



**TRANSFORMAÇÃO DO ESPAÇO URBANO ATRAVÉS DA
VERTICALIZAÇÃO NO ENTORNO DA UNIVERSIDADE FEDERAL DE
PERNAMBUCO, BAIRRO DA VÁRZEA - RECIFE.**

**URBAN SPACE TRANSFORMATION THROUGH THE SURROUNDING
OF THE VERTICALIZATION PERNAMBUCO FEDERAL UNIVERSITY,
NEIGHBORHOOD VÁRZEA - RECIFE.**

Twane Maria Cordeiro Xavier, UFPE, twane.xavier@gmail.com

Everton Barbosa Luz, UFPE, tonjobs98@gmail.com

Resumo

Esse artigo tem como propósito a realização de um debate contemporâneo relacionado ao crescimento urbano e o conseqüente processo de verticalização. Para tanto, apoia-se na literatura geográfica, principalmente na abordagem da Geografia Crítica e mais precisamente na concepção de Espaço Urbano e sua valorização, buscando realizar um diálogo entre diferentes aportes das escolas francesa e anglo-saxônica. Desta forma, propõe-se a problematização das relações entre homem e meio, natural e artificial, na tentativa de compreender o intenso processo no qual o entorno da Universidade Federal está inserido, com grandes operações urbanas geradas pelo setor imobiliário de capital, facultado legalmente pelo Estado. Assim, a investigação busca observar as maneiras pelas quais o bairro da Várzea vem sofrendo transformações espaciais significativas, levantando como as frações do espaço urbano vêm sendo modificadas e ainda mais valorizadas.

Palavras-chave: espaço urbano; valorização; produção do espaço.

Abstract

This article has the purpose of carrying out a contemporary debate related to urban growth and the consequent process of verticalization. Therefore, it supports the geographical literature, especially in addressing the critical geography and more precisely in the design of urban space and its valuation, seeking conduct a dialogue between the contribution of the French and Anglo-Saxon schools. Thus, it is proposed to problematize the relationship between man and environment, natural and artificial, in trying to understand the intense process in which the surroundings of the Federal University is inserted large urban operations generated by the real estate capital sector, provided legally by State. Thus, the investigation seeks to observe the ways in which the Várzea neighborhood is undergoing significant spatial transformations, posing as the fractions of urban space have been modified and even more valued.

Key words: urban space ; recovery; Space production.



INTRODUÇÃO

Atualmente, o processo de urbanização tem sido acompanhado por intensa verticalização do espaço urbano. Dentro das metrôpoles brasileiras, ainda existem bairros com habitações de pequeno porte, mas é cada vez mais forte a demanda por espaço pelo mercado imobiliário para a verticalização, o que influencia na busca por terrenos já habitados, que possam servir ao interesse dos agentes desse mercado. Devido à necessidade da centralidade do mercado, comércio e serviços, e conseqüente falta de espaço para alocação de todo esse aparato, bem como a necessidade de se morar perto da área central, a verticalização tem se tornado uma tendência e um fenômeno global nas cidades, e muitas vezes o poder público atua como um importante agente colaborativo nessa transformação. A população urbana vive, cada vez mais, inserida num processo de adensamento populacional e, ao mesmo tempo, sob uma forte influência de propagandas das formas de morar com maior qualidade de vida. Constantemente, é mostrado por meio do marketing publicitário, a possibilidade de se viver em um “lugar ideal”, que disponha de estruturas programadas para oferecer além da moradia, serviços de lazer, segurança e conforto sem sair de casa.

Apesar do processo de reprodução espacial na metrópole ser fortemente influenciado pelo desenvolvimento de uma nova atividade produtiva, como aponta Carlos (2001), fatores já consolidados, ainda podem influenciar na demanda por espaço urbano. Nos bairros que circundam a Universidade Federal de Pernambuco (UFPE), por exemplo, tem sido observado enérgico processo de verticalização das habitações, em especial, no bairro da Várzea. A demanda por moradia nesse entorno tem aumentado bastante nos últimos anos, seja ela uma moradia temporária provocada pelas necessidades dos estudantes, servidores ou professores, de morarem nas proximidades da universidade, ou moradia permanente resultante dos mesmos fatores ou de outros.

