

# O PAPEL DAS VARIANTES NÃO ECONÔMICAS NA FORMAÇÃO DOS ESPAÇOS URBANOS

## O Caso da Área Recifense de Casa Forte \*

Norma Moura Lacerda de Melo \*\*

### RESUMO

Os valores simbólicos inerentes às diversas zonas da cidade desempenham um importante papel no funcionamento do mercado imobiliário. Para a compreensão de tais valores elegemos como área de estudo o conjunto de localidades urbanas recifenses conhecido pela designação toponímica do bairro de Casa Forte. As especificidades que o individualizam, conferindo-lhe identidade própria, referem-se aos seus elementos naturais, históricos e sócio-culturais. Tudo contribuindo para que tal identidade se revele também nas características da sociedade: uma classe média e uma alta burguesia. Essa particularidade vislumbra-se ainda: i) na expressividade das relações entre as pessoas e entre os grupos sociais, ii) nas motivações das trajetórias sócio-espaciais percorridas pelos moradores, iii) na significação que boa parte das pessoas empresta ao fato de residir no bairro e iv) na conseqüente formação de um certo sentimento comunitário, não raro traduzido em atitudes de defesa dos valores locais. Mas, o essencial, no caso de Casa Forte é que o processo de apropriação do bairro participa da criação e recriação de valores simbólicos, susceptíveis de serem apropriados pelos promotores imobiliários em forma de equivalentes monetários.

Palavras-chave:

Desenvolvimento urbano. Estruturação e formação de espaços urbanos. Variáveis simbólicas e econômicas. Interesses fundiários e imobiliários. Grupos sociais e conflitos de interesses.

---

\* Texto apresentado no Seminário Interdisciplinar Anpur "Cidade e Produção do Cotidiano", Recife, 11 a 13 de novembro de 1993.

\*\* Doutora pela Universidade Sorbonne Nouvelle - Paris III

Professora do Mestrado em Desenvolvimento Urbano (UFPE).

# INTRODUÇÃO

No estudo da formação das sociedades urbanas e do conseqüente modelamento dos espaços citadinos, a abordagem sob a óptica exclusivamente econômica tem encontrado limitações severas e se tem mostrado insatisfatória por efeito, basicamente, de dois tipos de fatores. O primeiro situa-se na própria evolução diversificadora, nos planos conceitual e metodológico, que neste fim de século tem enriquecido o campo tão vasto, quanto fecundo, das ciências da sociedade. O segundo tipo de fatores refere-se à notória relevância e complexidade - também notória - do fenômeno urbano no mundo moderno. No seu conjunto, esses fatores impõem o uso, para a integral compreensão das estruturas e dos processos citadinos, de uma óptica de perspectiva polivalente - portanto pluridisciplinar - na qual à abordagem sob enfoque econômico, de fundamental relevância, não podemos deixar de associar os tratamentos próprios de outros campos científicos voltados para a compreensão da vida humana em sociedade e para a formação das estruturas sociais.

Para uma melhor evidenciação dos conceitos e relações que regem o processo de estruturação e formação dos espaços urbanos, elegemos como área de investigação a urbe recifense, que serviu de base à elaboração da minha tese de doutoramento em desenvolvimento urbano, defendida em 30.06.93 - trabalho intitulado *"A Produção Social dos Interesses Fundiários e Imobiliários"*. Nesta tese tratamos, entre outras questões, a gênese e a evolução, de índole mercantil capitalista, o mercado em que se exprime a dinâmica imobiliária local. A seu turno, a percepção dessa dinâmica abriu caminho para consideração de fatores não econômicos, de feição não raro mais simbólica do que material, como aqueles referentes às representações que os indivíduos ou grupos têm de seus espaços residenciais. Para o aprofundamento da compreensão de tais fatores, nenhum estudo de área recifense nos pare-

ceu mais adequado do que o do conjunto de localidades conhecido pela designação toponímica de bairro de Casa Forte.

Escolhemos, como ponto de partida, o estudo da história do bairro. Como o interesse principal da tese era o de verificar como as variáveis simbólicas influenciam o conteúdo das variáveis econômicas, consideramos que "*o capital simbólico, como toda forma de capital, necessita de um certo tempo de acumulação*" (PINÇONT & PINÇONT-CHARLOT, 1992, p. 31). Assim, para que as representações de Casa Forte desempenhem plenamente as suas funções, é necessário que seus símbolos sejam suficientemente estabelecidos e, portanto, que seu espaço, onde se realiza esta acumulação, se beneficie, durante um certo tempo, de um privilégio traduzido, entre outros elementos, pela presença de uma classe média algo intelectualizada e de uma falta de burguesia que, embora convivendo com segmentos populares, conferem uma imagem positiva ao bairro.

## I. EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO ESPAÇO

### I.1. Das Plantações de Cana-de-Açúcar aos "Sítios"

O rio Capibaribe, com suas várzeas, constituiu um condicionante natural do processo de implantação da cidade do Recife. Ele não somente oferecia os seus terrenos aluviais para a cultura da cana-de-açúcar, mas também formava uma larga via de comunicação, ideal para a organização dos transportes fluviais.

Explica-se, assim, porque com muita frequência, canaviais e engenhos foram surgindo ao longo das margens do curso inferior daquele rio pernambucano, desde a primeira metade do século XVII. Entre estes, o de Casa Forte, do Monteiro e o de Apipucos. Tais equipamentos de produzir açúcar deram lugar a pequenas aglomerações ou povoações que, ainda hoje, guardam seus nomes de origem.

