

# TRANSFORMAÇÕES URBANAS E AMBIENTAIS EM ÁREAS POBRES DA REGIÃO METROPOLITANA DE RECIFE (BRASIL)<sup>1</sup>

---

KAINARA LIRA DOS ANJOS<sup>2</sup>  
NORMA LACERDA<sup>3</sup>

## Introdução

Nas duas últimas décadas, o processo de ocupação de terras públicas e privadas nas grandes cidades brasileiras, bem como os parcelamentos de solo irregulares e clandestinos – origem do significativo número de assentamentos surgidos principalmente nas décadas de 1970 e 1980 – sofreram uma expressiva redução. Esse processo vem sendo substituído gradativamente pelo mercado imobiliário informal, relacionado às transações de compra e venda e de aluguel de domicílios, sobretudo em áreas consolidadas. A importância desse mercado como forma de acesso à habitação é reconhecida pelos autores que têm estudado esse fenômeno no mundo (DAVIS, 2006) e também na América Latina e Brasil (ABRAMO, 2003 e 2007; BALTRUSIS, 2005).

No que se refere particularmente à Região Metropolitana do Recife (RMR), a pesquisa *Funcionamento do mercado de habitações em áreas pobres da Região Metropolitana do Recife*<sup>i</sup>, desenvolvida pelo Grupo de Estudos sobre o Mercado Fundiário e Imobiliário (Gemfi) e realizada nos meses de outubro a dezembro de 2005, revelou que o mercado informal de aluguel, quando comparado ao de compra e venda, tem uma participação importante quando se considera a totalidade das transações imobiliárias. Ora, as mudanças advindas da relevância desse mercado não estariam contribuindo para uma série de transformações nas estruturas urbanas e ambientais de muitos dos assentamentos populares consolidados? Essas transformações não estariam contribuindo para a degradação ambiental desses assentamentos?

---

1. Uma primeira versão deste trabalho foi apresentada no 8º Congresso Internacional Cidade Virtual e Território, realizado no Rio de Janeiro (Brasil), entre 10 e 12 de outubro de 2012.

2. Pesquisadora do Grupo de Estudos sobre o Mercado Fundiário e Imobiliário (Gemfi) e bolsista de Pós-doutorado Júnior do CNPq. Doutora em Desenvolvimento Urbano pelo Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco – UFPE. Email: kainaraanjos@gmail.com.

3. Professora Titular do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco – UFPE e coordenadora do Gemfi. Doutora em Géographie Aménagement et Urbanisme - Université Paris III (Sorbonne-Nouvelle). Email: norma\_lac@yahoo.com.br.

Frente a essa realidade, o presente texto tem como objetivo analisar os impactos socioambientais advindos do processo de dinamização do mercado de aluguel, nos últimos anos, tendo como objeto de estudo Brasília Teimosa, área onde esse mercado apresentou um maior dinamismo entre as que foram estudadas na RMR.

Para alcançar esse objetivo, o texto foi estruturado em três partes. Na primeira, discute-se o surgimento da recente dinâmica de ocupação em áreas pobres: o mercado imobiliário informal. Para tanto, utilizam-se os dados das pesquisas de campo realizadas em 2005 e em 2008/2009. Na segunda, são analisadas as transformações urbanas e ambientais em Brasília Teimosa com ênfase nas suas condições de habitabilidade. Na terceira, é analisada a relação entre a expansão do mercado imobiliário de aluguel em áreas pobres, denominado pelas autoras como MIAP, e suas implicações em termos de degradação ambiental. Para tal, lança-se mão dos indicadores da dimensão ambiental urbana propostos por Anjos (2013), definidos a partir dos parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo, sendo eles: (i) taxa de ocupação; (ii) densidade construtiva; e (iii) cobertura vegetal.

### **Recente dinâmica de ocupação em áreas pobres: mercado imobiliário informal**

Durante muito tempo, a questão do mercado imobiliário informal foi tratada como um tema secundário nas pesquisas sobre o desenvolvimento urbano e habitacional. Sentia-se a ausência desse tema principalmente nas pesquisas e textos que explicavam o crescimento da cidade “clandestina” ou “irregular” como parte de um processo migratório (campo – cidade), considerado explicativo do acelerado processo de urbanização (KOWARICK, 1979; PASTERNAK, 1989; MARICATO, 1979). Esse processo se torna evidente ao lançar mão dos dados demográficos: se até meados do século XX, a população moradora das cidades não chegava a 30%, nos anos 1990, ela ultrapassa a marca de 80%.

As questões centrais dos estudos mencionados acima eram a acentuada favelização das grandes cidades brasileiras e as políticas habitacionais direcionadas às populações de baixa renda, mais especificamente, aquela relativa à construção de conjuntos habitacionais na periferia urbana, significando a relocação de moradores que antes habitavam em áreas mais centrais.

Paralelamente a esses temas, outro mobilizava parte da academia. Tratava-se do debate teórico que começou a ser desenvolvido no Brasil no início dos anos 1980 em torno do mercado imobiliário formal, ou seja, do padrão de acumulação do setor habitacional. Foi a partir do final dos anos 1990 e início de 2000 que a pesquisa sobre a reprodução da cidade informal ganha um novo enfoque: o mercado imobiliário informal. Estudos sobre este fenômeno no mundo (DAVIS, 2006) e também na América Latina e Brasil (ABRAMO, 2003 e 2007; BALTRUSIS, 2005) são realizados.

Os estudos de Abramo (2003; 2007) configuram uma teoria econômica sobre as favelas, enquanto o de Baltrusis (2005) destaca a existência de um novo segmento do mercado imobiliário: o submercado informal que procura atender, preferencialmente, à população de baixa renda, que não tem acesso ao mercado formal e nem aos programas estatais de provisão habitacional.

O mercado informal, do mesmo modo que o formal, divide-se em compra e venda e aluguel. Com relação a este último, Davis (2006) aponta a tendência da literatura sobre habitação informal, tanto popular quanto acadêmica, em romantizar os invasores e ignorar os locatários. Nesse sentido, ressalta que

A locação, na verdade, é uma relação social fundamental e divisiva na vida favelada do mundo todo. É o principal modo para os pobres urbanos gerarem renda com seu patrimônio (formal ou informal), mas, com frequência, numa relação de exploração de pessoas ainda mais pobres. (DAVIS, 2006, p.52).

No que diz respeito à América Latina, estudo elaborado por Abramo (2007) indica que a maior ou menor importância dos mercados de compra e venda e de aluguel pode variar entre os países. Enquanto em uns, o mercado de compra e venda é significativo, em outros, o de aluguel corresponde à principal forma de acesso dos pobres à habitação.

Na Colômbia, Venezuela e Argentina, os maiores percentuais de transações imobiliárias, respectivamente, 80,24%, 61,93% e 67,61%, correspondiam à locação de imóveis. No Brasil, a pesquisa realizada no Rio de Janeiro, sem computar as comunidades de Borel e Jacarezinho, identificou que a participação desse mercado atinge 29,73%. Tal situação revela que a América Latina vivencia fenômenos compartilhados que, certamente, revelam singularidades. Daí a necessidade de desvendá-los, com o intuito de reconhecer as especificidades locais.

Com relação à RMR, a pesquisa realizada em 2005 abrangeu quatro áreas pobres – Brasília Teimosa, Mustardinha e Pilar, situadas no Recife, e Passarinho, em Olinda –, todas consolidadas e selecionadas por apresentarem situações distintas quanto à topologia, à localização em relação ao centro do Recife, ao provimento de infraestruturas e serviços urbanos e à situação institucional, mais particularmente no que diz respeito ao fato de serem ou não Zonas Especiais de Interesse Social – Zeis (LACERDA; MELO, 2009).

