ISSN: 1984-8781 - Anais XVIII ENANPUR 2019. Código verificador: **dwyXz73wNinL** verificar autenticidade em: http://anpur.org.br/xviiienanpur/anais

SUBMERCADOS RESIDENCIAIS EM ÁREAS CENTRAIS TRADICIONAIS
Novas espacialidades, ressemantização e obsolescência imobiliária no Recife

Autores:
Iana Ludermir Bernardino - Universidade Federal de Pernambuco - ianaludermir@gmail.com

Resumo:

As áreas centrais das cidades brasileiras têm adquirido uma importância crescente nas dinâmicas de produção capitalista do espaço, seja por meio da construção de novos imóveis ou da ressemantização de imóveis antigos. No Recife, a intensificação da produção de imóveis residenciais no entorno imediato dos sítios históricos tombados tem adicionado, ao estoque edificado representativo de ciclos produtivos anteriores, imóveis com tipologias semelhantes àquelas já praticadas em outros bairros. O presente trabalho demonstra como se articulam, em áreas centrais caracterizadas pela heterogeneidade do estoque edificado, o mercado de imóveis residenciais novos – correspondentes aos anseios de consumo contemporâneos – e o mercado de imóveis usados, a fim de desvendar como se configuram os submercados imobiliários residenciais. No caso, a gentrificação ou a progressiva desvalorização dos sítios históricos ladeados por novos imóveis podem vir a ser componentes antagônicos da nova dinâmica habitacional nas áreas centrais brasileiras.

SUBMERCADOS RESIDENCIAIS EM ÁREAS CENTRAIS TRADICIONAIS

Novas espacialidades, ressemantização e obsolescência imobiliária no Recife

INTRODUÇÃO

As áreas urbanas, ao experienciarem processos repentinos de intensificação da produção de novas espacialidades residenciais, deparam-se muitas vezes com a chegada de empreendimentos imobiliários com tipologias e padrões construtivos destoantes do contexto local. As novas edificações, correspondentes à lógica produtiva e aos anseios de consumo contemporâneos predominantes, muitas vezes se contrapõem ao estoque edificado oriundo de ciclos produtivos precedentes ao se apresentarem como a "nova forma de morar". Muitas dessas áreas passam ainda a ser caracterizadas por novos ritmos demográficos diante da chegada de residentes com padrão socioeconômico e cultural distintos, fato que pode vir a alterar a dinâmica de usos local e corroborar para a sua transformação.

No contexto brasileiro, pela forma como atuam os agentes transformadores do uso do solo e os produtores do ambiente construído, a produção imobiliária imprime o *modus operandi* contemporâneo – os "formatos" dos empreendimentos, as tipologias e os processos produtivos atuais – em qualquer parte da cidade, seja nas áreas periféricas e não urbanizadas, seja em áreas com um padrão de ocupação já consolidado e que possa vir a ser substituído. Assim, as áreas da cidade que abrigam novos empreendimentos residenciais, estejam onde estiverem, podem hoje assistir à chegada de torres de edifícios multifamiliares, construídas a partir da utilização máxima dos potenciais construtivos por lei autorizados.

É nesse contexto que as áreas centrais tradicionais de algumas cidades brasileiras têm sido recentemente "redescobertas" como "localização privilegiada" para a promoção, por parte das iniciativas de mercado, de novos empreendimentos residenciais. Essa nova dinâmica imobiliária, iniciada a partir de meados da década de 2000 e intensificada ao longo da década de 2010, tem os seus efeitos explicitados na contraposição, material e simbólica, entre as edificações já estabelecidas e os imóveis novos. Diante desse quadro, o presente trabalho pretende discutir qual o papel que exercem os novos imóveis residenciais que, notadamente diferentes das edificações oriundas de ciclos produtivos precedentes, configuram-se como nova "camada" de bens na composição da oferta imobiliária local, procurando refletir sobre o modo como se relacionam e se articulam os imóveis novos e usados na dinâmica de circulação e consumo dos bens no mercado imobiliário residencial.

Diante do pouco tempo decorrido desde essa suposta revalorização das áreas centrais, que as tem colocado em evidência como uma nova fronteira de atuação e valorização do capital imobiliário, duas hipóteses opostas poderiam ser levantadas sobre o destino da relação entre os imóveis novos e antigos nessas áreas. Na primeira hipótese, (i) a dinâmica imobiliária recente seria capaz de alavancar uma valorização das habitações mais antigas, produzindo condições favoráveis para que se instituísse, em um futuro mais ou menos próximo, uma dinâmica de gentrificação dos imóveis e do tecido urbano consolidados. Na segunda, (ii) a produção de novas espacialidades residenciais, compatíveis com as "novas formas de morar", promoveria, pelo efeito de comparação, a erosão da habitabilidade e a obsolescência simbólica dos imóveis residenciais mais antigos.

Duas hipóteses diametralmente opostas sobre a condição – atual e futura – das áreas centrais enquanto localização residencial evidenciaram o desconhecimento sobre os mecanismos de funcionamento do seu mercado imobiliário. Reconhecendo as suas múltiplas lógicas mercantis, o presente trabalho teve como objetivo analisar, no contexto atual, os mecanismos de definição e segmentação de submercados residenciais de áreas centrais tradicionais que passam por dinâmicas de dinamização imobiliária. Essa discussão resultou, como se verá ao longo do trabalho, na compreensão de que o mercado imobiliário residencial em tais áreas tende a ser composto por submercados, com distintos critérios de definição e delimitação, com variados níveis de concentração espacial e com mecanismos peculiares de circulação e de comparabilidade entre os bens.

As áreas centrais tradicionais aqui mencionadas correspondem às áreas urbanas que contém o núcleo original de ocupação da cidade – o sítio que remete à sua gênese, que em muitos casos se preserva como um registro material da história da urbe e se configura como o "centro histórico" – assim como os bairros lindeiros, de ocupação posterior, os quais se integram ao "centro histórico" para compor a centralidade funcional urbana[1]. As áreas centrais tradicionais, por condensarem a centralidade histórica e a centralidade funcional, são lugares representativos para grande parte dos citadinos e, via de regra, tem um tecido urbano notadamente heterogêneo, contendo desde edificações em uma condição superlativa de antiguidade até modernos edifícios e vazios urbanos.

No intuito de averiguar os mecanismos de definição dos submercados residenciais, o trabalho apresenta a área central tradicional da cidade do Recife como estudo de caso. Nessa cidade, onde inexiste um polígono de "centro histórico" reconhecido institucionalmente, os de setores de preservação do patrimônio histórico-cultural estão fragmentados e incrustados em áreas com grande permissividade à mudança dos padrões de ocupação. Diante dessas prerrogativas legais, os novos empreendimentos imobiliários vêm se avizinhando aos sítios tombados, tendo começado a promover consideráveis mudanças na paisagem[2].

[1] A denominação remete ainda à necessidade de especificar, em cidades policêntricas, sobre qual centralidade se refere a presente aproximação teórica

[2] Nessa cidade, duas torres de mais de trinta pavimentos (*Pier Duarte Coelho* e *Pier Maurício de Nassau*) situadas na frente d'água e nas margens do sítio histórico protegido do bairro de São José, marcaram o retorno do interesse imobiliário a área central em 2009. Posteriormente, no mesmo bairro, em 2014, o início da demolição de galpões para a construção de um complexo de torres de apartamentos e empresariais (Projeto Novo Recife) foi a centelha geradora de uma notável mobilização popular em protesto contra um empreendimento imobiliário, o *Ocupe Estelita*

O trabalho está organizado em cinco partes para além dessa introdução, sendo a primeira referente à discussão sobre o reposicionamento das áreas centrais tradicionais na lógica de produção dos espaços residenciais; a segunda sobre os mecanismos de definição dos submercados residenciais, a terceira sobre a área central recifense e os seus submercados residenciais. Por fim, são apresentadas algumas considerações finais.

REPOSICIONAMENTO DAS ÁREAS CENTRAIS NA LÓGICA DE PRODUÇÃO DOS ESPAÇOS RESIDENCIAIS

As áreas centrais tradicionais contêm o registro das diversas lógicas urbanizadoras e das posturas arquitetônicas que lhe deram forma, sendo muitas vezes caracterizadas por uma complexa justaposição de conjuntos edificados que, muitas vezes, compõem fragmentos urbanos diferenciáveis e submetidos a normativas urbanísticas distintas. Nessas áreas, por exemplo, os sítios históricos institucionalmente delimitados podem ser regidos por legislações que restringem as possibilidades de intervenção nos imóveis e que, por extensão, condicionam a adaptabilidade das edificações às demandas contemporâneas à preservação da integridade morfotipológica do conjunto edificado. Nesses, os imóveis antigos podem ainda receber incentivos públicos para a instalação de novos estabelecimentos, os quais tendem a alterar a dinâmica de usos do solo.

Esse é o caso, por exemplo, do processo desencadeado no Bairro do Recife, no Recife, pelo projeto *Porto Digital* que, desde a década de 2000, estimula, por meio de dotação de infraestrutura qualificada e de renúncias fiscais por parte do poder público municipal e estadual, a instalação de estabelecimentos de tecnologia da informação, educação e economia criativa em imóveis relativamente antigos e inseridos em setores previamente delimitados por lei[3]. Em casos como o do *Porto Digital*, os sítios históricos podem ser ressemantizados por dinâmicas contemporâneas, que se veem abrigadas nos imóveis históricos, sem que haja uma transformação do padrão morfotipológico das edificações (Figuras 1 e 2).

Figura 1 e 2 – Imóveis restaurados com verba do Porto Digital situados no Bairro do Recife.
Fonte: Jornal do Commercio. Foto Leo Mota

[3] No início do projeto, a concessão dos benefícios fiscais estava condicionada ao uso "inovador" na edificação histórica à reabilitação qualificada dos imóveis. Hoje, diversos trabalhos acadêmicos denunciam a ineficácia do projeto no que diz respeito à inovação dos usos e a preservação do patrimônio histórico – duas prerrogativas essenciais no projeto (Fonte suprimida para manter anonimato).

