

**UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO**

**FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO**

Trabalho apresentado para a disciplina

**AUP 840 - O mercado e o Estado na organização da produção  
capitalista/ O caso do Brasil: acumulação entravada**

Professor Csaba Deák e Professor Nuno de Azevedo Fonseca

**Recife: diferenciação do uso do solo e da estrutura urbana**

Jaqueline Marcos de Araujo

Doutoranda em Geografia Humana – N° USP – 7038099

Setembro de 2020

## **RESUMO**

O objetivo do trabalho visa analisar e promover reflexões diante dos impactos das transformações urbanas no território da cidade do Recife. Desde a urbanização da cidade, Recife enfrenta extremas mudanças no seu espaço geográfico. Atualmente sofre as consequências diante da especulação imobiliária que vertiginosamente acarretou na verticalização das construções, evidenciando um dos fatores principais para os impactos negativos no patrimônio histórico e cultural, na população mais pobre, no tráfego da cidade, em seus rios e praias. Além disso, em sua expansão urbana fica sobretudo a forma irresponsável como ocorreram essas transformações, que resultaram em conflitos sociais, demográficos, geográficos e culturais. Sua área territorial está praticamente ocupada, considerando que Recife é uma cidade litorânea conectada a importantes rios que cruzam todo o seu território e com um dos maiores manguezais do Brasil, onde se encontram três ilhas, numa área de 215 hectares e pertencente a uma zona de proteção ambiental. Diante disso, pretendemos abordar como os mecanismos da ocupação do espaço urbano de forma desigual afeta diretamente a população local com a precarização dos espaços comunitários, a retirada de moradores mais pobres. Conseqüentemente a valorização do espaço urbano para e pelos investidores imobiliários.

**Palavras-chave:** Capitalismo; Desenvolvimento desigual; Espaço geográfico; Expansão urbana; Gentrificação.

## **ABSTRACT**

The aim of the work is to analyze and promote reflections on the impacts of urban transformations in the territory of the city of Recife. Since the urbanization of the city, Recife has faced extreme changes in its geographical space. Currently, it suffers the

consequences in the face of real estate speculation that has caused vertiginously the verticalization of buildings, showing one of the main factors for the negative impacts on the historical and cultural heritage, on the poorest population, on the city's traffic, on its rivers and beaches. In addition, in its urban expansion it remains mainly the irresponsible way in which these transformations occurred, which resulted in social, demographic, geographic and cultural conflicts. Its territorial area is practically occupied, considering that Recife is a coastal city connected to important rivers that cross all its territory and with one of the largest mangroves in Brazil, where there are three islands, in an area of 215 hectares and belonging to an area of environmental Protection. Therefore, we intend to address how the mechanisms of the occupation of urban space in an uneven way directly affect the local population with the precariousness of community spaces, the removal of poorer residents. Consequently, the valorization of urban space for and by real estate investors.

**Keywords:** Capitalism; Uneven development; Geographic space; Urban expansion; Gentrification.

## **1. INTRODUÇÃO**

O presente trabalho busca analisar as transformações sociais, econômicas e ambientais resultantes no uso do espaço urbano e geográfico pelos investidores imobiliários e as distintas formas de apropriação do território ao longo da história da cidade de Recife, o artigo terá como foco o projeto Novo Recife. Criticamente será discutido o novo empreendimento imobiliário da cidade, que será construído no espaço com forte relevância histórica e cultural para o recifense, que desde o século XIX abrigava o Cais José Estelita.

O referencial teórico tem como objetivo trazer reflexões de como os processos da expansão urbana afetam de forma direta e indireta a vida dos habitantes e o ciclo econômico da cidade. Questionaremos quais as formas de regulação em valorizar e desvalorizar um espaço urbano. Assim como o porquê de intensos investimentos num local, enquanto parte da cidade sofre com a omissão dos recursos públicos para seu desenvolvimento. Segundo Harvey (2011):

A criação e recriação de relações de espaço cada vez mais novas para as interações humanas é uma das conquistas mais marcantes do capitalismo. A reorganização drástica da paisagem geográfica da produção, da distribuição e do consumo com as mudanças nas relações de espaço não é apenas uma ilustração dramática da tendência do capitalismo para a aniquilação do espaço no decorrer do tempo, mas também implica ataques ferozes de destruição criativa [...]. (HARVEY, 2011, p. 155).