Considerando as informações descritas acima, a realização desse artigo visou a necessidade de uma observação da transformação do espaço urbano que tem ocorrido no bairro da Várzea, no entorno da UFPE, provocada pelo aumento da verticalização no



âmbito da habitação. Diferentemente dos bairros que compõem o centro do Recife, a Zona Norte e a Zona Sul, não há uma evidência de construção de altos prédios empresariais, pois trata-se de uma localidade mais distante do centro e destinada principalmente à moradia. Ao analisar apenas visualmente a configuração espacial do bairro, é possível identificar novos empreendimentos imobiliários que se destacam na paisagem em relação a sua altura, e outros ainda em construção. Portanto, coube aqui também uma busca pela identificação das principais influências para essa transformação urbana, e a identificação de como a infraestrutura urbana tem respondido a essas demandas.

CRESCIMENTO URBANO NO BRASIL

A morfologia urbana brasileira é definida por possuir uma correlação histórica com sua estruturação, tendo assim um maior adensamento da população nas regiões litorâneas, isso por conta da realidade de um conjunto regional onde as cidades estão espalhadas ao longo da costa litoral do Brasil. Isso ocorre pelo fato da colonização do país ter acontecido de fora para dentro (do litoral para o interior), principalmente na região Sudeste, onde predominam estados com maior força econômica. Assim, tanto a Geografia quanto outras áreas afins acreditam que um dos maiores problemas encontrados nas grandes cidades brasileiras é a quantidade de demanda social por habitação. Como resposta a esse quesito, diretrizes de organizações urbanas multiplicam-se mostrando o adensamento como uma possível maneira de minimizar tal déficit, muitas vezes intensificação da ocupação do solo urbano via verticalização.

No Brasil, a verticalização granjeou seu marco inaugural na região sudeste do país, ressaltando a cidade de São Paulo, em que tal sistema teve sua inicialização em 1920, por meio da produção de edifícios para uso empresarial e pelo poder estatal, em campos centrais da cidade. Desde a década de 1940, com as inovações tecnológicas da época e a possibilidade de transformar o interior dos prédios em algo aproximado da casa, a construção de edifícios passou a ser norteada mais para uso residencial em áreas próximas ao centro, como maneira de facilitar o movimento das pessoas. Ramires (2001)



afirma que, no final dos anos de 1930, o edifício de apartamentos tornou-se a forma dominante de habitação coletiva, significando não apenas um novo modelo de habitação, mas também um novo ingrediente na configuração do espaço, cristalizando uma grande transformação em muitas esferas de moradia.

A dispersão da verticalização pelas cidades hierarquicamente menores no Estado Brasileiro, deu-se a partir da década de 1980. Consoante ao Fresca (2009), essa construção de espaço vertical nas cidades brasileiras é consequência de três aspectos. O primeiro foi pertinente à queda no desenvolvimento econômico público, por meio do crescimento da inflação e planejamentos econômicos para suprimir essa recessão, que deixou um pouco de lado o questionamento das aplicações nas moradias populares, expandindo espaço para as construtoras se ampliarem a produção de edifícios para as classes média e alta, que vinham manifestando relevância, nesse tempo, por esse tipo de construção. O segundo aspecto está relacionado à dinâmica socioespacial brasileira, possuindo como fator os grandes conjuntos urbanos, com elevado índice do aumento da população. Outro ponto de vista está conexo à alta capacidade de compra das classes sociais de maior ascendência aquisitiva, que iriam satisfazer à procura do mercado.

