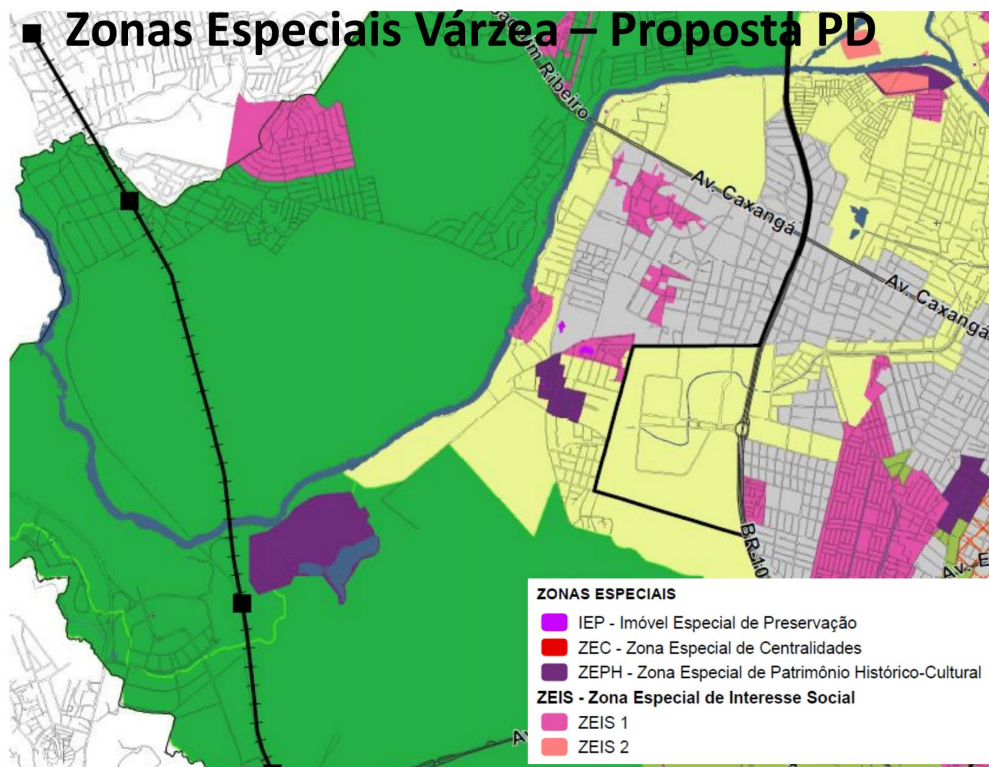
**Figura 14 - Projetos Especiais do novo Plano Diretor**



**Fonte:** Acervo pessoal de morador, 2019.

Para as Zonas Especiais, o Plano diretor vigente, de 2008, não considera a área da Zona Especial de Proteção Histórica (ZEPH) proposta pelo Plano Diretor mais recente, que propõe uma ZEPH na região mais histórica do bairro delimitada conforme apresentado nas Figuras 15 e 16, que como dito no tópico 3.3, estes limites ainda não satisfazem a população.

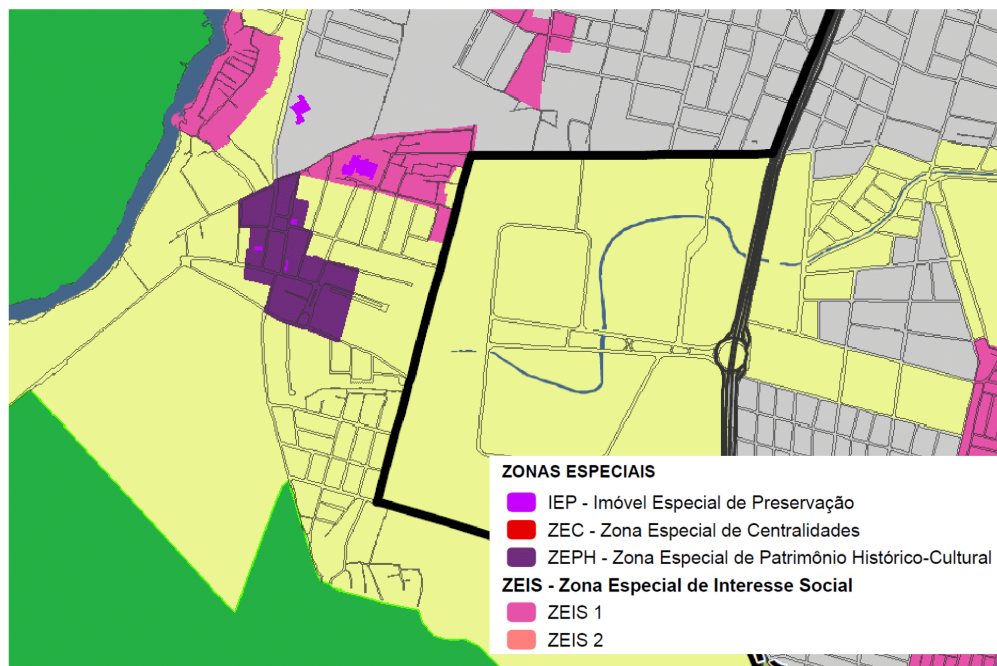
Figura 15 - Zonas Especiais do novo Plano Diretor



Fonte: Acervo pessoal de morador, 2019.

Figura 16 - Recorte das Zonas Especiais da Várzea

**Zonas Especiais Várzea – Recorte Proposta PD**



Fonte: Acervo pessoal de morador, 2019.

Acerca dos parâmetros construtivos, a legislação vigente de 2008 diz o seguinte para a ZAC Moderada:

$$Af = Afi + (n-4) 0,25;$$

$$Al = Ali + (n-4) 0,25;$$

$$Afu = Al$$

Sendo:

Af: Afastamento frontal

Al: Afastamento lateral

Afu: Afastamento de fundos

Para as Zonas de Ambiente Natural (ZAN) têm-se:

$$Afi = 5,00m;$$

$$Ali = 3,00m;$$

$$Afu = Al.$$

Em relação à taxa de solo natural para a ZAN e a ZAC temos:

a) 50% para as ZAN;

c) 25% na ZAC

De acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, para a Zona de Urbanização Preferencial (ZUP) 2, encontra-se os seguintes parâmetros do Quadro 2. Já nas novas leis as propostas de parâmetros são os presentes nos quadros 3 e 4.

Quadro 2 - Parâmetros urbanísticos

ZONAS	PARÂMETROS URBANÍSTICOS					REQUISITOS ESPECIAIS
	TSN	μ	AFASTAMENTO INICIAL MÍNIMO (Afi)			
			FRONTAL	LATERAL E FUNDOS		
		Edif. <= 2 Pavt.		Edif. > 2 Pavt.		
<b>ZONAS DE URBANIZAÇÃO</b>						
ZUP 1	25	4,00	5,00	nulo/1,50	3,00	A,B,C,D
ZUP 2	50	3,00	7,00	nulo/1,50	3,00	A,C,E
ZUM	20	2,00	5,00	nulo/1,50	3,00	A,B,C,D
ZUR	70	0,50	5,00	nulo/1,50	3,00	A,B,C,D
<b>ZONAS ESPECIAIS DE CENTRO</b>						
ZECP	20	7,00	nulo	nulo/1,50	nulo/3,00	A,B,C,D,F
ZECS	20	5,50	nulo	nulo/1,50	nulo/3,00	A,B,C,D,F
ZEEM	20	5,50	5,00	nulo/1,50	3,00	A,B,C,D

Fonte: Prefeitura do Recife, 2019.

