

Fricções entre o formal e o informal no entorno das Zonas Especiais de Interesse Social na região metropolitana do Recife¹

Matheus Batista Simões

Mestre e Pesquisador de doutorado do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco (UFPE). Arquiteto e Urbanista pela Universidade Federal de Campina Grande (UFCG). ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-4158-3500>

Lívia Izabel Bezerra de Miranda

Docente do curso de Arquitetura e Urbanismo na Universidade Federal de Campina Grande (UFCG) e das pós-graduações em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco (UFPE) e Desenvolvimento Regional da Universidade Estadual da Paraíba (UEPB). Doutora em Desenvolvimento Urbano (UFPE) e coordenadora do Núcleo Paraíba do Observatório das Metrôpoles. ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-3741-4736>

Resumo: O reconhecimento de favelas como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) foi um importante marco no percurso para a efetivação do Direito à Cidade dos moradores desses territórios. Os parâmetros especiais para essas Zonas promovem a segurança de posse à população mais vulnerável ao restringir os interesses de agentes do setor imobiliário. No entanto, o interesse de grupos hegemônicos por essas áreas vem se intensificando. Este artigo apresenta uma leitura morfológica na vizinhança das ZEIS nos quatorze municípios que compõem a Região Metropolitana do Recife (RM Recife). Grande parte dessas regiões têm sido pressionadas pelo setor imobiliário, que sendo beneficiado por parâmetros de uso do solo de alto potencial construtivo, em contraste com os parâmetros das ZEIS, promovem empreendimentos que comprometem a permanência dos moradores no território. A metodologia envolveu a espacialização do zoneamento dos PDs dos municípios metropolitanos, classificados pelo coeficiente de aproveitamento máximo, e dos domicílios tipo apartamento do Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos (CNEFE). As cartografias resultantes são um importante recurso para promover um planejamento metropolitano integrado, e podem subsidiar avaliações sobre as pressões que o entorno exerce sobre o território das ZEIS nas diferentes cidades da Região.

Palavras-chave: Região metropolitana. Diversidade intraurbana. Zonas especiais de interesse social. Plano diretor. Direito à cidade.

Sumário: **1** Introdução – **2** As Zonas Especiais de Interesse Social e o zoneamento urbanístico dos municípios da região metropolitana do Recife – **3** Metodologia – **4** Resultados – **5** Conclusão – Referências

¹ O presente trabalho foi realizado com o apoio da Fundação de Amparo à Ciência e Tecnologia de Pernambuco (FACEPE).

1 Introdução

A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) é um instrumento urbanístico demarcado no PD do Município e/ou em Lei específica que visa a provisão de melhorias habitacionais e urbanísticas, a recuperação ambiental e a regularização fundiária de favelas e comunidades urbanas. A criação das ZEIS no Brasil remonta à década de 1980, e foi resultado de um conjunto de debates em torno da Reforma Urbana. As favelas, que eram comumente encaradas sob o viés higienista da remoção, passaram a ser tratadas sob uma ótica corretiva, a partir do reconhecimento do direito à moradia e da permanência no lugar que ocupação.²

As ZEIS ganharam envergadura nacional por meio do Estatuto da Cidade.³ A partir da década de 2000 diversos municípios passaram a incorporar esse instrumento ao Plano Diretor Municipal e também por meio de leis específicas voltadas ao disciplinamento do uso e ocupação do solo.⁴ As ZEIS apresentam parâmetros urbanísticos específicos que buscam inibir a atuação direta do setor imobiliário formal em seu território, portanto, quase sempre mais restritivos do que os parâmetros construtivos do seu entorno. Esses parâmetros visam garantir a preservação do direito social à moradia e, ao mesmo tempo, a salubridade ambiental e urbanística do território. Para tanto, estabelecem tamanhos mínimos para as edificações, tamanho máximo para os lotes com dimensões não convencionais ao mercado imobiliário formal, a impossibilidade de remembramentos, entre outros. Como são menos permissivos, têm conseguido inibir as dinâmicas mercantilistas, preservando o valor de uso na ocupação do solo. Pretende-se, dessa forma a preservação dos padrões morfológicos presentes nas ZEIS e da população que lá reside, consequentemente, evitando possíveis processos de gentrificação.⁵

O artigo aqui apresentado, tem como objeto o território das ZEIS e seu entorno imediato nos quatorze municípios que compõem a Região Metropolitana do Recife (RM Recife). Destaca-se a relevância deste instrumento na referida região, visto que a cidade Polo Recife figurou como pioneira na criação de ZEIS no país, na década de 1980. Na RM Recife, as ZEIS têm sido alvo de intensa disputa com o mercado imobiliário formal, pela flexibilização de parâmetros e desregulação do instrumento.

² MIRANDA, Livia Izabel Bezerra de; MORAES, Demóstenes Andrade de. O Plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social (Prezéis) do Recife: democratização da gestão e planejamento participativo. In: CARDOSO, Aduato Lúcio. *Habitação social nas metrópoles brasileiras: uma avaliação das políticas habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX*. Porto Alegre: Caixa Econômica Federal, 2007.

³ BRASIL. *Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001*. Estatuto da Cidade. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2001.

⁴ MORAES, Demóstenes Andrade de. Revisitando as zonas especiais de interesse social no Recife: limites e contradições para a gestão e regulação de favelas. *Oculum Ensaios*, [s.l.], v. 17, 2020.

⁵ MIRANDA, Livia Izabel Bezerra de; MORAES, Demóstenes Andrade de, 2007. *Op. cit.*

Tal fato tem se dado, em função da localização privilegiada de muitos desses territórios que se tornaram bem localizados em função das transformações urbanas extensivas, que configuraram historicamente a Região Metropolitana. De acordo com Souza *et al.*,⁶ a organização territorial recente na RM Recife tem sido capacitada pela égide empresarial. Tal dinâmica, pautada na hegemonia do capital, vem colocando em risco as políticas que se contrapõem a esta hegemonia, isto é, aquelas que estão no caminho ou atrapalham o “desenvolvimento urbano” e a valorização imobiliária.

Souza *et al.*⁷ ressaltam que desde a década de 1980, quando as ZEIS foram criadas, existiu na RM Recife uma forte concentração espacial das áreas de interesse e atuação do mercado imobiliário, que se materializam principalmente sob a forma de edifícios verticais. Essas áreas eram aquelas que reuniam as facilidades de construção por serem planas, enquanto as áreas de morros e as áreas alagadiças foram sendo preteridas e ocupadas pela população que não tinha acesso ao mercado formal de habitação. Se, por um momento, a ocupação de áreas indesejáveis ao mercado foi tolerada, hoje muitas ZEIS ocupam áreas extremamente valorizadas, com características de paisagem irreproduzíveis, como é o caso da ZEIS Brasília Teimosa, localizada no município polo Recife.

Para compreender as estratégias de atuação do setor imobiliário, cabe acionar o conceito utilizado por Abramo⁸ de sinergia de vizinhança, isto é, os consumidores sempre buscam morar com vizinhos que compartilham o mesmo capital financeiro e cultural. Nesse sentido, é comum a consolidação do *status quo* de uma coordenação espacial já estabelecida, e que no caso da RM Recife, a expansão das fronteiras de ocupações de alto e médio padrão construtivo têm exercido pressão sobre as áreas informais, sejam elas reconhecidas (gravadas como ZEIS) ou não.

De acordo com Bitoun *et al.*⁹ são três as estratégias do setor imobiliário na RM Recife: a) a verticalização construtiva caracterizada por edifícios com mais de 30 pavimentos, concentrada na orla marítima, especialmente no bairro de Boa Viagem, e, na região noroeste do Recife, também conhecida como doze bairros;¹⁰

⁶ SOUZA, Maria Ângela de Almeida; LIMA, Rosa Maria Cortês de; ANJOS, Kainara Lira dos; SILVA, Ailson Barbosa da. As formas de provisão da moradia na configuração socioespacial da Região Metropolitana do Recife. In: SOUZA, Maria Ângela de Almeida; BITOUN, Jan (Ed.). *Recife: Transformações na Ordem Urbana*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

⁷ SOUZA, Maria Ângela de Almeida; LIMA, Rosa Maria Cortês de; ANJOS, Kainara Lira dos; SILVA, Ailson Barbosa da, 2015. *Op. cit.*

⁸ ABRAMO, Pedro. *A cidade Caleidoscópica: coordenação espacial e convenção urbana: uma perspectiva heterodoxa para a economia urbana*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.