Há casos, contudo, que sem estímulos governamentais e sem uma demanda expressiva de uso, os imóveis mais antigos assumem um papel marginal nas dinâmicas capitalistas de circulação e consumo de imóveis sendo, muitas vezes, ocupados por usos cada vez menos qualificados[4] que degradam e descaracterizam as edificações (Figuras 3 e 4). No caso do Recife, um quadro de evasão habitacional, de esvaziamento, de ruína e de encortiçamento de edificações tem caracterizado a dinâmica espacial dos muitos sítios históricos que não recebem estímulos governamentais à instalação de novos usos, sobretudo daqueles localizados na área central. No caso dessa cidade, não há políticas públicas de estímulo para nenhum outro uso senão aqueles previstos pelo Projeto *Porto Digital*, mesmo que o potencial habitacional da área central tenha sido discutido em trabalhos acadêmicos e em fóruns da sociedade civil e governamentais.

Figuras 3 e 4 – Da esquerda para a direita. Imóvel no sítio histórico da Boa Vista em 2008 e em 2015 onde o uso habitacional foi substituído por outros.
Fonte: Acervo pessoal.

No caso particular do Recife, no entorno imediato de sítios históricos que já apresentam indícios de desvalorização imobiliária, estão lotes com amplas possibilidades de transformação morfotipológica, os quais podem dar lugar à construção de novos imóveis verticalizados[5]. As diferenças entre os conjuntos edificados antigos, presentes nos sítios históricos reconhecidos, e o seu entorno, respaldadas e acentuadas pela disparidade das normativas urbanísticas, tendem a ser convenientemente assimiladas pelos operadores de transformações de uso do solo para o planejamento dos seus empreendimentos. No caso do Recife, por exemplo, os novos empreendimentos imobiliários já começam a cercar os sítios históricos protegidos, como é possível constatar pelo mapeamento disposto na Figura 5, e tem características morfotipológicas diferentes do seu entorno, como se verifica pelo detalhamento da Figura 6.

[4] Oficinas mecânicas, depósitos de material reciclável, prostíbulos etc.
[5] O estímulo ao adensamento construtivo, nessas áreas de entorno, dá-se ainda por meio de coeficientes de aproveitamento elevados e renúncias fiscais

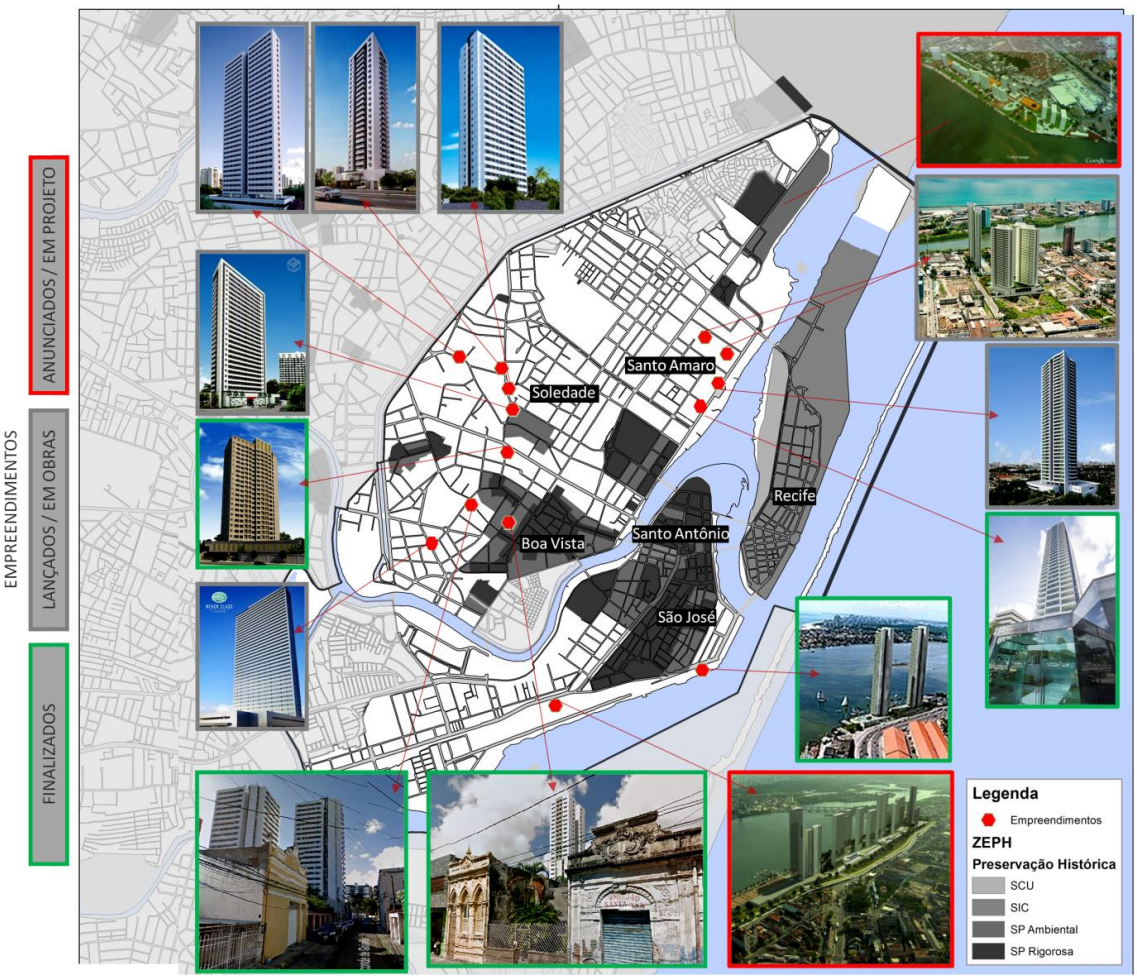


Figura 5 - Localização dos empreendimentos imobiliários residenciais construídos a partir de 2009 e anunciados na área central do Recife. Fonte: Formatação própria

Figura 6 – Novos empreendimentos na área de entorno do Sítio Histórico da Boa Vista. Fonte: Formatação própria

A dinâmica de valorização imobiliária e de promoção de novos imóveis nas áreas centrais pode ser considerada relativamente recente já que, apesar da qualidade da infraestrutura instalada e da sua localização privilegiada em relação aos postos de trabalho e aos equipamentos públicos e privados, muitas delas foram por décadas secundarizadas pela dinâmica de produção capitalista dos espaços residenciais.

A promoção imobiliária residencial estimulada e financiada pelo Banco Nacional de Habitação (BNH) nas décadas de 1960, 1970 e 1980 viabilizou, via de regra, a produção de novas espacialidades fora do centro, acarretando tanto o crescimento extensivo da cidade para além das suas fronteiras consolidadas quanto o crescimento intensivo pela substituição de edificações existentes por outras, em maior escala, em áreas de valorização residencial já consolidada. Essa dinâmica centrífuga de promoção residencial teve múltiplos significados nas cidades brasileiras: além de expandir fronteiras urbanas, transformou a paisagem e a estrutura de algumas cidades e mudou o regime de ocupação predominante, tornando o imóvel próprio mais acessível a numerosos inquilinos, muitos dos quais aderiram a novas localizações distantes do centro para realizar o "sonho da casa própria".

Alguns dos efeitos dessa dinâmica se materializaram também na "cidade consolidada", sobretudo nas suas áreas centrais. São áreas que, objetivamente, por não poderem abrigar, com facilidade, novos empreendimentos na mesma escala daqueles que se faziam possíveis nas bordas da cidade, ou por não conterem terrenos livres e desembaraçados para a produção de novos imóveis, ficaram à margem dos processos predominantes de promoção de novas espacialidades residenciais. Tais supostos impeditivos, contudo, não seriam, por si, capazes de explicar a dinâmica centrífuga de urbanização brasileira, sendo necessário recorrer à investigação dos aspectos subjetivos que contribuem para a erosão simbólica da habitabilidade dos imóveis mais antigos, como fez Bernardino (2011).

O papel marginal das áreas centrais diante dos principais processos de valorização do capital imobiliário residencial, e os processos de evasão habitacional, de esvaziamento ou substituição de usos nos imóveis tradicionalmente residenciais e a degradação do estoque edificado nessas áreas foram componentes da dinâmica urbana de muitas cidades brasileiras. O quadro relativamente generalizado de degradação levou à formulação, sob diversas orientações urbanísticas e político-ideológicas, de programas e políticas para a requalificação ou revalorização das áreas centrais durante as décadas de 1980 e 1990. Foi, contudo, só a partir de meados da década de 2000 que se tornou possível vislumbrar um processo relativamente consistente de "redescoberta" das áreas centrais por parte da iniciativa privada. Os programas de revitalização, que não haviam chegado a ser efetivamente implementados nas décadas de 1980 e 1990, compuseram um "inventário" de áreas degradadas com grande potencial de revalorização e, nos anos 2000, alguns desses programas foram reformatados para atender às prerrogativas das Operações Urbanas Consorciadas, formalmente reconhecidas pelo Estatuto da Cidade (2001), enquanto outros projetos, sob orientações diversas, foram elaborados por governos locais no âmbito do Programa Nacional de Reabilitação de Áreas Centrais do Ministério das Cidades. Contemporaneamente, a política habitacional nacional consolidava um novo ciclo de incentivo à produção de unidades habitacionais, baseado na crescente disponibilização de recursos e de alternativas de financiamento, que viria a culminar no lançamento do pacote habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida no ano de 2009.