Souza (1994) destaca que a verticalização constitui-se "[...] numa especificidade da urbanização brasileira [...]", pois "[...] em nenhum lugar do mundo o fenômeno se apresenta como no Brasil, com o mesmo ritmo e com a mesma destinação prioritária para a habitação". No decorrer do tempo, o processo de verticalização totalizou ritmo e extensão que conduziu o Brasil a uma categoria de destaque no contexto internacional. No ponto de vista de Souza (1994) “[...] diversos são os usos destinados aos edifícios da época: escritórios, residências (aluguel), hospitais, etc. Mas uma de suas características predominantes é, sem dúvida, a que decorre da inovação tecnológica: o concreto armado e o elevador”.

A verticalização é um método representativo dos tempos modernos e o setor central é o *locus* de acumulação de proporções arquitetônicas. Com base nesse fato, Ramires (2001), previne ainda que “foi necessário uma série de adequações dos códigos de obras



das diversas cidades brasileiras, já que novas situações de loteamento e parcelamento da terra urbana são apresentadas”. Além disso, fizeram-se necessárias mudanças nos limites de gabaritos, do pé direito mínimo e disposição das vias de circulação.

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

Contudo, é importante observar que o processo de verticalização se dá pela necessidade de habitação, mas não só por isso. Aspectos econômicos, sociais, e até mesmo culturais, que também podem ser reflexo de tendências urbanas globais, da modernidade, exercem influência sobre esse processo e criam novos símbolos do urbano. Como afirma Silva (2008), “a introdução da ‘modernidade’ na cidade trouxe novas características, com edificações verticalizadas, simbolizando os avanços tecnológicos do novo tempo”. Existe também o fetichismo de se considerar o verticalizado como o novo, o bonito, o seguro.

De acordo com Soares e Ramires (1995), o processo de verticalização, além de produzir transformação na paisagem urbana, tanto no aspecto morfológico quanto no funcional, também transforma o conteúdo social, realimentando o processo de segregação socioespacial. Esse processo trouxe consigo a criação de condomínios fechados destinados a moradias, nos quais o convívio social passa a existir apenas dentro do cercado dos muros, e a rua deixa de ter o sentido do contato com o outro, passando apenas a lugar de circulação, criando-se novos “espaços públicos de lazer” dentro dos condomínios (Ramires e Gomes, 2002). Atualmente, a população de maior renda vai se fechando cada vez mais em seus condomínios, perdendo aquela relação de vizinhança que se tinha com uso das casas horizontalizadas e das ruas como local de relações



personais, não apenas como passagem, e busca cada vez mais os espaços restritos àqueles que podem pagar por eles.

Por conta de uma série de transformações na questão urbana, tanto legislativa como uso e a ocupação do solo, passa a vigorar nessas cidades um novo arranjo socioespacial, reservado especialmente para a construção de edifícios. Isto posto, entende-se que a verticalização é mais do que somente uma nova estruturação espacial. Ela, de certa maneira, descreve as relações sociais presentes na sociedade, bem como determina novas relações, correspondendo conforme Mendes (2009) à manifestação espacial do processo social.

VERTICALIZAÇÃO E VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

O espaço urbano vive em constante alteração, movimento, transformação, e responde diretamente aos interesses de agentes econômicos e sociais. Sendo os agentes econômicos os que maiores influxos exercem sobre o espaço, pois o capital entra com força para atingir seus objetivos, dentre os quais o lucro é o principal. A cidade se ajusta às necessidades do capital e vai se remodelando na medida em que as demandas vão surgindo. As transformações muitas vezes são tão intensas que a cidade passa a ter semelhança com um grande guindaste (CARLOS, 2015), num processo de metamorfose constante que dita os rumos que a cidade deve seguir.

Na medida em que a cidade vai crescendo, ganha expressão física, constrói suas áreas centrais onde as trocas acontecem com maior intensidade, onde o mercado tem espaço para atuar, onde se alocam a maior parte dos serviços e o comércio, gerando uma centralidade. Quanto mais próximo se está dessa área, mais fácil o acesso ao que a cidade tem para oferecer, maior é a demanda e, conseqüentemente, mais raro se torna o espaço disponível, aumentando o seu valor do mercado. O centro urbano vai sendo preenchido e chega a um ponto de saturação, o espaço tende a se tornar raro e valioso, considerado luxo e privilégio para quem por ele pode pagar (LEFEBVRE, 1999). Assim, a reprodução do espaço urbano tende a preencher todos os terrenos disponíveis na área central da cidade, convergindo numa contradição, pois ao mesmo tempo em que existe a



necessidade de alocação no centro, há falta de espaço disponível para essa alocação, o que Carlos (2001) chama de escassez provocada pela contradição dessa reprodução espacial, tendo a raridade como produto e limitação desse processo.