⁹ BITOUN, Jan; MIRANDA, Lívia Izabel Bezerra de; SOUZA, Maria Ângela de Almeida. Recife: Metrópole Regional, Periférica, Incompleta e Desigual. In: RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz; RIBEIRO, Marcelo Gomes (eds.). *Metrópoles Brasileiras: Síntese da transformação na ordem urbana 1980 a 2010*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2018.

¹⁰ Em 2001, através da Lei nº 16.719, 12 bairros situados à margem esquerda do Rio Capibaribe foram incorporados a uma nova Área de Reestruturação Urbana (ARU), com parâmetros mais restritivos que tinham

b) implantação de condomínios residenciais fechados em grandes vazios urbanos em zonas centrais ou em áreas periurbanas; e, c) os “condo-hotéis”, que se referem aos condomínios de segunda residência que oferecem concomitantemente serviços hoteleiros. Estes também localizados na periferia metropolitana e nos municípios de menor porte.

Miranda e Bitoun¹¹ ressaltam que ao mesmo tempo em que essas áreas valorizadas criaram uma relação de coesão entre os seus moradores, também concomitantemente estabeleceram uma relação dicotômica de exclusão social. Pode-se considerar que as ZEIS são diretamente afetadas neste processo, uma vez que grande parte delas ocupam locais que hoje despertam o interesse do setor imobiliário. Em função disso, passam a ser incorporadas à lógica predatória do capital, que pressiona por mudanças legais que possibilitem a mudança no uso e ocupação do solo e a incorporação das ZEIS a suas áreas limítrofes.

Na cidade polo Recife, um marco para o setor imobiliário foi a Lei nº 16.176 de 1996, que estabelece a lei de uso e ocupação do solo na cidade do Recife, ampliando o potencial construtivo dos terrenos e, conseqüentemente, permitiu maior verticalização em diversas áreas da cidade, acentuando ainda mais o contraste entre o formal e o informal. Mais recentemente, o artigo 75 do novo Plano Diretor do Recife (Lei nº 18.770 de 29 de dezembro de 2020) prevê a possibilidade de adoção dos parâmetros da Zona de Reestruturação Urbana (ZEU) para as ZEIS que margeiam eixos viários estruturantes. Tal alteração permitiu a possibilidade de remembramento em lotes com área superior a 250m², possibilitando, conseqüentemente, a construção de edificações com padrões atrativos ao mercado imobiliário formal no interior da ZEIS.

Mendes¹² ressaltou a ameaça que a intensificação construtiva no limite das ZEIS representa à identidade local, a vivência da comunidade e a sobrecarga das infraestruturas locais, que já são carentes diante da grande densidade habitacional da maioria das comunidades. Além disso, o autor tratou dos efeitos negativos da política de regularização fundiária (REURB) ao longo dos anos. Tal política tem favorecido a comercialização e valorização das habitações situadas em ZEIS, especialmente aquelas voltadas para corredores de mobilidade, e promovendo o deslocamento dos residentes originários que optam por vender suas propriedades.

como objetivo principal a conservação de atributos morfológicos, históricos, paisagísticos, ambientais e culturais.

¹¹ MIRANDA, Lívia Izabel Bezerra de; BITOUN, Jan. Região Metropolitana do Recife: Estratificação social, estrutura e organização do território. In: SOUZA, Maria Ângela de Almeida; BITOUN, Jan. (eds.). *Recife: Transformações na Ordem Urbana*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

¹² MENDES, Lucas Xavier. *Ameaças do Plano Diretor do Recife às Zonas Especiais de Interesse Social: reflexões sobre a REURB-S e o Direito à Moradia*. Recife, 2023, 86 f. Trabalho de Conclusão do Curso (Arquitetura e Urbanismo), Universidade Federal de Pernambuco. Recife: 2023.

A possibilidade de rememramento associada à regularização fundiária (REURB-S)¹³ da ZEIS, tem enfraquecido as potencialidades dos dois instrumentos associados, uma vez que possibilita a compra de terrenos regularizados e seu posterior rememramento. Vale ressaltar que tal efeito não é o objetivo da política de regularização fundiária, que visa garantir a segurança da posse (contra possíveis remoções) e proporcionar diversas melhorias em nível do ambiente urbano e do domicílio. Para autores como Edésio Fernandes¹⁴ é necessário discutir novas estratégias jurídico-urbanísticas que se somem à regularização e promovam a permanência dos moradores nas comunidades regularizadas.

O risco de mudança dos padrões construtivos nas ZEIS do Recife e a consequente substituição de população se potencializa pela soma de múltiplos fatores: a) elevados índices de aproveitamento no entorno; b) flexibilização dos parâmetros de uso e ocupação dentro e nas áreas limítrofes das ZEIS; e, c) políticas de regularização sem previsão de estratégias de permanência dos moradores. Estima-se que este modelo de produção que vem se realizando no Recife possa ser mimetizado nos municípios lindeiros ao polo metropolitano, cujas ZEIS dificultam os investimentos do setor imobiliário, ampliando o problema que se manifesta em escala municipal para a escala de toda a metrópole.

Considerando o contexto metropolitano, Moura *et al.*¹⁵ afirmam que, no Brasil, existem entraves que dificultam a consolidação de um modelo operacional que colabore com a gestão compartilhada metropolitana. Dentre esses, cabe aqui destacar a falta de uma estrutura burocrática e normativa metropolitana, estrutura esta que não se resume a uma autarquia, conselhos consultivos e/ou deliberativos. Tais estruturas não se mostraram operacionais na maioria das metrópoles brasileiras. Para os autores faz-se necessário a criação de um arcabouço institucional e federativo, capaz de normalizar, decidir e exercer poder, à semelhança da União, Estados e Municípios.

Considerando a questão levantada acima, as regiões metropolitanas, no geral compostas por municípios dotados de autonomia federativa,¹⁶ nem sempre se articulam ou se consorciam em prol de uma gestão compartilhada. A necessária associação é dificultada, na maioria das vezes, por questões político-partidárias locais ou pela concorrência para atrair novos empreendimentos. Além disso, tem-se um setor empresarial cada vez mais articulado para atuar em áreas promissoras para

¹³ REURB-S refere-se à regularização fundiária de interesse social, que se distingue da REURB-E, que corresponde a uma modalidade de regularização para interesse específico.

¹⁴ FERNANDES, Edésio. Desafios da regularização fundiária urbana no contexto da Lei Federal nº 13.465/2017. *Revista Brasileira de Direito Urbanístico*, Belo Horizonte, n. 15, p. 9-24, 2022.

¹⁵ MOURA, Rosa; LIBARDI, Diócles; BARION, Maria Isabel. Institucionalização de Regiões Metropolitanas: qual o sentido? *Revista Paraense de Desenvolvimento*, Curitiba, n. 111, p. 129-143, 2006.

¹⁶ Fato este fortalecido com a promulgação do Estatuto da Cidade em 2001.

a valorização do capital e seus interesses são, quase sempre, apoiadas direta ou indiretamente pelas gestões municipais.

A competitividade entre os municípios cria um cenário de enfraquecimento institucional metropolitano e fragmentação socioespacial. A subordinação dos territórios municipais ao capitalismo concorrencial¹⁷ tem provocado mudanças nas legislações urbanísticas quanto ao uso e ocupação do solo para permitir a produção de grandes empreendimentos. Problemas dessa ordem têm afetado diversas regiões metropolitanas no país e a RM Recife é uma delas. O planejamento regional é pautado principalmente pelos interesses empresariais, em detrimento de políticas comprometidas em promover equidade socioterritorial.