Compõe-se, então, uma conjuntura macroeconômica e de planejamento urbano relativamente favorável, por um lado, à produção de novos imóveis residenciais e, por outro, à "redescoberta" das áreas centrais tradicionais – enquanto fronteira de valorização imobiliária por parte do mercado e enquanto localização residencial privilegiada. Após décadas de promoção imobiliária predominantemente centrífuga, a partir da década de 2000 tornou-se perceptível o início de uma dinâmica de promoção capitalista de novas espacialidades residenciais[6] nas áreas centrais de algumas cidades brasileiras. Intensificada ao longo da década de 2010, tal dinâmica se integra a processos multifacetados de revalorização e ressemantização das áreas centrais enquanto localização privilegiada para os negócios e para o uso residencial frente à cidade como um todo.

No que se refere à promoção habitacional, o polêmico retorno do interesse imobiliário a tais áreas se dá, a princípio, pelo reconhecimento e pelo aproveitamento dos generosos coeficientes de utilização dos terrenos situados fora dos limites mais rigorosos de tombamento do "centro histórico" para a construção de novas unidades habitacionais. Mesmo estando essa dinâmica de promoção de novas espacialidades pautada, como de costume, na "construção do novo" sobre uma *tabula rasa*, ela contrasta com a lógica de urbanização e com as escolhas locacionais para a promoção imobiliária residencial das décadas precedentes[7] e adiciona uma nova camada de produtos imobiliários ao já complexo e heterogêneo estoque edificado das áreas centrais tradicionais.

A repentina presença de novas espacialidades residenciais – com edifícios em tipologia já testada e, em grande medida, aprovada pelas camadas de mais alto rendimento em outros bairros da cidade – em contraste com um tecido urbano com padrão de ocupação consolidado e com as suas edificações relativamente antigas, pode contribuir para a redefinição do conjunto das espacialidades residenciais presentes no interior das áreas centrais tradicionais, nos seus sítios históricos e no entorno, levando à crescente diferenciação entre os imóveis novos, fruto desse novo ciclo produtivo desencadeado a partir de meados da década de 2000, e o conjunto de edificações oriundas de ciclos produtivos precedentes: as ditas "antigas espacialidades residenciais".

A interrelação entre os mecanismos de produção, circulação e consumo dos novos imóveis e a lógica de circulação e consumo dos imóveis representativos de ciclos produtivos precedentes passa a ser um dos aspectos fundamenteis para a compreensão da dinâmica imobiliária residencial das áreas centrais tradicionais, capaz de oferecer subsídios para que se possa contemplar a ressemantização dos seus espaços urbanos, a redefinição das suas

[6] No âmbito desse trabalho, as *novas espacialidades residenciais* são edifícios residenciais novos, construídos isoladamente ou em condição de contiguidade espacial, em tipologia semelhante àquela comumente produzida e ofertada em outras partes da cidade – edifícios verticalizados sobre pilotis com presença de equipamentos condominiais. O período de referência para classificar o novo é de 10 anos de construído, o que remete a edificações erigidas a partir de 2008 – marco que coincide com o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida, no contexto nacional, e com a aprovação do novo Plano Diretor no âmbito municipal do Recife.

[7] Durante o período de atuação do BNH (1964-1986), quando abundavam os recursos disponíveis para o financiamento à promoção e ao consumo de novas unidades habitacionais, e também durante os anos posteriores (1986-2009), quando se fizeram mais escassos tais recursos.

fronteiras de valorização imobiliária e o seu reposicionamento frente a uma divisão econômica, social e simbólica dos espaços residenciais urbanos da cidade como um todo.

COMO SE DEFINEM OS SUBMERCADOS

Os mercados, de modo geral, são resultantes de formas específicas e socialmente determinadas de interação social. No caso do mercado imobiliário, o espaço edificado sobre a terra urbanizada é tomado como mercadoria de referência, sendo as particularidades do produto a ser transacionado – a edificação – essenciais para a caracterização das dinâmicas de produção, circulação e consumo.

Em primeira instância, a imobilidade do espaço construído, e a sua indissociabilidade do solo sobre o qual se deu o seu processo produtivo, distinguem a edificação, enquanto mercadoria, de praticamente todos os outros produtos conhecidos. Nos outros casos, a relação entre os produtos e o solo está circunspecta no processo de produção, sendo a circulação e consumo dos bens independentes do terreno que deu suporte ao processo produtivo. No caso da edificação, ao contrário, ao se comercializar o produto 'espaço construído', comercializa-se também o terreno sobre o qual a edificação está construída, de modo que o terreno, que outrora fez parte da composição orgânica do capital enquanto capital constante, passe a ser enxergado como parte da mercadoria: a fração ideal do terreno. Também ao contrário do que acontece com grande parte dos produtos conhecidos, no caso do espaço construído, será praticamente impossível dar início a um novo ciclo produtivo em um terreno enquanto durar a vida útil da edificação, o que concede aos proprietários dos terrenos, via de regra, uma única chance de obter a renda da terra.

Em se tratando especificamente dos espaços residenciais, a habitação é uma mercadoria cuja necessidade, de modo geral, não se discute. A maioria das pessoas, independentemente da condição financeira, deverão fazer uso de uma edificação para fins habitacionais em algum momento. Estando essas pessoas inseridas em um contexto capitalista, há de se reconhecer que o terreno sobre o qual está erigida a edificação foi, de alguma maneira, transacionado. Sobre esse terreno, um processo produtivo ergueu uma edificação de alto custo, a qual pode ser, também, transacionada. Abrigo contra as intempéries e lugar no mundo, lócus de descanso e de reprodução da força de trabalho, a habitação é considerada uma necessidade humana e um direito social e, como tal, talvez seja essa a única mercadoria cujo acesso é, sob algumas interpretações, um direito de todos os indivíduos[8].

Enquanto direito social, o direito à moradia tem sido reconhecido e reiterado por governos dos mais diversos posicionamentos ideológicos, o que tem levado à formulação de várias modalidades de políticas habitacionais que, em muitos casos, revestem medidas essencialmente econômicas de um caráter social. Esse é o caso, por exemplo, de políticas habitacionais que corresponsabilizam o poder público pela provisão habitacional de modo que seja possível a perpetuação do pagamento de baixos salários por parte dos detentores dos

[8] Sobre o tema, o artigo 25 da Declaração Universal de Direitos Humanos (ONU, 1948) e Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (1966) fazem referência ao direito à habitação. A Constituição Federal Brasileira (1988), em seu artigo 6º, reconhece o direito à moradia

meios de produção. A remuneração precária, que amplia das desigualdades, dificulta o acesso de um grande número de trabalhadores à habitação de mercado e contribui para a ampliação da crise urbana, pode deixar de ser eficazmente enfrentada diante da ampliação da provisão pública de moradias. Não podem deixar de ser relacionados, nesse sentido, a atuação do Banco Nacional de Habitação (1964-1986) e o "arrocho salarial" durante a ditadura militar. Em outra conjuntura histórica e econômica, o estímulo à produção e ao consumo de novas unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, com financiamentos facilitados à indústria da construção civil e aos consumidores de imóveis, face a uma crise econômica com tendências à generalização globalizada, também pode ser considerado uma medida econômica, de caráter anticíclico, convenientemente revestida de um caráter social. Tanto a produção do BNH quanto àquela que se deu ao longo das décadas de 2000 e 2010 adicionaram numerosas unidades habitacionais ao estoque edificado das principais cidades brasileiras, interferindo na sua estruturação espacial, na sua paisagem urbana e na definição das suas dinâmicas habitacionais.

Sabe-se, por exemplo, que a evasão habitacional das áreas centrais em várias cidades coincide, cronologicamente, com o período de produção massiva de novos imóveis residenciais, durante a atuação do BNH, e com a valorização de bairros residenciais e de centralidades em áreas mais periféricas. Essa dinâmica de urbanização centrífuga, respaldada pelo planejamento urbano e financiada pelas políticas habitacionais, impregnou as suas marcas nas áreas centrais de muitas cidades, sobretudo nos seus sítios históricos.

A produção de imóveis novos nas áreas centrais, por outro lado, além de corroborar para a mudança dos padrões de ocupação e das tipologias predominantes, representa a adição de uma nova "camada" de imóveis ao estoque edificado, o que tem rebatimentos sobre os processos de circulação e consumo também dos imóveis usados e pode contribuir para a redefinição dos mecanismos de valorização das espacialidades residenciais, por parte dos consumidores e produtores e, por extensão, para a redefinição dos critérios delimitadores dos submercados residenciais.

A habitação, para além da sua condição de "mercadoria necessária" e direito social, é um bem cujo consumo, além de refletir opções e limitações individuais e familiares baseadas em um racionalismo econômico, explicita as escolhas dos indivíduos enquanto seres sociais e enquanto integrantes de uma classe social. Às lógicas do utilitarismo ou do valor de uso de uma edificação se justapõem as lógicas dos valores simbólicos e de signo, sendo o consumo habitacional enxergado também como um mecanismo de diferenciação social, o qual terá reflexos claros sobre os processos de diferenciação e de fragmentação socioespacial nas cidades (BAUDRILLARD, 1972; BERNARDINO, 2018). Os novos imóveis produzidos e acrescentados ao estoque edificado, além de materialmente novos, incorporam elementos de "inovação" aos produtos imobiliários – às plantas baixas dos apartamentos e à estrutura condominial –, podendo estabelecer novos parâmetros comparativos no âmbito da oferta e corroborar para a promoção de uma obsolescência simbólica – e em muitos casos precoce – dos imóveis habitacionais usados por parte de consumidores médios.

