



# **Bordas urbanas: análise da produção e apropriação dos espaços periurbanos da cidade do Recife, Pernambuco**

**Deyglis Fragoso de Lima<sup>1</sup>**  
**Milena Dutra da Silva<sup>2</sup>**  
**Cybelle Frazão Costa Braga<sup>3</sup>**  
**José Augusto Ribeiro da Silveira<sup>4</sup>**  
**Eduardo Viana Lima<sup>5</sup>**

## **Resumo**

Este trabalho visou entender a dinâmica da produção e apropriação dos espaços periféricos mais avançados da cidade de Recife, por intermédio do estudo da dinâmica imobiliária nos bairros de Tejipió e Sancho, considerando o período de 1980 a 2010. Foram considerados aspectos físicos, sociais e econômicos. Utilizamos como ferramenta de análise o suporte iconográfico, os dados estatísticos obtidos nos órgãos

---

*Recebimento: 7/12/2012 • Aceite: 29/10/2013*

<sup>1</sup> Mestre em Engenharia Urbana pela Universidade Federal da Paraíba. Professor da Faculdade Joaquim Nabuco – FJN. E-mail: deyglis.fragoso@gmail.com

<sup>2</sup> Doutora em Geografia pela Universidade Federal de Pernambuco. E-mail: dutra\_ms@hotmail.com

<sup>3</sup> Doutora em Recursos Naturais pela Universidade Federal de Campina Grande. Professora do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia da Paraíba, Brasil. E-mail: cybellefrazao@yahoo.com.br

<sup>4</sup> Doutor em Desenvolvimento Urbano pela Universidade Federal de Pernambuco. Professor adjunto da Universidade Federal da Paraíba. End: Universidade Federal da Paraíba, Centro de Tecnologia - Campus I.

Campus Universitario S/N, Cidade Universitaria. Conjunto Castelo Branco. João Pessoa, PB – Brasil. E-mail: ct.laurbe@gmail.com

<sup>5</sup> Doutor em Geografia pela Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho. Professor Associado da Universidade Federal da Paraíba. E-mail: eduvianalima@gmail.com

de planejamento do Recife e os dados gerados pelas pesquisas de campo, em 2010 (análise tipológica e aplicação de questionários). A fenomenologia das bordas, sob os pontos de vista físico e social, auxilia a compreensão do complexo urbano. Foram identificadas, na borda intraurbana sudoeste de Recife, características derivadas do modelo de cidade espraiada, a saber: carências em infraestruturas e serviços urbanos, especulação fundiária e imobiliária, condições desiguais de acesso a terra e à moradia, adensamento construtivo e populacional, etc. Estes últimos diferenciam a área analisada de outras áreas de borda examinadas pela literatura especializada. Observamos ainda investimentos do setor imobiliário formal e estabelecimento de condomínios verticalizados. Foi constatado que as áreas são predominantemente residenciais e que tiveram o seu estabelecimento influenciado pela acessibilidade ao centro da cidade e a equipamentos urbanos, além do baixo valor do solo e de aluguel, quando comparado às áreas mais centrais. A área apresenta características nítidas de consolidação do espaço: elevado tempo de residência e reduzidos vazios urbanos, além de um elevado adensamento construtivo.

**Palavras-chave:** Espraiamento intraurbano; Espaço periférico; Borda intraurbana; Dinâmica imobiliária.

## **Urban fringe: production and appropriation analysis of periurban spaces in Recife, Pernambuco**

### **Abstract**

This study aimed to understand the dynamics of production and appropriation spaces in peripheral areas of the city of Recife through the study of the immovable dynamics in neighborhoods Tejipió and Sancho considering the period from 1980 to 2010. We considered physical, social and economic aspects. We used as an analysis tool the iconographic support, statistical data obtained from the planning agencies of Recife and the data generated by field surveys analysis in 2010 (typological analysis and questionnaires). The phenomenology of the edges under the viewpoints physical and social helps to understanding of complex urban. Were identified at the urban fringe

in southwest of Recife, features derived from the model of city sprawling, for example: deficiencies in infrastructure and urban services, land and immovable speculation, unequal conditions of access to land and housing, and densification population and constructive. These last characteristics differentiate the area analyzed from other areas examined by literature. Noted further that immovable department formal investment prefer to establishment of condominiums uprighted. Was found that the areas are predominantly residential and had their establishment influenced by accessibility to the city center and urban facilities, in addition to the low land value and rent when compared to the more central areas. The area present high characteristics of space consolidation: long residence time and reduced urban voids and a high density constructive.

**Keywords:** Urban sprawling; Peripheral areas; Urban fringe, Immovable dynamics.

## Introdução

O desenvolvimento e a configuração estrutural das metrópoles são fatos influenciados pelas interações entre as necessidades, interesses e práticas humanas, e o espaço ocupado.

A atuação dos diferentes agentes modeladores sobre o espaço, e as características específicas deste último, faz com que a cidade seja um elemento de inovação e difusão, condicionante da formação e materialização dos lugares. Essa interação e dinamismo fazem do estudo do fenômeno urbano um caminho desafiador que deve levar em consideração um somatório de processos nele atuantes para seu melhor entendimento (SANTOS, 1981).