Nessa pesquisa, diferentemente do que foi identificado no Rio de Janeiro, foi detectada uma participação importante do mercado informal de aluguel em relação à totalidade das transações imobiliárias identificadas nas áreas em estudo: do total dos imóveis pesquisados (385), 57,92% (223) haviam sido alugados (ver Tabela 1). Comparando-se as quatro áreas em estudo, destacam-se Brasília Teimosa e Mustardinha, áreas Zeis e mais antigas, nas quais, das transações imobiliárias identificadas, 72,02% e 66,07%, respectivamente, correspondiam ao aluguel. Já nas demais áreas, Passarinho e Pilar, áreas não Zeis que apresentam histórico de ocupação mais recente, o percentual de aluguel não foi tão significativo, correspondendo a 35,96% e 27,27%, respectivamente.

A partir desses dados, é possível concluir que o mercado de aluguel incide com mais força nas áreas mais valorizadas, consolidadas e definidas como Zeis, nas quais é identificado um aumento da densidade populacional e, conseqüentemente, do adensamento construtivo.

Tabela 1: Mercado imobiliário informal na RMR (Questionários aplicados)

Comunidades	Compra e Venda		Aluguel		Total		Aluguel / Total Transações (%)
	V. abs	%	V. abs	%	V. abs	%	
Pilar	16	9,88	6	2,69	22	5,71	<b>27,27</b>
Mustardinha	19	11,73	37	16,59	56	14,55	<b>66,07</b>
Passarinho	73	45,06	41	18,39	114	29,61	<b>35,96</b>
Brasília Teimosa	54	33,33	139	62,33	193	50,13	<b>72,02</b>
<b>Total</b>	<b>162</b>	<b>100</b>	<b>223</b>	<b>100</b>	<b>385</b>	<b>100</b>	<b>57,92</b>

Fonte: Dados do GEMFI, 2005.

O fato de ter sido Brasília Teimosa a localidade na qual o mercado de locação se apresentou mais dinâmico suscitou a escolha da mesma como uma das áreas de estudo para uma nova pesquisa de campo (2008-2009)<sup>ii</sup> e para validação dos indicadores propostos por Anjos (2013), os quais tinham como objetivo avaliar o quanto a expansão do MIAP tem contribuído para a degradação ambiental nessas áreas.

Segundo Lacerda e Melo (2009), assim como no mercado formal – composto territorialmente por vários submercados em decorrência das diferenciações espaciais das áreas destinadas aos segmentos sociais de média e alta renda –, as áreas pobres são portadoras de enormes diferenciações. Abramo (2003, p. 210) ressalta que a diferenciação no interior da favela ocorre “em função das características topológicas dos terrenos e da temporalidade do processo de edificação: quanto mais antiga a área, mais consolidada em termos de edificações em alvenaria e proximidade da rede de comércio e serviços”.

Reconhecer a fragmentação socioespacial interna dos assentamentos populares e buscar entender como essa dinâmica recente de ocupação – mercado imobiliário informal – neles se processa, são tarefas essenciais para a identificação de atributos ambientais, indispensáveis à construção de ferramentas que possibilitem avaliar o grau de degradação ambiental ocasionado pela mencionada dinâmica.

## Transformações urbanas e ambientais em Brasília Teimosa

Sabe-se que boa parte dos assentamentos populares – sejam eles originados a partir de ocupações, sejam resultantes de parcelamentos de solo irregulares ou clandestinos – se localiza em áreas ambientalmente frágeis.

Assim, as análises das questões ambientais inerentes ao processo de uso e ocupação do solo tornam-se fundamentais para fornecer as bases para a redução dos riscos e, assim, contribuir para um “meio ambiente ecologicamente equilibrado”, direito garantido pela Constituição Brasileira (Art. 225).

O caso da Zeis Brasília Teimosa, localizada na bacia do Pina, entre o centro do Recife e o tão valorizado bairro de Boa Viagem, enquadra-se nesse contexto. Ela situa-se em uma península de areia que avança sobre o mar, sendo que uma parte resulta de aterro realizado na década de 1950, com material retirado para a expansão do Porto do Recife. De forma triangular, ela é delimitada pelo mar, pelo estuário dos rios Capibaribe, Tejiú e Jordão, e, no continente, pelo bairro do Pina. O processo de formação do areal

da península de Brasília Teimosa teve início com as obras de proteção do Porto do Recife em 1906, quando se fecha a abertura natural dos arrecifes – a barreta – e se dá um duplo processo de sedimentação, desencadeado pelo mar e pelos rios que nele desembocam. A paisagem do seu entorno é uma das mais preciosas da RMR, o que a coloca como alvo dos interesses do mercado imobiliário formal.

Segundo os dados do Censo Demográfico 2010, Brasília Teimosa, espalhada em 65,4 hectares, contava com 18.320 habitantes que moravam em 5.464 residências. Analisando a evolução da população residente nas duas últimas décadas (ver Tabela 2), podemos perceber que, após um acréscimo de 13,22% entre os anos de 1991 e 2000, sua população apresentou um pequeno decréscimo de 4,36%, na década passada. Esse fato pode ser explicado pela remoção de parte de sua população para um conjunto habitacional localizado em outra área da cidade, em razão da urbanização da sua orla. Mesmo assim, analisando a evolução no período 1991-2010, a localidade apresenta um acréscimo de 8,28%. Além disso, possui uma das maiores densidades demográfica: 280,12 hab/ha, cerca de quatro vezes maior que a da cidade (da ordem de 70,38 hab/ha), constituindo um de seus bairros mais populosos.

Tabela 2: Evolução da População Residente e Densidade Demográfica

Ano		Brasília Teimosa		Recife		
		População (hab)	Dens. Demog. (hab/ha)	População (hab)	Dens. Demog. (hab/ha)	
Evolução	1991	16.919	258,70	1.298.229	59,42	
	2000	19.155	292,89	1.422.905	65,12	
	2010	18.320	280,12	1.537.704	70,38	
Variação	2000 / 1991	V. Abs.	2236	34,19	124676	5,70
		%	13,22	13,22	9,60	9,59
	2010 / 2000	V. Abs.	-835	-12,77	114799	5,26
		%	-4,36	-4,36	8,07	8,08
	2010 / 1991	V. Abs.	1401	21,42	239475	10,96
		%	8,28	8,28	18,45	18,44

Fonte: IBGE, Censos Demográficos de 1991, 2000 e 2010.

Diante dos resultados apresentados acerca da importância do mercado de aluguel nas áreas pobres da RMR e visando uma maior compreensão acerca do seu funcionamento, foi realizada uma nova pesquisa de campo entre os anos de 2008 e 2009, como mencionado anteriormente.

Numa primeira etapa, foi realizada uma pesquisa-piloto tendo como objeto de estudo os locadores, uma vez ser impossível caracterizar com precisão um mercado a partir unicamente do conhecimento da demanda (os inquilinos). Para a aplicação dos questio-

nários foram revisitadas as casas identificadas como alugadas em 2005, inquirindo-se aos inquilinos as informações de como contatar os locadores. Foram aplicados 67 questionários. Numa segunda etapa, foi realizada uma atualização dos dados relativos aos inquilinos. A partir daí, foi possível a elaboração de uma análise capaz de se ter uma primeira aproximação em termos de conhecimento sobre os meandros do mercado de locação<sup>iii</sup>.

Pelas considerações acima apresentadas, Brasília Teimosa também foi definida como objeto empírico de análise, com vistas a apresentar uma primeira análise acerca das relações entre as intervenções urbanas e as transformações ambientais. Constituindo um dos primeiros assentamentos reconhecidos como Zeis (1987), o seu processo de consolidação tem sido caracterizado por uma série de intervenções urbanas – por meio de projetos de urbanização e melhoria em relação aos serviços públicos e às redes de infraestrutura – e por um intenso mercado habitacional de locação.

Com relação à ação do Estado em Brasília Teimosa, reconhece-se uma relativa melhoria – em comparação com seu processo inicial de ocupação – nas condições de habitabilidade<sup>iv</sup> e de salubridade<sup>v</sup>, embora apresente limitações enquanto instrumento de transformação em termos de degradação ambiental.

