

## A dialética da relação sociedade-natureza e a reprodução do capital imobiliário no ambiente urbano

Arthur Felipe de Melo Teixeira<sup>1\*</sup>, Cláudio Jorge Moura de Castilho<sup>2</sup>

<sup>1</sup>*Mestrando em Desenvolvimento e Meio Ambiente, Universidade Federal de Pernambuco, Brasil. (\*Autor correspondente: ameloteixeira23@gmail.com)*

<sup>2</sup>*Doutor em Geografia, Ordenamento Territorial e Urbanismo pela Université de Paris III (Sorbonne-Nouvelle), Professor da Universidade Federal de Pernambuco, Brasil.*

*Histórico do Artigo:* Submetido em: 08/06/2020 – Revisado em: 17/07/2020 – Aceito em: 22/08/2020

### RESUMO

O bairro Santo Amaro, localizado em Recife – Pernambuco, tido atualmente como lugar alvo dos interesses do capital imobiliário, vem sofrendo transformações significativas na sua paisagem. Percebendo a problemática socioambiental advinda das modificações correlacionadas à forma atual de produção daquele espaço, no âmbito da necessidade do entendimento da complexidade do fenômeno urbano, a pesquisa ora apresentada propõe como objetivo principal analisar a produção do ambiente urbano do bairro Santo Amaro, apresentando as contradições do modelo capitalista de produção do espaço urbano, classificando a cobertura da terra do bairro e identificando as principais formas espaciais e seus agentes de produção, refletindo acerca das diferentes possibilidades encontradas com base em metodologias alternativas. Nesta perspectiva, foram realizadas três etapas relativas aos procedimentos metodológicos: revisão bibliográfica; aplicação da chave classificatória de cobertura da terra com base na percepção/interpretação das formas espaciais e cobertura vegetal; e visita de campo realizada em ruas do bairro. Após a execução dos procedimentos e contextualização da problemática, foi constatado que o bairro representa, atualmente, um recorte de interesse para a expansão da reprodução do capital imobiliário na capital pernambucana, uma área anteriormente desvalorizada e percebida como reserva para os interesses hegemônicos. Além disso, foi identificado que o bairro possui 59,67% da sua área total edificada e, desse total, aproximadamente 20% não possui contato com áreas verdes no entorno das quadras analisadas.

**Palavras-Chaves:** atividade antrópica, ambiente urbano, qualidade ambiental, planejamento urbano, políticas públicas.

### ABSTRACT

The Santo Amaro neighborhood, located in Recife – Pernambuco, currently recognized as target point of real estates capital interests, has been suffering significant transformations in its landscape. Realizing the socio-environmental problem coming of changes related to the current form of production in that space, in the context of the necessity to understanding the urban phenomenon complexity, the research proposed as its main objective to analyze the production of the urban environment of the Santo Amaro neighborhood, presenting the contradictions of the capitalist urban space production, classifying the land cover of the neighborhood, and identifying the main spatial forms and their production agents, reflecting about different possibilities found based on alternative methodologies. In this perspective, three steps were realized in relation to the methodological procedures: literature review; application of the land cover classification key based on the perception/interpretation of spatial forms and vegetation cover; and field visit on the streets of the neighborhood. After executing the procedures and contextualizing the problem, it was found that the neighborhood currently represents a cut of interest for the expansion of real estate capital in the capital of Pernambuco, an area previously undervalued and perceived as a reserve for hegemonic interests. Furthermore, it was found that the neighborhood has 59,67% of its total built area and, of this total, approximately 20% have no contact with green areas around the analyzed blocks.

**Keywords:** anthropic activity, urban environment, environmental quality, urban planning, public policies.

## 1. Introdução

O processo de produção e reprodução do ambiente urbano, segundo parâmetros do sistema capitalista de produção-distribuição-circulação-consumo, os quais reforçam as desigualdades socioeconômicas e territoriais, é promovido e consolidado em espaços que possuem especificidades naturais variadas que não têm sido respeitadas no ato de planejar a cidade e o seu ambiente.

Seguindo essa lógica de pensamento, o presente artigo aborda a temática do ambiente urbano como produto do trabalho conjunto dos homens e das mulheres e, conseqüentemente, das suas intencionalidades traduzidas nitidamente pelas suas formas espaciais.

Conforme Sampaio (2015), o espaço da cidade, fator mediante o qual se tece o ambiente urbano, insere-se na perspectiva especulativo-mercadológica do capital pela supervalorização dos valores de troca e, portanto, adquirindo preços acessíveis apenas às classes sociais mais abastadas. Em assim sendo, o consumo diferenciado dos fragmentos que compõem a totalidade do ambiente urbano traduz diferenciações na paisagem e na construção de uma dinâmica específica.

Ademais, a transformação e diferenciação da cobertura da terra na cidade, através da produção do ambiente urbano, exercem influências significativas na qualidade de vida dos seres vivos. Higuera (2013) considera que uma das possíveis alternativas existentes, no contexto da gestão urbana, refere-se, principalmente, à promoção da qualidade socioambiental no espaço intraurbano, remetendo-nos a um urbanismo bioclimático. O conceito é utilizado com enfoque na produção do ambiente urbano, considerando e respeitando, em princípio, critérios e referenciais inerentes ao sítio urbano, ou seja, à base físico-natural sobre a qual a cidade é construída e reconstruída permanentemente segundo as vicissitudes da história social.