As aglomerações metropolitanas do Brasil apresentam arranjo estrutural reconhecidamente assinalado como produto dos processos da desigualdade socioespacial e da prática de políticas públicas que alicerçam uma configuração dicotômica centro - periferia (MIRANDA, 2005). Esse modelo induz a uma dinâmica de deslocamento que produz uma aproximação e certo contínuo dos espaços ocupados, sobrepondo áreas rurais e os centros urbanos.

As áreas urbanas e as áreas rurais eram vistas, até a década de 50, como espaços nitidamente delimitados, com arranjo estrutural visto como “diferenciado”. Posteriormente, com a intensificação da industrialização, migração e urbanização, houve, de modo geral, uma reconfiguração espacial das áreas rurais, interpretada como a expansão da área urbana e avanço desta sobre a área rural (VEIGA, 2006; SILVA, 2002; ASHER, 2001). Os processos decorrentes deste avanço propiciaram novas estruturas e leituras de apropriação do espaço municipal.

Para identificar espaços urbanos e espaços rurais, considerando a dinâmica das grandes cidades, é importante estudar e destacar as suas zonas periféricas, processos formadores das zonas de transição, que ora são urbanas ora se confundem com as funções rurais no espaço (CHAMPION e HUGO, 2003).

As dinâmicas de urbanização são marcadas pela heterogeneidade de usos e formas de ocupação, entretanto, a produção e apropriação do espaço das áreas limite ou “bordas” do tecido intraurbano recaem sobre a investigação do fenômeno da transformação de uso do solo de rural para urbano.

Desde o final dos anos 1930, e princípios dos anos 1940, as áreas de transição rural-urbana, como identificadas hoje, surgiram como “áreas construídas próximas aos limites administrativos da

cidade” (SMITH *apud* PRYOR, 1971. p. 59). Essas áreas, embora detenham características urbanas, possuem dependência do núcleo urbano central (JOHNSTON, 1978).

Silveira e Ribeiro (2010, p. 05) descrevem as bordas urbanas como “espaços-limite mais avançados da cidade”, constituindo territórios predominantemente lineares, diferenciados, encerrando lugares, ou separando áreas diferentes, como linhas de trânsito entre lugares.

A Região Metropolitana do Recife (RMR) apresenta em suas bordas urbanas fatores diversificados que propiciaram a produção e apropriação do espaço. Miranda (2009) indica para análise sistemática das áreas de borda urbana a observação dos condicionantes da produção do espaço, a exemplo do papel dos agentes, densidades construtivas, etc.

Dada à importância da análise das bordas intraurbanas, este trabalho visou entender a dinâmica dos espaços mais avançados da cidade de Recife, por intermédio do estudo da dinâmica do mercado imobiliário nos bairros de Tejipió e Sancho, considerando o período de 1980 a 2010, pois essa dinâmica liga-se às ações acumuladas e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço. As suas ações derivam do processo de acumulação de capital, das exigências (de reprodução) das relações de produção e das combinações e dos conflitos de classe daí originados (CORREIA, 1989).

## Metodologia

Para a análise do espaço intraurbano recifense, foram selecionados os bairros de Tejipió e Sancho, situados a sudoeste da cidade, na Região Político-Administrativa 5 (RPA-5). Os assentamentos estão estabelecidos na região limítrofe entre os municípios de Recife e Jaboatão dos Guararapes e configuram uma área contínua entre eles.

Foram selecionadas seis áreas específicas para análise (três áreas em cada bairro), correspondentes a espaços mais avançados da área urbana de Recife. Essas áreas foram estudadas por meio da análise dos dados da Unibase, disponibilizada pela Prefeitura da Cidade do Recife (PCR), e por meio da identificação *in loco*.

Para a análise da dinâmica física, no espaço temporal entre 1980 e 2010, foram utilizados diferentes recursos, considerando as características dos dados e segundo o ferramental e tecnologia disponíveis para cada década. Para análise das décadas 1980 e 1990,

foram utilizadas as ortofotocartas obtidas por meio da Agência Estadual de Planejamento e Pesquisas de Pernambuco (CONDEPE/FIDEM); para o período de 2000 a 2010, foram utilizadas as fotografias aéreas e imagens do satélite *QUICKBIRD* (Datum SAD-69, de 2002 e 2007), cedidas pelo Departamento de Geoprocessamento da Secretaria de Planejamento da Prefeitura da Cidade do Recife. Além disso, para identificação do crescimento e transformações físicas das unidades habitacionais, na última década, foi realizado levantamento em campo, de abril a junho, e de outubro a dezembro de 2010.

Para a identificação da dinâmica físico-social, foram elaborados e aplicados questionários à comunidade residente nas áreas estudadas. O número de amostragem foi definido mediante a utilização do modelo estatístico de amostragem aleatória de representatividade, com margem de confiabilidade de 95%. Foram considerados os seguintes fatores: (i) características socioeconômicas dos ocupantes das unidades residenciais; (ii) características dos imóveis; (iii) características de funcionamento do mercado de imóveis; e (iv) infraestrutura das áreas, com enfoque na influência do mercado imobiliário nas mudanças do ambiente construído.

