

Submercados residenciais em áreas centrais tradicionais: novas espacialidades e obsolescência imobiliária no Recife

Residential submarkets in traditional central areas: new spaces and property obsolescence in Recife

Submercados residenciales en zonas céntricas tradicionales: nuevos espacios y obsolescencia inmobiliaria en Recife

DOI: 10.55905/oelv22n2-068

Receipt of originals: 01/04/2024

Acceptance for publication: 01/26/2024

Iana Ludermir Bernardino

Doutora em Desenvolvimento Urbano

Instituição: Universidade Federal de Pernambuco

Endereço: Av. Prof. Moraes Rego, 1235, Cidade Universitária, Recife – PE,
CEP: 50670-901

E-mail: iana.bernardino@ufpe.br

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 ao longo das décadas de 2000 e 2010 tem adicionado, ao estoque edificado da área central, imóveis com tipologias semelhantes àquelas já praticadas em outros bairros. O presente trabalho demonstra como se articulam o mercado imobiliário 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. Os comportamentos dos agentes ofertantes e consumidores, os meios de divulgação dos imóveis disponíveis, a precificação, as estratégias para a comparação entre os imóveis disponíveis e os atributos enaltecidos por ofertantes e valorizados por consumidores é substancialmente diferenciado de modo que, mesmo situadas em condição de proximidade, as unidades podem se inserir em submercados diferentes com mecanismos de funcionamento próprios.

Palavras-chave: mercado imobiliário residencial, submercados, áreas centrais, Recife.

ABSTRACT

¹ "O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior - Brasil (CAPES) - Código de Financiamento 001



The central areas of Brazilian cities have acquired an increasing importance in the dynamics of capitalist production of space, either through the construction of new real estate or through the ressemantization of old real estate. In Recife, the intensification of the production of residential real estate in the immediate surroundings of the historic sites listed over the decades of 2000 and 2010 has added, to the stock built up in the central area, real estate with typologies similar to those already practiced in other districts. The present paper shows how the real estate market of new residential properties - corresponding to contemporary consumer desires - and the used real estate market are articulated in order to unveil how the residential real estate submarkets are configured. The behaviors of the bidders and consumers, the means of disclosing the available properties, pricing, the strategies for comparing the available properties and the attributes praised by bidders and valued by consumers are substantially differentiated so that, even located in proximity condition, units can enter into different submarkets with their own operating mechanisms.

Keywords: residential real estate market, submarkets, central areas, Recife.

RESUMEN

Las áreas centrales de las ciudades brasileñas han adquirido una importancia creciente en la dinámica de la producción capitalista del espacio, ya sea a través de la construcción de nuevos bienes raíces o a través de la resemantización de bienes raíces antiguos. En Recife, la intensificación de la producción de bienes inmuebles residenciales en los alrededores inmediatos de los lugares históricos enumerados a lo largo de las décadas de 2000 y 2010 ha añadido, al stock construido en la zona central, bienes inmuebles con tipologías similares a las ya practicadas en otros distritos. El presente trabajo muestra cómo se articulan el mercado inmobiliario de nuevas viviendas -correspondiente a los deseos del consumidor contemporáneo- y el mercado inmobiliario usado, para develar cómo se configuran los submercados inmobiliarios residenciales. Los comportamientos de los ofertantes y los consumidores, los medios para divulgar las propiedades disponibles, los precios, las estrategias para comparar las propiedades disponibles y los atributos elogiados por los ofertantes y valorados por los consumidores están sustancialmente diferenciados de modo que, incluso ubicados en condiciones de proximidad, las unidades pueden entrar en diferentes submercados con sus propios mecanismos de funcionamiento.

Palabras clave: mercado inmobiliario residencial, submercados, zonas céntricas, Recife.

1 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 das décadas de 2010 e 2020, 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 uma 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 instituisse, 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 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 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. As áreas centrais tradicionais, por condensarem a centralidade histórica e a centralidade funcional, são lugares representativos para grande parte dos cidadãos e, via de regra, tem um tecido urbano 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 inexistente um polígono de “centro histórico”

reconhecido institucionalmente, os 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 avizinando aos sítios tombados, tendo começado a promover consideráveis mudanças na paisagem.

O trabalho está organizado em três partes para além dessa introdução, sendo a primeira referente aos mecanismos de definição dos submercados residenciais e a segunda sobre a área central recifense e os seus submercados residenciais. Por fim, são apresentadas algumas considerações finais.