O artigo propõe investigar a intensidade da pressão que a urbanização e a verticalização no entorno exercem sobre as ZEIS na RM Recife. Serão considerados três aspectos nesta discussão: a) o padrão imobiliário no entorno das ZEIS dessa região. Presume-se que a dinâmica imobiliária no entorno das ZEIS, promove tensões em seu território e transformações que se materializam primeiramente nas bordas da zona, e posteriormente no seu interior; b) a legislação urbanística vigente no entorno das ZEIS, principalmente os coeficientes que regulam a utilização dos terrenos, uma vez que ao permitirem elevados coeficientes construtivos, intensificam o potencial de ameaça à permanência dos moradores de ZEIS; e c) a complexidade da conurbação metropolitana, visto que as fronteiras de valorização imobiliária de um município podem avançar sob os municípios vizinhos, bem como uma determinada ZEIS pode ser afetada pela influência dos elevados coeficientes construtivos dos municípios vizinhos. Quanto a este último aspecto, a análise integrada dos Planos Diretores de cada um dos 14 municípios da RM Recife, podem revelar a continuidade ou a fragmentação resultante do encontro desses zoneamentos. Um zoneamento metropolitano fragmentado pelos limites municipais revela a ausência de uma gestão metropolitana, ao mesmo tempo que configura um desafio para a regularização fundiária, a regulação urbanística e ambiental das ZEIS.

2 As Zonas Especiais de Interesse Social e o zoneamento urbanístico dos municípios da região metropolitana do Recife

A Região Metropolitana do Recife (RM Recife) foi instituída por meio da Lei Federal Complementar nº 14, de 08/06/1973, conjuntamente com mais 13 regiões metropolitanas no país. A lei de 1973 inicialmente incorporou à RM Recife nove municípios, contudo, na década de 1990 cinco municípios foram emancipados e

¹⁷ SANTOS, Milton. *Por uma outra Globalização: do pensamento único à consciência universal*. 22. ed. Rio de Janeiro: Record, 2012.

incorporados oficialmente entre 1994 e 1995.¹⁸ Atualmente a RM Recife é composta por 14 municípios: Abreu e Lima, Araçoiaba, Cabo de Santo Agostinho, Camaragibe, Igarassu, Ilha de Itamaracá, Ipojuca, Itapissuma, Jaboatão dos Guararapes, Moreno, Olinda, Paulista, Recife e São Lourenço da Mata. O mais recente censo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)¹⁹ informa uma população de 3.434.782 habitantes distribuídos em uma área de 3.216 km². Apesar da grande extensão territorial, Miranda e Bitoun²⁰ constataram que a RM Recife é uma das mais integradas do país.

A Figura 1, abaixo, apresenta as áreas urbanizadas na RM Recife. A continuidade da mancha densa expressa a forte integração entre os municípios. Miranda²¹ avaliou, por meio de indicadores, a integração desses municípios, e concluiu que Olinda, Jaboatão dos Guararapes e Paulista estão mais integrados com o Polo Recife do que os demais municípios.²² Cavalcanti *et al.*²³ justificam que alguns dos municípios mais isolados, a exemplo de Ipojuca e Araçoiaba (4 e 14 na Figura 1), estão menos integrados devido a aspectos geográficos, isto é, pela presença de morros, serras e tabuleiros que se constituíram como limites e condicionaram a expansão urbana metropolitana para outras direções.

¹⁸ Em 2018, o município de Goiana foi incluído na RM Recife, contudo, essa inclusão não agradou aos moradores locais e, em 2020, o município deixa a RM e passa a integrar novamente a Zona da Mata pernambucana.

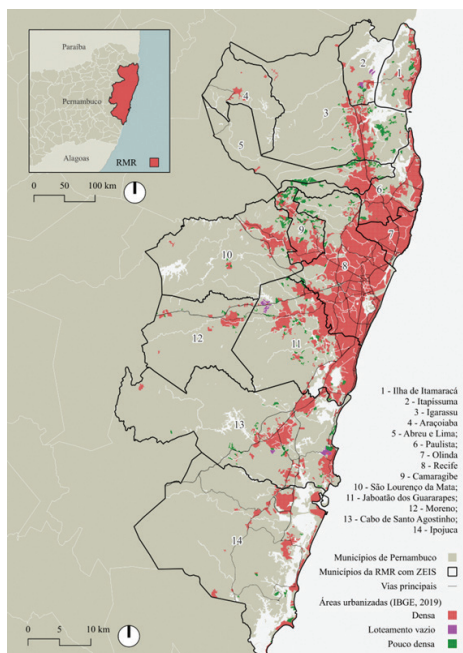
¹⁹ IBGE. *Censo Demográfico 2022*. Rio de Janeiro: IBGE, 2024.

²⁰ MIRANDA, Livia Izabel Bezerra de; BITOUN, Jan, 2015. *Op. cit.*

²¹ MIRANDA, Livia Izabel Bezerra de. *Relatório Estadual de Avaliação dos Planos Diretores Participativos de Pernambuco*, FASE Pernambuco, Observatório das Metrôpoles Pernambuco, Recife, 2009.

²² MIRANDA., Livia Izabel Bezerra de; BITOUN, Jan, 2015. *Op. cit.*

²³ CAVALCANTI, Helenilda; MIRANDA, Livia Izabel Bezerra de; SOUZA, Maria Ângela de Almeida; NEVES, Norah. Tipologia e caracterização de assentamentos precários: região metropolitana do Recife. In: MORAIS, Maria da Piedade; KRAUSE, Cleandro; LIMA NETO, Vicente Correia (eds.). *Caracterização e tipologias de assentamentos precários: estudos de caso brasileiros*. Brasília: IPEA, 2016.

Figura 1 – Inserção e mancha urbanizada da Região Metropolitana do Recife

Fonte: Elaborado pelos Autores.

Antes de abordar as questões relativas às ZEIS e ao zoneamento urbanístico de cada município, cabe ressaltar que as capacidades institucionais dos municípios são diferenciadas quanto ao planejamento do uso e ocupação do solo.²⁴ Este fato impacta diretamente nas políticas urbanas de zoneamento, que são desenhadas no Plano Diretor Municipal e ainda mais na sua aplicação e fiscalização.

Em uma avaliação anterior, relativa aos primeiros planos diretores da RM Recife elaborados Pós-Estatuto da Cidade, Miranda²⁵ observou que enquanto alguns municípios dispunham de órgãos e cadastro voltados às políticas de habitação, a exemplo do Polo Recife, Olinda e Paulista, outros dispunham apenas de Cadastro, como foi o caso de São Lourenço da Mata e Camaragibe. Os demais municípios da RM não dispunham de órgãos, nem de cadastros. Em função dessas dificuldades, a Agência CONDEPE/FIDEM, autarquia estadual voltada ao planejamento municipal do Estado de Pernambuco, apoiou a elaboração dos planos diretores municipais nesses municípios.

Até 2008, somente oito municípios tinham elaborado seus Planos Diretores, e somente em sete municípios o Plano Diretor foi elaborado a menos de dez anos,

²⁴ LUBAMBO, Cátia Wanderley,; COSTA, Fernanda Carolina Vieira da; VASCONCELOS, Manoela Guedes Ferreira Jordão de; SILVA, Tiago Gonçalves da. *Produto 7 – Relatório parcial de pesquisa de campo contendo aprofundamento do conhecimento sobre os aspectos físicos e territoriais dos NUI no Polo Recife*. IPEA, 13 de abril de 2021.

²⁵ MIRANDA, Livia Izabel Bezerra de, 2009. *Op. cit.*

portanto sete planos necessitam de revisão conforme define o Estatuto da Cidade.²⁶ O Quadro 01 apresenta a Lei do Plano Diretor vigente em cada Município, bem como se o documento prevê o Zoneamento Especial de Interesse Social (ZEIS), a forma como o município disponibiliza os dados geoespaciais do zoneamento e se a política urbana faz uso ou não do potencial construtivo sob a forma do Índice de Aproveitamento.