O espaço urbano é visto como uma forma, imbuído de uma centralidade, simultaneidade e como um espaço cumulativo, que por vezes tende também a uma policentralidade, orientando-se para construções de diferentes centros, seja com um objetivo de dispersão ou mesmo para segregação (LEFEBVRE, 1999). Essa policentralidade pode estar relacionada com determinada atividade que se concentra sobre o espaço, uma especialização do local, como o caso das áreas onde as grandes instituições de ensino estão instaladas, por exemplo. Ou ainda, devido à extensão territorial da cidade ou metrópole, ela acaba por gerar pequenos centros nos bairros para suprir as principais necessidades da população, tais como, o acesso a bancos, supermercados, pequenos comércios e serviços, gerando uma dispersão das atividades. A dispersão, por sua vez, influencia diretamente na procura por novas áreas para investimento pelo capital privado, e é nesse momento que o Estado assume um papel importante no auxílio aos investidores, por meio do seu poder de legislar sobre o solo urbano. Ele pode associar a certo interesse público a ação de desapropriar áreas da cidade, e instalar infraestrutura necessária ao crescimento de uma outra atividade, mudando a função e o sentido dos lugares (CARLOS, 2001). Áreas antes protegidas ou destinadas a outros fins, podem ser convertidas em parcelas de solo disponível ao mercado, agora sob regimento que permite esse uso.

Como afirmado anteriormente, quanto mais raro, mais valorizado torna-se o solo. No entanto, essa valorização não é só influenciada pela raridade, pois a infraestrutura urbana de que o espaço dispõe, bem como a oferta de serviços públicos e privados, interferem diretamente sobre esse valor. Quando se trata de habitação, o valor agregado também muda de acordo com os adereços e serviços que são ofertados como parte do condomínio verticalizado. Passa a existir uma fetichização que evoca a necessidade de se fazer parte daquilo que é apresentado como a melhor forma de se morar, e o espaço é vendido como mercadoria.

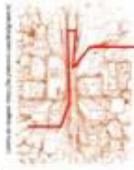


Não se pode esquecer que a terra urbana, enquanto parcela do espaço, está imbuída de um valor de uso e um valor de troca (CARLOS, 2015). O mercado se movimenta em busca da geração de lucro, pois a sua produção não objetiva determinados valores de uso, mas a produção para a venda, ele alcança seu objetivo com a concretização da venda (HAUG, 1997). Passa a existir uma “maquiagem” para que aquele que compra se sinta constrangido a adquirir a mercadoria visando o valor de uso, mas um valor de uso que é sobreposto pelo valor de troca, pois esse é o interesse do capital. E assim o espaço vai cada vez mais sendo produzido como mercadoria, “entra no circuito da troca, atraindo capitais que migram de um setor da economia para outro de modo a viabilizar a reprodução” (CARLOS, 2001), muitas vezes mudando o uso e a função dos lugares, para atingir esse objetivo.

Para adquirir uma habitação é preciso pagar por aquela parcela do espaço, seja através da compra ou do aluguel. Como afirma Carlos (2001), muitos são os fatores que interferem sobre o preço e sobre a valorização do espaço urbano, que estão intrinsecamente relacionados com:

“... à inserção de determinada área no espaço global, tendo como ponto de partida a localização do terreno (no bairro, e deste, na metrópole); à acessibilidade em relação aos lugares ditos privilegiados (escolas, shopping centers, centros de saúde, de serviço, de lazer, áreas verdes, etc.); acesso à infraestrutura existente (água, luz, esgoto, asfalto, telefone, vias de circulação, transporte); à privacidade e fatores vinculados ao relevo que se refletem nas possibilidades de construção” (CARLOS, 2001).