Quadro 3 - Parâmetros urbanísticos do novo Plano Diretor de 2018

**PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO LOTE (EXCETO CONTRIBUIÇÃO AMBIENTAL)**

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

Fonte: Prefeitura do Recife, 2019.



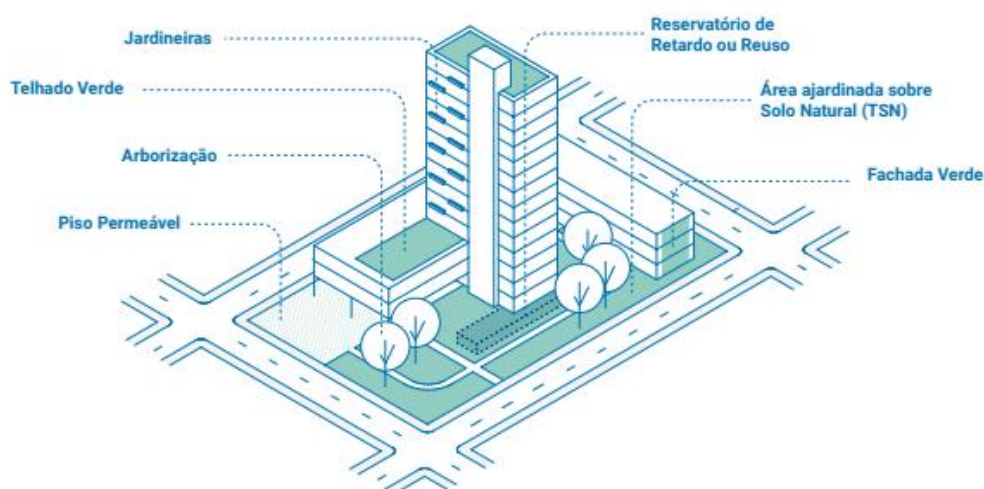
Quadro 4 - Taxa de contribuição ambiental

MACRO-ZONAS	ZONA	SETORIZAÇÃO	ESTRATÉGIA	T<500m² HAB. UNIFAMILIAR		T<500m²		500m²≤T<2000m²		T>2000m²		
				TCA (%)	TSN Mín. (%)	TCA (%)	TSN Mín. (%)	TCA (%)	TSN Mín. (%)	TCA (%)	TSN Mín. (%)	
MAC	ZRU 1	Setor ZRU1	Adensamento	N/A	20	30	10	40	15	40	20	
	ZEC	Setor ZEC										
	ZONA CENTRO	ZC Setor A										
		ZC Setor B										
		ZC Setor C										Proteção
		ZC Setor D	Adensamento									
	ZAC ORLA	ZAC Orla Setor A										
		ZAC Orla Setor B										
	ZAC PLANÍCIE 1	ZAC P1 Setor A	Qualificação	N/A	25	40	15	40	20	40	25	
		ZAC P1 Setor B										
		ZAC P1 Setor C										
	ZAC PLANÍCIE 2	ZAC P2 Setor A										
ZAC P2 Setor B												
	ZAC P2 Setor C											
C	ZDS CENTRO	Setor ZDS Centro	Qualificação / Proteção	N/A	25	40	20	50	25	50	30	
	ZDS CAPIBARIBE	ZDS Capib. Setor A	Proteção	N/A	30	50	30	60	40	60	50	
		ZDS Capib. Setor B	Qualificação / Proteção		25	40	20	50	25	50	30	
		ZDS Capib. Setor C	Proteção		30	50	30	60	40	60	50	
		ZDS Capib. Setor D										
		ZDS Capib. Setor E	Qualificação / Proteção		25	40	20	50	25	50	30	
		ZDS Capib. Setor F										

Fonte: Prefeitura do Recife, 2019.

A Taxa de Contribuição Ambiental (TCA), apresentada no quadro 4, é uma nova proposta da Prefeitura para proporcionar maiores ganhos ambientais na cidade como a redução de ilhas de calor e ampliação da biodiversidade. A Figura 17 apresenta alguns dos parâmetros desta taxa como fachada verde, jardineiras e telhados verdes.

Figura 17 - Parâmetros de TCA

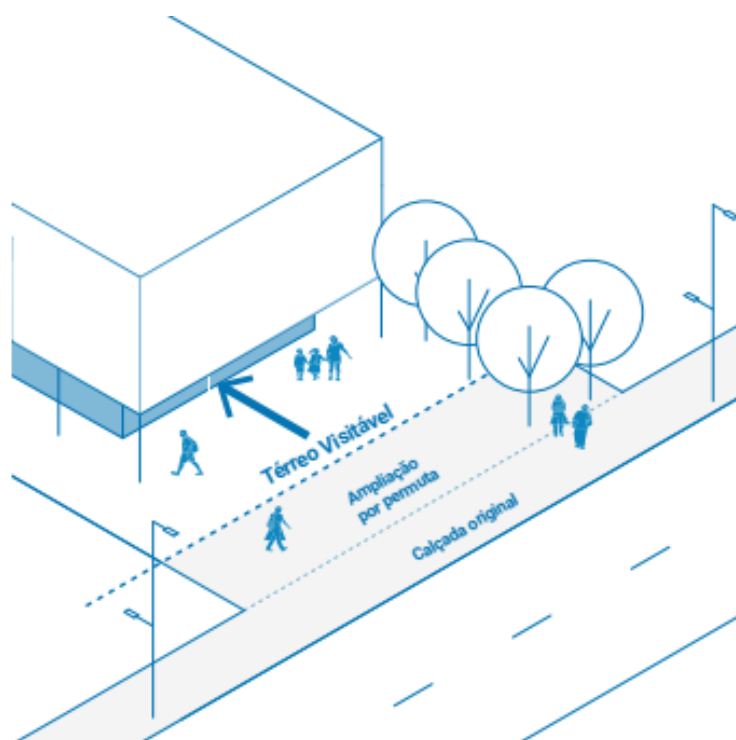


Fonte: Prefeitura do Recife, 2019.

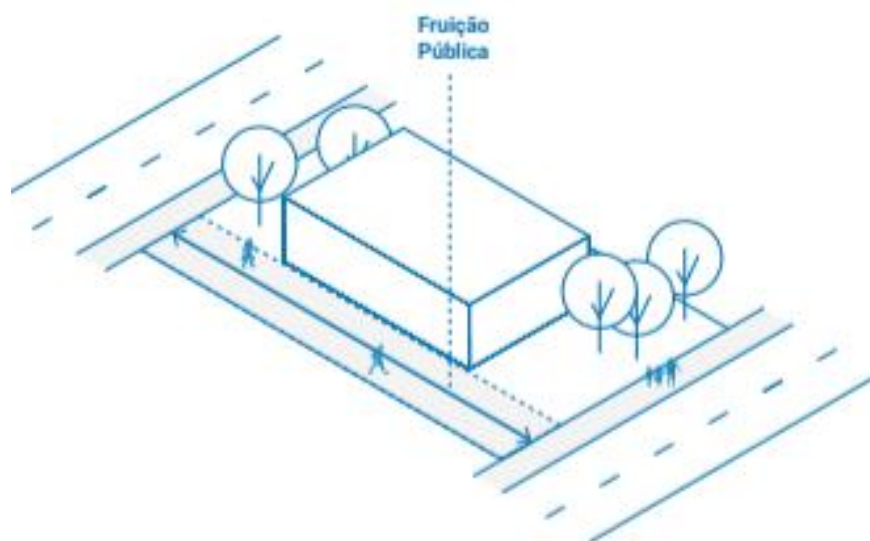
Na nova lei proposta de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo do Recife, ainda há parâmetros qualificadores do espaço público como o térreo visitável (Figura 18) e a fruição pública (figura 19), que no caso do bairro da Várzea, podem facilitar na permanência de características como a caminhabilidade e maiores pontos de interação entre os moradores do bairro. Estas questões, de acordo com as novas leis podem ser facilitadas pois muitas destas opções não contam no cálculo de taxa de ocupação.