O engenho de Casa Forte foi o lugar de um dos mais antigos povoados de Pernambuco e do Brasil. No curso do século XIX, em razão da subdivisão das suas terras, algumas localidades se transformaram em aglomerações, como aconteceu com as do Chacon, do Poço da Panela e de Santana.

Desde essa época, o Poço da Panela constituía uma aglomeração que disputava com os bairros de Ponte d'Uchoa e da Madalena, as preferências das famílias mais ilustres, brasileiras e estrangeiras. Tolenare, um escritor francês que visitou Recife, escrevia sobre o paraíso que era esta localidade com seu clima, sua paisagem, suas belas casas, seus banhos de rio e sua vida social.

O primeiro registro sobre Monteiro, segundo Pereira da COSTA (1981, p. 23), data de 1593, no momento da venda do engenho com sua casa grande e seus escravos. Sobre as suas terras, surgiram dois outros grandes engenhos: Apipucos e Monteiro. De acordo com esse autor, desde o fim do século XVIII, o cultivo da cana-de-açúcar começou a declinar e as aglomerações de Apipucos e Monteiro começaram a se estender, acompanhando a subdivisão das terras.

O deslocamento das habitações nobres do centro da cidade para os bairros periféricos deu uma nova significação ao conjunto urbano de Casa Forte, que se tornou um lugar elegante, acolhedor da burguesia rica e refinada. Os anúncios, nos jornais locais, indicavam a valorização das casas dentro de chácaras ou "sítios" e de espaçosos quintais, onde havia pomares, e até mesmo pastagens. Alguns "sítios", com suas olarias, davam a sua inestimável contribuição à construção do espaço da cidade do Recife. Outros, desenvolviam a atividade de extração das areias do rio, tão necessárias à construção civil.

Essas atividades, inclusive a de criação de animais e a de fabricação de telhas e tijolos, não desapareceram totalmente. Algumas permanecem, dando a este recanto da cidade um certo ar de campo. Ainda hoje, não é raro avistarmos animais

pastando à beira do rio, o que assume um certo ar bucólico e de evocação de um passado já distante.

Em definitivo, através da história, a representação mental deste bairro se construía, se materializava, de geração em geração, numa mistura de realidade e ficção, onde simultaneamente transitavam a história e o desejo de eternidade. O bairro conhecerá transformações; não obstante, sua essência está lá desde o início: um bairro tranquilo, verde, próximo da natureza. E, neste caso, *"a história não é mais nostalgia, mas ponto de apoio. O futuro não é desconhecido, mas construtível (...). Nenhuma necessidade de procurar uma essência, uma natureza onde a história desempenha plenamente o seu papel"*. (Ostrowetsky S., 1983, p. 165)

## 1.2. Dos "Sítios aos Loteamentos

A história do Recife foi sempre marcada pelo espírito mercantilista, expressão do comércio especulativo, exercido por grande parte de sua gente. Em uma cidade caracterizada pela presença de uma camada de comerciantes, brasileiros e estrangeiros, não era surpreendente que os próprios mercados exercessem a atividade de loteadores. Os *"sítios"* de Casa Forte pertenciam não apenas à aristocracia rural canavieira, mas também a ricos comerciantes. Para eles, soma-se à tradição comercial, a oportunidade de lotear os seus patrimônios em terra. E, loteadores e proprietários se confundiam. Eles eram urbanistas privados, desenhavam o bairro. Como tal, seu trabalho não era apenas aquele de uma construção representativa da sociedade, na qual trabalhavam; eles mesmos eram partes integrantes desta sociedade local e deste espaço (Ostrowetsky S., 1983, p. 34).

As mutações fundiárias, nos bairros objeto deste nosso estudo, apareceram notadamente no período de 1940 a 1960. Sobre 42 propriedades loteadas entre os anos 40 e 50, 41 pertenciam a pessoas físicas, o que confirma que proprietários

e loteadores eram as mesmas pessoas. A leitura da lista dos proprietários/loteadores evidencia, além da quase ausência de empresas de loteamentos, a presença de estrangeiros, sobretudo de origem inglesa. Esta dinâmica constitui um fenômeno ligado ao deslocamento das famílias burguesas, dos bairros mais centrais para este conjunto de bairros.

Nos anos 60, o ritmo de parcelamento de antigos "*sítios*" diminuiu consideravelmente, em resposta às mudanças no seio do processo de ocupação da cidade. De um lado, o bairro de Boa Viagem se afirma como lugar preferido de residência da burguesia. Do outro, a quase totalidade dos grandes patrimônios fundiários de Casa Forte encontrava-se, nessa época, loteada. Se, nos anos 60, o ritmo de parcelamentos de terras diminuiu, o de desmembramentos continuava igual ao do decênio precedente, assinalando a divisão de terras em dois ou três lotes para a venda ou para a repartição entre herdeiros.

No fim dos anos 70, começava um processo de mutação fundiária diferente. Os loteamentos praticamente desapareciam. Em contrapartida, surgia um processo inverso: o remembramento. Era necessário juntar terrenos para que eles pudessem comportar operações imobiliárias significativas.