Apesar da ideia inicial ter reconhecido a importância da compreensão do sítio como estágio anterior à produção do ambiente urbano, atualmente, muitos espaços encontram-se em um estágio avançado no que tange à produção e à reconfiguração, permanente no tempo histórico, das estruturas construídas pelos diferentes agentes produtores da cidade. Além disso, na medida em que a cidade, sob a lógica da racionalidade técnico-instrumental capitalista, é produzida negando a natureza encontrada no seu sítio, defende-se a necessidade de realizar estudos relacionados à cobertura da terra, dentre outros, abarcando, ao mesmo tempo, os seus aspectos naturais e antrópicos no âmbito da conjuntura atual do ambiente urbano no Brasil.

Conforme o artigo 225 da Constituição da República Federativa do Brasil (CRFB), todos os brasileiros e todas as brasileiras possuem o direito a um meio ambiente ecologicamente equilibrado, considerando-o como um bem de uso comum da coletividade social e essencial à promoção da qualidade de vida, fazendo valer a responsabilidade compartilhada entre o Poder Público e a sociedade civil, defendendo-o e preservando-o no âmbito da preocupação, sob parâmetros da sustentabilidade, com relação às atuais e futuras gerações do país (BRASIL, 1988).

Com vistas ao entendimento do referido contexto da produção do ambiente urbano e, portanto, de suas conseqüências para os seres humanos que nele se acham presentes, escolheu-se como recorte da pesquisa o bairro Santo Amaro, Recife/Pernambuco. O que se justifica, notadamente, pelo fato de que essa constitui uma das áreas mais cobiçadas pelos interesses atuais da dinâmica imobiliária na cidade, razão pela qual a paisagem do bairro acha-se em significativo processo de reconfiguração.

Se, por um lado, como qualquer paisagem humana na Terra, a de Santo Amaro representa o resultado da acumulação de diferentes momentos históricos da capital pernambucana, possuindo, assim, formas espaciais construídas pelos homens e pelas mulheres que marcaram tempos pretéritos do Recife; por outro lado, percebe-se, simultaneamente, a permanência de áreas verdes cuja fisionomia representa a manutenção de aspectos do ambiente inerente ao sítio urbano. Como expressão do tempo presente, nota-se uma nítida densificação de espigões, os quais evidenciam a ordem construcional inerente ao processo de produção do espaço urbano no Brasil.

Dessa forma, o objetivo principal do presente artigo consiste na análise do estágio atual do processo de produção do ambiente urbano a partir do que está acontecendo no bairro Santo Amaro, portanto,

considerando o sentido filosófico da tomada de quadras do recorte da pesquisa como espaço de análise. No que se refere ao atendimento dos objetivos específicos, apresentaram-se as contradições do modelo capitalista de produção do ambiente urbano brasileiro; classificou-se a cobertura da terra a partir da correlação estabelecida entre as formas espaciais da área, relacionadas à existência – ou não – de cobertura vegetal; e identificaram-se os seus agentes de produção. Com isso, refletiu-se acerca das diferentes possibilidades de produção do espaço, encontradas e percebidas *in loco*, em termos de metodologias alternativas.

## 2. Material e Métodos

### 2.1 Caracterização da área

O bairro Santo Amaro, recorte espacial atualmente cobiçado pelo setor imobiliário da cidade, localiza-se na Região Político Administrativa (RPA) 01 do município de Recife, Pernambuco (Figura 1). Possui, segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2019), uma área territorial de aproximadamente 380km<sup>2</sup>; uma população estimada em 27.939 habitantes, distando aproximadamente 2km do Marco Zero da cidade; e sua porção norte faz limite com o município de Olinda, o qual se destaca na Região Metropolitana do Recife (RMR).

**Figura 1** - Mapa de Localização do bairro Santo Amaro, Recife/PE



**Fontes:** Prefeitura do Recife (2019) e IBGE (2019). **Organização:** Teixeira (2019).

Essa situação geográfica reforça os interesses imobiliários pela área – ora traduzidos na verticalização do espaço – articulando-a à dinâmica inerente à fisionomia atual da paisagem urbana. Ademais, ainda

conforme dados disponibilizados pelo IBGE (2019), o bairro é classificado como o 20º mais populoso do Recife, possuindo um número de aproximadamente 8.474 domicílios. A renda mensal por residência acha-se em torno de R\$1.892,10.

Segundo Fialho et al. (2015), esse bairro deve ser considerado como área de ocupação antiga, composto por atividades de comércio, serviços e áreas residenciais de classes média e baixa renda, com presença de população aglomerada no que é definido como comunidade ou favela. Ainda conforme o autor, o bairro apresentava, em 2007, um dos mais elevados índices de violência existente em centros urbanos brasileiros, o que não acontece em função da presença das favelas, mas da desigualdade socioterritorial das cidades brasileiras. Reúne-se ali uma somatória de fatores histórico-geográficos que contribuem e são tomados como justificativas para a apropriação do capital, o que é justificado através da formulação e venda de um discurso comumente encontrado em áreas próximas e/ou de contato direto com elementos do sítio urbano que permaneceram na cidade.