Outro aspecto interessante foi a proposta de não exigir mais a quantidade mínima de vagas por apartamento, ficando opcional para o incorporador e para os clientes em optar por residências maiores ou maior aproveitamento do térreo do empreendimento para lazer. Este fator pode colaborar com a diminuição da quantidade de veículos que podem chegar no bairro com os novos moradores, diminuindo a incidência de trânsito.

**Figura 18** - Térreo visitável



**Fonte:** Prefeitura do Recife, 2019.

**Figura 19** - Fruição pública

**Fonte:** Prefeitura do Recife, 2019.

Acerca das legislações de 2008 e a de 2018, ambas ainda possuem a restrição de gabarito muito alta, permitindo que áreas ainda muito próximas da área histórica sofram o impacto na imagem por ter a possibilidade de edifícios de até 23 pavimentos no local, sendo necessário também um estudo de impacto na infraestrutura sanitária e no trânsito de veículos, pois inevitavelmente o bairro sofrerá impactos sérios caso não haja esses estudos, mudando completamente a imagem do bairro que tem a probabilidade de futuramente possuir grandes arranha-céus.

## **4. PROPOSTAS DE URBANIZAÇÃO PARA A VÁRZEA**

### **4.1. Parâmetros urbanísticos propostos**

#### **4.1.1. Restringir a Verticalização na parte histórica do bairro**

Buscando alguns representantes comunitários no bairro da Várzea para saber a movimentação dos moradores e as exigências dos mesmos perante a Prefeitura do Recife e as novas mudanças para o bairro propostas no Novo Plano Diretor da Cidade, ainda a ser aprovado, foi descoberto que um grupo de moradores elaborou uma proposta de emenda ao Plano Diretor, com assessoria do Vereador Ivan Moraes, que pode ser analisado no Anexo C. Por isso, um urbanista do bairro elaborou uma carta de convocação, presente no Anexo D para que moradores e lideranças comunitárias do bairro possam acompanhar e apoiar o processo para aprovação da emenda.

De acordo com a emenda, assim como nas respostas ao questionário realizado com os moradores, nota-se o desejo por parte da população em preservar a região histórica do bairro, que compreende o entorno da Igreja Matriz, da Praça da Várzea, o Instituto Magalhães Bastos até o atual colégio Mazarello, criando uma zona protegida e restrita para conter a verticalização nesta região que mais impacta os moradores por ser mais marcada como a Identidade do bairro.

#### **4.1.2. Incentivar Tipologias de uso misto**

Conforme a resposta dos moradores ao questionário realizado, a maioria apoiava a tipologia de uso misto, assim como a utilização do térreo como espaço público. Analisando os desejos dos moradores em valorizar o comércio local e a preocupação com a contribuição que os novos empreendimentos podem dar para o trânsito de carros, as tipologias de uso misto, se implementadas no bairro, podem contribuir nestes e outros aspectos por:

- 1- Manter a característica do bairro como um local que oferece diversos serviços;

- 2- Incentivar a multiplicidade de usos contribuindo para uma maior movimentação da população em diversos horários diminuindo os locais desertos e, conseqüentemente melhorando a questão da violência;
- 3- Pode ser capaz de levar a ambiência da Praça da Várzea para outros trechos do bairro, diminuindo assim, a necessidade dos incorporadores procurarem terrenos muito próximos à Praça;
- 4- Promove o incentivo para que os próprios moradores ou interessados em morar no bairro possam trabalhar bem próximo da residência, diminuindo a necessidade de transporte.

#### 4.1.3. Fomentar a destinação do térreo para uso público

Assim como a tipologia de uso misto, a utilização do térreo das edificações ou de parte dele para uso público, conforme propostas do novo Plano Diretor, também contribui para que o bairro ganhe mais espaços públicos além da Praça da Várzea, diminuindo também a luta pelo espaço próximo a ela e favorecendo a permanência da horizontalidade de seu entorno.

Outro aspecto também abordado pelos moradores como uma preocupação diante do atual avanço imobiliário no bairro é a gentrificação, que com a valorização imobiliária da região com os padrões atuais, aumentam a quantidade de lotes que se fecham para a vivência coletiva, gerando ambientes cada vez mais segregados, que podem também aumentar conseqüentemente os números de violência. Por outro lado, se o projeto do imóvel permite um maior uso público e assim como uma maior permeabilidade no terreno, criando atalhos por dentro do lote interligando as ruas do bairro, cria-se uma paisagem mais integrada na cidade, permitindo uma maior interação entre os moradores, diferentemente do que acontece com os condomínios que seguem o mesmo padrão, como colocou bem um morador em resposta ao questionário:

- “Acredito que as características do bairro como ser bucólica e segura está relacionada com a pouca quantidade de edifícios. Isso faz com que as pessoas estejam nas ruas e deixem o bairro seguro. Em Edifícios altos, as pessoas tendem a permanecer dentro deles, diminuindo a relação das pessoas com a cidade”.

#### 4.1.4. Valorizar a vegetação nos empreendimentos

Outro aspecto bastante mencionado entre os moradores foi a preocupação com os impactos ambientais que o padrão de verticalização atual pode gerar como a formação de ilhas de calor e a diminuição da quantidade de árvores, que é um assunto bastante relevante diante do que pode ser visto no mapa da cidade na Figura X no tópico 3.2. que demonstra que as demais regiões da cidade já apresentam microclimas em suas áreas mais edificadas, aumentando a temperatura local.

Para evitar esse problema, a maior inserção do verde nas fachadas como as jardineiras; o teto verde, e uma maior arborização com vegetações de copas apazes de fazer sombra, podem manter a imagem de bairro arborizado e evitar o microclima já presente em outras regiões da cidade.

Um dos maiores impedimentos para estas soluções é a falta de interesse por parte dos incorporadores, que não enxergam nessas opções a possibilidade de lucrar com isto. Porém, o importante arquiteto Wandenkolk Tinoco, que representa a arquitetura moderna regional conhecido pela sua preferência em inserir a vegetação em seus projetos de edifícios diz o seguinte:

[...] se há de se gastar colocando vidro numa fachada de piso a teto de térreo a trigésimo andar, isso é muito mais oneroso do que fazer um edifício com jardineiras generosas, com beirais protegidos, que não só enriquece volumetricamente, como também ajuda a amenizar o conforto de habitar [...] na realidade é um ônus que pode facilmente se tornar em bônus. No momento em que isso aumentar, a possibilidade de desejo das pessoas comprarem aquele móvel, o que você gasta a mais pra ter esse tipo de interesse é muito menor do que uma página de jornal de propaganda ou do que trinta minutos de televisão toda semana (TINOCO, 2015).

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho teve por objetivo propor diretrizes construtivas para o bairro da Várzea a fim de que o mesmo possa manter suas características de identidade valorizadas. Para isso, foi preciso primeiro compreender como se forma a identidade e a imagem do bairro, buscando teóricos como Gordon Cullen (2010) e Kevin Lynch (2011) e Jaime Lerner (2013). Com isto, foi compreendida a importância do processo histórico do local e de conhecer a visão dos moradores.