Ao longo do tempo, a localidade recebeu melhorias em termos de infraestrutura e serviços urbanos. Em 2004, a sua orla marítima foi urbanizada, como mencionado anteriormente, o que significou a retirada de palafitas que se projetavam sobre o mar. Atualmente, 3 postos de saúde, 3 escolas municipais, 3 escolas estaduais, 1 colégio e 1 creche atendem à comunidade.

Essas intervenções são apontadas como fatores que contribuíram para uma maior valorização da área como um todo, embora tal valorização apresente diferenciações internas. Tais diferenciações, provavelmente, decorrem de vários aspectos reveladores de uma fragmentação socioespacial interna, pouco explorada nos estudos sobre as áreas pobres, como se se tratasse de um espaço homogêneo (LACERDA *et al.*, 2009).

Essas diferenciações ficam evidentes diante dos resultados obtidos com a aplicação da metodologia proposta por Barros Filho (2006) para a construção do Indicador de Habitabilidade (IH) a partir dos dados censitários do IBGE de 2000 e adaptada por Anjos (2013) para os Censos de 1991 e 2010. Embora, apresente algumas limitações, essa metodologia permite uma maior aproximação no que se refere às condições de habitabilidade.

No que tange a essas limitações, cabe salientar que correspondem: (i) ao fato de os setores censitários<sup>vi</sup> serem delimitados por critérios exclusivamente operacionais (quantidade de domicílios que um recenseador pode percorrer durante um mês), não considerando as diferenças socioeconômicas; (ii) ao fato de os valores dos atributos representarem a soma ou a média das condições de infraestrutura de um conjunto de domicílios ou das condições socioeconômicas de um conjunto de responsáveis pelos domicílios; (iii) à impossibilidade de desagregar esses valores e identificar as características de um domicílio particular, em razão da privacidade; e (iv) ao grande intervalo intercensitário de 10 anos, o que não permite uma análise da rápida dinâmica dos assentamentos informais.

O IH, na verdade, um sistema de indicadores (ou índice), constitui instrumento desenvolvido com o objetivo de capturar as características de elementos físicos (domicílios) e sociais (pessoas) da estrutura intraurbana, descritas pelas variáveis censitárias.

Essas variáveis estão relacionadas à tipologia e às condições de saneamento e ocupação dos domicílios particulares permanentes, bem como às condições de renda, escolaridade e longevidade das pessoas responsáveis por esses domicílios. Assim, o IH é composto pelo “Indicador Populacional” (IP), resultado da agregação do “Índice de Renda”, “Índice de Educação” e “Índice de Longevidade” e pelo “Indicador Domiciliar” (ID), resultado da agregação do “Índice de Saneamento” (composto pelo “Índice de Abastecimento d’Água”, “Índice de Esgoto” e “Índice de Destino do Lixo”), “Índice de Tipologia Domiciliar” e “Índice de Condições de Ocupação” (BARROS FILHO, 2006).

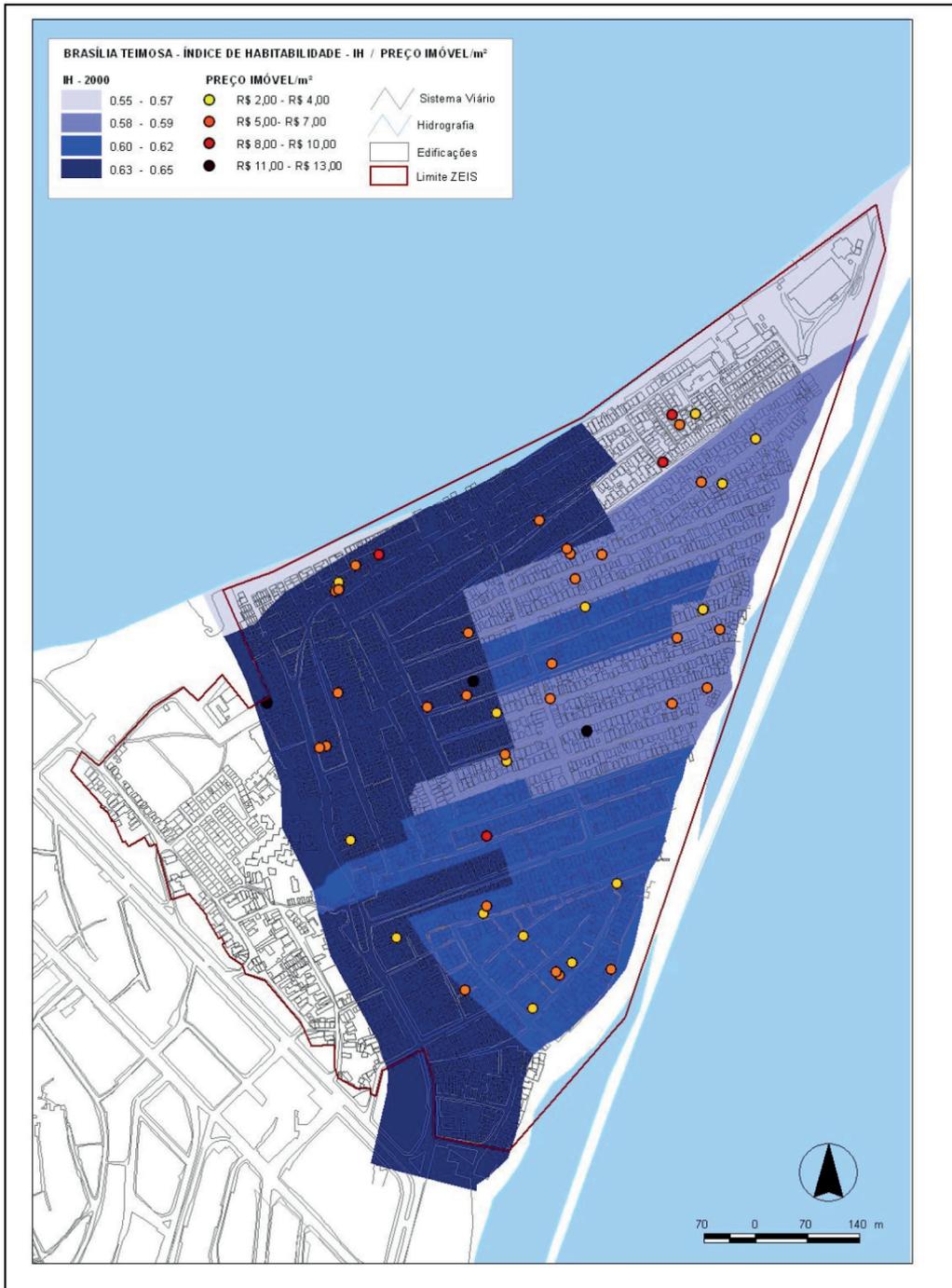
A indisponibilidade de uma das variáveis que compunha originalmente o Índice de Educação pelo Censo de 2010 impossibilitou, por sua vez, a construção do IP conforme proposto originalmente. Optou-se, assim, por apresentar o ID por setores censitários que compõem a área em estudo, os quais sintetizam as características referentes às condições físico-ambientais mais próximas do período no qual foi empreendida a pesquisa de campo (2008-2009).

As análises realizadas a partir do cruzamento dos dados do IH 2000 e ID 2010 (o que permite a representação socioespacial de Brasília Teimosa na escala de seus setores censitários) e dos dados referentes à pesquisa de campo (2008-2009) foram apresentados em mapas temáticos (ver Figuras 1 e 2).

Os valores de habitabilidade dos setores censitários estão representados em tons de azul. Quanto mais escuro o tom, maior sua condição de habitabilidade. Os setores com condições muito baixas de habitabilidade estão representados na cor azul clara; os setores com condições regulares estão em um tom médio de azul; e os setores com as melhores condições estão com a cor azul escura.