Quadro 01 – Situação dos Planos Diretores da RM Recife e a presença ou não de ZEIS e parâmetros urbanísticos

Municípios da RM Recife	Lei do Plano Diretor *Uso e ocupação do Solo	ZEIS (Nº)	Disponibiliza os dados geoespaciais do zoneamento?	Aplica-se o índice de aproveitamento
Abreu e Lima	LC nº 650/2008	Sim (2)	Em imagem	Sim
Araçoiaba	LC nº 193/2008	Sim (2)	Em imagem	Sim
Cabo de Santo Agostinho	LC nº 2.360/2006; LC nº 3.109/2015	Sim (28)	Feições georreferenciadas	Sim
Camaragibe	LC nº 341/2007	Sim (4)	Em imagem	Sim
Igarassu	LC nº 2629/2006; ²⁷ LC nº 089/2018; LC nº 04/2024 ²⁸	Sim (20)	Em imagem	Sim
Ilha de Itamaracá	LC nº 1.050/2007; LC nº 1.340/2018 ²⁹	Não	Em imagem	Não
Ipojuca	LC nº 2120/2023	Sim (20)	Feições georreferenciadas	Sim
Itapissuma	LC nº 895/2014	Sim (1)	Em imagem	Sim
Jaboatão dos Guararapes	LC nº 17/2013	Sim (19)	Pontos georreferenciados	Sim
Moreno	LC nº 343/2006; LC nº 585/2019	Sim (9)	Pontos georreferenciados	Sim
Olinda	LC nº 054/2020	Sim (17)	Pontos georreferenciados	Sim
Paulista	LC nº 4821 /2018	Sim (11)	Pontos georreferenciados	Sim
Recife	LC nº 02/2021 ³⁰	Sim (76)	Feições e pontos georreferenciados	Sim
São Lourenço da Mata	LC nº 2.341/2011	Sim (2)	Em imagem	Não

Fonte: Elaborado pelos Autores.

²⁶ BRASIL. *Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001*. Estatuto da Cidade. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2001.

²⁷ Modifica parâmetros de uso e ocupação estabelecidos no PD de 2006.

²⁸ Em processo de aprovação, zoneamento não disponível, possíveis alterações.

²⁹ Modifica parâmetros de uso e ocupação estabelecidos no PD de 2007.

³⁰ Além desta lei, Recife apresenta uma lei específica que dispõe da urbanização e regularização fundiária em ZEIS – PREZEIS (Lei nº 16.113/1995).

O exame do conteúdo de cada Lei identificou 211 ZEIS, gravadas nas legislações municipais dos municípios da RM Recife. No entanto, cabe ressaltar que a pobreza urbana na RM Recife também se apresenta em outros territórios populares, para além dos que se apresentam reconhecidos. Cavalcanti *et al.*³¹ destacaram uma série de levantamentos acerca de assentamentos populares na Região Metropolitana desde a década de 1970, realizados por diversas instituições nacionais e internacionais, sendo o mais recente o Atlas das Infraestruturas Públicas das Comunidades de Interesse Social do Recife.³²

Os estudos consistiram em tentativas de quantificar e caracterizar os assentamentos populares da RM Recife. Constatou-se que a maioria dos assentamentos (dois terços) encontra-se no Recife e que cerca de 60% dos domicílios recifenses se localizam nesses territórios.³³ Os diferentes estudos utilizaram várias toponímias para se referirem aos assentamentos populares da RM, dos quais destacam-se: assentamentos populares, áreas pobres, comunidades de interesse social. Este artigo trata somente daqueles assentamentos que foram gravados na legislação urbanística como Zonas ou Áreas Especiais de Interesse Social, nos Planos Diretores Municipais ou por leis específicas. Ressalta-se a importância de compreender que as ZEIS abrangem somente um pequeno recorte desse universo. Os estudos demonstram que é preciso ampliar o reconhecimento de ZEIS nas legislações municipais, pois este é um passo importante para a provisão de políticas de regularização urbanística e fundiária, para garantir aos cidadãos que nelas vivem as condições adequadas de habitabilidade.

Ao examinar os Planos Diretores dos municípios da RM Recife foi possível constatar que em quatro dos municípios, o instrumento ZEIS é autoaplicável no Plano Diretor. As minutas de lei apresentam em seus anexos, a gravação do perímetro de cada Zona, por meio de coordenadas georreferenciadas. São eles: Recife, Jaboatão dos Guararapes, Olinda e Moreno. No caso do Recife, além do gravame no corpo da lei do Plano Diretor, foi especificado um parâmetro específico: o Coeficiente de Aproveitamento de 1,5. Recife também foi protagonista na institucionalização de ZEIS desde os anos 1980 e apresenta Lei específica, a Lei nº 16.113/1995, do PREZEIS. Já em outros municípios, como Itapissuma e Ilha de Itamaracá, há apenas a menção ao instrumento, sem a delimitação do perímetro das áreas. Nesse caso, há a necessidade de legislação específica para regulamentar o instrumento.³⁴ Nos

³¹ CAVALCANTI, Helenilda; MIRANDA, Lívia Izabel Bezerra de; SOUZA, Maria Ângela de Almeida; NEVES, Norah, 2016. *Op. cit.*

³² RECIFE. Prefeitura da Cidade. *Atlas das Infraestruturas Públicas das Comunidades de Interesse Social do Recife*. Recife: PCR, 2016.

³³ CAVALCANTI, Helenilda; MIRANDA, Lívia Izabel Bezerra de; SOUZA, Maria Ângela de Almeida; NEVES, Norah, 2016. *Op. cit.*

³⁴ MIRANDA, Lívia Izabel Bezerra de, 2009. *Op. cit.*

Municípios de Cabo de Santo Agostinho, Ipojuca e Moreno, observou-se a ocorrência de ZEIS situadas em Zonas Rurais.

A maioria das ZEIS instituídas se encontravam demarcadas em Planos Diretores municipais precedentes e foram referendadas nas subseqüentes revisões da lei. Contudo, Cavalcanti *et al.*³⁵ ressaltam que o reconhecimento de ZEIS não se traduziu em políticas efetivas de urbanização de favelas. Na maioria dos casos, as políticas governamentais não foram capazes de produzir uma mudança estrutural nos assentamentos, resultando em urbanizações parciais ou na manutenção dos precários padrões de urbanização. A autoconstrução, com investimentos dos moradores em suas residências, não foi suficiente para reverter as precárias condições de habitabilidade ou de irregularidades fundiárias, demarcando a ausência do Estado na provisão de melhorias habitacionais, regularização fundiária e provisão de infraestruturas. Nessa direção, Moraes³⁶ ressaltou que instrumentos de gestão participativa como o PREZEIS ficaram “aquém das expectativas e das necessidades dos moradores das ZEIS” (p. 15).

Apesar do instrumento de zoneamento especial (ZEIS) ser o mais acionado nos Planos Diretores municipais, a sua incompleta regulamentação denota o pouco interesse dos governos na sua efetiva aplicação. No entanto, assiste-se às regulamentações permissivas, ou mesmo as desregulamentações que visam atender a interesses imobiliários. Como será observado a partir da metodologia proposta neste artigo, algumas ZEIS apresentam um grande contraste morfológico com o entorno. Diversos estudos que analisaram a presença de investimentos públicos ou privados, via setor imobiliário, no entorno de favelas, e até mesmo a regularização fundiária, podem afetar consideravelmente a realidade e as condições de permanência da população mais pobre (Soares; Sugai, 2019; Kawahara, 2018; Taqueda, 2015), afetando consideravelmente a vida cotidiana da população local.³⁷ Além disso, os limites de muitas dessas ZEIS nunca foram revisados, apesar de sua expansão ao longo dos anos.

A não padronização das nomenclaturas das zonas, em alguns Planos Diretores da RM Recife, impossibilita a compreensão das interações com as ZEIS. Nos casos do Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca, houve o entendimento que as Macrozonas urbanas correspondem às “Macroáreas”. Essa nomenclatura contrasta com a nomeação das zonas utilizadas nos demais municípios da região. Nestes planos o termo “macroárea” se refere ao macrozoneamento urbano e rural. A macroárea urbana é subdividida em várias áreas ou zonas. Este fato torna mais complexa a

³⁵ CAVALCANTI, Helenilda; MIRANDA, Livia Izabel Bezerra de; SOUZA, Maria Ângela de Almeida; NEVES, Norah, 2016. *Op. cit.*

³⁶ MORAES, Demóstenes Andrade de, 2020. *Op. cit.*, p. 15.

³⁷ CAVALCANTI, Helenilda; MIRANDA, Livia Izabel Bezerra de; SOUZA, Maria Ângela de Almeida; NEVES, Norah, 2016. *Op. cit.*

compreensão de onde as ZEIS se situam e quais as demais zonas do município com as quais ela interage.