A identidade gera o sentimento de pertencimento, a referência que nos orienta enquanto cidadãos. No âmbito urbano, a identidade se reflete nos vínculos que estabelecemos com os espaços da cidade, seus elementos de referência – patrimônio histórico, rios, ruas, praças e parques, edifícios emblemáticos –, que passam a fazer parte construtiva do nosso cotidiano. (LERNER, 2013, prólogo XIII).

Com base nas informações obtidas por meio do questionário com os moradores do bairro, a entrevista com a imobiliária e com as informações obtidas da emenda ao Plano Diretor já requerida pela população revistas pela população, foi possível confirmar a hipótese de que os parâmetros construtivos vigentes e os novos propostos em 2018, não são suficientes para satisfazer o anseio dos moradores por uma urbanização consciente para a Várzea.

Com os estudos realizados e os levantamentos dos novos empreendimentos entregues e os lançamentos no bairro, assim como os demais empreendimentos comuns na cidade, foi possível perceber que há poucos empreendimentos que buscam valorizar a identidade do bairro em que se encontram inseridos, levando em conta o entorno da edificação e buscando minimizar impactos.

Baseando-se nessas evidências, nota-se a necessidade de que sejam executados novos padrões para as construções nessa região, para que se busquem alternativas para o tipo de verticalização atual, pois a necessidade do mercado imobiliário por espaço para construir leva à maximização extrema do uso do lote, sendo então também de grande relevância um estudo mais aprofundado simulando a maximização dos lotes nas diversas regiões do bairro e, com a realização de maquetes eletrônicas e outros meios, estudar a fundo os impactos na imagem do bairro, na formação de ilhas de calor e no tráfego de veículos, por exemplo, para que as próximas construções possam contribuir não só para a permanência, mas para valorizar a identidade da região, incluindo sua escala urbana, pois se arranha-céus são inseridos em áreas inadequadas, a ambiência do lugar é destruída (LAPA, 2011).

Mesmo que ainda não tenham sido feitos estes estudos, nota-se a importância da divulgação destes impactos como a gentrificação, o congestionamento, e proteger a zona histórica, pontos tão apontados como preocupação dos moradores, assim como a divulgação dos parâmetros para que os próximos moradores repensem sobre onde vão morar, e os construtores possam propor uma boa arquitetura, que pense em projetos além do próprio lote, como indica Tinoco (2015).

Há uma intimidade muito grande entre paisagem, meio ambiente e espaço humano. No momento em que a gente consegue através de elementos da arquitetura trazer pra dentro dela um pouco desse espaço externo, dessa paisagem, ou fazer com que o espaço dela avance sobre a paisagem, nós estamos fazendo arquitetura de boa qualidade, uma arquitetura integrada, uma arquitetura na escala humana (TINOCO, 2015).



## REFERÊNCIAS

- ALVES, Cleide. Os chalés que resistem ao tempo no Recife. **JC online**. Disponível em: <<https://jconline.ne10.uol.com.br/canal/cidades/geral/noticia/2015/05/17/os-chales-que-resistem-ao-tempo-no-recife-181445.php>> Acesso em: 02 ago 2019.
- ACIOLY, C., & Davidson, F. (2011). *Densidade urbana: um instrumento de planejamento e gestão urbana*. Rio de Janeiro: Mauad.
- Atlas do Desenvolvimento Humano no Recife. MICRORREGIÃO 4.3. [S. l.], 2005. Disponível em: <https://www.recife.pe.gov.br/pr/secplanejamento/pnud2005/mapas.html>. Acesso em: 11 set. 2019.
- BELGIAN CLUB. CASA DE FERRO FAMÍLIA BRENNAND (RECIFE). Disponível em: <http://www.belgianclub.com.br/pt-br/heritage/casa-de-ferro-fam%C3%ADlia-brennand-recife>. Acesso em: 17 out. 2019.
- CAMPOS GOUVEIA. Disponível em: <https://www.camposgouveia.com.br/project/praca-das-araucarias/>. Acesso em: 21 out. 2019
- CAVALCANTE, S., & ELALI, G. (2011). *Temas básicos em Psicologia Ambiental* (1 ed.). Petrópolis: Vozes.
- CTI IMOBILIÁRIA. Edifício Praça Das Nogueiras, apartamentos com 3 quartos, 63 m<sup>2</sup> Várzea - Recife/PE. Disponível em: . Acesso em: <https://www.ctiimobiliaria.com.br/empreendimento/edificio-praca-das-nogueiras-apartamentos-varzea-recife-a-venda-a-partir-de-292000/7819178-CTIB> 17 set. 2019
- CULLEN, G. (2010). *Paisagem Urbana*. Lisboa: EDIÇÕES 70.
- DANTAS, Natália. Praça da Várzea: um (quase) projeto do paisagista Burle Marx. PorAqui . Disponível em: <https://poraqui.com/varzea/praca-da-varzea-um-quase-projeto-do-paisagista-burle-marx/>. Acesso em: ago 2019
- GOOGLE HOTELS. B & B Casa da Várzea. Acesso em: <https://www.google.com/travel/hotels/V%C3%A1rzea/entity?hrf=sAEAaAGaAR8SHXBlcnRvIGRIIFbDoXJ6ZWEsIFJIY2lmZSAtlFbFkgECIAE&rp=aAE4Ag>. Acesso em: 9 set. 2019.
- INVENTÁRIO VÁRZEA (27 de junho de 2016). Educandário Magalhães Bastos (antigo Asilo da Infância Desvalida de Ambos os Sexos). Disponível em: <http://inventariovarzea.blogspot.com/2016/06/educandario-magalhaes-bastos-antigo.html>. Acesso em: 20 out. 2019.

LAPA, Tomas de Albuquerque. *Grandes Cidades Constroem-se com Edifícios Grandes?*. Ed. Universitária da UFPE, Recife, 2011. 103 p.

LAURENTI, C., & BARROS, M. N. (junho de 2000). Identidade: Questões Conceituais e Contextuais. *Psicologia Social e Institucional*, 2.

LERNER, Jaime. Prólogo à edição brasileira. In: GEHL, Jan. *Cidade para pessoas*. 3. ed. São Paulo: Perspectiva, 2015. p. 12 – 13.

LYNCH, K. (2011). *A Imagem da Cidade* (3ª ed.). São Paulo: WMF Martins Fontes.

MEIRELES, Marina. Árvores fazem sensação térmica chegar a menos de 21°C em bairros do Recife; veja onde. **G1 PE**, Recife, 21 set 2018. Disponível em: <https://g1.globo.com/pe/pernambuco/noticia/2018/09/21/dia-da-arvore-no-recife-plantas-influenciam-sensacao-termica-de-bairros-e-trazem-conforto-a-pedestres.ghtml>. Acesso em: 8 mar 2019.

MOURA DUBEUX (2017). *Minha Cidade, Meu Lugar - Várzea (Recife-PE)* [Filme Cinematográfico].

RECIFE. Prefeitura Municipal. Lei Municipal nº 16.292/97. Regula as atividades de edificações e instalações, no município do recife, e dá outras providências.. Disponível em: <https://www.recife.pe.gov.br/pr/leis/luos/>. Acesso em: 22 ago. 2019.

RECIFE. Prefeitura Municipal. Lei nº 17.511/2008. Promove a revisão do plano diretor do município do recife. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/plano-diretor-recife-pe>. Acesso em: 22 ago. 2019.