A dinâmica do mercado imobiliário residencial é, portanto, um importante componente do processo ressignificação e de reestruturação das cidades e das suas diversas espacialidades, podendo ser contemplada, a princípio, a partir de uma aproximação

esquemática na qual a cidade estaria subdividida em dois submercados: o submercado normal e o submercado monopolista. Com características supraespaciais, tais submercados estariam definidos, em grande medida, pela percepção e pelo comportamento dos agentes, sendo o submercado monopolista aquele referente às localidades privilegiadas, com terrenos relativamente escassos e, portanto, disputados e valorizados por tais agentes. No caso, os consumidores "finais" da mercadoria-habitação, que adquirem para o consumo próprio, e os consumidores "intermediários", promotores e produtores que adquirem terrenos para neles operacionalizar a transformação do uso do solo e o processo produtivo da edificação, que podem se converter em ofertantes em um momento posterior, reconhecem as vantagens inerentes às mercadorias do submercado monopolista e dispõem os seus recursos financeiros para proceder com a aquisição. Segundo Topalov (1984), é exatamente a capacidade de pagamento da demanda o fator de definição dos preços praticados no âmbito desse submercado, via de regra configurado por critérios de localização e situação urbana. Paralelamente, o submercado normal faz referência à grande parte da cidade que, relativamente desprovida de diferenciais que possam ser considerados insubstituíveis, tem terrenos e imóveis mais abundantes e comparáveis entre si. No âmbito do submercado normal residiriam os mecanismos de definição dos preços médios da mercadoria-habitação.

Os submercados, de modo geral, podem ser também definidos como um conjunto de mercadorias que cumprem funções semelhantes, comparáveis e com elementos constituintes substituíveis entre si (BATES, 2006). No caso de submercados imobiliários, uma noção supraespacial poderia equiparar a mercadoria-habitação a outras mercadorias, e contribuir para a compreensão teórica da lógica de atuação dos principais agentes imobiliários – ofertantes e consumidores – no âmbito dos submercados monopolista e normal. No âmbito desses submercados relativamente autorreferentes, as mercadorias seriam comparáveis e substituíveis entre si e cada um dos agentes teria uma noção clara sobre em qual desses submercados está a sua capacidade de atuação.

Essa noção supraespcial e esquemática de submercados residenciais, contudo, torna-se demasiadamente abstrata sem que se considerem as localizações e situações urbana dos terrenos e das residências, os quais se configuram como atributos irrevogáveis da mercadoria de referência e, portanto, como elementos essenciais para o processo de diferenciação e de conformação de submercados. A Teoria da Localização Residencial, que transpõe as contribuições da Teoria do Equilíbrio Geral para a compreensão de dinâmicas de espacialização dos usos e atividades nas cidades[9], ao apresentar uma definição de submercados hierarquizados e setorizados, incorpora o preço, a área da residência e a sua distância para o centro de negócios (CDB - *Central Business District*) como as variáveis norteadoras do um raciocínio econométrico de escolha habitacional por parte dos consumidores. No caso, segundo tais modelos, quando mais próximos ao centro, mais caros os imóveis e mais restrita a possibilidade de consumir espaços de grandes dimensões. Distanciando-se do centro, barateiam-se os imóveis e torna-se possível o consumo de áreas maiores (ABRAMO, 2001). Definidos primariamente pela sua localização a partir da distância do centro de negócios, os submercados no âmbito dessa teoria são apresentados a partir de desenhos de modelos que tendem a apresentar o centro de negócios como um ponto de referência que, além de não ter dimensões espaciais definidas, apresenta apenas as atividades

[9] por meio de diversos autores, tais como Muth, Mills, baseados na compreensão do espaço Thuneniano

mercantis. Estando o uso habitacional ausente do centro apresentado por tais postulados, e sendo esse desprovido de uma dimensão espacial, inviabiliza-se a utilização dos modelos de localização residencial da síntese espacial neoclássica para a análise do mercado imobiliário residencial em áreas centrais tradicionais. Nessas áreas, compreender a coexistência do uso habitacional e de outros usos – comércio, serviços, indústria – e a competitividade de usos do solo que se estabelece para a instalação e a manutenção de determinadas atividades nas edificações é condição *sine qua non* para se analisar a dinâmica habitacional contemporânea e os mecanismos de definição dos submercados residenciais no "interior" das áreas centrais.

A Teoria da Localização Residencial ainda considera as escolhas individuais como autorreferentes, submetidas apenas uma ótica racional e utilitarista, sem incorporar as dimensões subjetivas e de diferenciação que podem reger as escolhas individuais e, ainda, sem reconhecer que tais escolhas podem estar submetidas a convenções construídas socialmente. Os modelos ainda podem ser considerados estáticos ao não incorporarem o passo do tempo, que altera o nível de qualidade dos imóveis, e a ampliação a oferta por meio da produção de novas edificações. Tais abordagens modelizantes, além de estáticas, colocam o consumidor em uma posição central na determinação da lógica de distribuição residencial na cidade e, de modo geral, não chegam a incorporar as características do estoque edificado ou a atuação dos promotores, produtores e dos ofertantes do mercado residencial, os quais podem, com comportamentos inovadores e baseados na constante interpretação do comportamento dos demais agentes, ressignificar partes da cidade antes consideradas banais, sendo capazes, por exemplo, de valorizar áreas que figuravam no âmbito do submercado normal ao ponto de inseri-las na dinâmica do submercado monopolista para obter sobrelucros de localização, nos termos de Ribeiro (1997).

Diante da dinâmica de produção capitalista dos espaços residenciais, entende-se que o modo de produção da vida material condiciona os processos de vida social, política e intelectual, dentre eles, os comportamentos de consumo. Reconhece-se, portanto, que em cada consumidor de um imóvel residencial está um ser social, cujos comportamentos, mesmo enquanto indivíduo ou membro de uma família, correspondem a formas sociais determinadas de consciência (MARX, 2008). Aos produtores e promotores imobiliários, enquanto representantes do modo de produção da vida material, deve ser concedido um papel importante na análise dos mecanismos de definição dos submercados e espacialidades residenciais nas cidades.

Outro aspecto considerado fundamental para a definição de submercados em áreas centrais é a heterogeneidade do seu estoque edificado. O modelo de Sweeney (1973), ao propor um *Modelo de hierarquização das mercadorias do mercado residencial de aluguel*[10], incorpora as características de durabilidade e heterogeneidade dos bens habitacionais, as quais se traduziriam em distintos "níveis de qualidade". O modelo considera os impactos da ação do tempo, que pode levar um imóvel a ter distintos níveis de qualidade ao longo da sua vida útil, sendo destinado ao consumo por famílias de maior renda em um dado momento e, posteriormente, com o seu desgaste, destinar-se a famílias com menor poder de consumo

[10] Tradução livre de A Commodity hierarchy model of the rental housing market

segundo uma lógica de filtragem[11]. O modelo estabelece ainda que existem preços de equilíbrio para cada um dos níveis de qualidade, determinados pela vida útil dos bens e pelos fluxos de produção de novas unidades (SWEENEY, 1973).

Em um determinado setor residencial, portanto, poderiam existir imóveis em distintos "níveis de qualidade", submetidos a distintos preços de equilíbrio, o que explicaria a existência de certa diversidade de comportamentos mercadológicos, bem como de estruturas de oferta e de demanda residencial. Seria um caso em que a composição do submercado residencial extrapolaria uma concepção "setorial" de submercados em condição de contiguidade espacial, para dar lugar à compreensão da possibilidade de existência de submercados dispersos, configurados a partir dos níveis de qualidade das edificações.

No caso das áreas centrais tradicionais, o reconhecimento da heterogeneidade do estoque edificado enquanto elemento definidor de submercados residenciais corrobora para uma compreensão de que poderiam coexistir ali múltiplas lógicas de oferta e consumo de imóveis residenciais, definidas pelos diversos níveis de qualidade dos imóveis e com múltiplos preços de equilíbrio. Os fluxos de produção de novas unidades, responsáveis pela adição de uma nova "camada" de mercadorias de maior qualidade, apontam ainda para a necessidade de compreender os impactos da produção de novas unidades habitacionais sobre a dinâmica de circulação dos imóveis mais antigos e representativos de outros ciclos produtivos ou, em outros termos, denota que existiria uma relação entre o mercado imobiliário de imóveis novos e usados.

Mesmo em Sweeney, cujo modelo parece se aproximar da compreensão da dinâmica habitacional de uma cidade concreta, cada consumidor participa de apenas um estrato do submercado habitacional, tendo um conhecimento abrangente a respeito de todas as edificações disponíveis no mercado. Nesse modelo, o pleno conhecimento da oferta subsidiaria um processo decisório ainda autorreferente e que não contempla possíveis anseios de diferenciação ou mimetização social e econômica ou fatores simbólicos que possam reger as escolhas habitacionais dos indivíduos nas cidades.

Entendendo que, em condições reais, os indivíduos não terão conhecimento de toda a oferta habitacional no momento de realizar a sua escolha, e que essa, dificilmente, será autorreferente, é possível afirmar que cada indivíduo formulará o escopo das suas necessidades e expectativas habitacionais a partir da interpretação não só das suas motivações, mas também a partir da interpretação das ações possíveis dos outros indivíduos. O morador-proprietário, por exemplo, além de usufruir da sua edificação, almejará que essa se mantenha valorizada enquanto um "capital investido", já que a edificação poderá ser transacionada posteriormente. Essa valorização está vinculada não apenas à valorização do imóvel pelos seus habitantes mas, também, à expectativa da sua valorização por parte de outros indivíduos, ou seja, ao desejo de que o imóvel venha a ter valor de troca.

[11]Abramo, a partir de um referencial teórico notadamente distinto, chega a resultados semelhantes aos de Sweeney quando reconhece que as inovações dos produtos imobiliários estarão destinados a uma população condição socioeconômica superior e que os imóveis, até então habitados por uma população de mais alta renda, sofreriam uma depreciação fictícia, destinando-se a uma população de um estrato de renda imediatamente inferior. Isso levaria a uma série de re-opções habitacionais "em cascata".

A dinâmica de interpretar as ações e a atribuição de valor por parte de outros indivíduos remete a uma condição de incerteza urbana, já que é difícil compreender com clareza os atributos que serão mais ou menos valorizados por outras pessoas e refuta a compreensão de que os indivíduos fariam as suas escolhas habitacionais pautadas apenas em critérios autorreferentes.