Ao analisar o surgimento e crescimento das cidades brasileiras nos deparamos com diversos ciclos econômicos e um vertiginoso processo de urbanização. A cidade recifense por ser um local onde há poucos espaços e estrutura para a expansão urbana teve edificações com grande valor histórico e cultural, que singularizava a área central da cidade virar alvo da especulação imobiliária. Neste caso específico nos referimos ao Cais José Estelita, que possui uma privilegiada localização entre os bairros do Cabanga e São José, onde são banhados pela Bacia da praia do Pina e com uma das melhores vistas ao mar.

Figura 1: Armazéns do Cais José Estelita em 2004



Fonte: Aurelina Mora

O Cais José Estelita pertencia a Rede Ferroviária Federal que foi abandonada pelos órgãos públicos. Com o tempo os galpões ficaram vulneráveis e passaram por um longo período de deterioração. Antes de sua existência o local era regulado pelo Porto do Recife, inaugurado em 1858 e foi um dos marcos de construção e desenvolvimento para a região Nordeste, onde predominava a economia canavieira e de forte relevância para o país.

## **2. CONFLITOS E DISPUTA DESIGUAL PELO USO DO SOLO**

Recife passou por uma grande transformação urbana com a invasão dos holandeses em 1630, que vieram para explorar o território e para o cultivo da cana-de-açúcar. Entre os anos de 1637 a 1644 o governo ficou sob domínio do conde militar alemão-holandês, Johann Moritz von Nassau-Siegen, conhecido no Brasil como Maurício de Nassau. A retomada do poder pelos brasileiros aconteceu em 1654,

contudo a área central da cidade já estava completamente modificada. Nassau ordenou a construção de pontes, igrejas e casarões em toda a área central. O desenho urbanístico foi idealizado para implementação de ruas estreitas conectadas a largos e espaçosos pátios.

Figura 2: Marco Zero (área central do Recife)



Fonte: Hans von Manteuffel

As intervenções seguiam modelos conhecidos na arquitetura como o estilo *Haussmanniano*, (Georges-Eugène Haussmann ficou famoso como o artista das demolições, foi prefeito de Paris entre os anos de 1853 e 1870, responsável pela reforma da cidade, determinada por Napoleão III. O aspecto em transformar a cidade com demolições, construções suntuosas e a segregação da população pobre o deixou conhecido na história do urbanismo sob essa denominação), toda a área central do Recife passou por diversas modificações em sua paisagem, geralmente com o propósito de trazer a elite ao centro.

No início do século XX, Recife foi a segunda maior cidade em representação econômica e política no país. Possuía uma moderna estrutura na região portuária, tanto que outras capitais seguiram o modelo urbano de intervenções. Construções originais continuaram sendo demolidas no centro histórico, seguindo o estilo Haussmanniano até mesmo na gestão autoritária do prefeito, com implementações de políticas higienistas, desconsiderando a população residente e a relevância do patrimônio histórico para a cidade.

Até 1950 o centro do Recife era considerado como área nobre. Com o passar de décadas, as famílias mais abastadas seguiram para a zona sul da capital, próximo à faixa litorânea, onde estão localizados os bairros de Boa Viagem e Pina e também para os bairros considerados nobres e próximos aos grandes rios que percorrem a cidade. Estes bairros são: Casa Forte, localizado na zona norte próximo ao rio Capibaribe, com projeto paisagístico de Burle Marx, casarões históricos de grande valor cultural e arquitetônico. Assim como o bairro do Espinheiro, predominantemente residencial, com um dos maiores IDHs da região, e também o bairro de Apipucos, que abrigava várias mansões. Apesar disso, Apipucos possui muitas áreas incluídas em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Na década de 1970 foram repensadas novas formas de intervenções que preservassem todo o centro, considerando propostas que visassem à restauração do bairro e o retorno da população com maior poder aquisitivo. Já em meados dos anos de 1980 as propostas de requalificação foram colocadas em prática, pois a área central estava de fato abandonada e deteriorada.

Essa região durante décadas reuniu parte significativa de moradores pobres. Os planos eram atrair um novo tipo de comércio, que fosse menos popular para assim cativar o turismo e trazer os antigos moradores. Novos moradores seriam bem

recebidos, caso fossem abastados financeiramente. Nestes planos também havia a manutenção dos poucos moradores que sobraram na região. Esse projeto de intervenção resultou em áreas reconstruídas, restauradas e foi início da elitização do local.

A região e seu entorno foi tombado pelo IPHAN. E, “por fim, após amargar várias décadas de quase total abandono, nos anos de 1990 torna-se um dos lugares mais importantes e impactantes no processo de enobrecimento urbano do Brasil” (LEITE, 2012, 37).