No que concerne à problemática habitacional, na escala local, percebe-se a influência de uma legislação norteadora da ordem construcional na cidade do Recife. Como exemplo, cita-se a Lei de nº 16.719, conhecida como “Lei dos 12 bairros”, que foi aprovada no ano de 2001, com a finalidade de elencar regras e normas para a construção de novas edificações em 12 bairros da Zona Norte da cidade, procurando evitar o adensamento da verticalização e, por sua vez, a saturação que já se fazia presente nas áreas atingidas.

No entanto, com a criação e consolidação dessa lei, um movimento de crescimento exacerbado da verticalização e reprodução dos interesses do capital imobiliário foi impulsionado pela inexistência de uma legislação específica para os demais bairros da capital, notadamente para aqueles mais próximos dos 12 bairros. Assim, na tentativa de alavancar a produção do capital imobiliário, Santo Amaro, dentre outros que ficaram de fora da lista dos espaços controlados pela “Lei dos 12 bairros”, tornou-se um local propício para a expansão dos referidos interesses. Isso porque, reitera-se, sua área reúne os fatores físico-naturais e socioeconômicos colocados anteriormente.

## 2.2 Procedimentos metodológicos

Para cumprir os objetivos propostos na pesquisa, a metodologia foi considerada em três etapas: levantamento de dados bibliográficos; mapeamento da cobertura da terra e visitas de campo. O levantamento bibliográfico foi realizado com o intuito de resgatar o debate teórico desenvolvido em pesquisas acerca da temática proposta no presente trabalho, visando introduzir nossa contribuição.

Concomitantemente à colocação do arcabouço teórico, foi realizado o mapeamento da cobertura da terra do bairro Santo Amaro, tendo como base a chave classificatória de Nucci, Ferreira e Valaski (2014), exposta na Figura 2, a qual correlaciona as feições da cobertura da terra (formas espaciais) com a presença – ou não – do verde na quadra em análise.

**Figura 2** – Classificação de Cobertura da Terra

ESPAÇOS EDIFICADOS	ESPAÇOS NÃO EDIFICADOS
<b>Edificações de até 4 pavimentos</b>	2.1 Vegetação arbórea contínua
1.1 área adjacente com cobertura vegetal	2.2 Vegetação arbórea, arbustiva e herbácea
1.2 área adjacente impermeabilizada e/ou sem cobertura vegetal	2.3 Vegetação arbustiva e/ou herbácea
<b>Mistura de gabaritos (até e acima de 4 pavimentos)</b>	2.4 Solo exposto
1.3 área adjacente com cobertura vegetal	2.5 Solo impermeabilizado
1.4 área adjacente impermeabilizada e/ou sem cobertura vegetal	<b>TRÁFEGO</b>
<b>Edificações acima de 4 pavimentos</b>	2.6 Ruas, avenidas, estradas e rodovias
1.5 área adjacente com cobertura vegetal	<b>OUTROS ELEMENTOS NATURAIS</b>
1.6 área adjacente impermeabilizada e/ou sem cobertura vegetal	2.7 Corpo Hídrico
<b>Grandes edificações</b>	
1.7 área adjacente com cobertura vegetal	
1.8 área adjacente impermeabilizada e/ou sem cobertura vegetal	

Fonte: Adaptado de Nucci, Ferreira e Valaski (2014) in Ferreira (2015).

Além da referida chave classificatória, foram utilizadas imagens de satélite para os anos 2000, arquivos *shapefile* de bairros e quadras, disponibilizados pelo Instituto da Cidade Pelópidas Silveira, órgão da Prefeitura da Cidade do Recife, além do *software Arcgis 10.2 (licença estudantil)*. Ademais, foram realizadas visitas de campo com vistas, sobretudo, a fazer a tomada de fotos que demonstrassem a produção espacial da área da pesquisa como alvo dos interesses dos agentes sociais envolvidos.

Dessa forma, o presente trabalho se apresenta como de caráter qualiquantitativo, reunindo procedimentos técnicos de geoprocessamento e, ao mesmo tempo, realizando uma leitura teórica e empírica sobre as interferências antrópicas no recorte elencado.

### 3. Resultados e Discussão

#### 3.1 A tessitura do ambiente urbano e suas contradições

O sistema capitalista é colocado por Feldmann (2019) como um processo conduzido a partir da valorização do valor, a qual caracteriza o capital como estruturante de compulsões e exigências, ou seja, trata-se de um processo que impõe regras e que tem como consequências a mercantilização da sociedade e uma sistemática de transformação da produção e reprodução econômica em recortes temporais do capital. Além disso, o autor caracteriza o capital, ou a lógica empregada pelo sistema, como perversa, fazendo referência a um processo que influencia diretamente na sociabilidade, política, técnica, cultura e nas formas de pensamento, não se reduzindo apenas ao aspecto econômico.