### **1.3. Da Ocupação Horizontal à Ocupação Vertical**

Como explicar o início dos investimentos imobiliários neste bairro, notadamente nos anos 80? Tentaremos responder de forma mais aprofundada nos próximos itens. Mas, aqui, procuraremos algumas respostas de ordem geral.

Algumas ocorrências mais notáveis:

Nos anos 70, a Universidade Federal de Pernambuco (UFPE), se estabeleceu definitivamente na Cidade Universitária, o edifício da Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE) foi construído ao lado da Universidade, a Universidade Rural de Pernambuco continuava a funcionar no

bairro de Dois Irmãos, a Fundação Joaquim Nabuco de Pesquisas Sociais (FUNDAJ) ampliava suas instalações, através da aquisição de imóveis antigos, nos bairros de Monteiro e Apipucos. Uma parte importante dos funcionários destas instituições habita o conjunto de Casa Forte. Esses fatos nos indicam que a acessibilidade muito influenciou nas motivações do lugar de moradia.

Entretanto, se a acessibilidade funcionasse sempre como fator decisivo, os profissionais da SUDENE e da UFPE habitariam provavelmente os bairros Cidade Universitária, Caxangá, Iputinga, Engenho do Meio ou Cordeiro, caracterizados como lugares de residência de uma classe média menos favorecida. A acessibilidade é uma variável a ser considerada, subordinada a outros imperativos, particularmente àqueles de ordem social.

É necessário lembrar que em 1975 houve uma grande inundação no Recife. Casa Forte foi uma das áreas mais atingidas. A consequência, foi um processo de desvalorização fundiária, sobretudo no que se refere aos terrenos destinados a habitações unifamiliares. Este fato facilitou a compra de terrenos por funcionários públicos que, graças ao financiamento do Banco Nacional de Habitação, puderam construir as suas próprias casas. A inundação colocava um parêntese no processo de ocupação do espaço.

Em 1983, a lei 14511/83, referente ao uso, e ocupação do solo, da cidade do Recife, passou a vigorar, definindo para Casa Forte um coeficiente de ocupação mais favorável, quando comparado ao definido pela lei 4727/61. Essa ocorrência coincide com a aceleração do ritmo de construção de grandes imóveis.

Atualmente, os riscos de inundação já não existem mais. Os trabalhos das barragens de Tapacurá e Carpina foram concluídos desde 1978, protegendo as construções e as infraestruturas de Casa Forte. Assim, nos anos 80, começa a verticalização do bairro, representando modificações profundas na sua ocupação.

Os novos edifícios, com sua arquitetura de linhas puras, seus vidros que permitem a integração com a paisagem verde, e suas fachadas em material nobre (cerâmica ou mármore) imprimem um ar mais contemporâneo ao bairro. Modernidade contrariada pelos nomes dos edifícios, nos enviando sempre ao passado, à vida de outrora, ao campo. A título de exemplo, citamos Porta d'Água, Baraúna, Canavial, Bangüê, Senzala, Casa Grande, Muçambê, Flor de Santana, Gilberto Freyre... O apelo ao passado e as alusões à natureza tendem a preservar - contra os assaltos da modernidade - a identidade dos bairros em causa.

#### **1.4. Do Uso Residencial ao Uso Comercial do Espaço**

Hoje, a população do bairro detém o privilégio de habitar um lugar único pela sua qualidade de vida, que se traduz não somente pelas condições climáticas excepcionais (três graus a menos que a média da cidade) e pela presença do verde, mas também, pela instalação recente de comércio e serviços. A taxa de renda familiar dos seus habitantes, reconhecidamente bem superior à média da cidade, direcionou para Casa Forte comerciantes e banqueiros.

Nos seus 2,8 Km<sup>2</sup>, representando 1,19% da área do município do Recife, se instalaram 354 empresas, sendo 162 de serviços e 143 comerciais. Nos últimos seis anos, se instalaram cinco agências bancárias e um supermercado Bompreço, o gigante da distribuição alimentar. O pequeno comércio e os serviços são, em geral, fruto de investimentos de pessoas físicas que habitam o bairro e mantêm com seus clientes laços de aproximação.

De qualquer forma, o comércio e os serviços instalados - sobretudo ao longo da Avenida 17 de Agosto - acentuam a especificidade social e o poder do bairro no processo de diferenciação espacial. A elegância dos imóveis, o gosto pelas



vitrines, o agenciamento dos espaços verdes, todo este ambiente mudo exprime um modo de vida, um cenário vivido cotidianamente.

Mas a cenografia da Avenida 17 de Agosto é também o espaço: uma larga avenida, margeada por frondosas árvores, ainda mais alargada pelos recuos das fachadas dos imóveis. A esse espaço generoso, os ramos das árvores respondem, se tocando dois a dois para formar um túnel sinuoso, iluminado pelos raios de sol filtrados pelas folhagens. Túnel de ida e volta, do presente ao passado, permanente e eterno.

## **II. O PROCESSO DE APROPRIAÇÃO DO BAIRRO**

### **II.1. A Classe Média Amplia seu Espaço, A Classe Popular Atravessa o Rio**

A ocupação de Casa Forte não se deu apenas pelos segmentos mais favorecidos da estrutura social. Desde os anos 40, populações de baixa renda se instalaram ali, nas margens do rio Capibaribe.