## **A produção e a apropriação do espaço nas bordas intraurbanas do Recife**

Inicialmente, Tejipió era uma grande propriedade rural na margem esquerda do rio de mesmo nome (COSTA, 1981). Com a invasão holandesa, este engenho foi abandonado, confiscado e vendido pelo invasor como uma grande fazenda a João Fernandes Vieira. O engenho deixou de existir em 1645 e as ruínas da casa da fazenda foram aproveitadas para a construção da Capela de Nossa Senhora do Rosário (FRANCA, 1977).

A decadência da economia dos engenhos e a instalação das usinas nos locais mais distantes transformaram as grandes propriedades em sítios e chácaras, cuja denominação era *arrabalde*. Esses exerceram grande influência na evolução do tecido urbano. Eram ligados ao centro por caminhos, eixos rodoviários com muita importância na história e de grande contribuição para a população, cujo povoado se transformou em vilas e depois em bairros.

O sistema de transporte rodoviário e ferroviário foi expressivo para o desenvolvimento urbano e econômico do local. A estrada de

ferro que corta o bairro de Tejipió era utilizada para escoar a produção açucareira dos engenhos (COSTA, 1981).

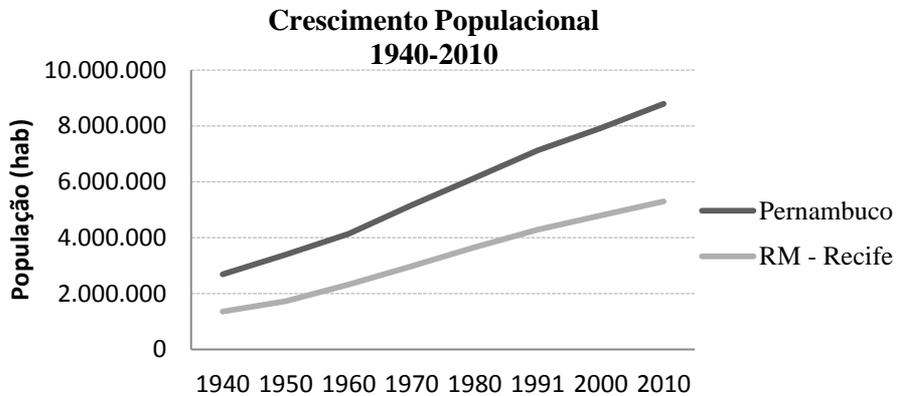
No século XX, os antigos arrabaldes dos Bairros do Barro e de Tejipió, situados no caminho que liga o bairro Afogados ao Município de Jaboatão dos Guararapes, contribuíram para fixação das pessoas que encontravam abrigo e descanso no seu percurso de viagem.

Com a expansão do processo de urbanização no Recife, na década de 40, e com o desenvolvimento do povoado de Tejipió, as terras que pertenciam a João Ribeiro Sanches foram ocupadas. Essas terras são descritas por Costa (1981, p. 163), como “[...] terras elevadas, clima salubre, onde casas confortáveis foram construídas sem grandes sítios como as do Vilachan, Colaço Leite, Pessoa, Gibson e outros [...]”.

Por sua vez, na delimitação do atual bairro do Sancho, as terras foram ocupadas como segunda residência por comerciantes da área central do Recife, que, posteriormente, passaram a utilizá-las como residência definitiva. Segundo Cavalcanti (1998), no mesmo período, houve a invasão das áreas vizinhas aos sítios do Sancho por migrantes da zona rural.

O crescimento populacional é um dos fatores influentes na necessidade da produção e apropriação dos espaços. De 1940 a 2010, a população da Região Metropolitana do Recife (RMR) cresceu o equivalente a quase quatro milhões de pessoas. O presente crescimento corresponde a cerca de 50% do crescimento populacional de todo o estado de Pernambuco para o mesmo período (Figura 1).

**Figura 1:** Crescimento populacional na Região Metropolitana do Recife e em Pernambuco de 1940 a 2010



Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas. Coordenação de População e Indicadores Sociais. Gerência de Estudos e Análises da Dinâmica Demográfica. Elaboração própria.

No período de 1980 a 2010, a RMR se destaca como a maior aglomeração urbana do Nordeste e a quinta do país (IBGE, 1980; 1991; 2000; 2010).

No período de 2000 a 2010, o crescimento populacional da Cidade do Recife não se comportou de maneira crescente como visto para a RMR. Isto se justifica, pelo fato de que, nesse período, houve uma intensa mobilidade populacional entre as cidades da região, do centro para os municípios periféricos da RMR. Além do fluxo intrametropolitano, houve significativo fluxo migratório vindo das cidades do interior, que também contribuiu para a aceleração no aumento das taxas de crescimento populacional nos municípios vizinhos a Recife (MIRANDA, 2004).

A dinâmica migratória citada reflete aspectos da conjuntura macroeconômica e processos espaciais que ocorreram no âmbito intraurbano, como o dinamismo ou crise no mercado de trabalho, as novas estratégias na produção e distribuição de bens e prestação de serviços, e a valorização e/ou especulação imobiliária.

É importante ressaltar que a cidade do Recife nasceu como porto e aos poucos foi se estendendo na direção dos engenhos, nas terras continentais às margens dos rios que cortam a cidade. Os altos custos da terra na cidade produziram ocupações em áreas de difícil acesso, áreas insalubres e inadequadas do ponto de vista ambiental, a exemplo dos morros e/ou áreas susceptíveis a inundações, intensificando o número de habitações consideradas subnormais.