O processo de reprodução capitalista pode ser demarcado por diversas representações espaciais nos centros urbanos. Os objetos fixados no espaço representam uma ou mais intencionalidades, impostas à área, por parte dos agentes produtores do espaço, e, conseqüentemente, às populações inseridas neste ambiente. Segundo Carlos (2015, p.26), o redirecionamento do olhar do capital industrial para o capital imobiliário, mesmo dentro de um contexto parcial do montante total de esforços, refere-se ao

[...] momento em que o capital financeiro se realiza através dessa reprodução, produzindo ‘um novo espaço’ sob a forma de ‘produto imobiliário’ que aponta uma mudança na aplicação do capital-dinheiro acumulado do setor produtivo industrial em direção ao setor imobiliário, o que exige uma fluidez avassaladora.

Mas a referida reprodução é realizada pela articulação de um conjunto de agentes. Conforme Corrêa (1995), o espaço urbano pode reunir, no âmbito de uma coexistência, diferentes agentes produtores do espaço, desempenhando, cada um, diferentes funcionalidades e retendo diferentes especificidades no que diz respeito às formas de produção do espaço. Ainda segundo o mesmo autor, os agentes produtores do espaço são: os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado e os grupos socialmente excluídos.

Teoricamente, os agentes elencados anteriormente são subdivididos em razão das distintas funções que desempenham no processo de produção do espaço, muito embora, na prática, atuem de maneira articulada e combinada, inclusive para remover as populações indesejadas da área que se torna alvo da cobiça dos interesses imobiliários. Em sendo assim, no contexto da complexidade urbana, determinado grupo de agentes pode exercer mais de uma função e concentrar o poder de transformação do ambiente urbano.

Atualmente, no grupo que abarca os promotores imobiliários, existe um nítido interesse pela ação de verticalização, baseada no discurso da promoção de habitações para a cidade como um todo. No entanto, considerando as contradições do capitalismo, sob uma perspectiva holística, entende-se que tal ação não atende às necessidades da coletividade social que necessita de habitações. Por outro lado, o que se constata é

que ela constitui mais um instrumento utilizado para a reprodução do capital.

Silva (2008) contribui para a discussão através de uma análise que parte da premissa de quebra de identidade entre os seres humanos e o lugar, causando um tipo de estranhamento que acontece pelo processo de verticalização, à medida que a promoção diferenciada dos espaços edificados de maneira, preponderantemente, vertical impulsiona a celeridade da dinâmica urbano-metropolitana global. Isso quer dizer que, dentro do recorte urbano em epígrafe, que possui como norte condutor a valorização imobiliária de determinado setor da cidade, determinados grupos sociais encontrados na área são preteridos por outros que, diferentemente dos anteriores, possuem o poder de compra exigido pelos agentes capitalistas produtores do espaço em questão.

Segundo Sánchez et al. (2004), a forma de representação excludente da produção do ambiente urbano, além de expor um modo específico de produção do espaço para a época, consolida um padrão de urbanização baseada, sobretudo, na seletividade e desigualdade. Para isso, utiliza-se da retórica da possibilidade de reversão da disparidade existente entre os grupos sociais e, também, do discurso da maximização e aproveitamento do solo urbano que ainda se encontra disponível para construção, buscando fazer valer o modelo de produção do ambiente urbano verticalizado inerente aos interesses puramente capitalistas.

Para além das desigualdades demarcadas pela consolidação do processo de verticalização, destacadas acima, Scussel e Sattler (2010) ressaltam, como resultado das modificações nas práticas de apropriação e uso dos espaços urbanos, a falta de comprometimento dos agentes imobiliários para com a garantia da sustentabilidade local do ambiente, bem como para com a garantia da qualidade de vida dos seres vivos que se utilizam do espaço; o que tem acontecido, inclusive, com o apoio dos governos urbanos.

O aumento da população urbana e, concomitantemente, da infraestrutura relacionada ao processo de urbanização em discussão, de acordo com Valaski (2013), são traduzidos numa série de questões de ordem social, econômica e ambiental, de interesse de todos os segmentos da sociedade. Por esse motivo, necessita-se que as decisões no que tange ao processo de produção do espaço urbano devem ser tomadas em conjunto com todos os grupos sociais presentes no espaço.

Mazetto (2000) coloca que os problemas ambientais não estão somente interligados às consequências provocadas pelo avanço da sociedade sobre a natureza, mas, também, pela opção traçada para a construção do espaço urbano, exigindo, assim, uma visão ainda mais profunda sobre a natureza do crescimento das cidades. Nesse sentido, além da consideração do fato de que os interesses capitalistas que, secularmente, se realizam através da exploração da natureza e dos povos originários no Brasil – negando-os e destruindo-os – permanece nos dias atuais o processo de utilização de tudo o que se encontra no espaço como recursos e fontes, cada vez mais exclusivas do processo de capitalização.