Com o propósito de requalificar e proporcionar o espaço para a volta da população, o investimento público-privado visava o desenvolvimento do local e a reprodução do capital. No entanto foi identificado um intenso processo de segregação social. Nessas intervenções prevaleceram à exploração da área pela iniciativa privada e a descaracterização do patrimônio, tendo como agravante o deslocamento da população pobre (que ainda resistia em residir no centro) e a ocupação dos espaços por bares e restaurantes. As ações proporcionaram uma cidade bonita, com elementos históricos restaurados, basicamente um urbanismo voltado a monumentalidade.

As políticas em torno da produção de consumo e entretenimento provocaram sinais de gentrificação na área. Já que sem políticas voltadas à habitação, o centro se tornou um lugar de visitação. Esta prática foi comum em outras capitais nos anos de 1990, onde eram priorizados os investimentos que valorizavam o turismo e excluía a população residente e mais pobre.

A Região Metropolitana do Recife é a sexta maior conurbação no Brasil e a primeira no Nordeste em densidade demográfica com quatro milhões, dezenove mil e trezentos e noventa e seis habitantes, segundo os dados do IBGE de 2016. A região permanece atrás das seguintes regiões: Região Metropolitana de São Paulo (21.242.939); Região Metropolitana do Rio de Janeiro (12.330.186); Região

Metropolitana de Belo Horizonte (5.873.841); Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno; (cidades que estão englobadas no Distrito Federal, Goiás e Minas Gerais) (4.291.577) e a Região Metropolitana de Porto Alegre (4.276.475).

A RMR tem o alcance de quinze municípios: Jaboatão dos Guararapes, Olinda, Paulista, Igarassu, Abreu e Lima, Camaragibe, Cabo de Santo Agostinho, Goiana, São Lourenço da Mata, Araçoiaba, Ilha de Itamaracá, Ipojuca, Moreno, Itapissuma e Recife.

Recife é a cidade mais rica em relação às cidades das regiões Norte e Nordeste e a oitava metrópole mais rica do Brasil. A economia está concentrada em maior parte na prestação de serviços (50%), outra grande parte que está voltada à atividade industrial (40%) e uma pequena parcela está em torno da agricultura (5%). Esses números equivalem a 65% do PIB do Estado de Pernambuco.

Desde os anos de 1940 a 1950 a RMR mudou muito pouco no desenvolvimento econômico, sua história foi abordada no livro “*Geografia da Fome*” pelo médico e geógrafo Josué de Castro. O autor apontava explicitamente as desigualdades sociais e o subdesenvolvimento da região, onde a fome devido ao subdesemprego, a falta de saneamento e a moradias dignas resultavam em doenças e mortes. Segundo Castro (1946):

A fome no Brasil é consequência, antes de tudo, de seu passado histórico, com os seus grupos humanos sempre em luta e quase nunca em harmonia com os quadros naturais. Luta, em certos casos, provocada e por culpa, portanto, da agressividade do meio, que iniciou abertamente as hostilidades, mas quase sempre por inabilidade do elemento colonizador, indiferente a tudo que não significasse vantagem direta e imediata para os seus planos de aventura mercantil. Aventura desdobrada em ciclos sucessivos de economia destrutiva ou, pelo menos, desequilibrante da saúde econômica da nação: o do pau-brasil, o da cana-de-açúcar, o da caça ao índio, o da mineração, o da "lavoura nômade", do café, o da extração da borracha e, finalmente, o da industrialização artificial baseada no ficcionismo das barreiras alfandegárias e no regime de inflação. É sempre o mesmo espírito aventureiro se iniciando, impulsionando mas, logo a seguir, corrompendo os processos de criação de

riqueza no país. É o "fique rico" tão agudamente estigmatizado por Sérgio Buarque de Holanda em Raízes do Brasil, a impaciência nacional do lucro turvando a consciência dos empreendedores e levando-os a matar sempre todas as suas "galinhas de ovos de ouro". Todas as possibilidades de riqueza que a terra trazia em seu bojo (Castro, 1946, p. 245-246).