RECIFE. Prefeitura Municipal. Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Recife. Caderno Preliminar de Propostas (2019). Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/plano-diretor-recife-pe>. Acesso em: 22 ago. 2019.

Rolim, E. (22 a 26 de julho de 2013). Patrimônio Histórico, Memória, História e Construção de Saberes. *Simpósio Nacional de História*.

ROMARCO. Edifício Mirante da Várzea. Disponível em: <https://romarcoconstrutora.com.br/empreendimento/edificio-mirante-da-varzea/>. Acesso em: 7 nov. 2019.

SANTOS-FILHO, P., Queiroz, M. O., & Rocha, S. (2012). *Recife, Lugar de Memória*. Recife: AERPA.

SILVA, Antonio W. Fernandes. Salve o Casarão da Várzea. In: **Salve o casarão da Várzea**. [S. l.], 17 jan. 2017. Disponível em: <https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/17.198/6389>. Acesso em: 7 out. 2019.

SILVA, Leonardo Dantas. Várzea (bairro, Recife). Pesquisa Escolar Online, Fundação Joaquim Nabuco, Recife. Disponível em:

<<http://basilio.fundaj.gov.br/pesquisaescolar/>>. Acesso em: dia mês ano. Acesso em: 13 ago. 2019.

TINOCO, Wandenkolk. Direção: Bruno Firmino. Produção: Alba Azevedo. Internet: [s. n.], 2015. Disponível em: <https://vimeo.com/137135415>. Acesso em: 15 out. 2019.

TÚLIO BRILHANTE IMÓVEIS. Disponível em: <https://www.tuliobrilhanteimoveis.com.br/empreendimento/edf-praca-das-araucarias-apartamentos-varzea-recife/5012336-C8F>. Acesso em: 7 nov. 2019.

VAINSENER, Semira Adler. Instituto Ricardo Brennand. Pesquisa Escolar Online, Fundação Joaquim Nabuco, Recife. Disponível em: <http://basilio.fundaj.gov.br/pesquisaescolar/>. Acesso em: 6 ago. 2019.

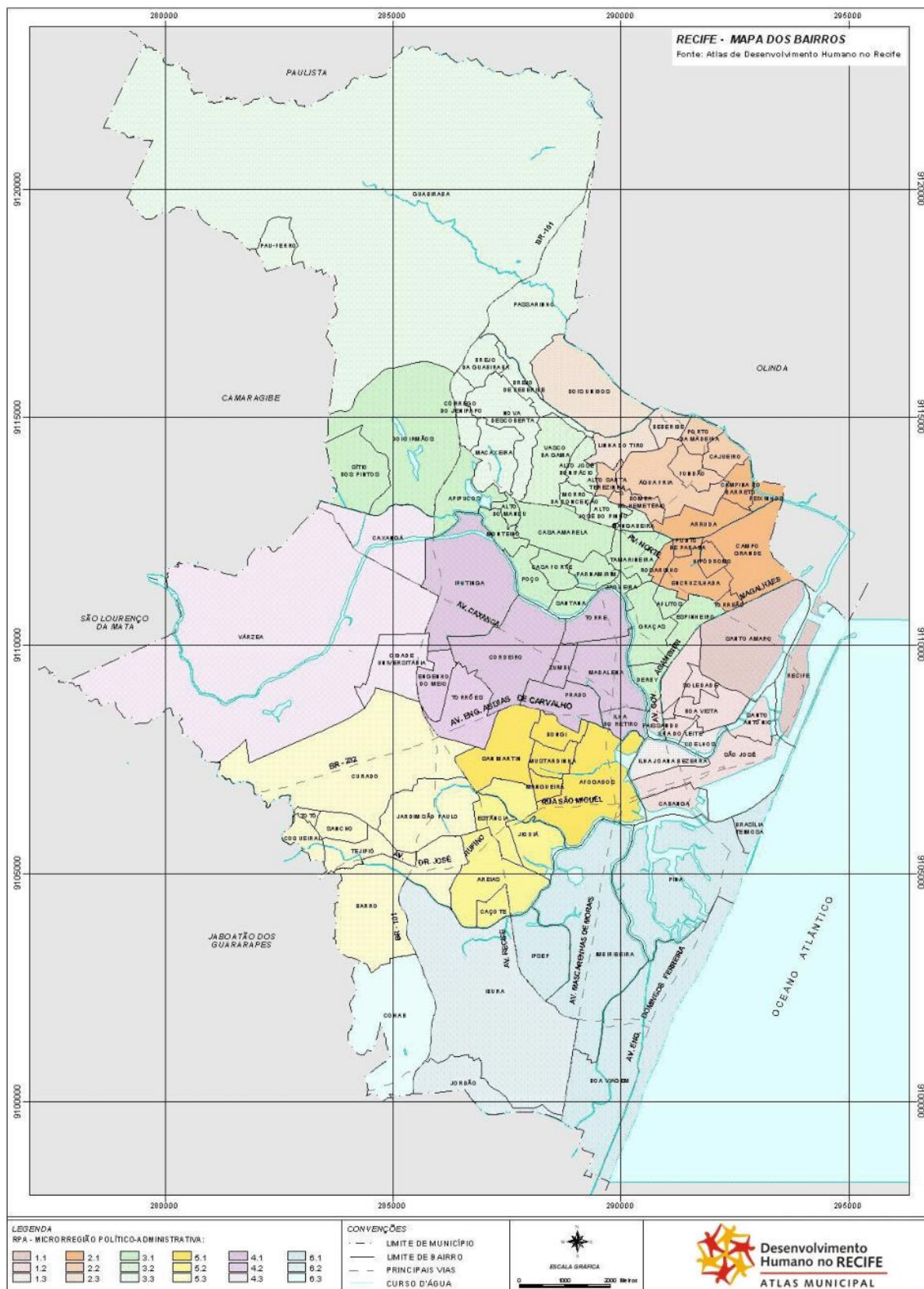
VIVA REAL .Apartamentos à venda em Recife. [S. l.], 2019. Disponível em: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-varzea-bairros-recife-com-garagem-35m2-venda-RS181000-id-1429785474/>. Acesso em: 20 out. 2019.

XAVIER, T., & LUZ, E. (2017). TRANSFORMAÇÃO DO ESPAÇO URBANO ATRAVÉS DA VERTICALIZAÇÃO NO ENTORNO DA UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO, BAIRRO DA VÁRZEA - RECIFE., (p. Regimes Urbanos e Governança Metropolitana). Natal.