### *3.2 A cobertura da terra no bairro Santo Amaro e o papel do Estado no contexto das transformações urbanísticas*

O bairro Santo Amaro passou, há décadas, por um processo de desvalorização de parte de suas áreas, situação tida como comum e até mesmo estratégica sob a ótica do capitalismo comandado pelos interesses preponderantemente imobiliários; o que, por sua vez, pela própria lógica da urbanização capitalista, não continua acontecendo *ad infinitum*. Conforme Albuquerque e Gomes (2013), sobretudo após o século XX, Recife tornou-se alvo de projetos urbanísticos cujo pano de fundo acha-se sustentado pelo discurso que propaga a necessidade de uma transformação progressiva que objetive a adequação da cidade frente às demandas do desenvolvimento.

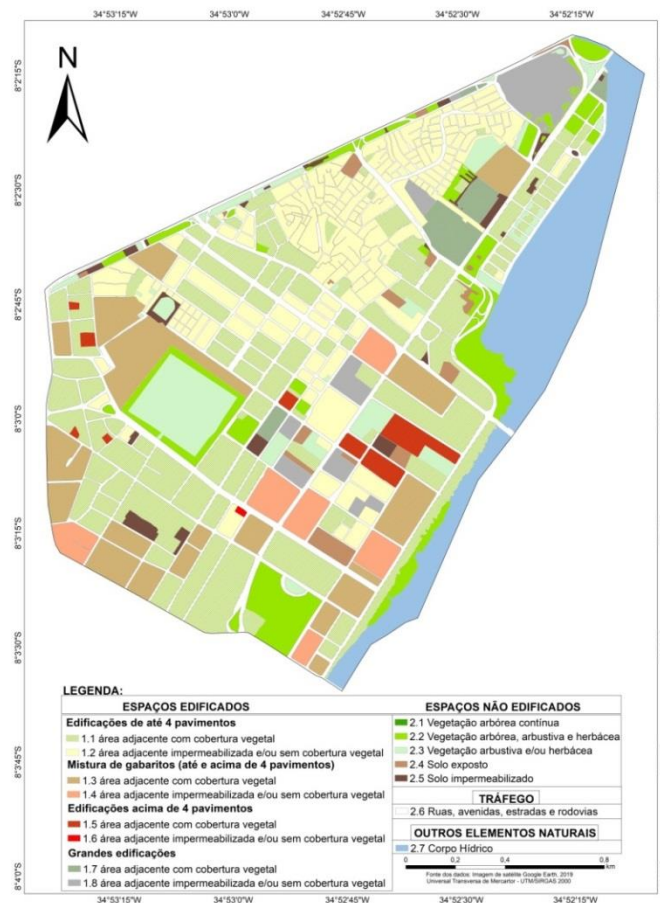
Ainda conforme as autoras, o processo de reprodução do capital imobiliário traz à luz a abordagem da “obsolescência programada”, ou seja, o movimento do capitalismo na cidade demonstra que determinados

espaços são elencados para receberem os investimentos e, conseqüentemente, o conjunto das obras de infraestrutura próprias do momento histórico. Por outro lado, outros espaços, que não são inseridos no plano momentâneo de investimento do capital imobiliário, são enxergados como reservas para as intervenções urbanísticas futuras, isto é, aquelas que serão realizadas em outro momento histórico.

É dentro desse contexto de revalorização e, conseqüentemente, de intervenção do capital imobiliário, após um período de desvalorização intencional, que o recorte urbano de Santo Amaro aparece na história mais recente das transformações urbanas em Recife.

Sabendo que as transformações ocorridas no ambiente urbano acarretam em modificações na cobertura da terra e, por seu turno, na paisagem, as diferentes formas espaciais, correlacionadas com a manutenção ou não da cobertura vegetal, aparecem no mapeamento apresentado na Figura 3. Isso nos auxilia no entendimento das contradições da produção do ambiente urbano em Santo Amaro, o que se acha inerente aos interesses da lógica da racionalidade técnico-instrumental capitalista, cuja concretização vem sendo inclusive facilitada pela ação do Estado. Esse, como se disse em seção anterior, constitui um dos agentes de produção do espaço que reúne em seu corpo os direcionamentos político, econômico, ambiental e cultural responsáveis pela tessitura complexa do ambiente urbano.

**Figura 3** – Mapeamento de cobertura da terra do bairro Santo Amaro, Recife/PE



**Fonte:** Google Earth (2019) e Prefeitura do Recife (2019). **Organização:** Teixeira (2020).

O mapeamento realizado revela o avanço do capital imobiliário, pela verticalização, no setor situado mais ao sul do bairro Santo Amaro, justamente o setor mais arborizado e, também, próximo ao corpo hídrico representado pelo rio Capibaribe, sendo esse rio o mais valorizado em termos econômicos e simbólicos da cidade. Essa constatação confirma a tendência que vem acontecendo nas últimas décadas da história construcional do Recife, ou seja, o movimento de reaproximação entre sociedade e natureza, o qual nesta discussão quer dizer que as classes mais abastadas da cidade estão reaproximando-se dos cursos fluviais. Castilho, Souza e Teixeira (2020, p. 280-281) ressaltam que

A opção pela altura não acontece à toa, mas possui um significado muito importante para as classes dirigentes na medida em que, com tal procedimento, elas buscam, acentua Graham (2016), a obtenção de prestígio e privilégio sociais, não sendo este um fato novo na história urbana. Além de tais desejos, em cidades brasileiras, essas classes sociais buscam ao mesmo tempo, segregarem-se dos territórios e das territorialidades que se localizam no entorno dos seus altos edifícios, pelo ódio secular que nutrem pelas classes subalternas e oprimidas.