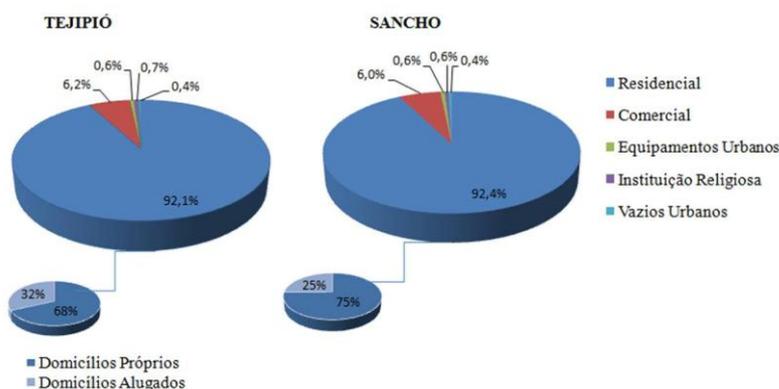
As bordas intraurbanas, muitas vezes, se caracterizam por possuírem terrenos mais baratos quando comparados a outras áreas da cidade, tornando-se financeiramente atrativas à ocupação. Muitos indivíduos ocupam esses espaços por meio de loteamentos ilegais e casas construídas por ajuda mútua dos populares. Durante muito tempo, na cidade do Recife, essas habitações foram chamadas de mocambos, até serem substituídas pelo termo favela (BITOUN, 2000).

### **Análise da dinâmica imobiliária nas áreas pobres dos bairros de Tejipló e Sancho: uso e ocupação do solo**

Tejipló e Sancho constituem áreas periféricas, de borda intraurbana, de grande densidade construtiva e populacional, com padrão semelhante quanto ao uso do solo (Figura 2). Sobreira (2003, p. 34) afirma que essas áreas de borda intraurbana “nascem com características semi-rurais e se tornam urbanas, devido à extensão da malha urbana da cidade, que ao longo do tempo acaba envolvendo áreas previamente desocupadas ou ocupadas por assentamentos de baixa densidade”.

Os bairros apresentam perfil domiciliar, com uso residencial predominante em toda a sua extensão (Figura 2). De acordo com Arroyo (2007), bairros com esse perfil são característicos de cidades cindidas, onde há uma segregação nítida de bairros segundo a sua função e classe social.

**Figura 2:** Uso do solo nos bairros de Tejipló e Sancho, borda intraurbana sudoeste do município de Recife, 2010



Fonte: Lima (2010).

A maioria das unidades habitacionais em Sancho e Tejipló é própria (Figura 2). Os proprietários dessas unidades são, em grande parte, casados e com idade superior a 40 anos (Tabela 1). Trata-se de uma população relativamente envelhecida. O aumento no índice de envelhecimento da população de Tejipló e Sancho já havia sido observado nas pesquisas para o Atlas de Desenvolvimento Humano (ADH) do Recife (2005), em análises referentes ao período de 1991 a 2010, corroborando a hipótese de consolidação dessa área de borda intraurbana.

As décadas de ocupação residencial em Sancho e Tejipló também indicam a referida consolidação da área. De acordo com Oliveira (2008, p. 07), a consolidação e o crescimento das áreas de expansão urbana são garantidos pelas economias internas e externas geradas pelo processo de desenvolvimento vigente nessas áreas.

Um percentual superior a 51% da população de Sancho e Tejipló tem origem no próprio bairro. Essa não é uma característica comum às regiões de bordas, que, geralmente, possuem um fluxo constante de pessoas, cuja movimentação é impulsionada pelo processo migratório das áreas rurais às periferias urbanas.

**Tabela 1:** Perfil dos proprietários de residências nos bairros de Tejipló e Sancho, Recife, Pernambuco

Características		Tejipló	Sancho
		(%)	
Sexo			
	Feminino	41,84	42,10
	Masculino	58,16	57,90
Faixa etária			
	18 – 25 anos	3,06	2,34
	26 – 30 anos	6,63	4,09
	31 – 35 anos	9,69	7,60
	36 – 40 anos	12,75	9,94
	41 – 45 anos	17,35	15,20
	46 – 50 anos	19,90	10,53
	>50 anos	30,61	50,29
Estado civil			
	Casado (a)	53,06	40,12
	Separado (a)	14,28	13,45
	Solteiro (a)	12,24	18,13
	Viúvo (a)	20,40	18,30

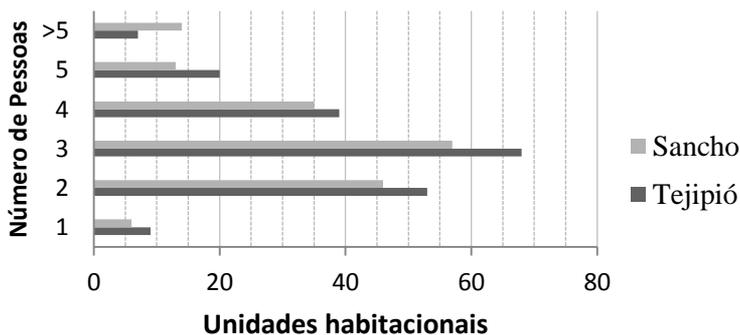
Fonte: Lima (2010).