Como foi introduzido no item anterior e será aprofundado a partir dos resultados, o zoneamento dos planos diretores da RM Recife não dialogam entre si. Também estão ausentes destes planos discussões como: o desenvolvimento Regional, a Integração Metropolitana, os serviços de interesse comum metropolitano. E ainda que haja planejamentos na esfera metropolitana, a exemplo do Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado,³⁸ não há uma estrutura governamental administrativa que coordene a integração e implementação desse plano para a região. Sem essa coordenação voltada aos interesses comuns metropolitanos, prevalece o planejamento fragmentado, atomizado e circunscrito aos limites municipais, ainda que os processos espaciais extrapolam esses limites.

3 Metodologia

Além da revisão bibliográfica, este artigo se estrutura a partir de três etapas: i) a obtenção e tratamento de dados geoespaciais; ii) o diagnóstico dos cenários atuais; e iii) o prognóstico de cenários futuros.

3.1 Obtenção e tratamento de dados geoespaciais

A primeira etapa do estudo consistiu na obtenção de dados geoespaciais referentes aos Planos Diretores da RM Recife, especificamente aos parâmetros de zoneamento e das ZEIS. As leis foram obtidas por meio de *sites* das prefeituras ou da câmara de vereadores. Quando estas não estavam disponíveis, foi necessário entrar em contato com as secretarias municipais responsáveis pelo planejamento urbano. Neste processo é importante registrar que a baixa capacidade institucional de alguns municípios se reflete na qualidade e fragilidade das bases de dados espaciais.

O objetivo desta etapa foi a construção de uma base cartográfica que apresentasse os zoneamentos de todos os municípios metropolitanos com a sobreposição das Zonas Especiais de Interesse Social. Conforme pôde-se perceber na Tabela 1, apenas três dos 14 municípios disponibilizaram de modo aberto as feições georreferenciadas das zonas: Recife, Ipojuca e Cabo de Santo Agostinho. Ressalta-se que estes dados são essenciais para a realização de estudos socioespaciais em ambiente GIS (Geographic Information System). Além disso, quatro dos municípios disponibilizaram, na minuta da lei, as coordenadas geográficas dos polígonos das Zonas.

³⁸ PERNAMBUCO. *Produto 2 – Diagnóstico consolidado*. Recife: Agência Condepe/Fidem, nov. 2019. Disponível em: <https://bit.ly/3rdcS7n>. PERNAMBUCO. *Produto 4 – Relatório final de proposições*. Recife: Agência Condepe/Fidem, jan. 2020. Disponível em: <https://bit.ly/3blShJJ>

Uma série de procedimentos de geoprocessamento foram realizados para unificar as bases de dados: a) para os municípios que disponibilizaram apenas as coordenadas dos perímetros das zonas foi necessária a conversão das coordenadas geográficas para arquivos de pontos, posteriormente unindo os pontos em linhas e, por fim, convertendo as linhas em polígonos, ainda que este método garanta a transparência e proteção de dados, não é a forma ideal de disponibilizá-los devido às dificuldades de manipular essas informações; b) sete municípios disponibilizaram os dados somente em formato de imagem, seja ela vetorizada (formato pdf) ou não (formato jpeg, png, etc). Estes casos foram os mais desafiadores, pois era necessário georreferenciar as imagens no ambiente do *software* GIS (QGIS) e contornar manualmente cada zona.

A falta de padronização do Sistema de Coordenadas Geográficas dos Dados foi outro desafio a superar para a unificação da base cartográfica. Desde 2005, o IBGE definiu o SIRGAS 2000 como o sistema geodésico brasileiro de referência, dando um prazo de 10 anos para a readequação dos dados, no entanto, foi comum encontrar dados com sistemas obsoletos ou incompatíveis (WGS84 e SAD69). Devido a essa questão, muitos dados precisaram ser projetados para um sistema de coordenadas em comum, convencionou-se que todos os dados seriam convertidos em WGS84 devido à dependência das imagens do Google Satélite para georreferenciar aqueles zoneamentos disponibilizados em formato de imagem.

Por fim, escolheu-se o parâmetro “Índice de Aproveitamento do Terreno ou Coeficiente de utilização do Terreno” para avaliar o potencial construtivo dos terrenos. A cada zona foi atribuído o seu respectivo Índice de Aproveitamento. Alguns municípios não adotam o índice de aproveitamento, como foi o caso de Ilha de Itamaracá, São Lourenço da Mata e Moreno. Nestes casos, utilizou-se uma escala alternativa referente ao máximo de gabaritos permitidos em cada zona. Este parâmetro foi convertido em Índice de Aproveitamento, uma vez que os municípios informaram a Taxa de Ocupação máxima permitida para cada zona.

O Quadro 02, abaixo, sistematiza todas as zonas consideradas nesta etapa. Outra questão importante de considerar é a nomenclatura adotada para cada zona. Em alguns municípios os nomes das zonas coincidem, embora apresentem objetivos e parâmetros distintos. Em outras há semelhança nos objetivos e parâmetros do zoneamento, como é o caso de Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca.

Quadro 02 – Zonas consideradas na análise (Abreviações: Zonas = Z; Setor = S; Macroárea = MA; Zona Especial = ZE; Zona de Preservação = ZP)

(Continua)

Municípios	Título das Zonas dos Planos Diretores consideradas no levantamento
Abreu e Lima	Z Urbanização Restrita (ZUR); ZE de Centro (ZEC); Z Reestruturação e Urbanização de Baixo, Médio e Alto Potencial Construtivo (ZUR); Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN); Z Atividades Industriais (ZAI); ZP e Recuperação Ambiental (ZPRA).
Araçoiaba	Z Urbanização (ZU); Z Expansão Urbana (ZEU).
Cabo de Santo Agostinho	MA Costeira de Interesse Ambiental e Turístico (MACIAT); MA de Consolidação e Qualificação Urbana Integrada (MACQUI); MA de Expansão e Consolidação Produtiva (MAECOP); MA Industrial (MAI); MA Central de Comércio e Serviços (MACS); MA Industrial e Portuária (MAIP); ZE Corredor de Múltiplos Usos (ZECMU); ZE de Baixa Ocupação (ZEBO); MA de Desenvolvimento Rural e Agropecuário (MADRA); ZE de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (ZEDUA); ZE de Preservação Cultural (ZEPCULT).
Camaragibe	ZE de Proteção Histórica (ZEPH); ZP com Urbanização Restrita (ZPUR); Z Urbanização em Consolidação (ZUEC); ZP Permanente (ZPP); Z Urbanização Consolidada (ZUC); Z Requalificação Urbana (ZRU); ZP de Manancial (ZPM); Z Conservação Ambiental (ZCA).
Igarassu	Centro Consolidado de Comércio Varejista e de Serviços (CICVS); Z Urbanização Restrita (ZUR); Z Urbanização Preferencial (ZUP); Z Urbana de Nova Cruz (UNC); Z Urbana de Três Ladeiras (ZUTI); Z Industrial de Araripe (ZIA); Z e S Especial de Preservação Histórico Ambiental dos Marcos (ZPHAM e SPHAM); S de Preservação Histórico- Ambiental (SEPHA); S Especial de Preservação Histórico-Ambiental Rigorosa (SPHAR).
Ilha de Itamaracá	ZE de Centro (ZEC); Z Alta Densidade (ZAD); Z Média Densidade (ZMD); Z Baixa Densidade (ZBD); ZE de Interesse Histórico e Cultural (ZEIHC).
Ipojuca	MA de Baixa Ocupação (MABO); MA de Conservação Ambiental (MACA); MA Costeira de Interesse Ambiental e Turístico (MACIAT); MA de Consolidação e Qualificação Urbana Integrada (MACQUI); MA Central de Comércio e Serviços (MACS); MA de Desenvolvimento Rural e Agropecuário (MADRA); MA de Expansão e Consolidação Produtiva (MAECOP); MA Industrial (MAI); MA Industrial e Portuária (MAIP); ZE Corredor de Múltiplos Usos (ZECMU); ZE de Interesse Institucional (ZEII); ZE de Preservação Cultural (ZEPCULT).
Itapissuma	ZP Ambiental e de Lazer (ZAL); Z Uso Diversificado (ZUD); Z Requalificação Urbana (ZRU); Z Desenvolvimento Industrial (ZDI); ZP Ambiental e de Turismo (ZAT); ZP da Orla do Canal de Santa Cruz (ZPO); ZP do Patrimônio Histórico e Cultural (ZHC); Z Ocupação Especial (ZOE); Z Urbanização Preferencial (ZUP).
Jaboatão dos Guararapes	Z Adensamento Construtivo Alto, Médio e Baixo (ZAA, ZAM e ZAB); Z Conservação dos Corpos D'Água (ZCA); ZE Aeroportuária (ZEA); Z Expansão Urbana (ZEU); ZE de Proteção do Patrimônio Histórico-Cultural (ZHC); Z Interesse Produtivo (ZIP); ZP Ambiental (ZPA); Z Processamento de Exportação (ZPE); Z Rural (ZR).