Anos passaram e a desigualdade social continuava em níveis discrepantes. Esse contraste fica mais evidente em relação à questão de moradias populares. Essa perversa característica faz do recifense estar lado a lado do luxo e da extrema pobreza. Segundo a autora Ana Castro (1984):

O conceito de desenvolvimento não é meramente quantitativo, mas compreende os aspectos qualitativos, dos grupos que a concerne. Crescer é uma coisa; desenvolver é outra. Crescer é, em linhas gerais fácil. Desenvolver equilibradamente, difícil. Tão difícil que nenhum país do mundo conseguiu ainda. Desta perspectiva. O mundo todo continua mais ou menos subdesenvolvido. (CASTRO, 1984, p.102)

Por ser uma conurbação, onde os mais pobres foram afastados para áreas periféricas, justamente pela expansão urbana impulsionada após a década 1950. Os locais que ainda concentram grande número de pessoas pobres possuem condições insalubres para se viver. São ocupações irregulares próximas aos manguezais, onde até os dias atuais existem casas de palafita.

Outras são as ZEIS, onde Recife adotou políticas para moradias irregulares, cortiços e favelas tornando-se referência para o Brasil com Projeto de Lei do PREZEIS, aprovado e sancionado em março de 1987.

Apesar disso, há o limite natural da questão geográfica com a expansão urbana, já não resta espaço territorial para novas construções. Os problemas se intensificam para os mais pobres. Visto que, sem espaços para construções de habitação de interesse social ficam vulneráveis à locação de imóveis para morar próximo ao centro econômico e às regiões com maior disponibilidade de empregos, ou são impelidos a morarem em áreas periféricas, distante de seus trabalhos.

Por não haver novas áreas para construções populares, a cidade vive sob uma desordenada especulação imobiliária. Locais que pertencem ao Poder Público na área central sofre com ambiciosos investidores. Além da especulação, Recife está submetido à financeirização do seu espaço. O conceito segundo Rolnik (2015):

Trata-se da conversão da economia política da habitação em elemento estruturador de um processo de transformação da própria natureza e forma de ação do capitalismo em sua versão contemporânea – era de hegemonia das finanças, do capital fictício e do domínio crescente da extração de renda sobre o capitalismo produtivo. Na literatura internacional sobre economia política de habitação, esse processo tem sido identificado como “financeirização”, isto é, “o domínio crescente dos atores, mercados, práticas, narrativas [e subjetividades] financeiros em várias escalas, o que resulta na transformação estrutural de economias, empresas (inclusive instituições financeiras), Estados e grupos familiares.. (ROLNIK, 2015, p. 26).

Numa publicação no jornal Diário de Pernambuco no ano de 2019, Recife atravessava o reaquecimento do mercado de aluguel. O artigo informava que a economia apresentava estabilidade para os lançamentos imobiliários e compras no sentido de lucrar com o mercado de aluguel. Com a alta demanda para locatários e com o aumento no valor do metro quadrado, o índice para um acumulado de 12 meses era uma alta de 6, 75% de lucro. Segundo Luciano Novaes, vice-presidente do Sindicato da Habitação de Pernambuco (Secovi-PE) e diretor da Âncora Imobiliária (2019):

Há cinco anos o movimento mostrava que a vacância e a inadimplência estavam aumentando. Da parte dos inquilinos, eles estavam muito na dúvida, pesquisavam mais e demoravam para assinar o contrato. Agora a movimentação já mostra uma reação do setor, com os negócios sendo fechados mais rapidamente e também a quantidade de imóveis disponíveis para locação diminuíram um pouco. [...] Antes, quando o imóvel ficava vazio, na hora de alugar novamente, os donos conseguiam negociar com o mesmo valor que estava alugado ou até menor. Agora isso mudou porque estão conseguindo fechar o aluguel pelo mesmo valor ou superior (NOVAES, 2019).

Com os dados de lucro no aluguel em 0,56% ao mês, Recife passou a ter a sexta maior média nacional, ficando atrás de cidades como São Paulo e Rio de Janeiro, enquanto outras cidades analisadas pelo IBGE os juros giravam entre 0,41% a 0,32%.

Entre 25 cidades analisadas, Recife ficou com o maior lucro de aluguel residencial, enquanto as outras cidades variavam até 4,47%, o índice da cidade recifense ficou em torno de 5,55% de rentabilidade na locação de imóveis. Segundo Royer (2009):

Conseqüentemente, o cidadão beneficiário de direitos passa a ser encarado como um consumidor e a questão habitacional, como uma questão individual de quem pode ou não pode tomar crédito, de quem pode ou não oferecer garantia contra os riscos temidos pelos agentes financeiros. O Estado, a quem deveria competir organizar o desenvolvimento social, garantindo o acesso universal à moradia, limita-se a corrigir as decantadas falhas de mercado, sustentando a suposta excelência da racionalidade econômica. (ROYER, 2009, p. 165)

### **3. O PROJETO NOVO RECIFE**

O Projeto Novo Recife foi considerado polêmico logo que anunciaram as propostas de reestruturação no Cais José Estelita. Ao ser apresentado foi classificado com alto potencial gentrificador para a região.