Após análise matemática, detalhada na tabela 1, foi identificado que aproximadamente 40% do espaço do bairro em epígrafe compõem-se de áreas que possuem construções de até 4 pavimentos. Dessa parcela, cerca de 25% possuem cobertura vegetal em áreas adjacentes.

**Tabela 1** – Cobertura da Terra: Santo Amaro, Recife/PE

<b>Categorias de Cobertura da Terra</b>	<b>Área total (km<sup>2</sup>)</b>	<b>Porcentagem (%)</b>
<b>ESPAÇOS EDIFICADOS</b>		
<i>ATÉ 4 PAVIMENTOS</i>		
1.1 área adjacente com cobertura vegetal	93,545111	24,97
1.2 área adjacente impermeabilizada e/ou sem cobertura vegetal	55,332851	14,77
<i>MISTURA DE GARITOS</i>		
1.3 área adjacente com cobertura vegetal	38,362112	10,24
1.4 área adjacente impermeabilizada e/ou sem cobertura vegetal	11,61353	3,10
<i>ACIMA DE 4 PAVIMENTOS</i>		
1.5 área adjacente com cobertura vegetal	5,507061	1,47
1.6 área adjacente impermeabilizada e/ou sem cobertura vegetal	0,112389	0,03
<i>GRANDES EDIFICAÇÕES</i>		
1.7 área adjacente com cobertura vegetal	6,818266	1,82
1.8 área adjacente impermeabilizada e/ou sem cobertura vegetal	12,250401	3,27
<b>ESPAÇOS NÃO EDIFICADOS</b>		
<i>ÁREA VERDE</i>		
2.1 vegetação arbórea contínua	0	0



2.2 vegetação arbórea, arbustiva e herbácea	24,500802	6,54
2.3 vegetação arbustiva e/ou herbácea	19,330908	5,16
<b>ÁREA ANTROPIZADA SEM EDIFICAÇÕES E COBERTURA VEGETAL</b>		
2.4 solo exposto	4,907653	1,31
2.5 solo impermeabilizado	4,832727	1,29
2.6 ruas, estradas, avenidas e rodovias	55,744944	14,88
<b>OUTROS ELEMENTOS NATURAIS</b>		
2.7 corpos hídricos	41,771245	11,15
<b>TOTAL</b>	<b>374,63</b>	<b>100</b>

Fonte: Teixeira (2020).

Ademais, os dados da tabela também demonstram o avanço do capital imobiliário retratado pelo percentual de 13,34% das áreas do bairro referente à mistura de gabaritos, onde coexistem construções de até e superior a 4 pavimentos numa mesma quadra, o que significa a substituição de formas espaciais mais horizontalizadas pelas verticalizadas. Isso foi propiciado, sobretudo, a partir do ano 2008, com a modificação do Plano Diretor da cidade do Recife, o qual permitiu a construção de edifícios sem limites em termos de pavimentos em Santo Amaro. Em 2013, o Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU) aprovou a construção dos primeiros espigões na área, atendendo aos interesses dos agentes imobiliários que se acham cada vez mais presentes no bairro (Figura 4).

**Figura 4** – Expansão da verticalização, onde: A= edifícios sequenciados em área anteriormente desvalorizada; B = visão de um setor do bairro Santo Amaro com mistura de gabaritos



Fonte: Teixeira (2020).

Considerando a subdivisão inicial da cobertura da terra em área edificada, correspondente a 59,67% do espaço do bairro em epígrafe, e área não edificada, que representa 40,33% do bairro, é possível inferir que mais da metade do território de Santo Amaro encontra-se edificado; e que, desta parcela da área edificada, 1/3 não possui proximidade com relação à cobertura vegetal nas áreas circunvizinhas.

Considerando novamente os setores, é necessário destacar uma área com especificidade, comparando-se às demais, a qual se acha situada na retaguarda da av. Cruz de Cabugá, a partir da av. Norte Miguel Arraes de Alencar, no sentido sul-norte, até o Shopping Tacaruna, maior empreendimento comercial localizado no bairro. Trata-se de uma área formada por becos e ruas estreitas, edificações com infraestrutura urbana sofrível e famílias com menor poder aquisitivo. O setor destacado na Figura 5 representa, diferentemente do que ocorre no setor mais ao sul da av. Norte, uma área do bairro que não possui, majoritariamente, acesso direto à cobertura vegetal e, concomitantemente, aos benefícios inerentes à promoção de qualidade de vida proporcionada por esse elemento natural.