Quanto ao gênero dos proprietários, foi identificado que 58,16% deles, em Tejipió, é do sexo masculino e 41,84% do sexo feminino (Tabela 1). Em Sancho, 57,9% são do sexo masculino e 42,1% do sexo feminino. Embora a maioria dos proprietários seja do sexo masculino, as mulheres apresentam grande representatividade enquanto chefe de família, com perspectivas de aumento deste percentual. Em Sancho houve um aumento de 100% do número de proprietários do gênero feminino, no período de 1991 a 2000 (ADH, 2005; IBGE, 2010).

Quanto aos proprietários de residência em Sancho e Tejipió, de origem migratória, a maioria tem de 10 a 20 anos de tempo de residência. Esses habitantes representam parte do processo de migração que ocorreu na cidade do Recife, desde a década de 1940, e foi reduzida na década de 1980. Em Tejipió, o registro de aquisição de imóvel por imigrante mais recentemente ocorreu no período de 2009 a 2010, correspondendo a quatro propriedades. Em Sancho, as aquisições mais recentes ocorreram de 2005 a 2009 e correspondem a 13 propriedades.

Quanto ao número de pessoas por domicílio, houve, em ambos os bairros, um padrão de três pessoas por unidade habitacional, seguidas por aquelas ocupadas por duas e por quatro pessoas, consecutivamente (Figura 3). Poucas unidades são ocupadas por um único residente. Isso se justifica pelo fato da maioria dos proprietários serem casados e/ou já terem constituído família.

**Figura 3:** Densidade populacional em unidades habitacionais dos bairros de Tejipió e Sancho, borda intraurbana sudoeste do município de Recife, Pernambuco, 2010



Fonte: Lima (2010).

No início da década de 1990, os domicílios eram ocupados por uma média de 5,15 pessoas por unidade habitacional, nos bairros de Sancho e Tejipló, número este que reduziu a 3,75 indivíduos por unidade na década seguinte, sobretudo no bairro do Sancho (ADH, 2005). A redução continuou paulatinamente ao longo da década de 2000 e 2010. Nota-se que a redução de números de habitantes por domicílio é inversamente proporcional ao crescimento do número de unidades habitacionais nos bairros. De acordo com Sobreira (2003, p. 34), “os assentamentos que se desenvolvem relativamente livres de pressão urbana tendem a crescer de forma mais dispersa, [...] resultando, portanto, em estruturas de menor densidade”.

Quanto à aquisição dos imóveis em Tejipló e Sancho, a forma majoritária é configurada pela compra de imóvel já construído (67,86%, em Tejipló, e 60,82% em Sancho). A autoconstrução foi apontada por 16,84% dos proprietários, em Tejipló, e 6,43% em Sancho. Foram apontados também pelos proprietários outros meios de aquisição de imóvel, tais como: troca por outro imóvel, herança e recebimento como pagamento de dívidas, entre outros, que correspondem juntos ao percentual de 9,7%, em Tejipló, e 20,47%, em Sancho. A indicação da aquisição do imóvel com a invasão de espaços vazios e/ou abandonados é inexistente, para os proprietários em Tejipló, com apenas uma indicação em Sancho (0,58%). A compra dos lotes corresponde a apenas 5,61%, em Tejipló, e 11,67%, em Sancho.

Outro elemento contribuinte ao forte adensamento construtivo e populacional na área de borda intraurbana analisada é a construção de imóveis para locação e/ou a destinação de parte do imóvel para este fim. Segundo Sobreira (2003), no processo de ocupação do espaço, “de um lado está a força de expansão, do centro para as bordas, que traduz a necessidade de crescimento em estrutura; de outro a força de compactação, da borda para o centro, que traduz a necessidade de ocupação de um espaço que é limitado”.

Os imóveis locados correspondem a 30,98%, em Tejipló, e 23,77% em Sancho, e apresentam uma média de quatro pessoas por unidade habitacional. Quanto aos domicílios que tiveram sua tipologia alterada para prática de locação, ou construção em pequenos espaços vazios do lote, ou, ainda, através da verticalização, onde o proprietário reside em parte do imóvel, foram identificados os percentuais de 6,41%, em Tejipló, e 11,64%, em Sancho. A prática de locação é responsável por parte da renda familiar e/ou constitui a única fonte de renda da família. De acordo com o IBGE (2010), o número de unidades

habitacionais destinadas à locação tem crescimento mais forte do que o número de domicílios próprios de 2008 a 2009.

Os valores cobrados pela locação dos imóveis são estabelecidos por tabelas próprias dos agentes imobiliários (proprietários) e atendem a critérios de localização, a exemplo da proximidade a equipamentos urbanos e/ou vias principais de acesso. Os aspectos construtivos e tipológicos não apresentam grande relevância para determinação dos valores cobrados. Os valores mais altos variam de R\$ 300 a 400 reais mensais, mas são minoria em ambos os bairros (5,76% em Tejipió e 10,27% em Sancho). A maioria dos imóveis alugados custa de R\$ 200 a 300 reais/mês (21,15% em Tejipió e 31,50% em Sancho), seguidos por aqueles que variam entre R\$ 100 e 200 reais/mês (19,87% em Tejipió e 21,91% em Sancho). Apenas em Sancho foi identificado um imóvel com custo de locação inferior a R\$ 100 reais/mês.