Segundo Abramovay (2004), o pensamento econômico tem evoluído ao longo dos últimos vinte ou trinta anos no sentido exatamente de aceitar e incorporar a incerteza como elemento fundacional do mercado. A incerteza não é mais vista como fruto de uma imperfeição momentânea e reversível dos mercados, mas como ponto central da economia. Segundo o autor, os mercados "passam a ser encarados como formas de coordenação social caracterizadas por conflitos, dependências, estruturas e imprevisibilidades muito distantes da imagem canônica consagrada na Teoria do Equilíbrio Geral"(ABRAMOVAY, 2004, p. 36).

A denominada "síntese ortodoxa", que agrega aos escritos dos autores calcados na representação do espaço thüneniano as construções teóricas baseadas na renda fundiária, ao indicar que a lógica das localizações residenciais não é apenas comandada pela concorrência da demanda[12], incorpora o comportamento dos ofertantes como variáveis essenciais à compreensão da dinâmica imobiliária. Embora nessa síntese os diversos agentes cheguem a ter os seus papeis reconhecidos, entende-se que tal abordagem não chega a contemplar a complexidade da conjuntura (política, econômica, histórica, social, geográfica) que determina o comportamento dos diversos agentes, sobretudo daqueles produtores e ofertantes do espaço residencial, e tampouco aborda as necessidades, motivações e expectativas habitacionais que condicionam o consumo da habitação por parte da demanda. Já a "abordagem heterodoxa" para a compreensão da ordem espacial urbana, para usar os termos de Abramo (2007), seria capaz de abarcar as expectativas cruzadas dos diversos agentes que compõem a dinâmica residencial – poder público, ofertantes (proprietários, incorporadores, produtores etc) e consumidores – resguardadas ainda as assimetrias entre as capacidades de interferência de cada um desses agentes sobre a lógica de funcionamento do mercado. Se, no discurso ortodoxo, as escolhas orbitariam no plano estrito da concorrência da demanda, sendo os produtores imobiliários ausentes na determinação das escolhas, na abordagem heterodoxa é reconhecido o papel crucial do ofertante do mercado imobiliário para a configuração da dinâmica residencial, ante uma complexa conjuntura urbana. Nessa abordagem é reconhecida a condição de "incerteza urbana radical", decorrente do fato de que nenhum dos agentes é onisciente, podendo ser surpreendido pelas decisões e estratégias empresariais dos demais agentes.

Dentre os agentes, os "empresários urbanos", que estão submetidos à constante interpretação dos seus comportamentos pelos demais agentes produtores do espaço e à uma conjuntura econômica, histórica, política e social, deparar-se-ão, incessantemente, com a necessidade de interpretar e reconhecer as mutáveis necessidades e expectativas habitacionais dos indivíduos que podem compor a demanda habitacional. Assim, a demanda cumpre, também, uma importante função na dinâmica espacial dos investimentos

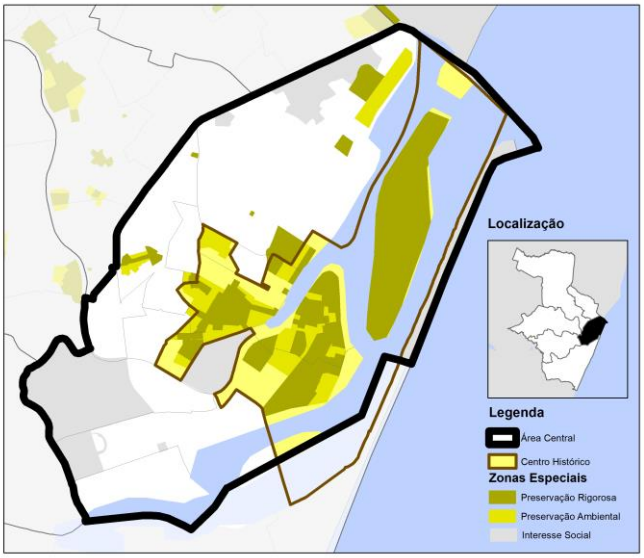
[12] como acontece na síntese espacial neoclássica

imobiliários, sendo as motivações, tanto dos ofertantes quanto dos consumidores residenciais, condição essencial para desvendar a configuração dos submercados residenciais.

Como se verá adiante, a partir do caso da área central tradicional recifense, os mecanismos de definição dos submercados residenciais levam em conta as espacialidades residenciais, os padrões de ocupação, a diversidade e a heterogeneidade dos bens imobiliários que compõem a oferta imobiliária residencial mas, sobretudo, a percepção e a valorização dos agentes ofertantes e consumidores que participam do mercado.

ÁREA CENTRAL TRADICIONAL DO RECIFE E SEUS SUBMERCADOS RESIDENCIAIS

Na área central do Recife coexistem múltiplas lógicas de produção, circulação e consumo de espaços edificados. Para compreender os mecanismos de definição dos seus submercados residenciais, merece especial atenção a relativa antiguidade do seu estoque edificado. Nada menos do que 46,6%[13] da área construída dessa região remonta ao período anterior a 1964, sendo conformada por edificações que possuem mais de 50 anos de construção. Por outro lado, proporcionalmente, essa é região da cidade que tem a maior concentração relativa de terrenos e imóveis com grande potencial de transformação imobiliária, já que 9,26%[14] da sua área continental, ou 107,97 hectares, refere-se à soma de lotes classificados como terrenos, galpões, galpões desativados e postos de gasolina, os quais podem abrigar, facilmente, novos ciclos de produção capitalista do espaço. A área central tradicional do Recife, correspondente à Região Político-Administrativa 1 é, concomitantemente, a região mais antiga da cidade e aquela que mais tem espaço para abrigar o "novo", sejam novas edificações ou novos usos ou atividades em imóveis já existentes, sendo a contemplação dessa dualidade um elemento essencial para a compreensão da segmentação dos seus submercados.



igura 7 – Localização da área central radicional do Recife (RPA1), com lestaque para o seu centro histórico e para os setores de preservação do patrimônio cultural. Fonte: Formatação própria

[13]contra apenas 16,4% no Recife do mesmo período

[14] A região norte, noroeste, oeste, sudoeste e sul apresenta, respectivamente, 0,46%, 0,68%, 8,23%, 1,43%, 2,54%, 2,05% da sua área continental composta por terrenos com a mesma classificação. Ver item 4.4.2

Entende-se que exista hoje uma dinâmica de ressemantização de alguns espaços urbanos e de algumas estruturas edificadas mais antigas da área central recifense, sobretudo daquelas que podem ser mais facilmente aproveitadas pelos empreendimentos que venham a instalar usos considerados "prioritários" no âmbito da gestão pública. Por serem considerados empreendimentos desencadeadores de dinâmicas urbanas desejáveis, algumas modalidades de empreendimentos corporativos têm recebido diversos tipos de incentivo para a instalação de suas atividades, explicitamente por parte dos governos municipais e estaduais, além de incentivos que se dão no âmbito de políticas nacionais. A consolidação do já mencionado Porto Digital, a instalação de empreendimentos relacionados ao turismo e lazer – centros de venda de artesanato, restaurantes, museus, centros culturais, casas de espetáculo – em edificações subutilizadas remanescentes do antigo porto, ou a instalação de novas instituições de ensino na histórica Avenida Guararapes, no bairro de Santo Antônio, estimuladas por medidas de renúncia fiscal e, nesse último caso, por políticas nacionais de incentivo à educação privada de ensino técnico e superior, são exemplos dos "usos prioritários" que vem sendo estimulados na área central do Recife.

O uso habitacional, por outro lado, não tem a sua permanência amparada ou estimulada por nenhuma política pública, sendo a evasão habitacional e a substituição de usos habitacionais por usos mercantis e a degradação do estoque edificado componentes da dinâmica urbana dos sítios históricos da área central tradicional recifense. Nessa área, processos de valorização e de dinamização a partir da instalação de modernos usos em edificações antigas ou da construção, sobre a *tabula rasa*, de novos empreendimentos residenciais, poderia ser enxergado como uma dinâmica espacial inofensiva ou, pelos mais otimistas, como uma dinâmica desejável, catalisadora de outros processos urbanos favoráveis à sua revalorização ou "revitalização". A promoção recente de novas espacialidades residenciais por parte da iniciativa privada tem demonstrado indícios de ser capaz de mudar o posicionamento da área central recifense no âmbito da espacialização da divisão econômica, social e simbólica dos espaços residenciais urbanos, sendo as novas espacialidades residenciais ofertadas responsáveis pela crescente participação relativa da RPA1 no cômputo das novas unidades habitacionais produzidas e ofertadas pelo mercado local, tendo sido essa responsável por 24% das unidades habitacionais vendidas no Recife no ano de 2014.

Gráfico 11 -Unidades habitacionais vendidas por Região no Recife de 2000 a 2014

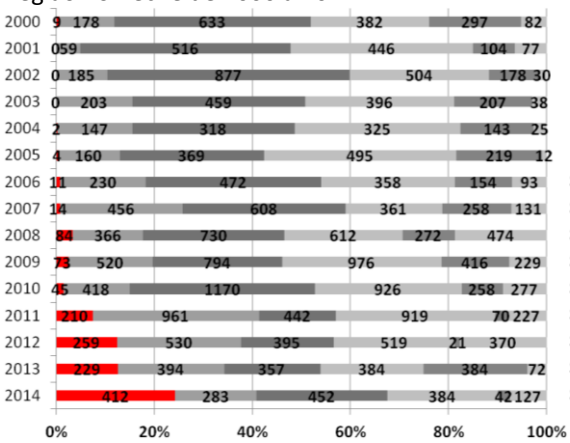
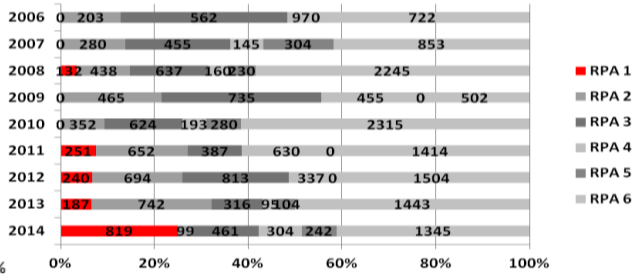


Gráfico 22 - Unidades habitacionais lançadas por Região no Recife de 2000 a 2014



Fonte: Dados IVV 2000 – 2014. Ademi. Fiepe. Tabulação própria.