As favelas Formigueiro e Perimetral desapareceram, nos anos 80. Naquela época, uma das grandes intervenções do poder local consistiu na urbanização das margens do Capibaribe, o que acarretou o deslocamento dessas favelas para o outro lado do rio, e a valorização da margem esquerda. O deslocamento não foi simples. A população, contando com o apoio do pároco de Casa Forte, chegou a resistir. Porém, atravessar o rio era imperativo no momento, para tornar possível a expansão das áreas a serem ocupadas pela classe média e a alta burguesia.

A ação da Igreja não se tem resumido a esses dois casos. Ela desenvolve trabalhos de assistência social e de organização da população, em mais cinco outras favelas: Ilha das Cobras, Bananal, Vila União, Vila Esperança e Cabocó. Parece surpreendente que nenhuma das favelas de Casa Forte esteja

incluída no conjunto das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), definidas pela lei 14947/87. Claro que as zonas classificadas como ZEIS têm uma posição mais estável, na medida em que a lei assegura a sua permanência. Somos levados a admitir, que todas as favelas de Casa Forte são susceptíveis de desaparecer, no processo de crescente elitismo do bairro. A valorização simbólica e econômica poderá chegar a tal nível, que a permanência de uma população de baixa renda torna-se-á um absurdo, tanto do ponto de vista dos interesses econômicos, como encarados pela lógica urbana, cuja principal característica não é a homogeneização dos espaços, mas a diferenciação. Esta seria desnaturada, pela presença de uma população pobre em um espaço tão fascinante.

Tem-se considerado necessário limpar e aumentar os espaços das classes favorecidas. Assim como é necessário definir fronteiras sociais precisas e visíveis. Os pobres devem atravessar o rio, se fixar no meio do próprio meio. E assim, como lembra um artista plástico, entrevistado, se reproduz o esquema da Idade Média. O povo: os pobres. Os nobres: a burguesia urbana. O fosso: o rio. A cidade forte: o bairro, o poder. Mesmo as duas pontes para pedestres não faltam a essa versão contemporânea da Idade Média. Estas se enchem pela manhã. O sentido da caminhada é único. Empregadas domésticas, trabalhadores da construção, meninos de rua e tantos outros, se dirigem aos seus trabalhos. À noite, fatigados, retornam às suas casas. Estas pontes foram construídas para eles. A burguesia não as atravessa. O que fazer do outro lado, sobre o território dos pobres?

A imagem do bairro de Casa Forte se constrói dia após dia. *“Neste bairro reside um poder sem limites (...). Ele se comporta como o ateliê de Bremond, que detém uma forma de poder imperial. Ele representa os valores nostálgicos. Ele representa o tempo parado”*, comenta um dos entrevistados. Mas, o tempo, no caso de Casa Forte, não pára, ele vem reforçar a construção de uma identidade espacial, para uma

burguesia urbana cujas práticas sociais visam recriar o passado e, de certa medida, negar o urbano, valorizando as aparências agrárias do bairro.

Por esse processo de construção, a Igreja Católica se auto-proclama uma das responsáveis. Vejamos as palavras do pároco: *“esse bairro é ainda muito conservador. Podemos observar, através do comportamento dos adolescentes, que não existe nem droga nem álcool. As atividades da Igreja com os casais, os adolescentes, as crianças, as viúvas, os divorciados, testemunham a sensibilidade da comunidade religiosa e contribuem para a tranqüilidade do bairro.”*

## II.2. A Convivência dos Grupos Sociais

Diferenciam-se bastante, de caso para caso, dentro do tecido social, as relações entre os diversos segmentos, grupos ou classes da sociedade. Particularizando o exemplo da tão importante classe média, com suas visíveis subdivisões, tais relações se caracterizam por uma certa ambivalência, apresentando, em determinadas situações, alguma natureza paternalista no intercâmbio com a classe pobre e, em outras, contrastantemente, um acentuado conteúdo de confrontação.

Vejamos o caso de uma pequena unidade da vizinhança, o da Cidade do Vigo, inserida no bairro de Monteiro. Ela é formada por residências pertencentes à classe média. Situa-se entre o rio e a Avenida 17 de Agosto. À beira do rio, algumas famílias de baixa renda se instalaram irregularmente, desde época anterior. Membros dessas famílias prestam serviços domésticos nas residências e representam uma força de proteção, sobretudo no fim de semana, quando algumas moradias permanecem vazias. Aconteceu porém que, quando em 1987, a Prefeitura pretendeu deslocá-las, todos os habitantes e os proprietários dos terrenos ainda vazios assinaram uma petição, propugnando a permanência dessas famílias. Elas contribuem para a formação de uma imagem tranqüila da uni-

dade de vizinhança e, por extensão, para a continuidade do processo de valorização fundiária e imobiliária.

Em contrapartida, em 1988, do outro lado da Avenida, uma dezena de famílias pobres invadiu um terreno privado. Dessa vez, a vizinhança entrou em pânico. Os novos habitantes, desconhecidos, podiam ser marginais. Tornou-se necessário mobilizar a unidade de vizinhança, visando evitar que a presença indesejável viesse a comprometer um dos seus bens mais estimados: o espaço urbano, transfigurado por sua alquimia simbólica. Após alguns dias, tudo voltou ao clima de paz e tranquilidade.