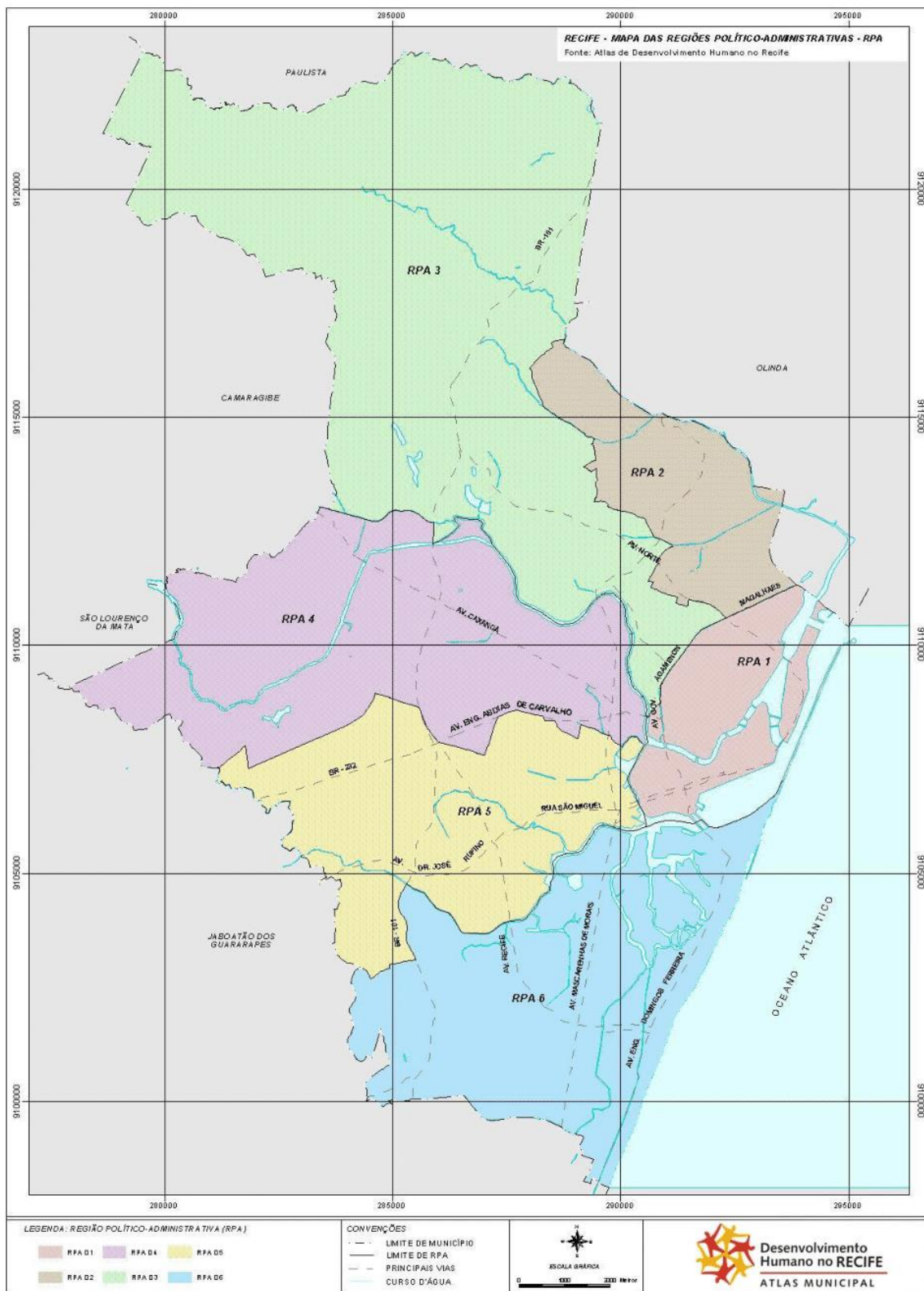
YOSHIDA, G. (2013). *Zap em casa*. Acesso em 27 de maio de 2019, disponível em Revista Zap Imóveis: <https://revista.zapimoveis.com.br/entenda-quais-sao-os-fatores-que-influenciam-no-preco-do-imovel/>

ZIP ANÚNCIOS. Edf araucárias 02 quartos pronto para morar na várzea - agende sua visita !!! Disponível em: <https://zipanuncios.com.br/ads/edf-araucarias-02-quartos-pronto-para-morar-na-varzea-agende-sua-visita/>. Acesso em: 20 out 2019.

**ANEXO A – MAPA DOS BAIRROS DO RECIFE**



**ANEXO B – MAPA DAS RPAs**



## ANEXO C – EMENDA AO PLANO DIRETOR



### CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

Rua Princesa Isabel, 410 - Boa Vista - CEP 50.050-450 | Fone: (81) 3301.1216  
Gabinete do Vereador Ivan Moraes

---

**EMENDA MODIFICATIVA Nº. \_\_\_\_\_/2019 AO PROJETO DE LEI DO EXECUTIVO  
Nº 28/2018**

EMENDA MODIFICATIVA AO  
PROJETO DE LEI DO EXECUTIVO Nº  
28/2018, QUE INSTITUI O PLANO DIRETOR  
DO MUNICÍPIO DO RECIFE, REVOGANDO  
A LEI MUNICIPAL Nº 17.511, DE 29 DE  
DEZEMBRO DE 2008.

Modifica o ANEXO III do Projeto de Lei do Executivo 28/2018 através da  
ampliação da Zona Especial de Patrimônio Histórico - ZEPH no Bairro da Várzea - conforme  
perímetro estabelecido em anexo.

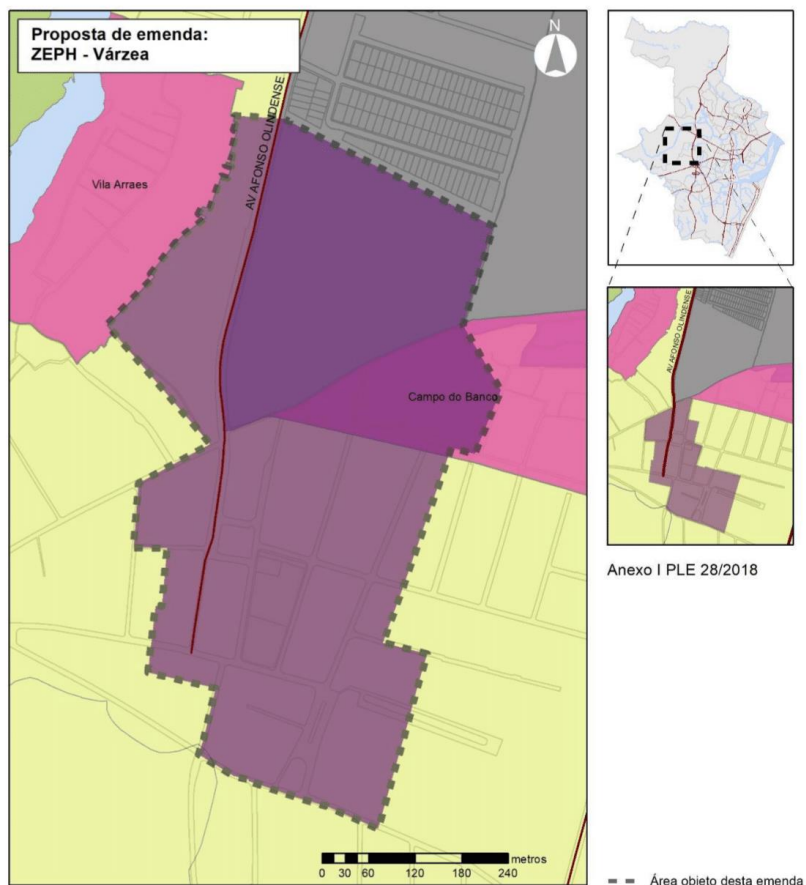


CÂMARA MUNICIPAL DO  
**RECIFE**  
CASA DE JOSÉ MARIANO

## CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

Rua Princesa Isabel, 410 - Boa Vista - CEP 50.050-450 | Fone: (81) 3301.1216  
Gabinete do Vereador Ivan Moraes

### EMENDA ANEXO II



#### Legenda

— Principais Corredores Viários	ZAN
□ Lotes	ZDS
□ Quadras	ZAC Planície 2
□ Bairros	ZEPH_proposta_emenda
— Hidrografia	
□ ZEIS	



**CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE**  
Rua Princesa Isabel, 410 - Boa Vista - CEP 50.050-450 | Fone: (81) 3301.1216  
Gabinete do Vereador Ivan Moraes

---

### **JUSTIFICATIVA**

Para considerar os impactos da legislação urbanística sobre o Bairro da Várzea é essencial destacar a importância desse território não somente como registro da ocupação e colonização de Pernambuco que remete ao século XVI, mas também como ambiente urbano que preserva qualidades fortemente associadas com a identidade cultural deste Estado.