**Figura 5** – Setor com cobertura da terra majoritariamente horizontal e sem a presença de cobertura vegetal em áreas adjacentes



**Fonte:** Google Earth (2019). **Organização:** Teixeira (2020).

As áreas verdes somam 11,7% da cobertura da terra no bairro, representadas pela presença de resquícios do ecossistema vegetal próprio do sítio urbano local, como os fragmentos de mangue e terrenos que ainda não foram ocupados e que, pelo abandono momentâneo, manteve a vegetação, bem como por espaços públicos a exemplo dos canteiros e praças.

O baixo percentual de áreas integralmente tomadas por construções acima de 4 pavimentos, 1,5% da

cobertura total da terra no bairro, não traduz a existência de dificuldades em termos de consolidação do capital imobiliário, mas o começo de uma dinâmica alheia ao do lugar que se desenha na área. Com efeito, tende-se a presenciar, em breve, a intensificação das operações urbanísticas num espaço valorizado como o de Santo Amaro, que faz parte da área central da cidade de Recife.

De qualquer maneira, visto que o processo de produção do espaço urbano é contraditório e conflituoso, não será fácil para os agentes imobiliários apoderarem-se completamente da área em epígrafe e isso em função, notadamente, das fortes e atuantes organizações sociais ali existentes. Foram essas organizações que, no curso da história urbana da cidade, conseguiram produzir territórios socialmente fortes, buscando participar da sua gestão, razão pela qual elas já estão resistindo às investidas do capital imobiliário e, por conseguinte, às ameaças de expulsão que lhes acometem cotidianamente.

Por fim, se somadas todas as classes de áreas edificadas às vias de acesso (ruas, estradas, avenidas e rodovias), que, em sua maioria, representam ambientes impermeabilizados, chegaríamos à utilização de cerca de 74,5% da cobertura da terra do bairro Santo Amaro, representando uma sobrecarga sobre os aspectos naturais ainda existentes. Por isso, tem-se que começar a minar a lógica da racionalidade técnico-instrumental capitalista de produção do espaço urbano predominante na cidade atual, visando, pelo menos, a controlar a avidez, a prática segregadora e a perversidade dos interesses dos agentes imobiliários; considerando, ao mesmo tempo, os interesses dos homens e das mulheres provenientes das favelas e de outras comunidades de interesse social existentes na área, incentivando de fato a participação popular na gestão urbana.

#### 4. Conclusão

Considera-se, então, que o bairro Santo Amaro representa um recorte urbano da cidade do Recife que passa, atualmente, por um processo de revalorização por parte, preponderantemente, dos interesses do capital imobiliário, o que é respaldado pela gestão urbana atual. Esse processo é, portanto, conduzido pela simbiose das ações dos agentes imobiliários e do Estado, na medida em que essa instituição, que em princípio é pública, concede, através de políticas públicas, planos e licenças, a autorização da expansão dos interesses imobiliários os quais, hoje em dia, é o principal responsável pela reconfiguração do sítio urbano em todo o Brasil.

Em sendo assim, considerando a função social do Estado, enquanto agente regulador e planejador do ambiente urbano como uma totalidade complexa, defende-se que ele deve articular as demandas sociais da coletividade, visando promover ações que permitam, também, a integração das populações que moram nas favelas, o que constitui condição *sine qua non* para a redução das desigualdades sociais, ambientais e econômicas. Enfim, limitando a avidez e perversidade dos interesses puramente econômicos que têm conseguido apropriarem-se cada vez mais de porções significativas do espaço urbano, desconsiderando o conteúdo do seu território, ou seja, os elementos da natureza vinculados ao sítio original da cidade e a paisagem histórica que não lhes interessam.

Para além da problemática relativa aos processos construcionais do bairro, fica nítida, ao mesmo tempo, uma discrepância, entre alguns setores do bairro abordado na pesquisa realizada, em termos de acesso aos ambientes verdes. O acesso desigual ao espaço urbano é traduzido pelo afastamento de grande parte da população – as provenientes das áreas de favelas, sobretudo – com relação aos elementos naturais relevantes para a promoção da qualidade ambiental urbana.

Como os resultados colocados ainda se acham de maneira preliminar, visto que a pesquisa de mestrado ainda está em andamento junto ao PRODEMA-UFPE, é necessário que se continue a repensar a questão ora formulada percebendo os fatores e as demandas sociais apresentadas pela coletividade dos habitantes do

recorte abordado, tudo somado aos aspectos físicos do sítio urbano do Recife. O que deve ser considerado no âmbito de uma proposta de planejamento territorial que, partindo da cidade como uma totalidade complexa, vislumbre, a partir de uma perspectiva holística, a busca pela eliminação das desigualdades sociais existentes na área, pois somente assim é que será possível promover a qualidade ambiental urbana e, conseqüentemente, a qualidade de vida para os homens e as mulheres que habitam o espaço.

## 5. Agradecimentos

Agradece-se, principalmente, à Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES), pela bolsa concedida ao primeiro autor da pesquisa; ao Conselho Nacional do Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq), pela bolsa de produtividade em pesquisa concedida ao segundo autor; e à Universidade Federal de Pernambuco (UFPE), pela infraestrutura fornecida.