Sobre estas relações, vale a pena ouvir um muito estimado e admirado morador: Ariano Suassuna. Perto de sua casa, fica a conhecida favela do Chacon. Diz Ariano: *“Curiosamente, eu estabeleci uma relação paternalista com seus habitantes (...). Transformei-me em médico, policial, padre. Eu podia ser preso por exercício ilegal da medicina. A favela quase desapareceu. Mas havia alguns ‘cabras’ brabos que eram loucos por mim. Alguns se consideravam como meus capangas”*. Como se vê, as relações paternalistas apóiam-se na troca de interesses, onde se desenvolvem sentimentos de solidariedade. Tudo se passa como se as relações entre essas duas classes fizessem parte da construção da identidade deste bairro. Todavia, ela é ameaçada pelas mudanças da sua estrutura social. A pressão do mercado imobiliário é intensa, o que fragiliza a permanência das populações pobres em seu seio.

O presidente do Conselho dos Moradores do Poço da Panela, se expressando de uma forma singela, insere alguns elementos para a compreensão das relações entre a classe pobre e a alta burguesia: *“Dos ‘barões’, nós nunca tivemos apoio. Eles não querem que os pobres permaneçam lá (na favela, ao lado de suas casas), porque eles acham que não é um lugar para os pobres, é um lugar para eles, os barões”*. O desejo de isolamento dos ‘barões’ é simbolizado por grandes muros que contornam as suas casas, verdadeiras fortalezas protegidas por guardas, dia e noite.

Não deixa de ser oportuno lembrar uma reflexão de REMY & VOYE (1992, p. 108) sobre essa matéria: *“Uma grande proximidade e visibilidade entre grupos sociais, com capacidade econômica diferente, longe de aproximar, tende a multiplicar as frustrações recíprocas: aqueles que são desfavorecidos resentem as suas necessidades não satisfeitas, enquanto que os outros suportam mal as diversas expressões de inveja”*.

Sobre a atitude da classe média, face ao problema das favelas, nos parece que uma fração dessa classe, dispendo de um capital cultural que não é plenamente valorizado no plano econômico, seja mais sensível do que outras, às falhas do sistema dominante. Seus componentes consideram que têm por missão defender os direitos das camadas menos favorecidas da sociedade. Missão verdadeiramente reforçada, veremos adiante, pela existência de um sentimento de aliança possível com essa população, para a defesa do ambiente do bairro. Nessa perspectiva, de acordo com REMY & VOYE, tais componentes vão reivindicar a possibilidade de desenvolver micro-lugares sociais, onde a solidariedade se possa basear na apropriação e divisão de um espaço comum: o bairro.

### II.3. As Relações Interpessoais

O bairro de Casa Forte corresponde a uma concentração da classe média. Seus membros mantêm entre si relações interpessoais, que lhe conferem uma identidade particular. Esta pode ser analisada através da vida cotidiana das unidades de vizinhança ou através dos encontros daqueles membros, nos lugares públicos.

As unidades de vizinhança funcionam socialmente, como extensões da casa, onde se multiplicam as relações e onde se manifestam os laços de solidariedade. A passagem freqüente de conhecidos e de amigos é sentida como indicador positivo de trocas potenciais. O mesmo não acontece nas novas unidades, onde residem frações da classe média mais abastada,

para quem os vizinhos são tão mais apreciados quanto mais diminuir de intensidade, pela infiltração progressiva de novos habitantes, que são seduzidos pelo modo de vida do bairro, sem necessariamente se integrarem às estruturas sociais.

Quanto aos pontos de encontro, há certos lugares em Casa Forte que parecem possuir a “*chave de contato*”, oferecendo a seus habitantes a oportunidade de fazer parte do simbolismo do bairro. As padarias, aparecem não apenas como lugar onde se compra o pão, mas também onde se realizam contatos sociais, que não se restringem aos consumidores, mas abrange também os vendedores, quase sempre reconhecidos pelos respectivos nomes.

O supermercado, é freqüentado pelos habitantes de Casa Forte e também por outros da Região Metropolitana do Recife. Como se trata do único supermercado do bairro, é o ponto de encontro por excelência, se bem que os habitantes encontrem consumidores anônimos. Estes encontros, porém, representam um momento onde a identidade do bairro é confrontada às mudanças do ambiente. Alguns habitantes se pronunciaram contra a implantação daquele supermercado, que levou à demolição da sede da Rádio Jornal do Comércio, um dos pontos de referência do bairro.

Os bares constituem, à noite, micro-lugares de encontro, propícios às relações humanas e à discussão dos acontecimentos. Na voz de um dos moradores, “*aqui falta um cinema, mas isso não corresponde ao estilo do bairro. Os bares, durante o fim de semana, são invadidos pelos habitantes de Boa Viagem. É por isso que eu os freqüento nas terças e quarta-feiras, quando eles são freqüentados pelos habitantes de Casa Forte*”.

As qualidades excepcionais do bairro, compreendendo as relações interpessoais, contribuem para que algumas de suas importantes frações o valorizem como um micro-lugar, menosprezando outros da cidade, com os quais estabelecem relações

funcionais e não sentimentais. Há limites precisos, além dos quais seus habitantes não se sentem mais no bairro. O que está em jogo é, então, a diferença entre pertencer a este bairro (bem delimitado e diferenciado) e à extensão da cidade, entre o limitado e o ilimitado, entre o dominado e o não dominado.