2 COMO SE DEFINEM OS SUBMERCADOS IMOBILIÁRIOS RESIDENCIAIS

Os mercados, de modo geral, são resultantes de formas específicas e socialmente determinadas de interação social. No caso do mercado imobiliário, toma-se como mercadoria de referência a edificação em terreno urbanizado. A indissociabilidade entre essa mercadoria e o solo que abrigou o seu processo produtivo distinguem a edificação de praticamente todas as outras mercadorias conhecidas já que, ao se comercializar o produto ‘espaço construído’, comercializa-se também o terreno sobre o qual a edificação está construída de modo que o terreno passa a ser enxergado como parte da mercadoria. Se, por um lado, as características do terreno e a sua localização passam a ser características intrínsecas à própria mercadoria, por outro, será praticamente impossível dar início a um novo ciclo produtivo em um terreno enquanto durar a vida útil da edificação. A durabilidade da edificação, a inviabilidade de início de novos ciclos produtivos em terrenos já edificados e a escassez de terrenos disponíveis em localizações urbanas aprazíveis contribuem para que sejam atribuídas às edificações um conjunto de valores que orientam o funcionamento do mercado imobiliário.

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 indivíduos².

Enquanto direito social, o direito à moradia tem sido reconhecido e reiterado por governos e levado à formulação de políticas habitacionais que, no caso brasileiro, estiveram quase sempre orientadas pelo paradigma da “casa própria”, estruturando os meios para o acesso à propriedade imobiliária. Em muitos casos, as políticas também foram permeadas pelo incentivo à construção de novos imóveis residenciais em localizações que permitissem a produção em mais larga escala: grandes terrenos a baixos custos, muitas vezes localizados nas margens das cidades ou regiões metropolitanas. Os efeitos espaciais a produção massiva de novos imóveis pode incidir não apenas sobre as novas localizações, mas também sobre a cidade previamente consolidada que pode passar por processos de evasão e de substituição de usos. Sabe-se, por exemplo, que a evasão habitacional das áreas centrais em várias cidades brasileiras coincide cronologicamente com a atuação do Banco Nacional de Habitação – BNH, entre 1964 e 1986, quando foram produzidas, no Brasil, mais de 4 milhões de novas unidades habitacionais, o que acarretou a valorização de bairros residenciais e de novas centralidades em áreas periféricas. Essa dinâmica de urbanização centrífuga, respaldada pelo planejamento urbano e financiada pelas políticas habitacionais, deixou marcas nas áreas centrais de muitas cidades brasileiras, sobretudo nos seus sítios históricos levando, já a partir das décadas de 1970 e 1980, à formulação de estratégias governamentais para a preservação desses sítios.

A produção de imóveis novos inseridos nas áreas centrais tradicionais, 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

² 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

edificado preexistente. A disponibilização de imóveis novos tende a ter rebatimentos sobre os processos de circulação e de consumo dos imóveis usados e pode contribuir para a redefinição dos mecanismos de valorização das espacialidades residenciais. A construção de novos imóveis residenciais promove a alteração das características dos bens ofertados em uma determinada localidade, o que pode contribuir para a redefinição dos critérios delimitadores dos submercados residenciais.

Segundo os teóricos da economia urbana neoclássica que analisam as escolhas de localização residencial, a habitação é um bem cujo consumo reflete limitações e escolhas individuais e familiares baseadas em um suposto “racionalismo econômico”: o melhor, maior e mais bem localizado imóvel residencial que se pode pagar frente a recursos limitados³. Esse raciocínio, contudo, não dá conta das escolhas dos indivíduos que subvertem as lógicas utilitaristas e a racionalidade econométrica. Enquanto seres sociais e integrantes de uma classe social, as escolhas residenciais dos indivíduos conciliam as lógicas do utilitarismo e o reconhecimento dos valores simbólicos e de signo, sendo o consumo habitacional enxergado também como um mecanismo de diferenciação social (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.

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

³ Alonso, Muth, Mills e Van Thunen apud Abramo, 2001

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 privilegiadas. 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, 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 supraespacial 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, 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 de 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 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 passar 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 aluguel⁴, 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 segundo uma lógica de filtragem⁵. 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).

⁴ Tradução livre *A Commodity hierarchy model of the rental housing market*

⁵ Abramo, a partir de um referencial teórico 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”

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 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 tão valorizada quanto 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.