## 6. Referências

Albuquerque, M. Z., & Gomes, E. T. A. (2013, novembro). Reflexões sobre vetores do atual processo de reprodução do espaço urbano no Recife. **XIII Simpósio Nacional de Geografia Urbana: ciência e ação política por uma abordagem crítica**, Rio de Janeiro, RJ, Brasil, 15.

Brasil. (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Editora Mandarino.

Carlos, A. F. A. (2015). **Crise urbana**. São Paulo: Contexto.

Castilho, C. J. M. de., Souza, A. C. E. de., & Teixeira, A. F. de M. (2020). O uso da natureza na cidade: o acesso ao solo em Recife-PE no âmbito dos embates entre a privatização e o bem comum. In: Pontes, B. M. S., Castilho, C. J. M. de. (Org.) **O Nordeste brasileiro em foco: metodologias aplicadas à realidade socioeconômica e ambiental**. Recife: Editora UFPE.

Corrêa, R. L. (1995). **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ática.

Feldmann, D. (2019). A crise contemporânea do capitalismo: reflexões a partir de um debate com as abordagens sistêmicas de Arrighi, Fiori e Wallerstein. **Economia e Sociedade**, 28(2), 293-619.

Ferreira, M. B. P. (2015). **Cobertura da terra como indicador de qualidade ambiental urbana: estudo aplicado ao município de Curitiba-PR**. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal do Paraná, Curitiba, Brasil.

Fialho, V. *et al.* (2015). Espaços compartilhados e práticas vividas: cartografia social e espaços de mobilização do bairro de Santo Amaro – Recife/PE. **Iuminuras**. Porto Alegre, 16 (37), 212-241.

Higuera, E. (2013). **Urbanismo bioclimático**. Madrid: Editorial Gustavo Gili.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. (2019). Sistema IBGE de recuperação automática – SIDRA.

Mazetto, F. A. P. (2000). Qualidade de Vida, Qualidade Ambiental e Meio Ambiente Urbano: breve comparação de conceitos. **Revista Sociedade e Natureza**. Uberlândia, 12 (24), 21-31.

Nucci, J. C., Ferreira, M. B. P., & Valaski, S. (2014, setembro). Cobertura do solo e qualidade ambiental urbana como subsídios ao Planejamento da Paisagem. **VI Congresso Ibero-Americano de Estudos Territoriais e Ambientais**, São Paulo, SP, Brasil, 16.

RECIFE. **Lei Ordinária de nº 16.719 de 30 de novembro de 2001, que cria a Área de Restrução Urbana – ARU, composta pelos bairros Derby, Espinheiro, Graças, Aflitos, Jaqueira, Parnamirim, Santana, Casa Forte, Poço da Panela, Monteiro, Apipucos e parte do bairro Tamarineira, estabelece as condições de uso e ocupação do solo nessa área.** Legislação Municipal do Recife, 30 de nov. Disponível em: < <https://leismunicipais.com.br/a1/pe/r/recife/lei-ordinaria/2001/1671/16719/lei-ordinaria-n-16719-2001-cria-a-area-de-reestruturacao-urbana-aru-composta-pelos-bairros-derby-espinheiro-gracas-aflitos-jaqueira-parnamirim-santana-casa-forte-poco-da-panela-monteiro-apipucos-e-parte-do-bairro-tamarineira-estabelece-as-condicoes-de-uso-e-ocupacao-do-solo-nessa-area>> . Acessado em abril/2020.

Sampaio, Renata. (2015). A Violência do processo de urbanização. In: CARLOS, Ana Fani. **Crise Urbana**. São Paulo: Contexto.

Sánchez, F. *et al.* (2004). Produção de Sentido e Produção do Espaço: convergências discursivas nos grandes projetos urbanos. **Revista Paranaense de Desenvolvimento**. Curitiba, 107, p. 39-56.

Scussel, M. C. B., & Sattler, M. A. (2010). Cidades em (Trans)Formação: impacto da verticalização e densificação na qualidade do espaço residencial. **Ambiente Construído**. Porto Alegre, 10(3), p. 137-150.

Silva, L. H. (2008). **A verticalização do espaço urbano: o caso do bairro do Prado Recife/PE**. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal de Pernambuco, Recife, Brasil.

Valaski, S. (2013). **Estrutura e dinâmica da paisagem: subsídios para a participação popular no desenvolvimento urbano do município de Curitiba-PR**. Tese de Doutorado, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, Brasil.

## Informações adicionais

**Contribuições dos autores:** Todos os autores contribuíram de forma igualitária na construção e desenvolvimento deste artigo.

**Como referenciar este artigo:** Teixeira, A.F.M., Castilho, C.J.M. (2020). A dialética da relação sociedade-natureza e a reprodução do capital imobiliário no ambiente urbano. **Revista Brasileira de Meio Ambiente**, v.8, n.4. 212-224.



Direitos do Autor. A Revista Brasileira de Meio Ambiente utiliza a licença Creative Commons - CC Atribuição Não Comercial 4.0 CC-BY-NC (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0>).