(Conclusão)

Municípios	Título das Zonas dos Planos Diretores consideradas no levantamento
Moreno	Z Urbanização Específica de Mananciais (ZUEM); Z Interesse Produtivo (ZIP); Z Expansão Urbana (ZEU); ZP Histórica e Cultural (ZEPH); Z Urbanização Restrita (ZUR); Z Urbanização Específica (ZUE); ZP Ambiental (ZPA).
Olinda	ZP Ambiental Recreativa (ZPAR); Z Consolidação da Ocupação (ZCO); Z Interesse Estratégico (ZIE); ZP Ambiental Especial (ZPAE); Z Verticalização Elevada (ZVE); Z Verticalização Moderada (ZVM); ZE de Proteção do Patrimônio Cultural (ZEPC); Núcleo Urbano em Área Rural (NUAR); Z Uso Sustentável (NUS).
Paulista	S de Centro Principal (SCP); Z Alta, Média e Baixa Densidade (ZAD, ZMD, ZBD); Z Comércio e Serviços (ZCS); ZE de Conservação Ambiental (ZECA); ZE de Conservação Urbana e Ambiental (ZECUA); ZE de Interesse Histórico e Cultural (ZEIHC); Z Industrial (ZI); Z Rural (ZR); Z Urbanização Restrita (ZUR).
Recife	Z Ambiente Construído (ZAC – Morro, Orla, Planície); Z Ambiente Natural (ZAN – Beberibe, Capibaribe, Orla e Tejipió); Z Desenvolvimento Sustentável (ZDS – Beberibe, Capibaribe, Centro e Tejipió); Z Centro (ZC); Z Reestruturação Urbana (ZRU).
São Lourenço da Mata	Z Urbanização Preferencial (ZUP); ZE de Proteção Ambiental (ZEPA); Z Urbanização Restrita (ZUR); ZE de Atividades Produtivas (ZEAP); ZE de Proteção Ambiental (ZEPA); Z Urbanização Preferencial (ZUP); ZE de Dinamização Urbana (ZEDE); Z Requalificação Urbana (ZRU); ZE de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH).

Fonte: Elaborado pelos Autores.

3.2 Diagnóstico dos cenários atuais

Na segunda etapa do estudo foram comparados os padrões tipológicos das ZEIS com os seus respectivos entornos, partindo do pressuposto de que seria possível detectar em que casos as ZEIS teriam em seu entorno padrões construtivos mais permissivos e provavelmente modelados para atender interesses dos promotores imobiliários. Para tanto, foi estabelecido um *buffer* de 200 metros em relação ao limite das ZEIS, distância suficiente para abarcar as quadras lindeiras. Em função da dificuldade em encontrar dados relativos às edificações, visto que alguns municípios da RM Recife sequer dispunham de bases cadastrais, decidiu-se utilizar os pontos cotados do Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos (CNEFE).³⁹ Este dado está disponível para todo o país.

Os pontos cotados apresentam seis tipos geocodificação, sendo elas: 1 – Coordenada original do Censo 2022; 2 – Coordenada modificada (agrupamento de apartamentos em um mesmo logradouro); 3 – Coordenada estimada (endereços

³⁹ IBGE. *Censo Demográfico 2022: Coordenadas Geográficas dos Endereços*. Nota Metodológica n. 01. Rio de Janeiro: IBGE. 2024.

originalmente sem coordenadas ou coordenadas inválidas); 4 – Face de Quadra; 5 – Localidade; e 6 – Setor censitário.⁴⁰ Calculou-se tanto para as ZEIS como para o seu entorno, a proporção da tipologia apartamentos (2), considerando que esta tipologia seria a mais praticada pelo mercado imobiliário, em relação a todas as demais tipologias de endereços. A diferença entre as proporções dentro e fora da ZEIS foi calculada, gerando diagnósticos com o cenário médio dos municípios.

3.3 Alguns cenários possíveis

A terceira etapa do estudo consistiu na classificação das ZEIS conforme o índice de aproveitamento do entorno. Neste momento, não se considerou um *buffer* de 200 metros de distância em relação ao limite da ZEIS, mas investigou-se quais eram de fato as zonas nas quais as ZEIS estavam inseridas ou se interseccionam e se cruzavam. Para isso, ferramentas de geoprocessamento de associação espacial foram utilizadas. À semelhança da etapa anterior, foi gerado um diagnóstico considerando o valor médio do potencial construtivo que pode ser aplicado diretamente nas áreas limítrofes às ZEIS de cada município.

4 Resultados

A cartografia resultante do agrupamento dos zoneamentos dos Planos Diretores dos municípios que integram a RM Recife pode ser visualizada na Figura 2, as zonas se encontram classificadas conforme o Índice de Aproveitamento Máximo ou Gabarito Máximo permitido. É possível perceber a grande quantidade de ZEIS que estão contidas ou se interseccionam com zonas de elevado potencial construtivo. No entanto, esse cenário não é uma regra, visto que podem existir ZEIS próximas a áreas de baixo interesse pelo setor imobiliário, a conjuntos habitacionais de interesse social, a áreas ambientalmente sensíveis e inviáveis ao adensamento, ou a áreas de usos não residenciais, como indústrias ou outros equipamentos.

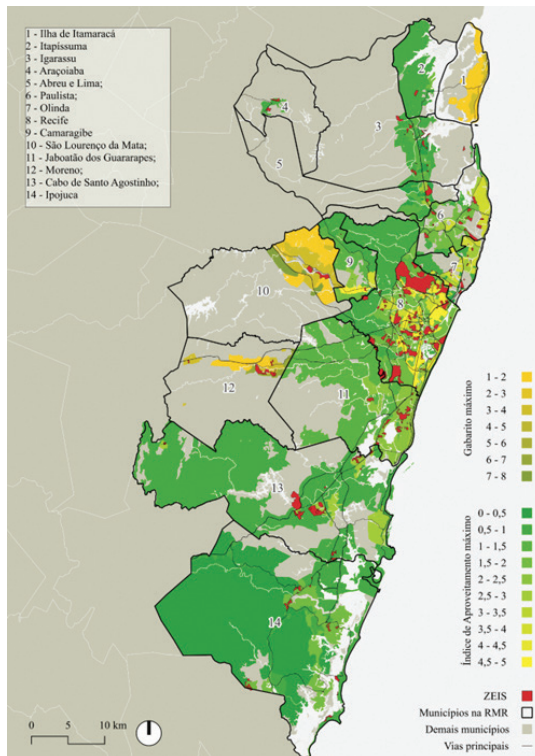
Nos municípios de menor porte e mais distantes do Polo Recife, percebe-se no geral que estes possuem uma regulação urbanística menos permissiva à verticalização. Levanta-se a hipótese de que ainda existe um baixo interesse do setor imobiliário por estas áreas, seja pela baixa demanda de mercado, seja pela carência das infraestruturas, ou, pela possibilidade de viabilizar outras tipologias, como condomínios horizontais em áreas periféricas ou próximas à orla marítima. Somente o município de Moreno (12), fora da mancha metropolitana mais conurbada, apresentou um potencial construtivo elevado na vizinhança de ZEIS. Nesse caso, as ZEIS interseccionam áreas com o mais elevado coeficiente municipal, que permite a construção de edifícios de até 8 pavimentos. Em Camaragibe, na área conurbada ao núcleo metropolitano, ao oeste, o Índice de Aproveitamento 5

⁴⁰ IBGE. *Censo Demográfico 2022, 2024. Op. cit.*

contrasta com o entorno das ZEIS ali gravadas. Em São Lourenço da Mata, ainda que tenha sofrido modificações em seu Plano Diretor para abrigar as obras da Cidade da Copa e atender ao interesse do setor imobiliário formal,⁴¹ as modificações não chegaram a afetar as áreas limítrofes das ZEIS, que interagem com áreas de coeficiente construtivo similar.