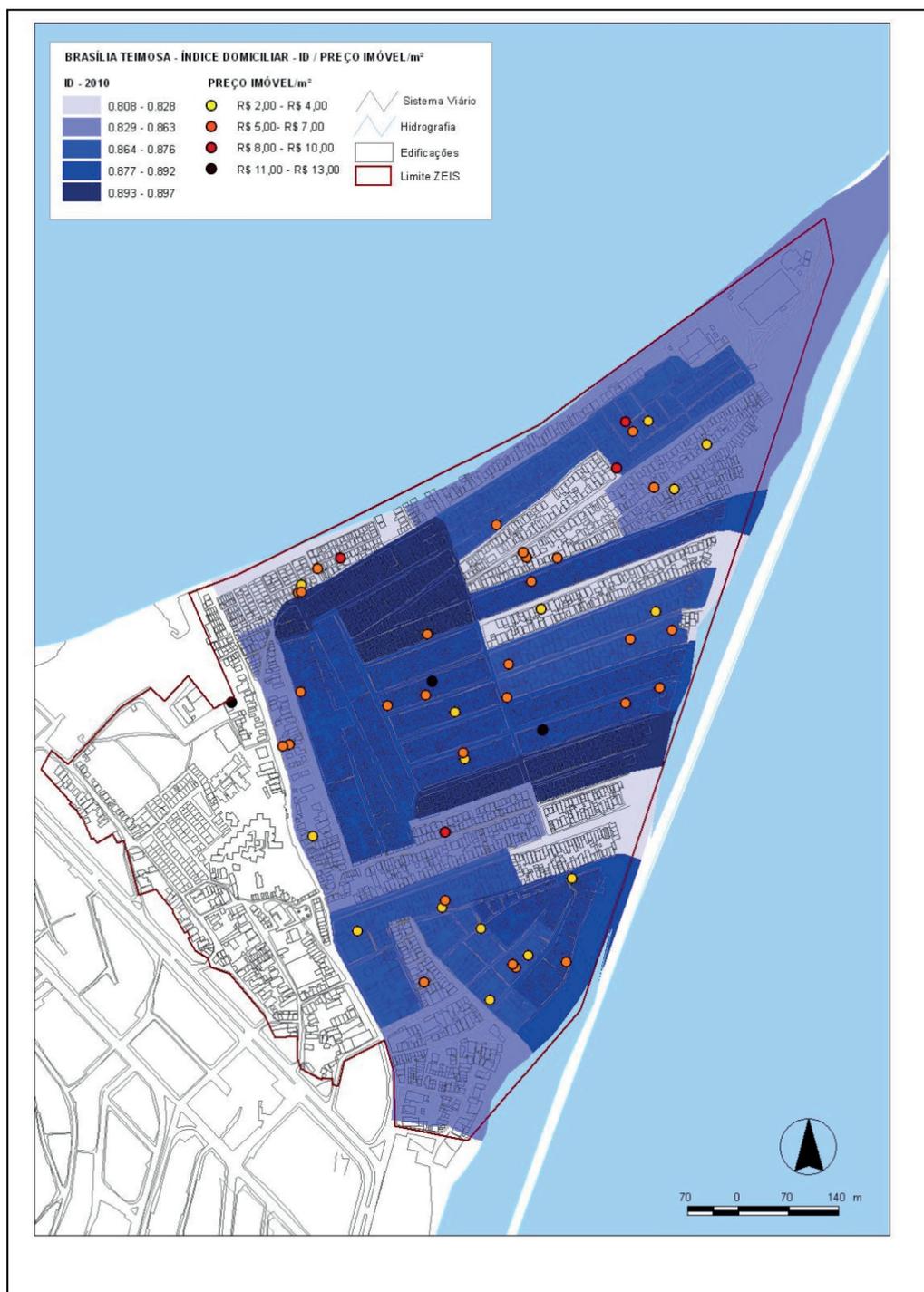
Embora tenha sido feita a partir dos dados censitários de 2000, a análise apresenta alguns resultados importantes. De acordo com eles, pode-se deduzir que, de um modo geral, as condições de habitabilidade de Brasília Teimosa estão muito relacionadas com a proximidade dos setores ao entorno formal, bem como às orlas marítima e fluvial. Verifica-se, de um lado, que os dois setores localizados na orla fluvial apresentam as piores condições de habitabilidade do assentamento. Por outro lado, os setores com maior perímetro de contato com o entorno formal apresentam as melhores condições de habitabilidade do assentamento.

Uma situação intermediária pode ser verificada nos setores localizados na orla marítima. Em geral, os setores localizados exclusivamente na orla marítima apresentam melhores condições de habitabilidade que os setores da orla fluvial. Dentre os primeiros, os dois setores mais próximos do entorno formal apresentam condições ainda melhores. Embora não façam contato direto com o entorno, nem com as orlas marítima e fluvial, alguns setores estão agrupados entre si e a maioria deles apresenta as melhores condições de habitabilidade do assentamento.

Figura 1: IH 2000 x Valor do aluguel/m<sup>2</sup>

Fonte: Gemfi, 2012 (IBGE, 2000 e pesquisa de campo, 2008/2009).

Figura 2: ID 2010 x Valor do aluguel/m<sup>2</sup>



Fonte: Gemfi, 2012 (IBGE, 2010 e pesquisa de campo, 2008/2009).

Mesmo não sendo possível fazer uma análise comparativa propriamente dita por não terem sido consideradas as características socioeconômicas, o ID 2010 nos possibilita a realização de algumas inferências. Considerando que a figura acima representa a síntese das características referentes às condições físico-ambientais por setores censitários, é possível afirmar que aqueles setores localizados nas áreas centrais e que apresentam maior concentração de domicílios de aluguel pesquisados apresentam melhores resultados no que diz respeito às questões infraestruturais (abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta e destino final de resíduos sólidos, tipologia domiciliar e condições de ocupação). Esse resultado difere do apresentado pelo IH 2000, cujos melhores resultados encontram-se nos setores localizados mais próximos ao entorno formal. Provavelmente, esse panorama foi resultado das intervenções urbanísticas realizadas na localidade, principalmente em sua orla, com a retirada das palafitas.

Embora seja inegável que as intervenções urbanísticas realizadas tenham elevado a qualidade ambiental da localidade com as melhorias no que diz respeito às infraestruturas (abastecimento d'água, esgotamento sanitário, drenagem urbana, etc.), há que se considerar que essas melhorias também contribuíram para a sua valorização. Essa constatação levou ao seguinte questionamento: até que ponto a valorização dessa localidade a partir das intervenções urbanísticas empreendidas contribuíram para a dinamização do mercado informal de locação? Uma vez que essa nova dinâmica de ocupação do solo ocorre sem o devido controle urbano, de que forma esse fenômeno contribui para a degradação ambiental da localidade? É no intuito de tentar oferecer pistas às respostas aos questionamentos empreendidos, que se apresenta uma primeira aproximação no que se refere à relação entre o mercado imobiliário de locação e a degradação ambiental, a partir do caso concreto de Brasília Teimosa.

## **Mercado imobiliário de locação e degradação ambiental**

Embora as cidades constituam o local no qual os impactos ambientais da ação antrópica são sentidos mais fortemente, apenas na década de 1990, a questão ambiental passou a ser incorporada na agenda do planejamento urbano. Só mais recentemente, autores cujo objeto de estudo corresponde ao "urbano" têm procurado produzir reflexões teóricas e metodológicas visando apreender a interface entre as questões urbanas e ambientais. A partir daí, vários termos decorrentes dos campos disciplinares relacionados com as questões ambientais foram incorporados ao "urbano", dentre eles, o de impacto ambiental. Ao abordar os impactos ambientais urbanos, Coelho (2001) apresenta um duplo desafio. O primeiro diz respeito à problematização da realidade e à construção de um objeto de investigação. O segundo, à articulação entre os processos ecológicos (biofísico-químicos) e sociais e a degradação do ambiente urbano. Nesse sentido, para atingir o objetivo proposto, tomou-se como ponto de partida a problematização da expansão do MIAP na área de estudo: Brasília Teimosa.