Em se tratando especificamente dos submercados residenciais, entende-se que é na interrelação que se estabelece entre o mercado imobiliário de imóveis novos e de imóveis usados que estão os elementos necessários para a compreensão dos mecanismos de definição dos submercados residenciais. No sentido contemplar as possíveis relações mercadológicas que possam vir a se estabelecer entre as antigas e as novas espacialidades residenciais, foi definido um recorte como área de estudo. Apartadas as áreas que contém dinâmicas próprias e de alta complexidade, foi definida a "área histórica[15]" e o "entorno", onde é grande o potencial de construção de novos imóveis e de transformação das tipologias edificadas. No caso, até mesmo a área caracterizada como entorno conta com a presença predominante de imóveis relativamente antigos[16], como demonstram a tabela e o cartograma a seguir (Figura 8), pois as novas espacialidades residenciais ainda estão notadamente dispersas e são pouco numerosas. São precisamente 12 empreendimentos com 2.610 novas unidades, concluídas a partir de 2008 e em construção com previsão de conclusão até 2018 (Figura 5), que se contrapõem, nessa análise, a todos os outros imóveis que compõem o estoque edificado passível de uso residencial na área central do Recife. Por isso mesmo, os bens que compõem as antigas espacialidades são muito mais heterogêneos quanto à idade, tipologia, estado de conservação e número de pavimentos do que aqueles que compõem as novas espacialidades residenciais – todos em tipologia de edifício vertical multifamiliar com mais de 20 pavimentos.

Tabela 1- Área construída por período no Recife e na sua área central tradicional, em m²

ÁREA CONSTRUÍDA POR PERÍODO DE REFERÊNCIA		RECIFE	ÁREA CENTRAL
Até 1939 – 75 anos de construído	m²	2.419.037	1.583.723
	(%)	7,0%	28,8%
1940 a 1963 - 51 a 74 anos de construído	m²	3.224.149	979.938
	(%)	9,4%	17,8%
1864 - 1986 - 29 a 50 anos de construído	m²	12.436.768	1.689.539
	(%)	36,1%	30,7%
1987 - 2001 - 13 a 28 anos de construído	m²	9.794.735	721.551
	(%)	28,4%	13,1%
2002 - 2008 6 a 12 anos de construído	m²	4.801.452	251.954
	(%)	13,9%	4,6%
2009 - 2014 novo a 5 anos de construído	m²	1.790.931	271.383
	(%)	5,2%	4,9%
Total	m²	34.467.072	5.498.088
	(%)	100,0%	100,0%

Fonte: *shapes* (PCR, 2014). Formatação própria

Fonte: Dados IVV 2000 – 2014. Ademi. Fiepe. Tabulação própria.

[15] que contempla o somatório de alguns setores de preservação rigorosa e ambiental, onde são relativamente mais severas as restrições à intervenção no estoque edificado

[16]pois as novas espacialidades residenciais, como foi dito, são ainda pouco expressivas quantitativamente, ocupando só 1% to total dos lotes da região. Assim, existem setores históricos onde predomina um padrão de ocupação relativamente estável e de antiga espacialidade, mas na área central ainda não tem um "setor século XXI",

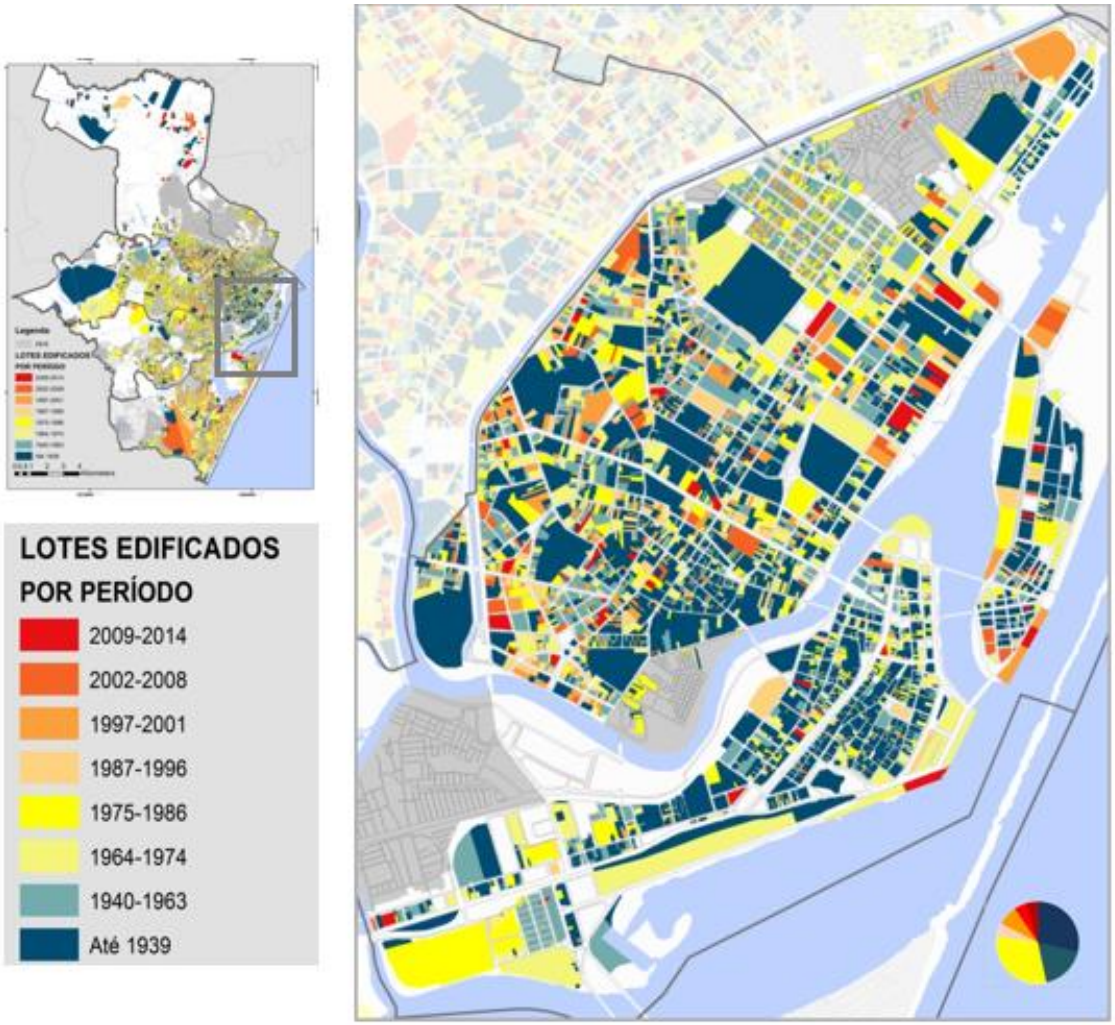


Figura 8 - Lotes edificados por período na área central. Fonte: *shapes* (PCR, 2014). Formatação própria

No sentido de caracterizar sinteticamente as antigas e as novas espacialidades na área central tradicional do Recife, são apresentados a seguir reflexões sobre os aspectos preponderantes para a definição dos seus submercados, sobre as características para a conformação da concorrência, sobre o nível de elasticidade da oferta e sobre a disparidade entre o nível de informação e a capacidade de interferência que detém os seus agentes.

No que se refere à elasticidade da oferta, é possível afirmar que esta seja inelástica no âmbito das antigas espacialidades. Mesmo que se pudesse ampliar a oferta residencial por meio da "reativação" ou reabilitação de imóveis e domicílios vagos, não há indicativos de que exista, hoje, o interesse para tal por parte dos promotores e ofertantes que atuam nesse mercado, os quais afirmam que o *retrofit* habitacional não é um componente do campo de atuação das empresas[17]. A presença de muitos domicílios vagos também poderia ser indicativa do desinteresse por parte da demanda. No âmbito das novas espacialidades residenciais, por outro lado, a oferta pode ser considerada elástica, dada à existência de muitos terrenos e lotes com estruturas de fácil substituição e de lotes que podem ser remembrados para abrigar

[17] Entrevistas realizadas em junho, julho e agosto com representantes de empresas cuja produção representa mais de 60% dos imóveis produzidos na última década.

novos ciclos de produção, e ao interesse declarado por promotores imobiliários em dar continuidade aos empreendimentos planejados para a área. Embora haja um consenso entre os empresários do setor que o momento atual é de "crise" e de "retração", não deixam de caminhar os processos burocráticos de aprovação dos grandes empreendimentos na área central recifense.