Mesmo considerando que parte do núcleo histórico e algumas edificações isoladas já contam com proteção da legislação vigente, é evidente que o incremento recente da produção imobiliária no bairro, com padrões altíssimos de uso do solo, tornou-se uma forte ameaça às qualidades urbanísticas deste território, representativo da história de Recife e Pernambuco.

A proteção urbanística vigente atualmente se restringe ao perímetro atual da ZEPH (Zona Especial de Preservação histórica) no entorno da Praça Pinto Dâmaso e do Pátio da Igreja de Nossa senhora do Rosário, além dos imóveis especiais de preservação distribuídos no entorno mais expandido deste núcleo, mas isolados na sua proteção urbanística. A proposta de modificação do perímetro desta ZEPH busca integrar de forma mais coerente e clara todo o conjunto urbanístico que confere as qualidades culturais excepcionais deste bairro. Essa modificação amplia o perímetro desta ZEPH para envolver o Instituto Magalhães Bastos, que forma um eixo com a Igreja do Rosário, mas também para incluir algumas edificações ao longo da Avenida Afonso Olindense, no trecho que se aproxima Praça. Neste trecho resistem algumas edificações já protegidas na legislação como IEP (Colégio Mazzarelo), mas também outras representativas da história da cidade e ainda não consideradas em nenhuma norma protetiva urbanística vigente, como a Fábrica Anita (atual sede da Secretaria de Educação de Pernambuco) e o Instituto Padre Venâncio (asilo de idosos da Arquidiocese de Recife e Olinda). Todas estas edificações devem ser consideradas como um conjunto urbanístico e ambiental que confere a identidade do bairro, representativo na cultura do Recife.

Sala das Sessões da Câmara Municipal do Recife, 30 de setembro de 2019.

**Ivan Moraes Filho**

Vereador



## ANEXO D – CONVOCAÇÃO DOS MORADORES

### **Convocação às associações comunitárias, grupos culturais e entidades interessadas em defender a qualidade ambiental e urbanística do Bairro da Várzea.**

A cidade do Recife está em processo de reformulação da sua principal legislação urbanística, o Plano Diretor, cujo texto base já elaborado pela Prefeitura foi enviado para a Câmara de Vereadores. Um grupo de moradores da Várzea, preocupados com o avanço da produção imobiliária neste bairro, elaborou uma proposta de emenda com apoio da assessoria do Vereador Ivan Morais, e que foi incorporada ao conjunto de emendas apresentadas pelo seu mandato.

No entanto, as propostas de emendas ainda não foram votadas no plenário da câmara de vereadores, mas para que tenham melhores possibilidades de serem aprovadas é necessário contar com apoio das organizações comunitárias e todas as entidades comprometidas com a defesa das qualidades ambientais e urbanísticas deste bairro.

Para considerar os impactos da legislação urbanística sobre o Bairro da Várzea é essencial destacar a importância desse território não somente como registro da ocupação e colonização de Pernambuco (desde o século XVI), mas também como ambiente urbano que preserva qualidades fortemente associadas com a produção e identidade cultural deste Estado.

Mesmo considerando que parte do núcleo histórico e algumas edificações isoladas já contam com proteção da legislação, é evidente que o aumento recente da produção imobiliária no bairro, com padrões altíssimos de uso do solo, tornou-se uma forte ameaça às qualidades urbanísticas deste território, representativo da história de Recife e Pernambuco.

A proteção urbanística vigente atualmente se restringe ao perímetro atual da ZEPH (Zona Especial de Preservação Histórica) no entorno da Praça Pinto Dâmaso e do Pátio da Igreja de Nossa Senhora do Rosário, além de alguns imóveis específicos, distribuídos no entorno deste núcleo, mas isolados na proteção urbanística. A proposta de emenda propõe a ampliação do perímetro da Zona Especial de Preservação histórica - ZEPH - buscando integrar de forma mais coerente e clara todo o conjunto urbanístico que confere as qualidades culturais excepcionais deste bairro. A ZEPH passaria a envolver o Instituto Magalhães Bastos, que forma um eixo com a Igreja do Rosário, mas também outras edificações ao longo da Avenida Afonso Olindense, no trecho que se aproxima da Praça. Neste trecho resistem algumas edificações que já são protegidas isoladamente (como o Colégio Mazzarelo), mas também outras representativas da história da cidade e ainda não consideradas em nenhuma norma protetiva vigente, como a Fábrica Anita (atual sede da Secretaria de Educação de Pernambuco) e o Instituto Padre Venâncio (asilo de idosos da Arquidiocese de Recife e Olinda). Todas estas edificações devem ser consideradas como um conjunto urbanístico e ambiental que confere a identidade do bairro e representativo na cultura do Recife.

Além disso, a proposta de emenda também propõe índices menores para utilização dos terrenos de imóveis que estão incluídos na Zona de Desenvolvimento Sustentável do bairro (fora da zona histórica), para que a produção imobiliária não reproduza modelos de edificações tão verticalizadas como as que estão sendo produzidas atualmente, e que comprometem muito a infraestrutura disponível (sistema viário, esgoto e drenagem), e conseqüentemente a qualidade de vida ainda existente no bairro.

Baseado nas questões acima apresentadas, viemos aqui convocar todas as organizações interessadas na defesa deste bairro para acompanhar a tramitação desta emenda junto a Câmara de Vereadores e, mais ainda, participar ativamente da(s) sessão(ões) plenária(s) que vai deliberar a incorporação desta emenda na legislação urbanística do Recife.

## APÊNDICE A – QUESTIONÁRIO PARA MORADORES DA VÁRZEA

28/11/2019

Questionário para moradores e ex-moradores do bairro da Várzea, Recife-PE

### Questionário para moradores e ex-moradores do bairro da Várzea, Recife-PE

Este questionário tem por objetivo auxiliar no meu Trabalho de Conclusão do Curso de Arquitetura e Urbanismo, cujo objetivo é entender a influência de parâmetros construtivos na valorização da identidade do bairro da Várzea. Para isso, conto com a ajuda de vocês para entender melhor como a Várzea é vista por seus habitantes e ex-habitantes, como pretendem ver o bairro no futuro, e no que ele pode ser preservado ou melhorado que possa ser solucionado através das futuras construções e empreendimentos no bairro.

Atenciosamente, Ana Lethícia Marins.