No que se refere à recente dinâmica do processo de ocupação, a pesquisa anteriormente referida mostrava claramente que o mercado imobiliário informal, mais particularmente o de aluguel, ocasionava modificações na ocupação do solo, o que, provavelmente,

estaria também contribuindo para a degradação ambiental. A partir dos dados obtidos com a pesquisa realizada em 2008/2009, foi possível identificar um acréscimo de 58,27% ao número de domicílios alugados, ou seja, em 3 anos, o quantitativo subiu de 139 para 220. Esse incremento também é identificado quando analisados os dados dos últimos três Censos, conforme apresentado na Tabela 3 abaixo.

**Tabela 3: Evolução do Nº de Domicílios Particulares Permanentes (DPP) e Alugados (DPPA)**

Ano		Brasília Teimosa			Recife			
		DPP	DPPA	DPPA / DPP (%)	DPP	DPPA	DPPA / DPP (%)	
Evolução	1991	3752	411	10,95	305901	62427	20,41	
	2000	4837	610	12,61	376022	65595	17,44	
	2010	5464	1223	22,38	470470	104621	22,24	
Variação	2000 / 1991	V. Abs.	1085	199	1,66	70121	3168	-2,96
		%	28,92	48,42	x	22,92	5,07	x
	2010 / 2000	V. Abs.	627	613,00	9,77	94448	39026	4,79
		%	12,96	100,49	x	25,12	59,50	x
	2010 / 1991	V. Abs.	1712	812	11,43	164569	42194	1,83
		%	45,63	197,57	x	53,80	67,59	x

Fonte: IBGE, Censos demográficos de 1991, 2000 e 2010.

Ao analisar a evolução dos dados referentes aos Domicílios Particulares Permanentes (DPP)<sup>vii</sup> e dos Domicílios Particulares Permanentes Alugados (DPPA)<sup>viii</sup> nas duas últimas décadas, a importância do mercado de aluguel ganha ainda mais evidência. Na última década, a porcentagem de domicílios alugados sobre o total de domicílios destinados a residência praticamente dobrou: enquanto nos Censos de 1991 e 2000, os percentuais de domicílios alugados correspondiam a 10,95% e 12,61% respectivamente, em 2010, após a urbanização da orla e as demais melhorias empreendidas na localidade, ele já era de 22,38%.

Comparando-se os dados de Brasília Teimosa com os da cidade de Recife como um todo, chama atenção o fato de que esse incremento no período de 1991-2010 foi muito superior ao da cidade, fazendo com que, em 2010, a relação de DPPA sobre os DPP passasse a ser praticamente a mesma da cidade.

A dinamicidade desse mercado também pode ser evidenciada pela análise das tipologias edilícias destinadas ao aluguel e identificadas na pesquisa em 2008/2009<sup>ix</sup>. A identificação de tais tipologias se deu a partir da análise da dinâmica do processo de adensamento construtivo, considerando-se tanto a sua expansão horizontal quanto a vertical, bem como a relação desse processo com a privatização dos espaços públicos, o que provoca alterações nas condições de acessibilidade.

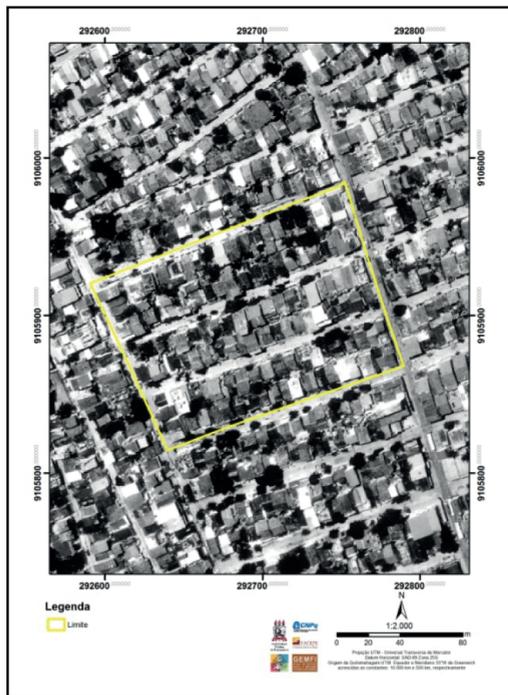
Se, por um lado, abordar a interface entre as questões urbanas e ambientais se mostra um desafio, por outro, sabe-se que o planejamento urbano tem papel essencial para garantir a qualidade ambiental urbana de nossas cidades, por meio do ordenamento e controle urbano. Por conseguinte, destaca-se a definição de parâmetros urbanísticos, ou seja, a definição de critérios para a medição dos mínimos necessários para a reprodução social. Nesse sentido, Acioly e Davidson (1998) afirmam que a densidade é um dos mais importantes indicadores e parâmetros de desenho urbano a ser utilizado no processo de planejamento e gestão dos assentamentos humanos.

Visando avançar na construção de ferramentas que possibilitem avaliar o quanto a expansão do MIAP tem contribuído para a degradação ambiental nestas áreas, Anjos (2013) propõe definir indicadores da dimensão ambiental urbana a partir dos parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo, sendo eles: (i) Taxa de ocupação – percentual da superfície do lote ocupado pela construção; (ii) Densidade construtiva – relação entre a área de construção e a superfície da mesma; e (iii) Cobertura vegetal – percentual de área referente à cobertura vegetal.

O cálculo dos indicadores da dimensão ambiental urbana, proposto acima, foi possível a partir de dados primários, coletados a partir da pesquisa de campo mencionada anteriormente, e secundários, obtidos a partir da análise espaçotemporal, mais especificamente do processo de vetorização das imagens aéreas por meio de programa de geoprocessamento em dois momentos definidos em função dos instrumentos utilizados: a Unibase, foto aérea de 1997 e a Ortofotocarta de 2007.

Para validação dos indicadores propostos foram selecionadas três quadras da área de estudo – Brasília Teimosa –, correspondentes a um setor censitário 261160605230373 (ver Figuras 3 e 4). Este setor foi escolhido por possuir 41,73% dos domicílios particulares permanentes correspondentes a domicílios alugados, de acordo com o Censo de 2010, e por ser de uso predominantemente residencial (82,96% dos lotes). Também nesse setor, foi possível identificar, mediante uma análise realizada a partir de registros fotográficos (2013) de todas as edificações que compõem essas três quadras, uma participação importante da coabitação (tanto alugado, quanto próprio). Das edificações exclusivamente residenciais, 41,96% referem-se à coabitação. Embora não seja possível estabelecer uma relação direta, o percentual de coabitação coincide com o mesmo de domicílios alugados existentes no mesmo setor censitário (41,73%).

**Figura 3: Brasília Teimosa, 1997**  
**Setor censitário 261160605230373**



Fonte: Condepe/Fidem, Foto Aérea 1997.

**Figura 4: Brasília Teimosa, 2007**  
**Setor censitário 261160605230373**



Fonte: PCR, Ortofotocarta 2007.

Quanto à Taxa de ocupação nas duas datas em questão, foram criadas faixas como podem ser observadas na Tabela 4. As edificações com ocupação completa do lote (100%), não foram consideradas dentro das faixas, para que fosse possível analisar esse processo (referente à ocupação completa do lote) isoladamente. Em 1997, 36,30% dos lotes nessas três quadras estavam compreendidos nas duas primeiras faixas, ou seja, até 62% de ocupação dos lotes. Isso não denota uma ocupação tão intensa como aquela detectada em 2007. Os lotes que têm uma ocupação total pela edificação, em 1997, representam 11,11%. Correspondem àqueles localizados na Rua Arabaiana, onde se situa parte importante das atividades de comércio e serviços de Brasília Teimosa.