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, incorpora o comportamento dos ofertantes como variáveis essenciais à compreensão da dinâmica imobiliária. Embora nessa síntese os diversos agentes cheguem a ter os seus papéis 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.

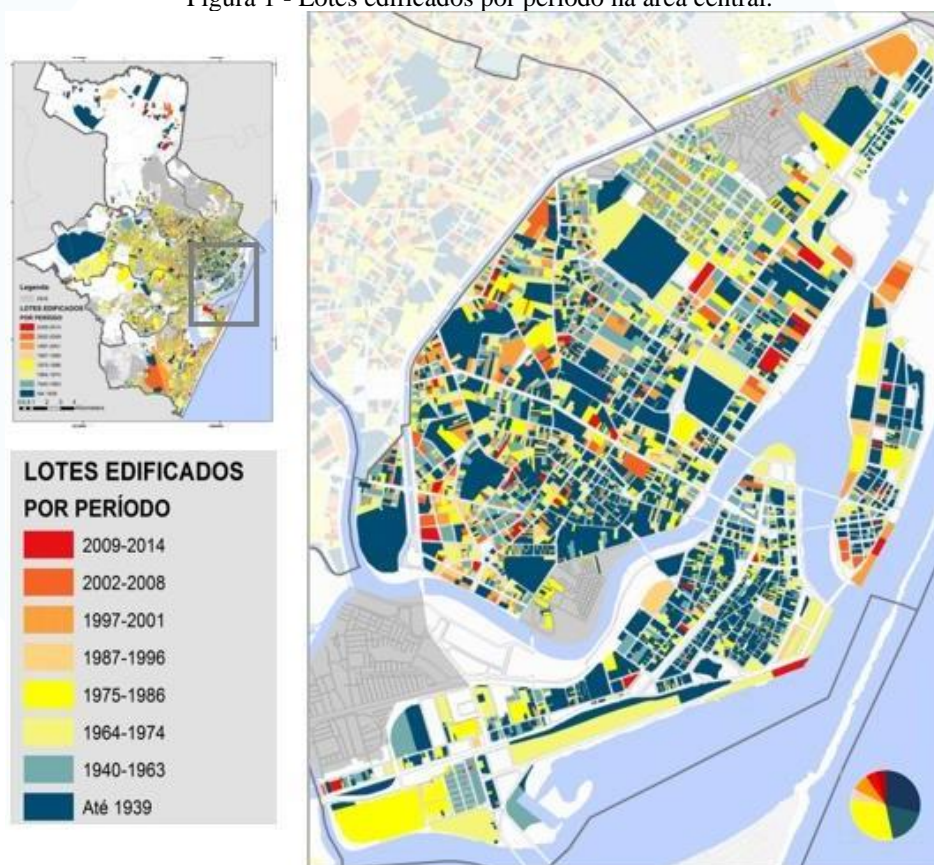
Dentre os agentes, os “empresários urbanos”, que estão submetidos à constante interpretação dos seus comportamentos pelos demais agentes produtores do espaço e à uma conjuntura econômica, histórica, política e social, deparar-se-ão, incessantemente, com a necessidade de interpretar e reconhecer as mutáveis 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 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 desses aspectos por parte dos agentes ofertantes e consumidores que participam do mercado.

3 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% da área construída dessa região remonta ao período anterior a 1964, sendo conformada por edificações que possuem quase 60 anos de construção (Figura 1).

Figura 1 - Lotes edificados por período na área central.



Fonte: shapes (PCR, 2014). Formatação própria

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% 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 novas atividades em imóveis já existentes, sendo a contemplação dessa dualidade um elemento essencial para a compreensão da segmentação dos seus submercados.

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 corporativos⁶ 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.

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

⁶ Usos relacionados à tecnologia, economia criativa, educação ou turismo.

participação relativa da área central no cômputo dos lançamentos imobiliários no mercado local.

Em se tratando especificamente dos submercados residenciais, entende-se que é na inter-relação 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 de 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 que contempla uma “área histórica”, conformada pelos setores de preservação histórica delimitados por lei, e uma “área de entorno”, onde não incidem as mesmas restrições proibitivas à transformação dos padrões de ocupação. Entre 2009 e 2018 verificou-se o anúncio e o início da construção de 2.610 novas unidades habitacionais distribuídos em 12 empreendimentos (Figura 2), em tipologias que contrastam com o tecido urbano preexistente e que, para efeitos desse trabalho, foram denominadas como “novas espacialidades”, as quais contrastam com as “antigas espacialidades” que, por haverem sido construídos ao longo de décadas, são muito mais heterogêneos quanto à idade, tipologia, estado de conservação e número de pavimentos.