Outro aspecto que distingue o mercado no âmbito das antigas e das novas espacialidades é o grau de informação que detém os seus agentes. No caso das antigas espacialidades, ofertantes e consumidores são numerosos e possuem graus de informação e capacidade de interferência sobre os mecanismos de funcionamento do mercado semelhantes: pouco conhecem sobre a dinâmica do mercado imobiliário residencial na área central como um todo, não tendo, praticamente, capacidade de interferir sobre a sua lógica de funcionamento, seja pelo fato de apresentarem um baixo nível de organização[18], seja pela dispersão dos recursos dentre os diversos participantes do mercado. No caso das novas espacialidades, existe uma disparidade nos graus de informação que detém os agentes ofertantes e os agentes consumidores, bem como na sua capacidade de interferência sobre os mecanismos de funcionamento do mercado. Os promotores imobiliários, relativamente pouco numerosos, têm grande capital político e econômico e são relativamente organizados. Esses, além de encontrarem meios de se fazerem representar em múltiplas discussões técnicas no âmbito dos conselhos de participação social instituídos, encontram ainda outros meios de influenciar e interferir nos rumos da política urbana. Os consumidores das novas espacialidades residenciais, por outro lado, são numerosos e demonstram um baixo nível de organização e pouco conhecimento sobre a dinâmica do mercado para além das suas "expectativas de consumo". Estabelecendo uma comparação entre os consumidores de imóveis antigos e novos, é possível inferir que os primeiros têm, em muitos casos, um comportamento distintivo já que, a depender da idade e do estado de conservação dos imóveis, essa opção de consumo pressupõe a realização de reformas e obras de manutenção. Os adquirentes das novas espacialidades, por outro lado, parecem por vezes responder diretamente a um estímulo de consumo viabilizado pelas estratégias mercadológicas que lastreiam as inovações de localização e de produtos imobiliários residenciais.

Em todo caso, tanto no âmbito das antigas quanto nas novas espacialidades residenciais, por motivos diversos, são estabelecidas condições de concorrência imperfeita. No caso das antigas espacialidades, configura-se a concorrência monopolística nos termos de Chamberlain (1933) já que, dada a heterogeneidade dos bens "produzidos em épocas diferentes, em condições de produção e de circulação diferentes e situados em diversas áreas (qualitativamente diferenciadas)", eles podem ser considerados "únicos" (LACERDA, 2018). Como bens únicos, durante as transações imobiliárias, os mecanismos de fixação do preço se baseiam na capacidade de pagamento do consumidor. O caráter monopolista, nesses termos, é acentuado quando se trata de um imóvel histórico, dada a sua relativa irreprodutibilidade. Por outro lado, no caso das novas espacialidades, a concorrência é imperfeita pois, embora os bens sejam relativamente menos heterogêneos e a demanda possa ser caracterizada pelo elevado número de agentes, a presença de poucos promotores-ofertantes concentrando parte significativa da produção permite afirmar que se está diante de um modelo de mercado oligopolista de concorrência imperfeita, pois a saída de um desses ofertantes poderia alterar

[18] sendo escassas as instâncias para discussão dos seus possíveis interesses e objetivos comuns

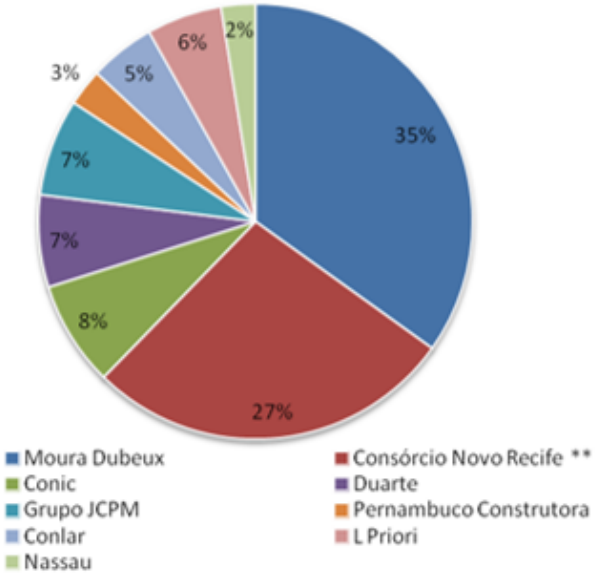
substancialmente o funcionamento do mercado. Como se pode verificar pela tabela e gráfico a seguir, a atuação da Moura Dubeux, que também participa do Consórcio Novo Recife, corresponde a 62% das novas unidades habitacionais produzidas e propostas para a área central. Mesmo se desconsiderados os empreendimentos ainda em fase de aprovação (Grupo JCPM e Novo Recife), ter-se-á essa empresa como responsável por 1.368 das 2.562 unidades construídas entre 2008-2018, o que corresponde a 53% da oferta no âmbito das novas espacialidades.

Tabela 2 - Número de unidades habitacionais lançadas e construídas na RPA1 do Recife no período de 2009 a 2017 por construtoras

Construtora Incorporadora	Número de UHs
¨ Moura Dubeux	1.368
¨ Conic	306
¨ Duarte	268
¨ Pernambuco Construtora	108
¨ Conlar	192
¨ L Priori	220
¨ Nassau	100
* Grupo JCPM	283
* Consórcio Novo Recife	1.076
TOTAL	3.921

¨ Empresas
* Consórcio/Grupo

Gráfico 1- Proporção das unidades habitacionais lançadas e construídas na RPA1 do Recife no período de 2009 a 2017 por construtoras



A aproximação sucessiva ao objeto de estudo teve como etapa fundamental a realização de entrevistas com os agentes que integram o mercado imobiliário residencial da área central tradicional do Recife, dentre eles quatro responsáveis por empresas que atuam/atuaram na área, um responsável por empresa que não apresenta interesse de atuação na área, dois representantes técnicos de associações pertinentes (Ademi e Sinduscon) e consumidores de imóveis novos e usados que haviam realizado a transação imobiliária e a opção pela área central nos últimos dez anos. O reconhecimento das características dos bens imóveis compatíveis com o uso residencial e das distintas espacialidades onde esses se inserem, vinculado à percepção dos agentes sobre o possível desempenho de cada uma das "circunstâncias habitacionais" – composta pelos atributos das edificações e dos entornos – resultou em uma classificação de cinco submercados residenciais no âmbito das "antigas espacialidades" e em dois submercados no âmbito das "novas espacialidades". No sentido de destacar as peculiaridades desses sete submercados, foram realizadas ainda sub-classificações destes, o que resultou em uma classificação geral de dez submercados, sendo aqueles identificados pelo prefixo "A" referentes às Antigas espacialidades, e aqueles identificados pelo prefixo "N" referentes às Novas espacialidades residenciais.

No âmbito das antigas espacialidades, as edificações unifamiliares foram divididas em dois submercados, referentes à sua inserção em lote pequeno e mediano (A1) ou em lote grande ou muito grande (A2), esse último, dada a possibilidade dos imóveis de abrigarem

múltiplas vagas de estacionamento e se situarem em um centro dinâmico, apresenta uma tendência à mudança de uso do solo para abrigar atividades mercantis. As edificações multifamiliares em edificação vertical com mais de 5 pavimentos foram classificadas como um submercado, subdividido em duas categorias que contemplam as edificações de uso exclusivamente residencial (A3.a) e edificações de uso misto (A3.b) que se fazem largamente presente na área de estudo. As edificações multifamiliares de 2 a 4 pavimentos (A4) configuraram mais um submercado composto por edificações de diversas idades e estilos arquitetônicos. As antigas espacialidades, de diversas tipologias, situadas em "redutos de tranquilidade no centro dinâmico" como vilas, ruas sem saída e com cul-de-sac, foram classificadas como um submercado (A5), o único que prioriza os atributos da localização para a classificação.

No âmbito das novas espacialidades, todos os bens transacionados são edificações verticais entre 20 e 47 pavimentos com múltiplos apartamentos. Embora existam diferenciações no que se refere ao número de unidades habitacionais por andar, aos equipamentos condominiais e ao número de vagas para estacionamento ofertados, o que predomina na classificação dos submercados das novas espacialidades é a área privativa dos apartamentos. Um dos submercados é aquele dos apartamentos pequenos ou muito pequenos (até 40 m²), que contém apenas um quarto (N1) e tendem a ser uma "moradia transitória" ou de consumo "individual", segundo os agentes, e o outro é aquele dos apartamentos de outros tamanhos, que remetem a um consumo "de família" e com horizonte temporal mais prolongado, o qual foi subdividido em apartamentos muito grandes, com mais de 200m²(N2.a); apartamentos grandes, de 100 a 200m²(N2.b) e apartamentos de tamanho intermediário, de 41m² a 100m² (N2.c).

Cada um dos submercados apresenta diversos níveis de concentração e dispersão dos bens que o integram, podendo ser classificados como Dispersos, Fragmentados e Setorizados. Alguns submercados dispersos apresentam certa tendência à concentração e conformação de fragmentos, enquanto alguns submercados fragmentados apresentam uma tendência à conformação de setores ampliados. Mesmo que sejam a idade, a tipologia e o estado de conservação alguns dos fatores determinantes para a definição dos submercados residenciais dos bens que compõem a oferta potencial, e que, pela descontinuidade temporal e espacial da produção residencial na área central do Recife, identificou-se uma tendência à conformação de "espacialidades residenciais" de dimensões espaciais diversas, com lógicas imobiliárias diferenciáveis circunspectas que se fazem expressar e distinguir a partir de um olhar mais cuidadoso.

A seguir se apresenta um quadro síntese dos submercados identificados na área central tradicional do Recife contendo os principais critérios que se estabelecem para a sua comparabilidade e os níveis de concentração ou dispersão espacial que os caracterizam.