A cartografia da Figura 2 permite perceber a continuidade com que algumas zonas de elevado potencial construtivo se interligam com as zonas de outros municípios, demonstrando que a associação entre as diferentes legislações municipais pode oferecer pistas sobre processos espaciais comuns que se irradiam na metrópole, para além de limites municipais. Esta tendência mostrou-se mais intensa nos municípios mais integrados ao norte do Recife: Olinda e Paulista, principalmente ao longo da orla marítima.

Figura 2 – Zoneamento dos PDs dos Municípios da RM Recife classificados conforme Índice máximo de aproveitamento

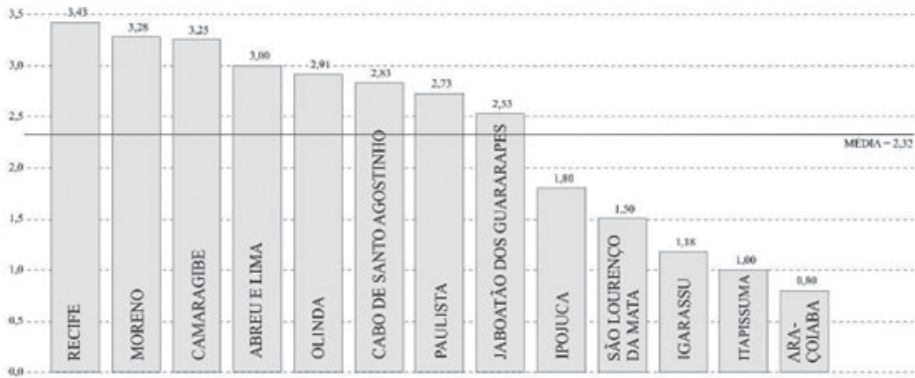


Fonte: Elaborado pelos autores.

⁴¹ MELLO, Germana Maria Santiago de. *Transformações na dinâmica territorial de São Lourenço da Mata: da cidade da copa aos novos empreendimentos imobiliários*. Recife, 2014, 192 f. Dissertação. Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano, Universidade Federal de Pernambuco. Recife: 2014.

O Gráfico 1 organiza hierarquicamente os municípios cujas ZEIS interagem com as zonas de mais elevado potencial construtivo. A partir dele, percebe-se que Moreno, Camaragibe e Abreu e Lima são os municípios que permitem um adensamento nos limites das ZEIS, superior a municípios com maiores dinâmicas do setor imobiliário como, Olinda, Paulista e Jaboatão dos Guararapes.⁴² Contudo, cabe ressaltar que embora os índices permitam o adensamento construtivo, tal potencial pode não ser aproveitado em função dos condicionantes específicos locais e pela possibilidade de ocupação com tipologias não necessariamente verticalizadas.

Gráfico 1 – Gráfico de colunas com o Coeficiente Médio de Aproveitamento próximo as ZEIS por município da RM Recife e média dos quatorze municípios



Fonte: Elaborado pelos Autores.

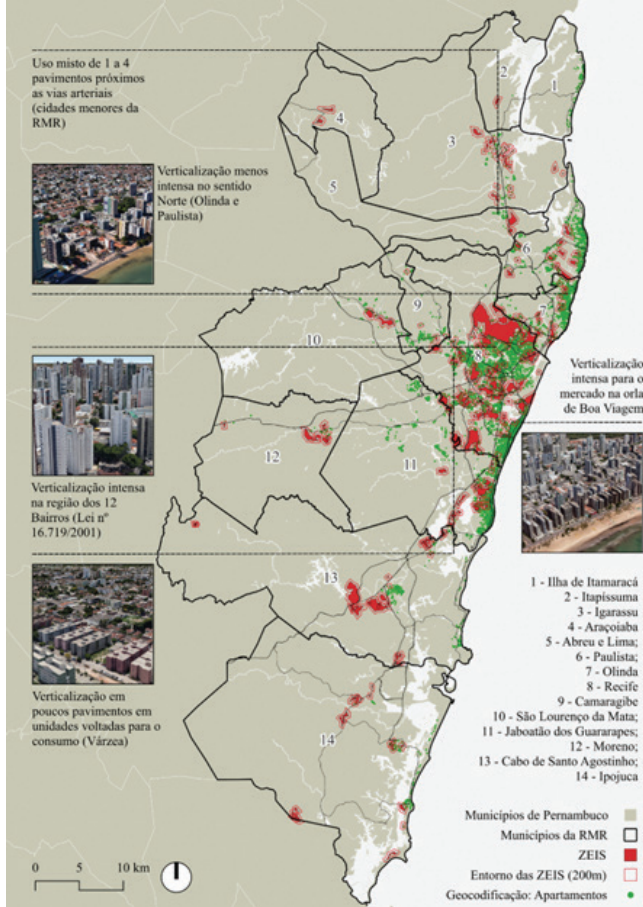
A cartografia da Figura 3 ao espacializar os pontos de domicílios referentes aos apartamentos, a partir do CNEFE,⁴³ ilustra que pode existir uma diversidade de tipologias que se relacionam com uma outra diversidade de indicadores. A demanda por verticalização é uma delas, que geram paisagens verticalizadas mais densas ou mais esparsas, como é o caso da verticalização da orla de Olinda e Paulista, que se configuram com menos intensidade se comparadas àquela presente na região dos 12 bairros e na orla de Boa Viagem (Figura 3). Enquanto algumas unidades habitacionais verticalizadas atendem ao consumo como única ou segunda moradia, outras áreas verticalizadas se voltam unicamente ao mercado de compra e venda e ao mercado de aluguel por temporada para atender uma população fluante ou de turistas.

⁴² O município de Moreno estabelece apenas parâmetros máximos de quantidade de gabaritos e taxa de ocupação, este cenário pode resultar em cenários de empreendimentos com elevado coeficiente de aproveitamento, a exemplo do que foi constatado no Gráfico 1.

⁴³ IBGE. *Censo Demográfico 2022, 2024. Op. cit.*

A verticalização torna-se ainda mais esparsa em municípios como Paulista (6), Cabo de Santo Agostinho (13) e Ipojuca (14), onde as casas de veraneio, condomínios de segunda residência, resorts e habitações de baixa renda caracterizam a paisagem.⁴⁴

Figura 3 – Análise de padrões de verticalização na RM Recife



Fonte: Elaborada pelos Autores.

É importante destacar também a sensibilidade dos dados utilizados em detectar apartamentos com tipologias de até quatro pavimentos, como é o caso dos inúmeros conjuntos habitacionais voltados para o consumo da classe baixa

⁴⁴ SILVA, Nayrison de Jesus Prado da. *Dinâmica socioespacial do imobiliário turístico e da morfologia urbana costeira nas metrópoles do Nordeste Brasileiro*. Fortaleza, 2023, 332 f. Tese. Programa de Pós-Graduação em Geografia. Universidade Federal do Ceará. Fortaleza: 2023.

e média-baixa. De acordo com Souza *et al.*⁴⁵ e Bitoun e Miranda,⁴⁶ a periferação metropolitana ocasionou a construção dos conjuntos habitacionais COHAB (e MCMV até 2012) por Olinda, Paulista e Jaboatão dos Guararapes. Em muitos desses casos, as ZEIS se inseriram próximas a estes conjuntos, uma vez que a sua posição periférica proporcionou a extensão da infraestrutura. A ocupação de áreas próximas aos conjuntos habitacionais por população que não teve acesso às políticas habitacionais promovidas pelo Estado, foi uma dinâmica reconhecida em todo país. Esta vizinhança é produto de uma dinâmica muito distinta daquela presente na verticalização intensa.

Nos municípios litorâneos situados na periferia metropolitana, particularmente Olinda, Paulista, Itamaracá, ao Norte do Recife e Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca, ao Sul do Recife, verifica-se elevada atividade turística. Tais atividades privilegiam os investimentos em infraestruturas, em detrimento dos investimentos para a urbanização dos assentamentos populares e comunidades tradicionais, geralmente carentes de serviços e infraestruturas, apesar de, em muitos casos, essas comunidades serem delimitadas como ZEIS. É devido a este contraste que, nas áreas mais litorâneas e turísticas, ocorre um aprofundamento das desigualdades sociais,⁴⁷ e os moradores passam a conviver em um ambiente com custo de vida elevado, voltado ao turismo e incompatível com o desejável para uma ZEIS.