Apesar da infraestrutura urbana adequada e do acesso aos serviços básicos serem direitos, previsto na Constituição Brasileira, infelizmente não é essa a realidade das cidades do país. Existe maior oferta desses serviços apresentados nas áreas ocupadas pela população detentora de maior poder aquisitivo, pois o controle sobre essa oferta depende na maioria das vezes do Estado (aqui representado como gestores municipais, principalmente), e este acaba por “reforçar uma hierarquia dos lugares, criando

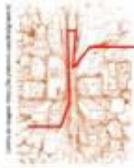


centralidades e expulsando para a periferia os antigos habitantes, criando um espaço de dominação” (CARLOS, 2001), transformando o acesso ao espaço urbano adequado como algo privilegiado. O mercado se aproveita de tudo isso para estipular o valor do m² nas cidades, e faz uso dos signos para gerar mais consumo, signos estes que podem ser representados, como apresenta Lefebvre (2001), pelos signos da felicidade, da satisfação, da riqueza, da ciência, da técnica, etc. A valorização tende a trazer uma aparência exagerada do valor de uso, impondo juntamente o valor de troca na forma de mercadoria (HAUG, 1997). Assim, a propaganda cumpre o seu papel, baseada em todos os benefícios encontrados num determinado espaço, e tende a influenciar fortemente o consumo, que no caso estudado neste artigo, influencia diretamente na demanda por habitação.

O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO RECENTE NO BAIRRO DA VÁRZEA

O bairro da Várzea (Figura 1) faz parte da RPA-04 na composição dos bairros do Recife, e fica localizado a oeste do centro, distando cerca de 11km do Marco Zero da cidade. A população atual de acordo com o Censo Demográfico de 2010 é de 70.453 habitantes (IBGE, 2010), e o valor do rendimento nominal médio mensal dos domicílios, de acordo com informações fornecidas pelo IBGE e pela Prefeitura do Recife, é de R\$ 2.049,33. É um bairro basicamente residencial, tem a delimitação de 5 Zonas Especiais de Interesse Social, e é provido dos mais diversos serviços. Apesar de sua grande extensão territorial (2.255 hectares), boa parte do bairro é composta por Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPA), de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Recife.