Diferentemente de 1997, observa-se, em 2007, uma redução significativa de domicílios que se inserem nas duas primeiras faixas. De acordo com a Tabela 4, diminuem de 36,30% para 5,18%. Em contrapartida, os lotes com ocupação total aumentam de 11,11% para 54,81%. Embora não se possa atribuir esse fenômeno inteiramente ao MIAP, é indiscutível que esse mercado teve uma contribuição importante uma vez que, como visto acima, a porcentagem de domicílios de coabitação (41,96%) e de domicílios alugados (41,73%) apresentavam valores bastante aproximados. Outra forte evidência: é possível perceber que os domicílios que passam a ocupar todo o lote em 2007 correspondem, na sua grande maioria, aos identificados como coabitação.

**Tabela 4: Taxa de Ocupação**  
**Brasília Teimosa, Setor Censitário 261160605230373**

Faixas	1997		2007	
	Valor Abs.	%	Valor Abs.	%
Até 50%	25	18,52	3	2,22
De 51% a 62%	24	17,78	4	2,96
De 63% a 74%	39	28,89	18	13,33
De 75% a 86%	27	20,00	27	20,00
De 87% a 99%	4	2,96	6	4,44
100%	15	11,11	74	54,81
Terreno vazio	1	0,74	1	0,74
Habitação em construção	0	0,00	2	1,48
<b>Total</b>	<b>135</b>	<b>100,00</b>	<b>135</b>	<b>100,00</b>

Fonte: Unibase, 1997; Ortofotocarta de 2007. Anjos, 2013.

Para abordar acerca da Densidade construtiva, chama-se a atenção inicialmente para o número de pavimentos das edificações. Tal análise baseou-se também no registro fotográfico (2013). As edificações com até um pavimento representam 38,52%; com dois pavimentos 40,00%; e com três a quatro 19,26% do total de edificações existentes nessas quadras (ver Tabela 5). Pode-se afirmar, de modo geral, que essas quadras apresentam uma estrutura espacial horizontal. Afinal, 78,52% das edificações possuem até dois andares. Pode-se também aferir que o conjunto das quadras ainda possui um elevado potencial para a verticalização de até três e quatro pavimentos.

**Tabela 5: Número de Pavimentos em 2013**  
**Brasília Teimosa, Setor Censitário 261160605230373**

Faixas	2007	
	Valor Abs.	%
1 pavimento	52	38,52
2 pavimentos	54	40,00
3 pavimentos	25	18,52
4 pavimentos	1	0,74
Terreno vazio	1	0,74
Habitação em construção	2	1,48
<b>Total</b>	<b>135</b>	<b>100,00</b>

Fonte: Anjos, 2013.

Tal processo de verticalização não pode ser analisado separadamente da ocupação do lote, o que remete necessariamente à densidade construtiva. Para esse exercício, partiu-se do princípio de que, em 1997, ou seja, anteriormente ao período analisado (1997-2007), as edificações possuíam apenas um pavimento. A finalidade desse exercício é observar o impacto do processo de adensamento vertical e horizontal.

Do mesmo modo que a análise sobre a Taxa de ocupação, foram definidas faixas (Tabela 6). Em 1997, à exceção dos lotes localizados na Rua Arabaiana – aquela cujo uso predominante é de comércio e serviços –, 88,15% dos lotes possuem densidades construtivas inferiores a um. Em 2007, essa faixa passa a representar apenas 22,96%. Nesta mesma data, (i) as densidades situadas na faixa de 1 a 1,99 tiveram uma participação de 33,33% e (ii) as densidades superiores a essa faixa correspondiam a 41,48% sobre o total de lotes.

**Tabela 6: Densidade Construtiva**  
**Brasília Teimosa, Setor Censitário 261160605230373**

Faixas	1997		2007	
	Valor Abs.	%	Valor Abs.	%
Até 0,49	24	17,78	1	0,74
De 0,50 a 0,99	95	70,37	30	22,22
De 1,00 a 1,99	15	11,11	45	33,33
De 2,00 a 2,99	0	0,00	37	27,41
De 3,00 a 4,00	0	0,00	19	14,07
Terreno vazio	1	0,74	1	0,74
Habitação em construção	0	0,00	2	1,48
<b>Total</b>	<b>135</b>	<b>100,00</b>	<b>135</b>	<b>100,00</b>

Fonte: Unibase, 1997; Ortofotocarta de 2007. Anjos, 2013.

Com relação ao indicador referente à cobertura vegetal, o mesmo foi aferido por meio da relação entre a área de cobertura vegetal (obtida a partir de processo de vetorização com o auxílio de um programa de geoprocessamento) e a área ocupada pelas edificações. Embora não tenha sido possível realizar a análise temporal, em razão da falta de qualidade da imagem de 1997, o resultado obtido para 2007 (ver figura 5) leva a importantes considerações acerca deste aspecto.

**Figura 5: Cobertura Vegetal em 2007**  
**Brasília Teimosa, Setor censitário 261160605230373**



Fonte: Ortofotocarta, 2007. Anjos, 2013.

O setor censitário analisado possui área referente a  $18.540 \text{ m}^2$  e 646 habitantes. Em contrapartida, a cobertura vegetal representa  $1.669 \text{ m}^2$ . Significa isso que a cobertura vegetal corresponde a apenas 9,00% da área total, sendo  $2,58 \text{ m}^2$  de cobertura vegetal/habitante.

Segundo Cavalheiro e Del Picchia (1992), a Organização das Nações Unidas (ONU), a Organização de Alimentação e Agricultura (FAO) e a Organização Mundial de Saúde (OMS) recomendam que as cidades devam dispor de no mínimo  $12 \text{ m}^2$  de cobertura vegetal/habitante, considerado valor ideal para melhoria da qualidade de vida da população. No entanto, a Sociedade Brasileira de Arborização Urbana (SBAU) propôs um valor diferente, recomendando a ocorrência de no mínimo  $15 \text{ m}^2$  de cobertura vegetal/habitante, considerando um índice adequado para que as áreas verdes públicas possam cumprir suas funções essenciais e contribuir para o desenvolvimento das atividades humanas.

No caso analisado, percebe-se que para ambos os parâmetros o valor encontrado é inferior. Ao ampliar a análise para o entorno do setor censitário estudado, percebe-se que a situação persiste com a ausência de áreas verdes e espaços livres que poderiam servir como elemento de amenização ambiental.

A análise desses novos indicadores isoladamente não revela o grau de comprometimento da qualidade do meio urbano (natural e construído). No entanto, quando se observam os resultados do conjunto desses indicadores, pode-se afirmar que vários

processos correlacionados ocorrem simultaneamente. Dito de outra forma, verifica-se uma progressiva representatividade de domicílios com elevada ocupação do lote, intensa densidade construtiva e, conseqüentemente, progressiva redução da cobertura vegetal.

No entanto, o exame do setor censitário, à luz dos novos indicadores propostos, mostrou outra realidade: apesar das melhorias nos termos referidos, ocorreu uma degradação nas suas condições ambientais. Exatamente nesse setor foi identificada uma expressiva dinâmica do mercado imobiliário de aluguel e as evidências encontradas assinalam que ele muito contribuiu para essa degradação.

Sabendo que esses processos não ocorrem exclusivamente em função do mercado de aluguel (também é possível identificar a ampliação de edificações e a construção de domicílios nos lotes, destinados à moradia de parentes e agregados), é evidente que a ampliação da oferta de domicílios de aluguel em Brasília Teimosa contribui para uma série de transformações nas suas estruturas urbanas e ambientais, o que vem ocorrendo sem o devido planejamento e controle por parte dos órgãos responsáveis. Esse processo, provavelmente, vem ocasionando, no médio e longo prazo, impactos para a área e seu entorno.

Entendendo os impactos ambientais urbanos enquanto processo em movimento permanente, produto e produtor de novos impactos, e reconhecendo a inadequação em se estabelecerem relações de causa e efeito rígidas, é possível identificar, no entanto, alguns processos mais significativos que têm contribuído para as transformações nas estruturas urbanas e ambientais em Brasília Teimosa.