### **III. OS COMPORTAMENTOS IMOBILIÁRIOS**

Sendo, em grande parte, os comportamentos fundiários e imobiliários uma função de crenças, símbolos e mitos, sua abordagem mais eficaz deve ser buscada nos domínios metodológicos da Antropologia. Comumente, tais representações (que pertencem também aos planos sentimental e espiritual) são propiciadas pela sensação humana de ser ou não ser proprietário, de habitar tal e qual lugar. Por isso, para apreendermos convenientemente as condições de valorização de determinado bem imobiliário, temos de nos apoiar em três diferentes critérios: i) o da trajetória social e espacial da família considerada, ii) o dos fatores da escolha, em termos da localização residencial, e iii) o das significações da propriedade imobiliária.

#### **III.1.O Papel da Trajetória Familiar e as Significações da Propriedade Imobiliária**

Ao término de uma sondagem, limitada à observação e à análise do comportamento imobiliário de famílias de Casa Forte, a partir de sua trajetória social e espacial, podemos constatar que os exemplos analisados enquadram-se em um número bem restrito de padrões. Cada história é uma soma de relações, onde se entrelaçam o social, o espacial, o cultural e o econômico, agenciados cada vez de maneira específica, para constituírem um conjunto de elementos, formados a partir de um imaginário.

Os chefes de família da classe média seguiram quase a mesma trajetória. Viveram a infância no campo, em pequenas cidades. São filhos de pequenos comerciantes ou de funcionários públicos. Vieram para Recife visando cursar a universidade, se instalando em pensões ou pequenos apartamentos alugados, geralmente situados nos bairros mais centrais, ou, ainda, na residência de algum parente. Após o casamento, alugaram apartamentos, particularmente nos bairros de Espinheiro e Derby, caracterizados como lugares de residência de uma classe média que começava a tirar proveito do “milagre brasileiro”, portanto, em franca expansão. Ao mesmo tempo, valorizavam habitar em localidades que ainda guardavam traços do campo. “Só se podia optar pelo Espinheiro há quinze anos, quando ele se assemelhava à Casa Forte. Em realidade, eu escolhi um lugar onde eu pudesse reproduzir um pouco a vida do campo. (...) Boa Viagem me faz medo, é a grande cidade. Casa Forte é a pequena cidade. Jamais eu habitaria em Boa Viagem, sobretudo com os meus filhos. A situação lá é perigosa, para os adolescentes, por causa das drogas. Eu não me sinto em segurança, o ritmo é frenético. Eu gosto da agitação, mas com família é diferente”.

O sentimento de proteção familiar esteve permanentemente presente, nos depoimentos das famílias. Propriedade e proteção familiar se exaltavam, como se a primeira fosse eternizar a segunda. Mas a perenidade da terra e do bem imobiliário é puramente imaginária. Isto quer dizer, que o bem imobiliário é também procurado por aquilo que se crê que ele seja, isto é, uma garantia de eternidade. As pessoas vivem a propriedade imobiliária na sua realidade e também na sua virtualidade, pelo pensamento, pelos sonhos, pela imaginação. Assim, as reações das famílias face ao patrimônio imobiliário não nos autoriza a pensar que os proprietários investiram motivados por objetivos unicamente econômicos, mas também por alguma coisa que *“toca o próprio ser”*.



### III.2. Tentativa de Interpretação dos Comportamentos Imobiliários

É sobretudo o sentimento de proteção familiar, ligado à propriedade, que mobiliza certas frações da população, incentivando-as a desenvolver práticas sociais em matéria fundiária e imobiliária. Tentaremos ver como esse sentimento exerce, simultaneamente, funções familiar, social e econômica.

Ao nível dos chefes das famílias, essa função exprime um ideal de continuidade, propiciando a sobrevivência dos pais através dos filhos. Os genitores sacrificam-se para que seus descendentes e sucessores realizem um desejo de perpetuação e/ou ascensão social. A proteção familiar tem, portanto, um sentido de continuidade com a criação. Continuidade também de um modo de vida que, no caso de Casa Forte, deve ser preservado.

No que concerne a sua função social, percebe-se que a propriedade vincula a família a um grupo ou classe. Ela solda entre si os donos de imóveis em condições análogas, notadamente quanto à localização. O significado social do bem imobiliário reside assim, em grande parte, em inserir o seu detentor em determinado grupo, incitando-o a defender os valores e interesses do mesmo, como forma de proteção da própria família. Por trás vem, naturalmente, o reconhecimento social do proprietário por habitar determinado bairro, cujo nome é sinal de distinção coletiva e de prestígio. Daí a significação multiforme da escolha do bairro, com seus reflexos no mercado de imóveis. Registro que se nos afigura oportuno é o de que, nesses últimos anos, se tornou difusa a propriedade dos bens imobiliários, particularmente no seio da classe média. A esse propósito, dois autores modernos, CAPDEVIELLE (1986, p. 18) e BOURDIEU (1979, p. 125) lembram, com inteira razão, que um fundamento essencial de unidade da classe intermediária reside na detenção de um patrimônio individual, em particular do tipo imobiliário.

Quanto à função econômica, a prop. Jade imobiliária, no Recife, não tem grandes possibilidades de valorização quando comparada a outros tipos de investimentos. Ela significa um negócio rentável, particularmente se o imóvel foi financiado pelo Banco Nacional de Habitação. No entanto, não podemos esquecer a desvalorização do imóvel já habitado. A significação econômica da propriedade reside, sobretudo, em evitar o aluguel. Caso contrário, se paga todos os meses por um bem que não será jamais seu, portanto, sem segurança, sem continuidade.