Os investidores do empreendimento sustentavam a opinião de que as transformações iriam gerar vários benefícios e lucros para toda cidade. Contudo, o movimento que atuava contra o empreendimento argumentava sobre a possibilidade de descaracterização do patrimônio histórico e da segregação, com a mudança de serviços e consumo na região, todos voltados a população com maior poder aquisitivo.

Os movimentos contrários justificavam que o projeto utilizava o espaço público da cidade e que seria todo revertido para a iniciativa privada. Com isso, foi fortemente

criticada a falta de investimentos em projetos de habitação de interesse social. Essa polêmica diz respeito ao acesso, direito e democracia na cidade. Tal como, um empreendimento desta grandiosidade agir na área central, onde nos projetos iniciais seriam construídas 12 torres de 40 pavimentos e 5 edifícios-garagem, que modificariam a paisagem e estética urbana.

Figura 3: Mapa e Projeto Novo Recife



Fonte: Projeto Novo Recife

O projeto foi aprovado por 18 dos 20 votos possíveis dos conselheiros de Desenvolvimento Urbano. A reunião foi realizada a portas fechadas e com forte esquema de segurança em virtude das manifestações contrárias. Até mesmo a imprensa

teve permissão parcial para acompanhar a votação e com tempo pré-estabelecido pelo conselho. O grupo contrário ao projeto Novo Recife atuou durante anos para conscientizar as pessoas sobre a importância do patrimônio e a perda que o empreendimento poderá trazer à memória cultural da cidade e dos habitantes.

O argumento era da destruição da paisagem do Velho Recife, já que a área do empreendimento concentra o maior acervo de bens tombados da cidade, de leis municipais, estaduais e federais. Segundo Cisneiros (2013):

Este histórico bairro, guarda o “espírito do nosso lugar”, conservando na linha do horizonte um panorama citadino”, onde no “pioneirismo de Maurício de Nassau e sua comitiva iniciou o paisagismo em Recife [. . . ]consolidando a nossa identidade. Porque, mais que beleza cênica, a paisagem é identidade, é parte constituinte de nossa carne. (CISNEIROS, 2013)

As intervenções ocorridas no Cais José Estelita para a construção de edifícios empresariais, residenciais e hotéis tiveram críticas em vários setores da sociedade civil e dos órgãos públicos. Todos discordaram das transformações e das possíveis consequências que o projeto poderia causar. Contudo, as contradições urbanas no Recife permeiam toda a sua história.

Para a construtora a intervenção possuía três objetivos principais:

- Transformar um “centro metropolitano regional”, tornando-o um polo de serviços modernos, de cultura e lazer;
- Tornar um “espaço de lazer e diversão, objetivando a concentração de pessoas nas áreas públicas criando um espetáculo urbano”;
- Tornar num “centro de atração turística nacional e internacional”. Que irá torná-lo num mix de consumo e entretenimento. “Um espaço de espetáculo urbano, que iria caracterizar todo o plano, é um indicador importante da presença de uma política de gentrification”. (LEITE, 2012, 23)

O impacto dessas construções deixará a cidade com uma imagem desestruturada do centro histórico, podendo não ser mais reconhecida como patrimônio da humanidade. Segundo Loureiro e Amorim (2005):

A empresa aposta na gentrificação da área, ao entender o empreendimento como uma âncora para a urbanização do centro, atraindo pessoas formadoras de opinião, vale dizer, jovens profissionais urbanos, que valorizem e divulguem a área. (LOUREIRO; AMORIM, 2006, 4)

A imprensa pernambucana não deu destaque às manifestações contrárias à demolição, já que houve uma forte comoção de artistas, estudantes, intelectuais e professores. Eles mobilizaram boa parte da população para impedir a demolição dos antigos galpões. Devido ao forte impacto dessas manifestações e da pressão popular, o projeto foi interrompido, já que não apresentou nenhuma outra proposta de um plano voltado a atender a população de baixa renda. Segundo Deák (1989):