Figura 1 – Delimitação do bairro da Várzea

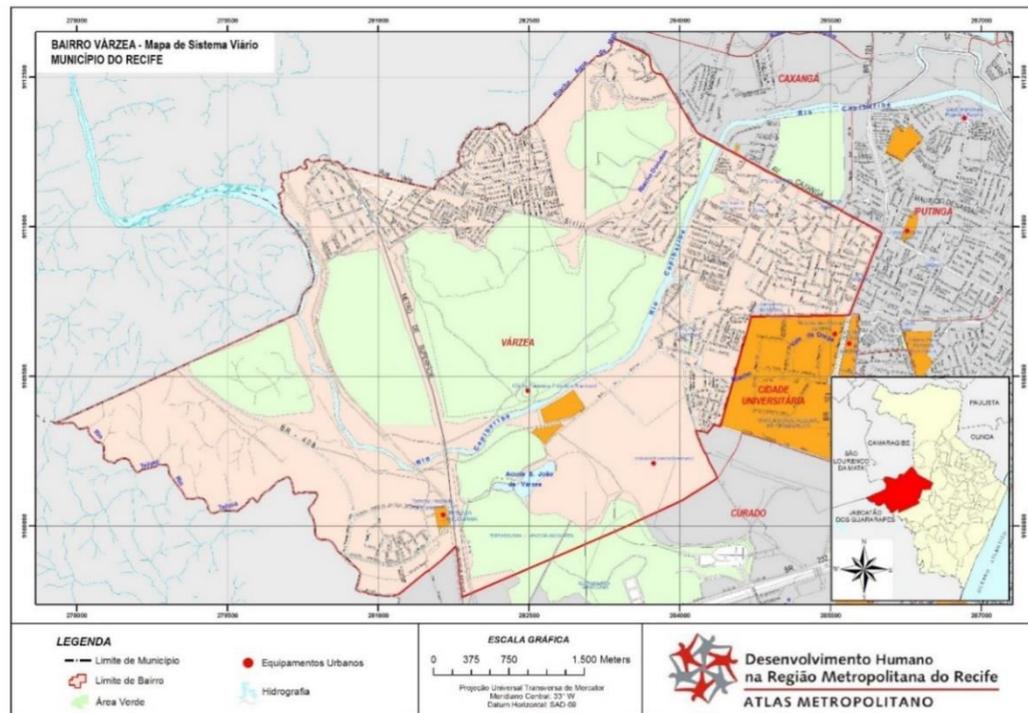


REGIMES URBANOS E GOVERNANÇA METROPOLITANA

(Encontro Nacional da Rede Observatório das Metrôpoles).

Natal/RN, 29 a 31 de março de 2017

Universidade Federal do Rio Grande do Norte



Fonte: Prefeitura do Recife, 2011.

Ao observar *in loco* o bairro, em especial as ruas do entorno da UFPE, área que circunda a Cidade Universitária no mapa acima, pode ser notado que o bairro é composto em sua maioria por residências horizontais, e seguido por grande quantidade de edifícios que variam entre 2 a 6 andares, correspondentes a condomínios residenciais. Principalmente do perímetro que vai do cruzamento da Av. Caxangá com a BR-101 até a Av. Afonso Olindense, ao norte, e da Av. Prof. Arthur de Sá (ao lado do Hospital das Clínicas da UFPE) à entrada do Instituto Ricardo Brennand, no encontro da Rua Isaac Buril com a Rua Mario Campelo. Contudo, nota-se uma recente transformação no padrão dos edifícios de moradias, pois a altura das edificações tem aumentado, e é possível visualizar alguns prédios habitacionais novos ou em construção com mais de 7 pisos, pois eles se destacam visivelmente na paisagem do bairro.

Embora alguns condomínios com edificações acima de 7 andares datem de mais de 20 anos, como os Edifícios Rio Amazonas e o Rio Tapajós, localizados nas ruas João Sales de Menezes e Agricolândia, respectivamente, bem como o Residencial Jardim Caxangá, localizado na Rua Rodrigues Ferreira, esquina com a Av. Caxangá. Em uma



pesquisa realizada nos prédios a partir de 7 andares do bairro, foi possível constatar que a maioria deles tem menos de 10 anos de construído, como descrito no quadro abaixo.

Tabela 1 – Edifícios pesquisados:

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

Fonte – a autora.

Uma forte tendência ao aumento do número de pavimentos nos prédios localizados nesse bairro é observada. Dentre os prédios investigados, alguns ainda estão em fase de acabamento ou início de obras, como os dois abaixo (Figuras 2 e 3), localizados na Av. Afonso Olindense. Bem como os edifícios da R. General Polidoro, a seguir (Figuras 4 e 5).

Figura 2 – C. C. Praça das Araucárias



Fonte – a autora.

Figura 3 – Ed. Mirante da Várzea



Fonte – a autora.

Figura 4 – Ed. Eng. Leonardo Cavalcanti



Fonte – a autora.

Figura 5 – Reserva Polidoro



Fonte – a autora.

É interessante destacar que continua a existir o fetichismo da Natureza, que afirma Lefebvre (2004) ter origem no final do século XVIII e início do XIX, no qual os espaços da cidade são ofertados com um simulacro de natureza. A publicidade dos empreendimentos tem sempre uma chamada para o verde, o arborizado, o contato com a



natureza. Muitas vezes uma natureza que com o passar dos anos deixará de existir nas proximidades do empreendimento vendido, pois a necessidade do mercado imobiliário por espaço para construir não cessa com tanta facilidade. Além disso, os nomes dos prédios, em sua maioria, remetem à natureza, com intuito de provocar a sensação de se estar inserido nela, como pode ser identificado nos nomes listados no quadro anterior, com referência a rios, bosques, matas, flora, etc. O mercado usa forte estímulo estético (HAUG, 1997), para influenciar na compra por determinada mercadoria.