## **IV. DOS INTERESSES IMOBILIÁRIOS À POLÍTICA FUNDIÁRIA**

### **IV.1.O Conflito**

O adensamento populacional recente nos bairros vizinhos - o do Espinheiro e o das Graças - contribuiu para transformar Casa Forte em local privilegiado de expansão dos investimentos imobiliários. Até o início dos anos 80, seu espaço era considerado suburbano, com baixo coeficiente de ocupação. Este, porém, cresceu à mercê das disposições da lei municipal no. 14511, de 1983. Além do mais, os sítios históricos do Poço da Panela e Apipucos passaram a constituir partes integrantes da lei, como Zonas de Preservação Rigorosa (ZPR).

A partir do início da segunda metade dos anos 80, precipitaram-se os fatores que ocasionaram alterações no processo de ocupação do bairro. Para isso, contribuiu decisivamente um episódio inusitado, que consistiu no movimento popular de protesto contra a construção de um edifício de 17 andares nos limites da ZPR do Poço da Panela, para a qual haviam começado os ruidosos trabalhos de um bate-estacas. Na liderança das ações colocaram-se duas mulheres, integrantes da elite cultural da comunidade, que fundaram o Movimento Amigos de Casa Forte. Tratava-se da causa sagrada, então bem definida, de preservação dos melhores valores da área,

alusivos a sua favorabilidade nos planos histórico, ecológico e social. Valores então ameaçados pelos interesses de poderosas empresas imobiliárias.

Dois sistemas de força se enfrentavam. De um lado, uma comunidade constituída por uma classe média numerosa, consciente e organizada, contando com o apoio (i) do mundo intelectual e político, valorizado por personalidades de destaque (Gilberto Freyre, Madalena Arraes, Cavani Rosas...); (ii) dos segmentos pobres da população (para quem a verticalização representava um perigo); (iii) da imprensa, com sua tradicional tendência populista; (iv) dos partidos políticos de esquerda e das associações profissionais, com seus comportamentos tendentes ao agitacionismo e, finalmente, (v) da Igreja Católica, a partir dos seus militantes comprometidos com o bem estar da comunidade. Todas estas forças lutavam pelo preparo de uma lei de uso do solo, dotada de força suficiente, para a preservação daquilo que a comunidade possuía de mais precioso. De outro lado, atuavam os interesses das empresas imobiliárias, com sua capacidade vasta e polimórfica de influir, aliciar e exercer pressão.

Entre as duas vertentes, tinha de atuar o poder público. Circunstância decisiva para o resultado desse confronto dialético, que se prolongou de 1986 a 1989, foi a existência de tendências ideológicas progressistas que, já de longa data, vêm assumindo expressiva relevância no conjunto das forças políticas e eleitorais que disputam o poder no cenário urbano recifense. As mesmas tendências manifestam-se nos meios administrativos, técnicos, intelectuais, desde a sua base até os altos escalões.

Em todo esse jogo de interesses e influências, claro que uma outra instância das mais decisivas teria de ser da Câmara Municipal que, em 03 de março de 1989 votou, afinal, a lei no. 15199. Desde então, o tranqüilo bairro de Casa Forte passou a ter seu processo evolutivo protegido, em relação ao risco das distorções comumente engendradas por poderosos

investimentos imobiliários. Esta ocorrência veio a se tornar a principal e mais singular das suas singularidades.

## **IV.2. Da Nova Política Fundiária ao Preço do Solo**

No capítulo IV de nossa tese, apresentamos um modelo de interpretação do mercado imobiliário de Recife, interrogando-nos sobre a organização da oferta e da demanda e, em particular, sobre o papel das representações sociais das cidades, na determinação dos preços. Identificamos que o afastamento entre os preços de mercado e preços de produção, em determinadas zonas urbanas, era resultante da influência dos valores simbólicos a eles inerentes. A Zona ZU3, correspondente ao conjunto urbano de Casa Forte, foi reconhecida como aquela onde a evolução deste afastamento mais se peculiarizou.

A ZU3 conheceu uma grande valorização fundiária no período de 1986-1988, quando comparado ao período 1983-1985. O conflito gerou uma expectativa nos promotores imobiliários e, em consequência, uma maior demanda por terrenos. Os preços passaram de 58 a 83 dólares o metro quadrado. No período de 1989-1991, houve uma baixa em relação ao período precedente, como resposta não somente à conjuntura econômica, mas também às restrições definidas pela nova legislação. No entanto, como demonstramos no mencionado capítulo, para os promotores imobiliários, os terrenos são mais caros que na zona ZU2, (Espinheiro, Graças, Rosarinho, Madalena, Aflitos, Torre), e mesmo na ZU4A (Boa Viagem, exceto à beira-mar), tendo em vista o baixo coeficiente de ocupação.

Quanto à margem de lucro dos promotores imobiliários, ela conheceu na zona ZU3, durante este último período, uma baixa de 25,89%. Comparada às baixas nas zonas ZU2 (30,37%), ZU4A (33,33%), e ZU4B - beira-mar de Boa Viagem, (27,27%), a ZU3 se revela como um sub-mercado, onde a

baixa da margem de lucro foi a menos significativa. Nela, os símbolos se traduziram com relativamente mais força nos preços de mercado dos bens imobiliários.