A organização espacial mostrou que a produção do espaço urbano deve sua especificidade em relação à produção de mercadorias ao fato de que o espaço não pode ser produzido como valor de uso individualizado metamorfoseado em valor de troca, isto é, ele não pode ser produzido como mercadoria. Isto nos leva à própria questão dos limites à generalização da forma-mercadoria. A generalização da forma-mercadoria constitui uma das tendências mais profundas do capitalismo dado que tem suas raízes na própria relação-salário. Esta tendência gera sua própria contratendência, antagônica, e que a nega, de modo que a produção dos valores de uso enquanto valores de troca precisam ser complementados pela produção de valores de uso enquanto tais. A dialética da forma-mercadoria assim definida não se restringe à organização do espaço, senão que domina a produção e reprodução sociais como um todo, até o ponto da reificação das relações sociais. Isto permite uma ampliação correspondente de nossa abordagem, de maneira a abarcar o que se poderia chamar também de processo urbano, sendo nada mais que o capitalismo contemporâneo. (DEÁK, 1989).

Figura 4: Movimento Ocupe Estelita



Fonte: Roberta Rêgo G1PE - 28/11/2015

Os manifestantes consideravam que a iniciativa privada em consenso com o poder público atuou como detentores do espaço público. Devido à negligência e falta de interesse em preservar a região. Em nenhum momento no projeto foi elaborada uma cláusula que atendesse as outras classes econômicas da sociedade. Os espaços públicos precisam atender o uso indiscriminado dos usuários e o empreendimento do Novo Recife desrespeitou a lei da acessibilidade e direito à cidade. Segundo Deák (1987):

O preço do solo é o instrumento de mercado fundamental na organização espacial da produção capitalista em geral e na grande aglomeração urbana em particular. No entanto, sua análise ficou obstruída pela teoria de renda da Economia Política, segundo a qual o preço do solo é uma categoria derivada, sendo apenas a forma 'capitalizada' de sua renda. Uma análise crítica da teoria de renda mostra que a própria renda não passa de uma categoria relativa ao modo de produção feudal e impropriamente aplicada à análise do capitalismo. No espaço aberto pela rejeição da teoria de renda esboça-se um arcabouço de uma análise da organização espacial da produção mediante uma construção de categorias novas, próprias do capitalismo, tais como espaço,

localização e preço do solo como forma de pagamento pela localização e parte integrante do preço de produção das mercadorias. (DEÁK, 1987)

<b>Histórico do Projeto Novo Recife</b>	
<b>2012</b>	Foi o ano em que o projeto tomou corpo, ao ser apresentado gerou grandes debates. Visto que, o terreno de 10,1 hectares abrigava antigos galpões, estações ferroviárias e a segunda linha de trem mais antiga do Brasil. Em dezembro do mesmo ano, o Conselho de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura aprovou o Projeto Novo Recife, iniciando debates acalorados e protestos durante as votações entre os opositores e população local.
2013	Neste ano a prefeitura aprovou novas medidas, exigindo ações que atenuassem o impacto do projeto. Elas foram implementadas para compensar possíveis prejuízos causados pela construção. Em contrapartida a quantia subiu de R\$ 32 milhões para R\$ 62,7 milhões, com a incorporação de uma biblioteca, de túneis e um parque, entre outras modificações. Neste período prosseguia na Justiça cinco ações contrárias ao projeto: uma do Ministério Público Estadual, uma do Ministério Público Federal e três ações populares.
2014	Em maio de 2014, o consórcio de construtoras iniciou a demolição dos galpões. No dia seguinte, manifestantes ocuparam o terreno para impedir as obras. A Justiça Federal concedeu liminar proibindo a destruição dos galpões. A decisão do juiz, também pediu a suspensão de eventual construção na área. Contudo em 29 de maio, o Tribunal de