Os inquilinos foram atraídos pela proximidade à residência de parentes, valor acessível de aluguel (comparados a outros valores praticados em Recife) e acesso a equipamentos urbanos e transporte ao centro. Estes últimos influenciam na consolidação do espaço de moradia por parte das famílias mais pobres, que se instalaram nos arredores desses equipamentos.

Os bairros de Tejipió e Sancho são carentes em comércio e serviços (Figura 2), devido à proximidade de alguns centros comerciais e de abastecimento, como o Centro de Abastecimento de Gêneros Alimentícios de Pernambuco - CEAGE/PE, localizado na BR 101 em Jardim São Paulo, Recife, e o Centro Comercial de Cavaleiro, em Jaboatão dos Guararapes, justificando a predominância do uso residencial na área.

Quanto à ocupação do solo, observa-se um reduzido percentual de vazios urbanos, indicando que a borda intraurbana tem baixa possibilidade de crescimento horizontal (Figura 2). Se levarmos em consideração que o crescimento populacional estimado para o estado tem perspectiva de crescimento que excede 1 milhão de habitantes, até 2031, seria precipitado suscitar a cristalização ou inércia da área estudada. Provavelmente, o crescimento populacional será acomodado pelo crescimento construtivo verticalizado.

## **Os condomínios habitacionais e o processo da verticalização nos bairros de Tejipló e Sancho**

Os condomínios verticalizados surgem na paisagem dos bairros de Tejipló e Sancho na década de 1980 e se intensificam na década de 2000.

Na década de 1980, o processo de verticalização dos bairros surge como parte do processo da dinâmica das bordas, devido a condições favoráveis que os promotores imobiliários encontraram nas áreas periféricas. A dimensão dos lotes possibilitou uma mudança de uso nos bairros, nos quais as grandes propriedades deram lugar aos condomínios verticais destinados às famílias de classe média, que se beneficiaram pela política de habitação do Banco Nacional de Habitação (BNH).

O Conjunto Vinícius de Moraes, no Sancho, foi um dos primeiros condomínios do bairro construído no fim da década de 1970, com 17 blocos e 32 unidades habitacionais em cada bloco. Em Tejipló, destaca-se como verticalização pioneira, na década de 1980, o Residencial Mônaco, com quatro blocos e 16 unidades habitacionais em cada bloco, construído nas proximidades da estação do metrô Tejipló.

Após a extinção do BNH, na década de 80 e início da década de 90, com os novos programas da Companhia Metropolitana de Habitação de Pernambuco (COHAB-PE), no bairro do Sancho, foi construído o Conjunto Manuela Valadares, com cinco blocos e 16 unidades em cada bloco, nas proximidades do Hospital Otávio de Freitas. Durante a pesquisa de campo deste trabalho, foi constatado que as unidades habitacionais do Conjunto Manuela Valadares encontravam-se interditadas por risco de desabamento, com famílias realocadas para outros imóveis e casas de familiares no próprio bairro.

Em 1998, com a extinção da COHAB-PE, retornam as dificuldades de acesso à habitação e os novos programas da Caixa Econômica Federal passaram a ser intermediadores entre as famílias que têm acesso às cartas de crédito e a iniciativa privada. No mesmo período, o Banco Interamericano de Investimento (BID) se incorporou ao Programa Habitar-Brasil, sendo a forma mais viável de aquisição de imóveis para as famílias mais pobres (ALMEIDA SOUSA, 2007).

O avanço do setor imobiliário alterou novamente a fisionomia dos bairros de Tejipló e Sancho, entre os anos 2000 e 2010. Desta vez, por empreendimentos com tipologias diferentes das estabelecidas nas décadas de 1980 e 1990, destinados às famílias da classe média e classe

média alta, com equipamentos de lazer e segurança. Destaca-se como pioneiro o condomínio *Casa Solar Residence*, construído em uma antiga chácara localizada na Avenida Dr. José Rufino, em Tejipló, em frente a vários equipamentos de educação pública. O sucesso de vendas do *Casa Solar Residence* impulsionou a construção de novos empreendimentos com características e destinação similares (*Vila Jardim Condomínio Club*, *Torres da Liberdade*, *Edf. Maria Rodrigues* etc). Excetua-se o condomínio *Bosque das Palmeiras Life*, sendo o único que faz parte do Programa Minha Casa Minha Vida (Programa do Governo Federal em parceria com Estados, Municípios, iniciativa privada e movimentos sociais) na tentativa de viabilizar a produção ou aquisição de novas unidades habitacionais, ou a requalificação de imóveis urbanos (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2011).

Com o surgimento de habitações destinadas à classe média, os agentes imobiliários utilizam como atrativo para as vendas na área, a facilidade de acesso ao centro do Recife e a proximidade de áreas de conservação de Mata Atlântica, além da existência de equipamentos urbanos de saúde, segurança e educação.

## **O processo recente de invasão**

Em decorrência dos preços praticados pelo mercado imobiliário na área e com a existência de algumas propriedades inativas ou desocupadas, outros processos, além dos já mencionados na pesquisa, dinamizaram a lógica de produção e apropriação do espaço nas bordas intraurbanas estudadas.