Um deles diz respeito ao fato de que aspectos importantes para a garantia da qualidade ambiental têm sido constantemente negligenciados pelas intervenções, tais como a criação de áreas verdes e livres, as quais possuem função essencial na amenização das condições bioclimáticas, bem como na drenagem urbana. Aliado a esse fato, o progressivo adensamento, tanto horizontal quanto vertical, identificado a partir de dados referentes à ocupação de todo o lote, tem contribuído para outros aspectos, como a eliminação da cobertura vegetal, a impermeabilização do solo e a ocupação dos espaços públicos livres, igualmente importantes.

Se, por um lado, as intervenções urbanísticas contribuem para a melhoria das redes de infraestrutura urbanas, por outro, agregam ainda mais valor a uma área já valorizada por suas características geográficas (localização e paisagem). Nesse sentido, a análise do dinamismo do mercado de aluguel constitui importante indicador desse processo de valorização/transformação ocorrido de forma mais intensa nos últimos anos.

## Considerações Finais

Como na maior parte dos centros urbanos brasileiros, constitui fato o número expressivo de assentamentos excluídos do marco regulatório e dos sistemas financeiros formais. Eles se multiplicam em terrenos frágeis ou em áreas não passíveis de urbanização, como encostas íngremes e áreas inundáveis, além de constituírem vastas franjas de expansão periférica sobre zonas rurais, eternamente desprovidas da infraestrutura, equipamentos e serviços que caracterizam a urbanidade (áreas periurbanas) (ROLNIK *et al.*, 2006). Brasília Teimosa não foge à regra.

A incorporação da dimensão ambiental aos problemas urbanos constitui aspecto de fundamental importância, uma vez que o processo de urbanização, comum à maior parte das grandes cidades brasileiras, ocasiona efeitos perversos não apenas para a comunidade diretamente envolvida, mas para a cidade como um todo, condenando-a a um padrão insustentável, do ponto de vista ambiental e econômico, já que impõe perdas ambientais e externalidades negativas para o conjunto da cidade, muito difíceis de serem recuperadas.

Um grande desafio é imposto à sociedade e ao poder público na tentativa de se compatibilizarem dois direitos constitucionais: por um lado, está expresso no Art. 6º, dentre os direitos sociais, o direito à moradia; por outro, o Art. 225 estabelece que todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao poder público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

A redução dos processos de ocupação e a ausência de políticas públicas que visem combater o crescente *déficit* habitacional têm garantido ao mercado de aluguel a posição de importante forma de acesso à moradia em boa parte dos centros urbanos. A produção de oferta para atender à crescente demanda desse mercado contribui para o agravamento das questões ambientais e dos processos insustentáveis de produção do espaço pela forma como se dá esse processo, sem que haja planejamento e controle por parte dos órgãos responsáveis, bem como o conhecimento da capacidade de suporte das estruturas urbanas e ambientais. Nesse contexto, o conhecimento das regras que regem esse mercado pode contribuir, mediante o fornecimento de pistas fundamentais, para a busca de estratégias que visem à compatibilização dos direitos constitucionais acima mencionados.

Nesse sentido, a validação dos novos indicadores propostos em Brasília Teimosa demonstrou que ocorreu uma degradação ambiental, ao contrário das melhorias nas infraestruturas evidenciadas pela análise do ID. Isso porque o resultado do conjunto de indicadores propostos apontou que essa recente dinâmica de ocupação, representada pelo MIAP, está comprometendo e tende a comprometer ainda mais, a qualidade ambiental das áreas pobres. A partir da análise de um setor censitário de Brasília Teimosa, considerando o período 1997-2007, foi possível demonstrar que a taxa de ocupação passou de 67,49% para 87,11% e a densidade construtiva passou de 0,67 para 1,60 (valores referentes à média para as três quadras analisadas). Como consequência desses dois processos, ocorreu uma redução significativa da cobertura vegetal.

As reflexões apreendidas a respeito da evolução do MIAP apontam claramente para um novo ciclo de precarização das áreas pobres consolidadas, provocado pela ocupação intensiva do solo e das edificações, com vista à oferta de domicílios de aluguel.

A partir do panorama produzido e da constituição de movimentos de luta pela moradia e de acesso à terra, tanto pela via da regularização quanto pela via da urbanização, é essencial a compatibilização entre a melhoria das condições de habitabilidade, que, em última instância, tem dinamizado o mercado informal de aluguel, e o controle da degradação ambiental.

O planejamento urbano, portanto, tem importância estratégica, uma vez que lhe cabe garantir melhores condições de habitabilidade por meio da melhoria da infraestrutura e dos serviços urbanos e, ao mesmo tempo, minimizar a degradação energética e desacelerar a trajetória da irreversibilidade no que se refere à deterioração ambiental de nossas cidades.

## Notas

- i A pesquisa contou com o apoio financeiro, em suas diferentes fases, da Finep e do CNPq, e a autora principal, com bolsa de doutorado concedida pela Fundação de Amparo à Ciência e Tecnologia de Pernambuco (Facepe).
- ii Essa nova pesquisa de campo desenvolvida pelo Gemfi teve como áreas de estudo Brasília Teimosa, Mustardinha (localidade que também apresentou um dinâmico mercado de locação) e Tabatinga (área não consolidada localizada no município de Camaragibe, na área periurbana da RMR). Em Brasília Teimosa, a pesquisa foi desenvolvida entre 2008 e 2009 e, em Mustardinha e Tabatinga, entre 2009 e 2010.
- iii Análise apresentada no XIII Encontro Nacional da Anpur, realizado em Florianópolis em maio de 2009, e no artigo *Mercado imobiliário de aluguel em áreas pobres: normas de funcionamento e sentidos da informalidade* (LACERDA et al., 2010).
- iv Segundo Blachere (1978), o conceito de habitabilidade expressa o conjunto de necessidades do homem como ser vivo, inteligente e social. Dessa forma, engloba as necessidades fisiológicas, psicológicas e sociológicas no tocante ao edifício e em particular à habitação.
- v Dias, Borja e Moraes (2004) definem a salubridade ambiental “como o conjunto das condições materiais e sociais necessárias para se alcançar um estado propício à saúde, condições estas influenciadas pela cultura” (DIAS; BORJA; MORAES, 2004, p. 84).
- vi O setor censitário corresponde à unidade mínima de agregação de dados estabelecida pelo IBGE. Esses setores estão associados a atributos que descrevem características físicas de um conjunto de domicílios e características socioeconômicas de um conjunto de responsáveis pelos domicílios.
- vii Os Domicílios Particulares Permanentes são aqueles cujo relacionamento entre seus ocupantes era ditado por laços de parentesco, de dependência doméstica ou por normas de convivência, construídos com a finalidade de servir de moradia a uma ou mais pessoas (IBGE, 2003; IBGE, 2011).
- viii Os Domicílios Particulares Permanentes, por sua vez, são classificados quanto à condição de ocupação como: (i) Próprio já quitado; (ii) Próprio em aquisição; (iii) Alugado; (iv) Cedido por empregador; (v) Cedido de outra forma; e (vi) Outra condição (IBGE, 2003; IBGE, 2011).
- ix A classificação das tipologias de aluguel desenvolvida para efeito da pesquisa foi apresentada pela primeira vez no artigo apresentado no XIII Encontro Nacional da Anpur, realizado em Florianópolis em maio de 2009 (LACERDA et al., 2009).

## Referências Bibliográficas

ABRAMO, P. A teoria econômica da favela: quatro notas sobre a localização residencial dos pobres e o mercado imobiliário informal. In: ABRAMO, P. (Org.). **A cidade da informalidade: Desafio das cidades latino-americanas**. Rio de Janeiro, Livraria Sette Letras/FAPERJ, 2003.

\_\_\_\_\_. Características estruturais dos mercados informais de solo na América Latina: formas de funcionamento. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 12, 2007, Belém. **Anais...** Belém: Anpur, 2007.