	<p>Justiça de Pernambuco determinou a reintegração do terreno e os manifestantes contrários seguiram acampados no local.</p>
2015	<p>Em meados de 2015, manifestantes foram à casa do prefeito Geraldo Júlio (PSB) para pedir a reabertura do Plano Urbanístico para Cais José Estelita. Contudo, em setembro a Polícia Federal deflagrou a Operação Lance Final para apurar possíveis adulterações no leilão ocorrido em 2008. Havia uma hipótese levantada de que o Consórcio tinha arrematado o terreno por um preço muito abaixo ao valor de mercado, possivelmente em quase R\$ 10 milhões.</p> <p>Na sede do Consórcio foram expedidos mandados de busca e apreensão, pois havia evidências de crime na lei de licitações sobre o caráter competitivo dos leilões. Em novembro, a compra do terreno foi anulada. A decisão determinava que o poder público se abstinhasse de autorizar todo e qualquer projeto no entorno, além de que o Consórcio restabelecesse o estado anterior dos galpões no Cais.</p>
2016	<p>Em janeiro, o Ministério Público de Pernambuco entrou com uma ação civil pública pedindo a anulação das reuniões do CDU de novembro e dezembro de 2015 que aprovaram o projeto. A ação também pediu que a Prefeitura se abstinhasse de praticar “atos administrativos” na área contemplada pelo projeto.</p>
2017	<p>O TRF da 5ª Região não encontrou justificativas legais para interditar as obras para a construção dos prédios no terreno dos armazéns. Numa deliberação realizada em novembro foi emitida a decisão por unanimidade em relação ao leilão do terreno. Onde não havia sido</p>

	<p>encontrado nenhum elemento que comprovasse que ele precisaria ser anulado.</p>
2018	<p>No final de 2018, o MPF recorreu ao STJ e ao STF para averiguação e para tentativa de reversão à decisão do TRF-5, já que considerou lícita a aprovação do projeto. Com a conclusão suspensiva requerida pelo MPF, as obras detinham autorização para serem iniciadas.</p>
2019	<p>Em março, o Iphan concluiu o levantamento histórico do Cais dentro do processo de licenciamento ambiental, finalizando o embargo imposto desde 2014. De acordo com o Iphan, desde o início foram feitas uma série de exigências ao Consórcio, todas atendidas. O órgão informou que a área em questão não é valorada como Patrimônio Ferroviário e nem tombada pela União e, por isso, competia ao instituto avaliar o impacto do empreendimento ao patrimônio. Após o fim do embargo, a prefeitura expediu um alvará permitindo a demolição dos armazéns.</p> <p>Integrantes do movimento Ocupe Estelita foram ao local questionar a legalidade do alvará e se posicionar contra a demolição. Segundo eles, havia 12 ações na Justiça contra o projeto. Os manifestantes acamparam no local e disseram que só sairiam quando as máquinas saíssem do terreno. A demolição foi suspensa por determinação judicial, atendendo a uma Ação Civil Pública do Ministério Público. Na Ação Civil Pública, o MPPE pediu à Justiça que a prefeitura se abstinhasse de conceder "licença de construção para empreendimentos localizados na área" e que o Novo Recife "se abstinhasse de praticar todo e qualquer ato de divulgação e promoção de vendas de unidades imobiliárias futuramente disponibilizadas em duas torres".</p>

	<p>A prefeitura elaborou um Plano Específico para o Cais e que a legislação "foi construída com ampla participação popular, tendo sido realizadas quatro audiências públicas, com um total de 283 contribuições da sociedade (sendo 80% aproveitadas no plano), além da tramitação nos espaços institucionais de participação social como o Conselho da Cidade e dos debates na Câmara Municipal do Recife". O presidente do TJPE suspendeu a liminar que proibia a demolição no Cais José Estelita. Houve protesto e tumulto entre a Polícia Militar e os manifestantes.</p> <p>Num domingo de manhã e sem manifestantes, o Consórcio Novo Recife finalizou a demolição.</p>
2020	<p>As obras foram iniciadas em março com a previsão da construção de um Hotel-marina e de um Centro de Convenções no Porto do Recife. Com a pandemia as obras foram interrompidas. Inicialmente a finalização desta fase era para o 1º semestre de 2022. A primeira etapa foi concluída e a segunda etapa demorou um pouco pelos processos judiciais.</p>

#### 4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

No presente trabalho, buscamos compreender o processo de desenvolvimento desigual na cidade do Recife e o processo que apresenta sinais de gentrificação na área central, onde será erguido o Projeto Novo Recife. Segundo Smith (1996):

Há uma enorme discrepância nos investimentos da terra em centros urbanos e desinvestimento das terras no subúrbio”, pois nos centros e áreas

metropolitanas o investimento é rentável, já que, os processos de revitalização encontram áreas subvalorizadas. Assim, podemos considerar que a gentrificação, inicia-se a partir do “desenvolvimento desigual dos mercados da terra metropolitana. (SMITH, 2002, 437)

A partir dessa análise, buscamos entender que através da história da urbanização e transformação do espaço pelas políticas públicas de intervenção implementadas nas áreas centrais de capitais contribuem, por muitas vezes, com a exclusão e segregação dos moradores de baixa renda. Assim como as medidas higienistas aplicadas para a revitalização dessas áreas.