Figura 2 - Localização dos empreendimentos imobiliários residenciais construídos a partir de 2009



Fonte: Bernardino, 2018

A análise das dinâmicas de funcionamento do mercado imobiliário residencial no âmbito das antigas e novas espacialidades levou à identificação substanciais distinções entre os seus mecanismos de funcionamento. Em primeira instância, verifica-se que a inelasticidade da oferta residencial no âmbito das antigas espacialidades, em contraste à uma perspectiva de contínua ampliação da produção de novos imóveis residenciais inseridos nas novas 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 o interesse para tal por parte dos promotores e ofertantes que atuam nesse mercado, os quais afirmaram⁷ que o *retrofit* habitacional não era um componente do campo de atuação das empresas. A presença de muitos domicílios vagos também poderia ser indicativa do desinteresse de utilização de imóveis antigos para fins habitacionais por parte da demanda. No âmbito das novas espacialidades residenciais, por

⁷ Entrevistas realizadas com promotores imobiliários atuantes na área central do Recife entre janeiro e março de 2018

outro lado, a oferta pode ser considerada elástica, dada à existência de muitos terrenos e lotes com estruturas de fácil substituição que podem ser lembrados para abrigar novos ciclos de produção, além do interesse declarado por promotores imobiliários em dar continuidade aos empreendimentos planejados para a área.

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, 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 das 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 substancialmente o funcionamento do mercado. No caso recifense, uma única empresa, por meio da sua atuação empresarial individual e consorciada com outras empresas⁸, está associada a 62% das novas unidades habitacionais produzidas e propostas para a área central.

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/atuarão 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

⁸ Moura Dubeux, em atuação individual e pela participação no Consórcio Novo Recife

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 subclassificações 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 com tipologias unifamiliares residenciais foram divididas em dois submercados, referentes à sua inserção em lotes pequenos e medianos (A1) ou em lotes grandes ou muito grandes (A2) que, por viabilizarem a instalação de amplos estacionamentos e se situarem em um centro dinâmico, indicam a tendência à mudança de uso do solo. 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 outro 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. 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
	Tipologia de edificação vertical	É relativamente autorreferente no que se refere à localização na área central. Opção condicionada	

N1	multifamiliar (mais de 20 pavimentos) com apartamentos pequenos ou muito pequenos (até 40 ²)	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 200m ²)	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 200m ²)	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 41m ² a 100m ²)		

Fonte: Elaboração própria

Os critérios de comparabilidade entre os bens apresentados no quadro acima foram definidos a partir dos mecanismos de formulação de critérios para as escolhas habitacionais apresentados por parte dos “consumidores recentes” de imóveis residenciais 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 quais tipologias de imóveis estariam dentre as suas preferências de consumo no caso de uma mudança de domicílio no futuro, apontaram que escolheriam imóveis com tipologias notadamente semelhantes àquelas da residência atual. A maioria ainda afirmou que os critérios 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 os consumidores de imóveis residenciais na área central do Recife não estavam dispostos a realizar “grandes experimentações” ou mudanças drásticas na tipologia habitada, demonstrando a preferência, no caso de uma opção habitacional futura, por tipologias semelhantes às aquelas já conhecidas e habitadas, devendo ser a tipologia edilícia atualmente habitada levada em conta como indicativo do comportamento de consumo no futuro.

4 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 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 na fronteira entre o submercado normal e o submercado monopolista, das áreas mais privilegiadas da cidade. Os ofertantes de imóveis usados, por outro lado, ao se basearem nos preços históricos praticados, levam em conta, prioritariamente, a tipologia

e o estado de conservação das edificações, respaldando a definição dos submercados aqui defendida.

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.

SWEENEY, J. (1973). A commodity Hierarchy Model of the Rental Housing Market. Department of Engineering and Economic Systems. Stanford University. Topalov, C. (1984). Ganancias y rentas urbanas: elementos teóricos. SigloVeintiuno Editores.

TOPALOV, C. (1984). *Ganancias y rentas urbanas: elementos teóricos*. SigloVeintiuno Editores.