Além disso, foi possível identificar a elevação dos valores de venda nos últimos anos. Em entrevista com algumas pequenas imobiliárias do bairro, foi possível identificar uma alta no preço do m² nesses empreendimentos imobiliários de até 50% nos últimos 5 anos, a média desse preço varia entre R\$ 4.900,00 e R\$ 5.500,00, podendo chegar até R\$ 6.000,00, de acordo com uma das representantes imobiliárias. A valorização do solo urbano no entorno da UFPE reflete diretamente sobre os preços dos imóveis, principalmente os destinados à venda. Em relação à aluguéis, não foi confirmada uma valorização forte nos últimos anos, mantendo-se constante e variando de acordo com o mercado imobiliário de aluguel da cidade.

O bairro da Várzea atrai muitos estudantes por ter divisa com a Cidade Universitária, onde está localizada a UFPE, bem como o Instituto Federal de Pernambuco e o Colégio Militar. Além disso, o bairro possui uma boa localização geográfica quando se refere ao eixo viário, pois é cercado por três das principais vias do Recife: a BR-101, a Av. Caxangá (PE-005) e a BR-232, e pela BR-408, que dá acesso à Arena Pernambuco. Também é possível ter um rápido acesso à Av. Abdias de Carvalho e a Av. Recife. A proximidade com o bairro de Dois Irmãos, onde está localizada a UFRPE, também é um atrativo para a moradia estudantil na Várzea, pois a infraestrutura desse bairro e a oferta de serviços é superior. A Várzea e os bairros com os quais faz divisa também contam com algumas outras importantes instituições, como a Sudene, o Instituto de Tecnologia de Pernambuco (ITEP), o Centro Regional de Ciências Nucleares do Nordeste (CRCN/NE), o Hospital das Clínicas, a Unidade de Pronto Atendimento (UPA), delegacia, uma pequena agência dos correios, uma grande loja da rede de supermercados



mundial, e uma nacional, o Detran, dois dos maiores atrativos culturais da cidade (Instituto Ricardo Brennand e a Oficina de Francisco Brennand), o Golf Clube, a secretaria de educação do estado, o Terminal Integrado de Passageiros (TIP), dentre outros tantos serviços e comércios, tais como: restaurantes dos mais diversos, bares, lojas de confecções, serviços de sapataria, academias de ginástica, etc. Portanto, além de estudantes e servidores das instituições federais e estaduais existentes no bairro, a Várzea possui uma gama de serviços e uma localização que torna-se atrativo para a moradia, e ainda conta com a maior concentração de área verde do município.

Quanto à infraestrutura urbana, o bairro conta com mais de 15 linhas de ônibus, que levam para os principais destinos da cidade e da Região Metropolitana do Recife como um todo (*shopping centers*, aeroporto, TIP, centro do Recife, etc.); saneamento básico, que não chega a abarcar o total das ruas, pois em algumas delas ainda é possível encontrar esgoto escoando a céu aberto; serviços hospitalares, tais como hospitais de referência, unidade de pronto atendimento, e postos de saúde da família; calçamento na maioria das ruas, algumas calçadas recentemente, como a Rua Cassilândia e a Rua Emiliano Braga; oferta de água e energia, além de estruturas de lazer, como praças. Nos últimos anos, a prefeitura da cidade do Recife instalou duas Academias da Cidade (uma funciona na praça da Várzea e outra na praça da Caxangá) e uma Academia Recife (que conta com aparelhos de musculação, na praça da Várzea).