Dessa maneira, verificamos que o patrimônio arquitetônico e cultural e suas qualidades são ininterruptamente utilizados para o favorecimento de um estilo de vida padronizado, visando o turismo, concorrência e disputa entre as cidades globalizadas.

Para o mercado imobiliário, as oportunidades podem ser realizadas em qualquer lugar da cidade, porém o centro possui equipamentos culturais que oferecem maior valorização do capital fictício. Segundo Arantes *et al* (2000):

O espaço urbano não é apenas um mero cenário para as relações sociais, mas uma instância ativa para a dominação econômica ou ideológica. As políticas urbanas, ignoradas por praticamente todas as instituições brasileiras, cobram um papel importante na ampliação da democracia e da cidadania. (ARANTES; VAINER; MARICATO, 2000, 168).

## **REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. (200). A Cidade do Pensamento Único: Desmanchando Consensos. Petrópolis, RJ: Vozes.

CASTRO, Anna Maria de. (1984). Fome: Tema proibido. Rio de Janeiro: Vozes.

CASTRO, Josué de. (1946). Geopolítica da fome: ensaios sobre os problemas de alimentação e de população. Editora Brasiliense.

CISNEIROS, Leonardo. (2013). Por que a paisagem é importante? Por que conservar a paisagem histórica do centro do Recife? . Recife: [s.n.], 2013. Material de sua tese de doutorado da arquiteta Lúcia Veras sobre Paisagem Urbana, em desenvolvimento na Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano da UFPE. Disponível em: <<https://direitosurbanos.wordpress.com/2013/01/29/porque-a-paisagem-e-importante-por-que-conservar-a-paisagem-historica-do-centro-do-recife/>>.

DEÁK, Csaba. (1989). O mercado e o Estado na organização espacial da produção capitalista. Espaço & Debates 28.

DEÁK, Csaba. (1987). Uma interpretação histórica da teoria de renda" Revista de Desenvolvimento Urbano e Regional 2 (1):41-57; Sinopses 18: 26-39, 1992.

DIÁRIO DE PERNAMBUCO. (2019). Reaquecimento do mercado de aluguel. Caderno Construção Civil por Luciana Morosini. Publicado em 23/02/2019. Disponível em: <<http://www.impresso.diariodepernambuco.com.br/noticia/cadernos/economia/2019/02/reaquecimento-do-mercado-de-aluguel.html>>

HARVEY, David. (2011). O enigma do capital e as crises do capitalismo. Tradução de Joao Alexandre Peschanski. São Paulo: Boitempo.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). (2010). IBGE/CIDADES. Banco de dados, Pernambuco. Disponível em: <<http://goo.gl/JIqTCE>>.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). (2008). Regiões de Influência das Cidades 2007. Rio de Janeiro.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE).(2013). Metodologia do Censo Demográfico. Série Relatórios Metodológicos, v.41, p. 52 – 56 e 338-340. Disponível em: <[goo.gl/IXGBWA](http://goo.gl/IXGBWA)>.

LEITE, Rogério Proença. (2012). Localizando o espaço público: lugares, política e desentendimento. *Revista Crítica de Ciências Sociais*, Universidade de Coimbra, n. 83, p. 35 – 54, ISSN 2182-7435. Disponível em: <<http://rccs.revues.org/436>>.

LOUREIRO, Cláudia; AMORIM, Luiz. (2006). Vestindo a pele do cordeiro: requalificação versus gentrificação no Recife. *Urbana: Revista Eletrônica do Centro Interdisciplinar de Estudos sobre a Cidade*, Campinas - SP, v. 1, n. 1. Disponível em: <<http://periodicos.sbu.unicamp.br/ojs/index.php/urbana/article/view/8635114/2929>>

MARINHO, Geraldo; LEITÃO, Lúcia; LACERDA, Norma. (2007). Transformações urbanísticas na região metropolitana do Recife: um estudo prospectivo. *Cadernos MetrÓpole*. São Paulo, v. 17.

ROYER, Luciana de Oliveira. (2009). Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas. Tese (Doutorado em arquitetura). USP / Faculdade de Arquitetura e Urbanismo.

SMITH, Neil. (2002) New globalism, new urbanism: Gentrification as global urban strategy. *Antipode: A radical journal o Geography*, Oxford, v. 34, p. 427 – 450.

ROLNIK, Raquel. (2015). *A Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*. São Paulo: Boitempo,