Em Tejipló, entre a Avenida Aprígio Guimarães (em frente ao Hospital Otávio de Freitas, limite entre os bairros de Tejipló e Sancho) e a margem norte do Rio Tejipló, houve a ocupação irregular de uma propriedade privada (Figura 4A-F). Essa ocupação ocorreu em abril de 2010, por cerca de 200 famílias. A distribuição de energia é clandestina e o abastecimento de água é inexistente. O terreno é vegetado, com declive em sentido à margem do rio.

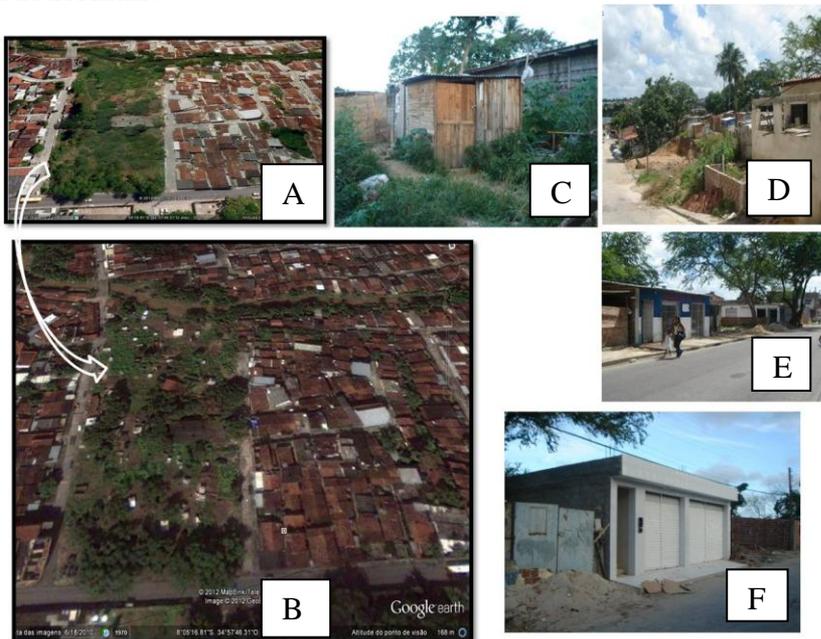
**Figura 4:** Ocupação irregular de uma propriedade privada em Tejipió, borda intraurbana sudoeste do Recife

**A** - Vista de imagem de satélite através do Google Earth, Tejipió, 2007, anos antes da ocupação.

**B** - Vista de imagem de satélite através do Google Earth, Tejipió, 2011, quatro meses após a ocupação (manchas esbranquiçadas na área verde).

**C** - Habitação subnormal de madeira e papelão.

**D - F** - Construções de alvenaria em substituição às habitações subnormais.



Imagens C-F fonte: Lima (2010).

De acordo com a CEHAB-PE, a área corresponde a 13.559,30 m<sup>2</sup> (68,00 x 162,70 m), com um galpão de pré-moldado de concreto desativado. As habitações ilegais foram construídas com madeira e papelão (Figura 4C).

Baltrusis (2004, p. 07) indica que o processo de migração é a causa da ocupação nas áreas avançadas da cidade e que os assentamentos informais são consequências desse processo, contribuindo com o aumento da irregularidade urbana.

Na visita de campo realizada, de outubro a dezembro de 2010, foi possível constatar que grande parte das habitações subnormais foi rapidamente substituída por construções de alvenaria (Figura 4D-F). Também observamos o surgimento de bares e outros serviços (Figura 4E-F).

## Considerações finais

A produção e apropriação do espaço nas bordas intraurbanas, entre os municípios de Recife e Jaboatão dos Guararapes, apresentam condições diferenciadas, por ser uma área relativamente adensada, quando comparada às bordas registradas em literatura especializada (pouca densidade construtiva e populacional).

A fenomenologia das bordas, sob os pontos de vista físico e social, auxilia a compreensão do complexo urbano. Foram identificadas, na borda intraurbana sudoeste de Recife, características como consequência do modelo de cidade espraiada, a saber: carências em infraestruturas e serviços urbanos, especulação fundiária e imobiliária, desiguais condições de acesso a terra e à moradia, adensamento construtivo e populacional, etc.

O recorte temporal adotado (1980-2010) apresentou-se compatível à análise dos processos de produção e apropriação do espaço na borda intraurbana de Recife, por concentrar eventos que promoveram mudanças nas áreas, como por exemplo, no sistema de transporte. Este último apresenta grande destaque como agente promotor do adensamento construtivo e populacional na área.

A predominância da aquisição do imóvel, por meio da compra de unidades já construídas, indica que a maioria dos proprietários de Tejipló e Sancho se estabeleceu após o processo de ocupação dos espaços por meio de invasão. Toda a área da borda intraurbana analisada, originariamente, foi ocupada por meio de invasões, em períodos distintos, excetuando-se apenas a área que pertencia ao hospital Otávio de Freitas, no bairro de Tejipló, desapropriada no final dos anos 1990 para a implantação do projeto de realocação, do governo do estado, às famílias das áreas de risco da RMR, sendo assim, provavelmente, as demais aquisições de lote, nessas áreas, por meio da compra, foram efetuadas pelos atuais proprietários aos invasores.

O tempo de moradia de residentes fixos, bem como a constatação de uma população envelhecida, na borda intraurbana, indicou que a área já está consolidada, quanto à produção e apropriação do espaço.