Quadro 1 - Submercados residenciais: descrição, critérios para a comparabilidade e nível de concentração espacial

	Descrição	**Critérios para a comparabilidade**	**Nível de concentração/ dispersão espacial**
A1	Tipologia de edificação horizontal unifamiliar (até 3 pavimentos) em lote pequeno e mediano	Não é autorreferente. Consumidores comparam esses bens àqueles disponíveis em outras localizações	Fragmentado
A2	Tipologia de edificação horizontal unifamiliar (até 3 pavimentos) com lote grande ou muito grande	Relativamente autorreferente, sendo as edificações comparáveis situadas na área central	Disperso. Tendência à conformação de fragmento
A3.a	Tipologia de edificação vertical multifamiliar (5 a 25 pavimentos) de uso exclusivamente residencial	Não é autorreferente. Consumidores comparam esses bens àqueles disponíveis em outras localizações e aos bens que se inserem no submercado **N1**	Disperso
A3.b	Tipologia de edificação vertical multifamiliar (4 ou mais pavimentos) de uso misto	É relativamente autorreferente. Consumidores comparam esses bens àqueles disponíveis no submercado **A3.a** e **N1,** ainda na área central	Disperso
A4	Edificações multifamiliares (2 a 4 pavimentos)	É relativamente autorreferente na composição dos fatores de comparação no que se refere à tipologia e à localização. Seus consumidores revelaram preocupação com o "estilo" e com a idade do edifício.	Disperso
A5	Diversas tipologias situadas em "redutos de tranquilidade" no centro dinâmico	Prevalece a classificação do submercado A5 sobre as classificações anteriores. Não é um mercado autorreferente. Em não se viabilizando essa alternativa, os residentes optariam por algo distinto e que poderia ser fora da área central.	Fragmentado à Setorizado
N1	Tipologia de edificação vertical multifamiliar (mais de 20 pavimentos)com apartamentos pequenos ou muito pequenos (até 40²)	É relativamente autorreferente no que se refere à localização na área central. Opção condicionada à proximidade a locais de interesse. O principal critério ante uma comparação com outras tipologias é a manutenção do teto de gastos e a possibilidade de uma unidade maior.	Disperso
N2.a	Tipologia de edificação vertical multifamiliar (mais de 20 pavimentos) com apartamentos muito grandes (mais de 200m²)	Não é autorreferente no que se refere à localização mas tende a ser autorreferente no que concerne aos acabamentos e ao dimensionamento da unidade. Unidades comparadas com apartamentos de tamanho semelhante em outras localidades sob a orientação de um teto orçamentário.	Disperso com tendência à conformação de fragmento
N2.b	Tipologia de edificação vertical multifamiliar (mais de 20 pavimentos) com apartamentos grandes (100 a 200m²)	N2.b e N2.c tem são submercados que tem muitas semelhanças e alto grau de comparabilidade entre si. Não são autorreferentes em relação à localização ou ao dimensionamento, mas são relativamente autorreferentes em relação à idade do imóvel "novo". Tende a ser um consumo à reboque dos comportamentos estabelecidos no submercado N2.a	Disperso
N2.c	Tipologia de edificação vertical multifamiliar (mais de 20 pavimentos) com apartamentos de tamanho intermediário (de 41m² a 100m²)		

Fonte: Elaboração própria

Os critérios de comparabilidade entre os bens apresentados no quadro acima foram definidos a partir dos mecanismos de formulação de escolhas habitacionais apresentados por parte dos "consumidores recentes" durante as entrevistas realizadas. Buscou-se, com esse procedimento, identificar quais fatores preponderariam na definição dos comportamentos de consumo futuro para averiguar a aceitação ou a rejeição, por parte desses consumidores, em relação a outras tipologias e espacialidades residenciais que compõem a potencial oferta na área de estudo. Esse procedimento, aliado à identificação da tipologia atualmente habitada pelos entrevistados, evidenciou que a maioria apresentava a tendência de comportamento de consumo futuro análogo àquele que levou à escolha da localização e da tipologia habitada atualmente. A maioria dos entrevistados, quando levados a escolher[19] quais os imóveis que estariam dentre as suas preferências no caso de uma mudança de domicílio, apontaram que escolheriam imóveis com tipologias notadamente semelhantes àquelas da residência atual. A maioria ainda afirmou que os critérios que seriam priorizados, no futuro, para a análise e comparação entre unidades habitacionais seriam semelhantes àqueles que levaram à escolha do endereço atual. Isso foi verdadeiro para residentes em diversas tipologias, para inquilinos e proprietários e para indivíduos em distintos estágios de vida, inclusive para aqueles com a família "em crescimento".

No âmbito do presente estudo, portanto, é possível afirmar, que grande parte dos consumidores recentes de imóveis residenciais na área central do Recife não estavam dispostos a "grandes experimentações" [20], demonstrando a preferência, no caso de uma opção habitacional futura, por tipologias semelhantes àquelas já conhecidas e habitadas, devendo ser a tipologia edilícia atualmente habitada levada em conta como indicativo do comportamento de consumo no futuro.

Considerações finais

Na área central recifense, as novas espacialidades residenciais têm se apresentado como controversos novos empreendimentos que se contrapõem às antigas espacialidades, colocando-as sob uma nova perspectiva. Nessa área, os mecanismos de definição dos submercados demonstraram estar vinculados às tipologias das edificações que compõem a oferta imobiliária. Profundamente diferenciadas no âmbito das antigas espacialidades, as tipologias garantem, em muitos casos, a comparabilidade, por parte dos agentes ofertantes e consumidores, entre bens em submercados distintos, no interior da área central ou mesmo a bens em outras localidades da cidade. Ressalte-se, contudo, que a tendência à analogia entre os comportamentos de consumo atuais e futuros no que se refere à tipologia da edificação leva a crer que os novos produtos imobiliários se agregam à oferta sem, contudo, influenciar – negativa ou positivamente – a percepção e a valorização dos atributos habitacionais das demais tipologias.

Sob a ótica dos produtores, enquanto "consumidores intermediários", a lógica econométrica é norteadora do consumo de terrenos para a operacionalização de novas construções, sendo a área central desprovida de apelos diferenciadores tributados a sua

[19] A partir de fotografias, dentre as distintas tipologias que compõem a oferta imobiliária residencial potencial da área central
[20] Os poucos entrevistados que revelaram o desejo de habitar em um imóvel muito distinto do imóvel atual se encontram em situações relativamente "transitórias".

historicidade. Os ofertantes de imóveis novos, na ausência de imóveis em condições análogas para o espelhamento dos preços históricos, encarregaram-se de enquadrar a área central no segundo escalão dos preços praticados por metro quadrado. Não são, nessa área, praticados os mesmos preços dos bairros reconhecidamente nobres da cidade, mas sim preços em uma escala imediatamente inferior, o que poderia indicar que a área central, hoje, se situa no topo daquele que se poderia chamar de submercado normal, não tendo ainda ascendido ao nobre *status* de submercado monopolista. Os ofertantes de imóveis usados, por outro lado, ao se basearem nos preços históricos praticados levando em conta, prioritariamente, a tipologia, respaldam a definição dos submercados aqui apresentada.

Os comportamentos dos ofertantes e dos consumidores indicaram que o anseio de validação social pode ser tomado como um importante mecanismo indutor de comportamentos do consumo e definidor de submercados residenciais. Há, dentre os consumidores, indícios de dissonância entre os comportamentos de consumo real e o "discurso" de valorização do imóvel antigo. Manifestar-se enquanto apreciador do imóvel antigo e atestar o descontentamento em relação à forma como atua o mercado pode fazer parte de um comportamento distintivo, com grande significado social de distanciamento do "consumo de massa" (BAUDRILLARD, 1972), que não se efetiva enquanto intenção real de consumo de imóveis antigos. Sobre isso, cabe mencionar que o retorno da promoção imobiliária à área central, depois de uma lacuna de praticamente 40 anos, foi marcado pelo lançamento de dois empreendimentos voltados para consumidores de alto padrão. Esses, ao aderirem à tal "inovação de localização", atestaram para as classes de menor rendimento que uma nova convenção urbana está sendo gerada. Segundo os responsáveis por tais empreendimentos, essa atuação na área impôs riscos pois, embora semelhantes aos produtos que se realizavam em outros bairros, os empreendimentos "pioneiros" tiveram como missão minimizar o estigma da área. Os empreendimentos posteriores, de padrão inferior, tiveram menor risco, já que o consumo qualificado dos apartamentos anteriormente produzidos atestou, para os demais, que havia um potencial de valorização na área recentemente "redescoberta" pelo mercado.

Embora tenha cabido ao submercado de alto padrão um papel importante na reformulação da percepção da área central por várias camadas de consumidores, os seus reflexos não extrapolam o âmbito das novas espacialidades. As lógicas de consumo de imóveis antigos e novos permanecem, em grande medida, desarticuladas, não tendo a dinâmica de promoção de novas espacialidades demonstrado ser capaz de alavancar a valorização de imóveis usados mais ou menos antigos. Os novos imóveis tendem, de fato, a se consolidar enquanto uma nova camada de bens na composição da oferta, não demonstrando ser capazes de desencadear, a curto prazo, dinâmicas de gentrificação dos imóveis e sítios históricos da área central tradicional recifense.

Referências

ABRAMO, Pedro. Mercado e ordem urbana: do caos à teoria da localização residencial. 2001.

ABRAMO, Pedro. A cidade Caleidoscópica: coordenação espacial e convenção urbana: uma perspectiva heterodoxa para a economia urbana. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.

ABRAMOVAY, Ricardo. Entre Deus e o diabo: mercados e interação humana nas ciências sociais. Tempo Social, revista de sociologia da USP, v. 16, n. 2. 2004.

BATES, Lisa K. A Housing Submarket Approach to Neighborhood Revitalization Planning: theoretical Considerations and Empirical Justification. Tese. Department of City and Regional Planning. Chapel Hill, University of North Carolina. 2006

BAUDRILLARD, Jean. Contribuição à crítica à economia política do signo. Edições 70. Lisboa. 1972

BERNARDINO, Iana. Mercado imobiliário residencial em áreas centrais tradicionais: produção de novas espacialidades e obsolescência imobiliária na definição de submercados residenciais. Tese. Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco. 2018

BERNARDINO, Iana. Para Morar no Centro histórico: condições de habitabilidade no sítio histórico da Boa Vista no Recife. Dissertação. Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco. 2011

MARX, Karl. Contribuição à economia política. 2ª Ed. Editora Expressão Popular. São Paulo. 2008

RIBEIRO, Luiz. Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ: FASE, 1997.