ACIOLY, C.; DAVIDSON, F. **Densidade urbana: um instrumento de planejamento e gestão urbana**. Rio de Janeiro: Mauad, 1998.

ANJOS, K. L. **Mercado imobiliário de aluguel em áreas pobres e as transformações urbanas e ambientais**. 2013. 276 f. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Urbano) – Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2013.

BALTRUSIS, N. **Mercado imobiliário informal em favelas e o processo de estruturação da cidade: um estudo sobre a comercialização de imóveis em favelas na Região Metropolitana de São Paulo**. 2005. 231 f. Tese (Doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005.

BARROS FILHO, M. N. M. **As múltiplas escalas da diversidade intra-urbana: uma análise de padrões socioespaciais no Recife (Brasil)**. 2006. 296 f. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Urbano) – Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2006.

BLACHERE, G. **Saber construir: habitabilidade, durabilidade, economia de los edifícios**. Barcelona: Técnicos Asociados, 1978.

CAVALHEIRO, F., DEL PICCCHIA, P. C. D. Áreas verdes: conceitos, objetivos e diretrizes para o planejamento. In: ENCONTRO NACIONAL SOBRE ARBORIZAÇÃO URBANA, 4, 1992, Vitória. **Anais...** Vitória, 1992. p. 29-38.

COELHO, M. C. N. Impactos ambientais em áreas urbanas: teorias, conceitos e métodos de pesquisa. In: GUERRA, A. J. T.; CUNHA, S. B. (Org.). **Impactos ambientais urbanos no Brasil**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001. p. 19-45.

COMISSÃO MUNDIAL SOBRE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO. **Nosso futuro comum**. 1. ed. Rio de Janeiro: Editora FGV, 1988.

DAVIS, M. **Planeta favela**. São Paulo: Boitempo, 2006.

DIAS, M. C.; BORJA, P. C.; MORAES, L. R. S. Índice de salubridade ambiental em áreas de ocupação espontâneas: um estudo em Salvador - Bahia. **Engenharia sanitária e ambiental**; 9(1): p. 82-92, jan.-mar. 2004. Ilus., tab. Disponível em: <<http://www.bvsde.paho.org/bvsacd/abes/v9n1/p82a92.pdf>>. Acesso em: 27 set. 2007.

IBGE. **Censo Demográfico 2000: Agregado por Setores Censitários dos Resultados do Universo**. Documentação do Arquivo. 2. ed. Rio de Janeiro: IBGE, 2003.

\_\_\_\_\_. **Base de informações do Censo Demográfico 2010: Resultados do Universo por setor censitário**. Documentação do Arquivo. Rio de Janeiro: IBGE, 2011.

KOWARICK, L. **A espoliação urbana**. São Paulo: Paz e Terra, 1979.

LACERDA, N.; BARROS FILHO, M. N. M.; ANJOS, K. L.; MELO, L.; SILVA, A. P. Mercado imobiliário de aluguel em áreas pobres e suas escalas de representação socioespacial. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 13, 2009, Florianópolis. **Anais...** Florianópolis: Anpur, 2009. v. 1, p. 1-19.

LACERDA, N.; MELO, J. M. Mercado imobiliário de habitação na Região Metropolitana do Recife. In: Abramo, Pedro. (Org.). **Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras**. Porto Alegre: Antac, 2009, v. 10, p. 112-138.

LACERDA, N.; SILVA, A. P.; CRUZ, D. O. M.; ANJOS, K. L. **Mercado imobiliário de aluguel em áreas pobres: normas de funcionamento e sentidos da informalidade**. In: LEAL, Suely; LACERDA, Norma. (Org.). **Novos padrões de acumulação urbana na produção do habitat: olhares cruzados Brasil - França**. Recife: Editora Universitária UFPE, 2010, p. 241-269.

LACERDA, N. **Mercado imobiliário de aluguel em áreas pobres e teoria das convenções**. Recife: Centro de Estudos Avançados da Conservação Integrada, 2011.

MARICATO, E. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-Ômega, 1979.

MEDAUAR, O. (Org.). **Constituição Federal, coletânea de legislação de direito ambiental**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2002.

PASTERNAK, S. Habitação e adensamento urbano. In: REUNIÃO ANUAL DA SBPC, 41, 1989, São Paulo. **Ciência e Cultura**, São Paulo, v. 41. p. 22-22, 1989.

ROLNIK, R. (et al.). **Regularização fundiária de assentamentos informais urbanos**. Belo Horizonte: PUC Minas Virtual, 2006.

Submetido em: 29/12/2014

Aceito em: 14/10/2014

<http://dx.doi.org/10.1590/1809-4422ASOC516V1812015>



# TRANSFORMAÇÕES URBANAS E AMBIENTAIS EM ÁREAS POBRES DA REGIÃO METROPOLITANA DE RECIFE (BRASIL)

---

KAINARA LIRA DOS ANJOS  
NORMA LACERDA

**Resumo:** Pesquisas recentes têm revelado a importância do mercado de aluguel nas áreas pobres das grandes cidades brasileiras para o acesso à moradia das populações de baixa renda. O dinamismo desse mercado na Região Metropolitana do Recife (RMR) foi ressaltado pela pesquisa sobre o *Funcionamento do mercado de habitações em áreas pobres*, desenvolvida entre os anos de 2005 e 2012, no âmbito do Grupo de Estudos sobre o Mercado Fundiário e Imobiliário (Gemfi) da Universidade Federal de Pernambuco (UFPE). Com base nos resultados encontrados, alguns questionamentos foram feitos acerca das transformações nas estruturas urbanas e ambientais a partir do dinamismo desse mercado, além de se cogitar se essas transformações não estariam contribuindo para a degradação ambiental desses assentamentos. Sendo assim, o presente texto tem como objetivo analisar as transformações urbanas, geradas a partir do mencionado mercado, e suas implicações socioambientais, tendo como objeto de estudo Brasília Teimosa, localidade onde o mercado imobiliário apresentou um maior dinamismo dentre aquelas estudadas.

**Palavras-chave:** Mercado imobiliário de aluguel; Áreas pobres; Impactos ambientais urbanos.

**Abstract:** Recent researches have revealed the importance of the rental market in the poor areas of large Brazilian cities for the access to housing of the low-income populations. The dynamism of this market in the Metropolitan Region of Recife was highlighted by the research on the functioning of the housing market in poor areas (2005 - 2012). Based on the results, some questions were made with respect to the changes in the urban and environmental structures from the dynamism of this market and if these changes would not be contributing to the environmental degradation of these settlements. Therefore, this paper aims to analyze the urban transformations, generated by the mentioned market and its environmental implications, having as object of study Brasília Teimosa, where the housing market showed greater dynamism when compared to other localities studied.

**Keywords:** Rental housing market; Poor areas; Urban environmental impacts.

**Resumen:** Investigaciones recientes pusieron de manifiesto la importancia del mercado de alquiler en las áreas pobres de las grandes ciudades brasileñas para el acceso a la vivienda de las poblaciones de bajos ingresos. El dinamismo de este mercado en la Región Metropolitana de Recife se puso de relieve en la investigación sobre *el Funcionamiento del mercado de vivienda en áreas pobres (2005 - 2012)*. Con base en los resultados encontrados, se hicieron algunos cuestionamientos con respecto a las transformaciones en las estructuras urbanas y ambientales a partir del dinamismo de este mercado, y si dichas transformaciones no estarían contribuyendo a la degradación ambiental de estos asentamientos. Por lo tanto, este trabajo tiene como objetivo analizar las transformaciones urbanas, generadas a partir del mencionado mercado y sus implicaciones ambientales, teniendo como objeto de estudio a Brasília Teimosa, localidad en la cual el mercado inmobiliario presentó un mayor dinamismo en comparación con las otras localidades estudiadas.

**Palabras clave:** Mercado inmobiliario de alquiler; Areas pobres; Impactos ambientales urbanos.

---