As baixas disponibilidades de vazios urbanos, somadas ao surgimento de algumas edificações verticalizadas, indicam que esta será a dinâmica incorporada para atender a demanda habitacional na área, quer pela construção de residências ou pela reforma de unidades já existentes, ou ainda a produção de unidades multifamiliares na área.

A prática da invasão, como mais um achado da pesquisa, contribui para a constatação de que o dinamismo nas áreas limite da cidade vai além da relação rural-urbana, conceito mais clássico para essas áreas. Vale ressaltar ainda que estamos falando de áreas relativamente adensadas e com pouco solo disponível.

## Agradecimentos

Os autores agradecem à Universidade Federal da Paraíba / Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana e Ambiental e Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, ao Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico (CNPq) e Tecnológico e a Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES) pelo apoio fundamental ao desenvolvimento deste trabalho.

## Referências

ALMEIDA SOUZA, M. A. Política Habitacional para os Excluídos: o caso da Região Metropolitana do Recife. Porto Alegre: Coleção Habitare ANTAC, **Revista Habitação social nas Metrôpoles brasileiras: Uma avaliação das políticas habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX**; p. 114-149, 2007.

ARROYO, J. Bordas e espaço público: Fronteiras internas na cidade contemporânea. São Paulo: Portal Vitruvius; **Arquitextos**, 2007.

ASHER, F. **Les nouveaux principes de l'urbanisme**. França: Éditions de L'aube, 2001.

BALTRUSIS, N. O Crescimento da Informalidade nas Cidades do Pós-Fordismo e a Mudança do paradigma das Políticas de Habitação Social. São Paulo: **Revista do Programa de Pós Graduação da FAU/USP**, volume 1, número 16, 2004.

BITOUN, J. Territórios do Diálogo: palavras da cidade e desafios da gestão participativa do Recife (Brasil). Recife: **Revista de Geografia**. Volume 16, número2, p.41-54, 2000.

CAVALCANTI, C. B. **O Recife e Seus Bairros**. Recife: Câmara municipal do Recife, 1998.

CHAMPION, A. and HUGO, G. **New Forms of Urbanization**, Ashgate. Aldershot, 2003.

CORRÊA, R. L. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

COSTA, F. A. P. da. **Os arredores do Recife**. Recife: Fundação de Cultura da Cidade do Recife, 1981.

FRANCA, R. **Monumentos do Recife: Estátuas e bustos, igrejas e prédios, lápides, placas e inscrições históricas do Recife**. Recife: Secretaria de Educação e Cultura, 1977.

IBGE. **Censo Demográfico 1980**. Digital. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 1998.

\_\_\_\_\_. **Censo Demográfico 1991**. Digital. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 1993.

\_\_\_\_\_. **Censo Demográfico 2000**. Digital. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2002.

\_\_\_\_\_. **Censo Demográfico 2010: documentação dos microdados da amostra**. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2011. Disponível no site <[www.ibge.gov.br](http://www.ibge.gov.br)>

JOHNSTON, 1978. In VALE, A.R. **Definindo o conceito e descobrindo a plurifuncionalidade do espaço periurbano**. IGEO/UREJ, 2005.

LIMA, D.F. Produção e apropriação do espaço nas bordas intraurbanas no sudoeste da cidade do Recife-PE: análise da dinâmica imobiliária nos bairros de Tejipió e Sancho. **Dissertação de mestrado**, PPGEUA/UFPB, 2010.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Programa Minha Casa, Minha Vida**. Disponível no site <<http://www.cidades.gov.br>>, Acessado em 20 de Abril de 2011.

MIRANDA, L. I. B. Planejamento e produção do espaço em áreas de transição rural-urbana: o caso da Região Metropolitana do Recife. Recife: **Tese de doutorado**, MDU/UFPE, 2008.

---

\_\_\_\_\_. **Dinâmica Urbana e Planejamento em Áreas de Transição Rural-Urbana: o caso da Região Metropolitana do Recife Pernambuco (Brasil)**. Montevideo: Anais do Encontro de Geógrafos da América Latina, 2009.

\_\_\_\_\_. Organização socioespacial e mobilidade residencial na Região Metropolitana do Recife, PE. **Cadernos Metr pole**, número 12, pp. 123-144, 2004.

OLIVEIRA, J. C. Análise do Crescimento Econ mico e das Desigualdades Regionais no Brasil. Santa Cruz do Sul: **Revista do Departamento de Ciências Econ micas**, número 28, Ed. da UNISC, 2008.

PRYOR, R. **Defining the rural-urban fringe**. New York: Social Forces, University Press, 1971.

SANTOS, M. **Manual de Geografia Urbana**. São Paulo: Hucitec, 1981.

SILVA, J. G. **O Novo Rural Brasileiro**. Campinas: Unicamp, 2002.

SILVEIRA, J. A. R; e RIBEIRO, E. L. Cidade e história, caminhos e aspira es: qual a cidade que queremos? São Paulo: Portal Vitruvius, **Revista Minha Cidade**, 2010.

SOBREIRA, F. J. A. A lógica da diversidade: Complexidade e Dinâmica em Assentamentos Espontâneos. Recife: **Tese de doutorado**, MDU/UFPE, 2003.

VEIGA, J. E. Nascimento de uma nova ruralidade. **Estudos avançados**, São Paulo, volume 20, número 57, 2006.