Sem dúvida, as restrições definidas pela nova legislação urbana conduziram a um elitismo daquele espaço. Nesse processo, os promotores ocuparam, em relação aos proprietários fundiários, um lugar mais favorável para metamorfosear os valores simbólicos em equivalentes monetários.

Em definitivo, a forma específica de apropriação do espaço de Casa Forte condicionou um tipo de funcionamento que, numa acepção mais larga, podemos chamar de simbólico. Mas o que é essencial é que esse fenômeno, fruto de uma dinâmica social coletiva, influencia o processo de produção. Mais precisamente, o processo de apropriação do bairro participa da criação e recriação de valores simbólicos, susceptíveis de serem apropriados pelos promotores imobiliários, em forma de equivalentes monetários.

Se tal mecanismo de apropriação resulta dos laços entre o simbólico e a territorialidade, e mantém relações estreitas com o processo de produção - relações que não podem se manifestar, ou melhor, se materializar, senão nos preços de mercado do bem fundiário e imobiliário, nós temos que admitir que esses preços são resultantes de práticas sociais, irreduzíveis a uma lógica puramente econômica.

## ABSTRACT

The symbolic values that are inherent to the several zones of the city play an important role in the functioning of the 'imobiliário' market. In order to understand such values, we have chosen to study an area formed a group of Recife's urban localities known as Casa Forte 'bairro'. The specific characteristics that make it unique and give the 'bairro' society: a middle class and a higher bourgeoisie of that, though living alongside lower class segments, give the 'bairro' a positive image. This particularity is still found in: i) the expressivity of the relations among people and among social groups, ii) the motivations underlying socio-spatial trajectories undertaken by its inhabitants, iii) the

meaning that a fair number of the people lend to the fact of living in Casa Forte 'bairro', and iv) the resulting formation of a certain community feeling which is commonly translated into attitudes aimed at defending local values. However, the essential point, in the case of Casa Forte is that the process of appropriation of the 'bairro' plays a role in the creation and re-creation of symbolic values, which are easily appropriated by estate agents as monetary values.

### Key Words

Urban development. Organization of urban spaces. Symbolic and economic variables. Rental interests. Social groups and interest conflicts.

### BIBLIOGRAFIA

BACHELARD G., *A Poética do Espaço*. Paris, Quadrige/Presses Universitaires de France, 1989.

BAUDRILLARD J., *Pour une critique de l'économie politique du signe*. Paris, Gallimard, 1972.

BOURBIEU, P., *La distinction. Critique social du jugement*. Paris, Les éditions de Minuit, 1979.

CAPDEVIELLE, J., *Le fétichisme du patrimoine*. Paris, Presses de la Fondation Nationale des Sciences Sociales, 1986.

COSTA F. A. P., *Anais de Pernambuco*. Recife, FUNDARPE, vol. 2, 1983.

DIÁRIO DE PERNAMBUCO. Espigão de 17 andares desfigura o Poço da Panela. Passeata contra espigões. Recife, 27.04.86.

O espaço e o Poço. (Roberto da Mota). Recife, 10.05.86.

Meus caros amigos de Casa Forte (Gilberto Freyre). Recife, 11.05.86.

Intervenção no Poço da Panela. Recife, 04.06.86.

No fundo do Poço. Recife, 09.07.86.

Líder do PCB defende preservação colonial do bairro de Casa Forte. Recife, 17.07.86.

Beleza colonial está ameaçada em Casa Forte. Recife, 25.06.86.

Poço da Panela continua a lutar contra o espigão. Recife, 05.08.86.

DURAND G., *L'imagination symbolique*. Paris, Quadrige/Presses Universitaires de France. Paris, 1964.

FREYRE G., *Ingleses no Brasil: aspectos da influência britânica sobre a vida e a cultura do Brasil*. Rio de Janeiro, Livraria José Olímpio, 1977.

GALVÃO, S. de V., *Dicionário Chronográfico, Histórico e Estatístico de Pernambuco*. Rio de Janeiro, Imprensa Nacional, 1908.

- JORNAL DO COMMERÇIO. Diga não ao espigão, preservando o verde. Recife, 29.04.86.
- Poço da Panela, um bairro onde a vitrine é o passado. Recife, 29.04.86.
- Preservação da paisagem. Recife, 01.05.86.
- MELO, N. M. L. de, La production sociale des intérêts fociers et immobiliers - le cas de Recife/Brésil. Thèse de doctorat Paris, Université Sorbonne Nouvelle - Paris III, 1993.
- OSTROWETSKY S., L'imaginaire batisseur - les villes nouvelles françaises. Paris, Librairie deérindiens, 1983.
- PIERZO, D., L'échange de la terre, une aproche ethnologique. In ADEF, La propriété foncière. Paris, Econômica, 1984.
- PINÇONT M. & PINÇONT-CHARLOT M., Dans les beaux quartiers de Paris. Paris, Le Seuil, 1989.
- REMY J. & VOYE L., La ville: vers une nouvelle définition? Paris, L'Harmattan, 1992.
- SETTE M., Arruar: história pitoresca do Recife antigo. Rio de Janeiro, Livraria da Casa do Estudante do Brasil, 1946.