Assim, o bairro apresenta grande quantidade de serviços que buscam atender às necessidades básicas da população e, dependendo da localização do imóvel, influenciam diretamente o preço. Nas ruas próximas à General Polidoro e a Av. Afonso Olindense, os imóveis são mais valorizados, enquanto nas áreas mais internas ou em áreas de morros, não há ainda tendência a essa forte valorização e implantação de prédios residenciais acima de 7 pavimentos. A Várzea, assim, além de ser o segundo bairro com maior população do Recife, é hoje um dos bairros mais valorizados da Zona Oeste da cidade. A parte mais a oeste do bairro, à esquerda do Rio Capibaribe, não apresenta ainda tendência à verticalização, pois está inserida em uma área de relevo acidentado. São encontradas



algumas casas de padrão mais elevado às margens do rio, mas não há incidência de verticalização.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com esse trabalho foi possível identificar que apesar do bairro ter uma grande quantidade de condomínios residenciais verticalizados antigos, eles não apresentam grande porte, e a verticalização atual tem sido evidenciada pela elevação no número de pavimentos e no padrão das construções, com incremento na oferta de serviços dentro do empreendimento (piscinas, quadras, academias), conseqüentemente, elevação dos preços. A grande quantidade de serviços e comércio, bem como a infraestrutura do bairro, têm sido atratividade tanto para o mercado quanto para aqueles que buscam residência.

Contudo, é importante ter em conta que a atual infraestrutura do bairro talvez não suporte o avanço dessa transformação do padrão de moradias, pois prédios com maior número de pavimentos, implicam num maior número de famílias num espaço que antes era ocupado por um número menor. Isso pode causar transtornos tanto na estrutura viária quanto na sanitária (escoamento de esgoto) do bairro, por exemplo, com intensificação de alagamentos em dias chuvosos e congestionamentos mais intensos em horários de pico, principalmente nas vias de acesso à UFPE, e dentro de alguns anos o bairro pode ter sua infraestrutura saturada. Atualmente, nos horários de pico e de maior movimento na UFPE, pequenos pontos de congestionamentos já são vistos diariamente. Portanto, é interessante que sejam aplicados estudos mais detalhados sobre a infraestrutura do bairro, com prognóstico de como essa infraestrutura poderá responder a essas transformações no futuro, principalmente com a implantação desses novos residenciais.

REFERÊNCIAS



CARLOS, Ana Fani Alessandri. Espaço-tempo na metrópole: A fragmentação da vida cotidiana. São Paulo: Contexto, 2001.

_____. A Cidade. 9. ed. São Paulo: Contexto, 2015.

GRIZ, C. M. S. Quando o luxo é necessário: sobre projetos de apartamentos no Recife. Tese (Doutorado) – Universidade Federal de Pernambuco, CAC. Desenvolvimento Urbano, 2012.

HAUG, W. F. Crítica da estética da mercadoria. São Paulo: Fundação Editora da UNESP, 1997.

IBGE. CENSO Demográfico, 2010. Resultados do universo: características da população e domicílios. Disponível em <<http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em 14 jun 2016.

Brasil em desenvolvimento : Estado, planejamento e políticas públicas / Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. – Brasília : IPEA, 2009

LEFEBVRE, H. A revolução urbana. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999.

_____. O direito à cidade. 5. ed. São Paulo: Centauro, 2001.

PREFEITURA DO RECIFE. Perfil dos bairros: Várzea. Disponível em: <<http://www2.recife.pe.gov.br/servico/varzea?op=NzQ0MQ>>. Acesso em: 14 jun 2016.

PREFEITURA DO RECIFE: Atlas do desenvolvimento humano na Região Metropolitana do Recife, 2011-nova tiragem. Disponível em <<http://www.recife.pe.gov.br>>. Acesso em: 15 jun 2015.

RAMIRES, J. C. de L.; GOMES, E. R. Verticalização litorânea: uma análise preliminar. Geografias, Vitória, n. 3, p. 91-107, jun. 2002.

SILVA, L. H. A verticalização do espaço urbano: o caso do bairro do Prado – Recife/PE. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal de Pernambuco. CFCH. Geografia, 2008.

SOARES, B. R.; RAMIRES, J. C. de L. O arranha-céu e a modernização da paisagem urbana de Uberlândia. História e Perspectiva, Uberlândia, n. 12/13, p. 29-57, jan./dez. 1995.