\*Obrigatório

1. Qual o seu nome?

---

2. Qual sua idade? \*

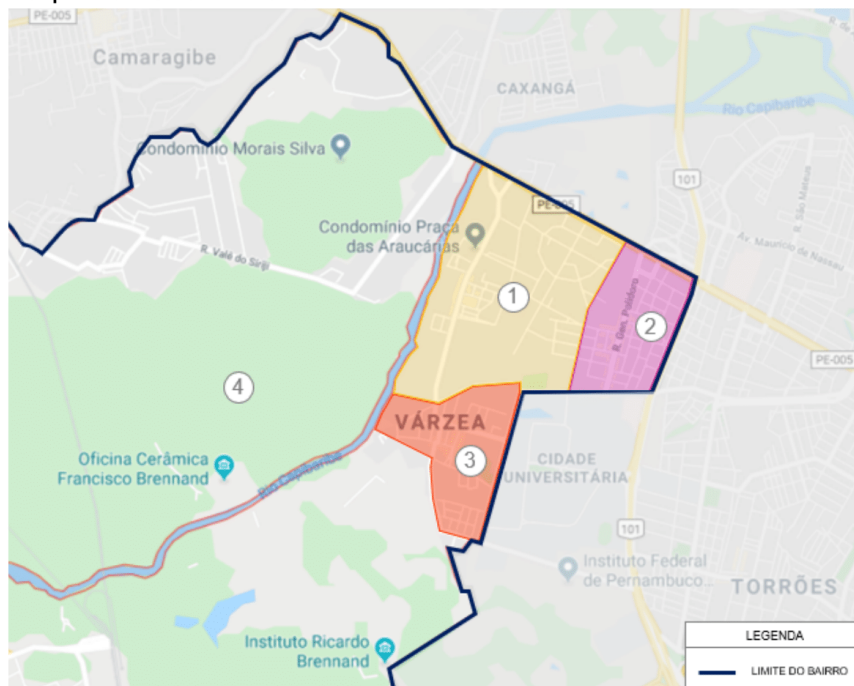
*Marcar apenas uma oval.*

- até 17 anos
- de 18 a 24 anos
- de 25 a 40 anos
- de 41 a 60 anos
- + 60 anos

28/11/2019

Questionário para moradores e ex-moradores do bairro da Várzea, Recife-PE

## 3. Em que trecho do bairro você mora/morou? \*



Marcar apenas uma oval.

- Trecho 1 - Região da Brasilit e Av. Afonso Olindense  
 Trecho 2 - Cidade Universitária (entre a BR-101 e mediações da Av. General Polidoro)  
 Trecho 3 - Mediações da UFPE, Praça da Várzea e Instituto Ricardo Brennand  
 Trecho 4- Demais áreas do bairro

## 4. Há quanto tempo você mora na Várzea? \*

Marcar apenas uma oval.

- Menos de 5 anos  
 Mais de 5 anos  
 Mais de 10 anos  
 Mais de 15 anos  
 Mais de 30 anos  
 Não moro mais

## 5. Descreva o bairro da Várzea \*

---



---



---



---



---

28/11/2019

Questionário para moradores e ex-moradores do bairro da Várzea, Recife-PE

**6. Para você, quais locais remetem mais a Várzea? \****Marque todas que se aplicam.*

- Praça da Várzea
- Igreja da Várzea - Paróquia Nossa Srª do rosário
- Instituto Ricardo Brennand
- Oficina Francisco Brennand
- Padaria Rainha da Várzea
- Ruínas do Hospital Magitot
- Escola Estadual Cândido Duarte
- Cemitério da Várzea
- Outro: \_\_\_\_\_

**7. E qual deles é o mais representativo?***Marcar apenas uma oval.*

- Praça da Várzea
- Igreja da Várzea - Paróquia Nossa Srª do rosário
- Instituto Ricardo Brennand
- Oficina Francisco Brennand
- Padaria Rainha da Várzea
- Ruínas do Hospital Magitot
- Escola Estadual Cândido Duarte
- Cemitério da Várzea

**8. Você mora em: \****Marcar apenas uma oval.*

- Casa
- Apartamento (do térreo ao 4º andar)
- Apartamento (do 5º ao 10º andar)
- Apartamento (acima do 10º andar)
- Não moro mais no bairro

**9. Você trabalha ou estuda no bairro? \****Marcar apenas uma oval.*

- Sim
- Não

28/11/2019

Questionário para moradores e ex-moradores do bairro da Várzea, Recife-PE

**10. Quais características você gosta na Várzea? \****Marque todas que se aplicam.*

- Tranquilidade
- Manifestações culturais
- Área verde (praças, parques, árvores)
- Facilidade de transporte público
- Facilidade de trânsito de carros
- Proximidade ao trabalho/estudo
- Predominância de casas e edifícios baixos
- Outro: \_\_\_\_\_

**11. Qual delas é a que você mais gosta? \****Marcar apenas uma oval.*

- Tranquilidade
- Manifestações culturais
- Área verde (praças, parques, árvores)
- Facilidade de transporte público
- Facilidade de trânsito de carros
- Proximidade ao trabalho/estudo
- Predominância de casas e edifícios baixos

**12. O que você não gosta no bairro? \****Marque todas que se aplicam.*

- Insegurança
- Dificuldade de trânsito de carros
- Dificuldade de transporte público
- Predominância de casas e edifícios baixos
- Baixa disponibilidade de apartamentos para compra ou aluguel
- Não tenho do que reclamar

**13. Como você gostaria de ver o bairro futuramente? \****Marque todas que se aplicam.*

- Mais seguro
- Com mais edifícios altos
- Com menos edifícios altos
- Com mais áreas verdes (praças, parques, árvores)
- Com mais comércios/serviços
- Com mais escritórios/galerias para aluguel de salas
- Mais escolas
- Maior vida noturna (bares e restaurantes)

28/11/2019

Questionário para moradores e ex-moradores do bairro da Várzea, Recife-PE

**14. Você pretende continuar no bairro ou se mudar? \****Marcar apenas uma oval.*

- Permanecer no bairro
- Mudar de bairro
- Não moro mais, porém pretendo voltar
- Não moro mais e não pretendo voltar

**15. Você nota atualmente uma maior construção de edifícios altos no bairro? \****Marcar apenas uma oval.*

- sim
- Não

**16. Se a resposta anterior for sim, você considera isso bom ou ruim?***Marcar apenas uma oval.*

- Bom
- Ruim

**17. Justifique porque acha bom ou ruim**

---

---

---

---

---

**18. Nas proximidades de onde você mora, sente necessidade de quais serviços?***Marque todas que se aplicam.*

- Padaria
- Mercado/supermercado
- Bar/restaurante
- Locais para escritórios/consultórios
- Escola
- Academia
- Não sei responder
- Outro: \_\_\_\_\_

**19. Qual meio de locomoção você mais utiliza quando transita no bairro?***Marcar apenas uma oval.*

- Carro
- Moto
- Ônibus
- Bicicleta
- Andar a pé
- Outro: \_\_\_\_\_

28/11/2019

Questionário para moradores e ex-moradores do bairro da Várzea, Recife-PE

**20. Você costuma passear no período da noite pelas ruas do bairro?***Marcar apenas uma oval.*

- Sim  
 Não

**21. Para o lazer, onde você costuma usufruir mais?***Marcar apenas uma oval.*

- O próprio bairro da Várzea  
 Outros bairros

**22. Se você pudesse escolher, moraria em uma casa ou em apartamento em um edifício alto no bairro?***Marcar apenas uma oval.*

- Casa  
 Apartamento em edifício alto

**23. Você acredita que edifícios com maior quantidade de vegetação, como o da imagem abaixo (Edifício Villa Mariana, Recife-PE) seriam mais interessantes para a Várzea do que os que vêm sendo construídos atualmente? \****Marcar apenas uma oval.*

- Sim  
 Não

28/11/2019

Questionário para moradores e ex-moradores do bairro da Várzea, Recife-PE

24. Considerando edifícios residenciais que possuem comércios e serviços no térreo e que criam um espaço público de convivência como o da imagem abaixo (Capitol Riverfront, Wasington, DC, EUA), você acharia agradável morar e/ou usufruir dos comércios, serviços e espaços públicos proporcionados por eles? \*



Marcar apenas uma oval.

- Sim
- Não

Powered by  
 Google Forms