Silva⁴⁸ ressalta a importância do poder público desempenhar um papel mais ativo na regulamentação do espaço urbano nas ZEIS, no entanto, os enclaves turísticos e a descontinuidade do zoneamento urbanístico (fragmentação normativa), e a carência de infraestruturas promovidas pelo poder público, reforçam ainda mais a segregação socioespacial na região. No geral, o que se percebe é que neste contexto as ZEIS tornam-se espaços esquecidos entre os enclaves turísticos, e os intensos conflitos de interesses particulares na região. Tal cenário exige maior precisão no zoneamento e estratégias para o fortalecimento desse instrumento ainda mais complexo.

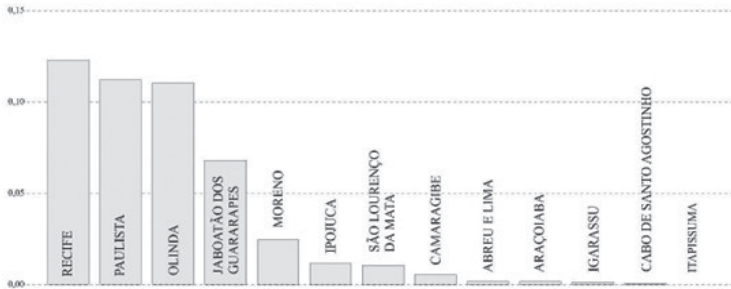
O fato dos endereços do CNEFE não discriminarem a quantidade de pavimentos nos pontos geocodificados como apartamentos pode ocasionar constrangimentos metodológicos quando os apartamentos são simplificados como áreas verticalizadas, mas existem inúmeras tipologias para esta modalidade de domicílio. No entanto, este fenômeno pareceu não influenciar os resultados do Gráfico 2 a seguir, no qual as áreas mais verticalizadas e de maior atuação do setor imobiliário formal conforme a Figura 3 encontram-se coerentemente hierarquizadas.

⁴⁵ SOUZA, Maria Ângela de Almeida; LIMA, Rosa Maria Cortês de; ANJOS, Kainara Lira dos; SILVA, Ailson Barbosa da, 2015. *Op. cit.*

⁴⁶ MIRANDA, Livia Izabel Bezerra de; BITOUN, Jan, 2015. *Op. cit.*

⁴⁷ SILVA, Nayrison de Jesus Prado da, 2023. *Op. cit.*

⁴⁸ SILVA, Nayrison de Jesus Prado da, 2023. *Op. cit.*

Gráfico 2 – Gráfico de colunas com a diferença edilícia das ZEIS e entorno por município da RM Recife

Fonte: elaborado pelos Autores.

Ao relacionar os Gráficos 1 e 2 pode-se observar que a hierarquia no potencial construtivo entre os municípios não necessariamente ocasionou em similaridades ao considerar o contingente edificado. Este fato alerta que não se pode basear unicamente os fatores que ameaçam a permanência da população residente em ZEIS no potencial construtivo do seu entorno, visto que este potencial pode não se efetivar, ainda que ele permita futuras transformações no padrão de uso e ocupação do solo. No entanto, seguramente as dinâmicas de verticalização no entorno das ZEIS, associadas a outros fatores como a disponibilidade de infraestruturas e a localização, podem oferecer previsões de maior pressão sobre os assentamentos.

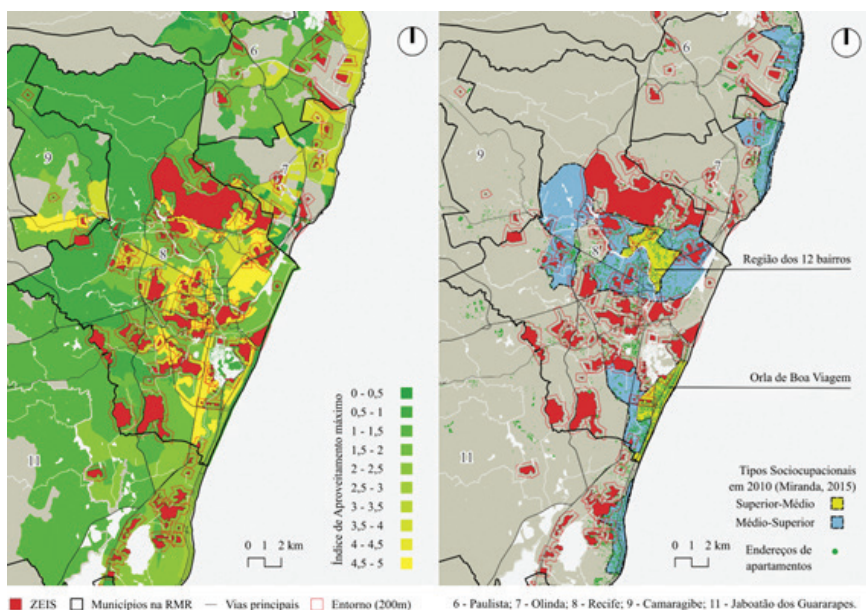
Partindo de uma perspectiva heterodoxa da economia urbana, pode-se compreender que a legislação urbanística pode legitimar os interesses do setor imobiliário, e se antecipar às convenções. Há uma alta correlação entre os perfis familiares e o lugar que estas famílias demandam na cidade. Assim, determinados interesses são viabilizados pela maximização dos Índices de Aproveitamento, dentre outros parâmetros que favorecem a verticalização nas áreas mais valorizadas, confirmando as previsões espaciais e antecipando uma nova ordem urbana.⁴⁹

Por fim, decidiu-se observar a ocorrência de ZEIS correlacionadas às áreas com forte dinâmica de atuação do setor imobiliário. Para isto, foi necessário ampliar a escala do estudo e enquadrar a zona litorânea Norte metropolitana, contendo os municípios do Recife, Olinda, Paulista e Abreu e Lima (Figura 4). Além disso, a fim de estabelecer um parâmetro para as áreas que atendem o segmento de renda superior e média-superior, fez-se menção aos tipos sócio-ocupacionais desenvolvidos pelo Observatório das Metrôpoles e sistematizados por Miranda e Bitoun⁵⁰ para o caso do Recife.

⁴⁹ ABRAMO, Pedro, 2007. *Op. cit.*

⁵⁰ MIRANDA, Livia Izabel Bezerra de; BITOUN, Jan, 2015. *Op. cit.*

Figura 4 – Análise aproximada na área de maior atividade imobiliária, o primeiro mapa destaca o Índice de Aproveitamento Máximo, enquanto o segundo mapa destaca a presença dos apartamentos



Fonte: Elaborado pelos Autores.

Os tipos sócio-ocupacionais são resultado de uma metodologia que classifica a população conforme a escala de prestígio da profissão, o ramo de atividade, a escolaridade e a renda, utilizando técnicas de análises fatoriais, correspondência e área de ponderação. Os autores⁵¹ constataram a existência de uma estabilidade na organização social do território no intervalo temporal analisado, entre 2000 e 2010, quando a população de segmento superior e médio superior ocupou majoritariamente a área dos 12 bairros e o bairro de Boa Viagem (Figura 4). Souza *et al.*⁵² constataram que na tipologia superior médio, a proporção de apartamentos em relação aos demais municípios chega a ser de 90%, aumentando a importância do uso deste indicador nesta abordagem.

É possível estabelecer uma relação entre as áreas de maior potencial construtivo no plano diretor e as áreas preferencialmente ocupadas pela população de alta renda e que, conseqüentemente, são as mais valorizadas. Bitoun *et al.*⁵³ apontaram para a existência de arranjos consolidados entre os empreendedores

⁵¹ MIRANDA, Livia Izabel Bezerra de; BITOUN, Jan, 2015. *Op. cit.*

⁵² SOUZA, Maria Ângela de Almeida; LIMA, Rosa Maria Cortês de; ANJOS, Kainara Lira dos; SILVA, Ailson Barbosa da, 2015. *Op. cit.*

⁵³ BITOUN, Jan; MIRANDA, Livia Izabel Bezerra de; SOUZA, Maria Ângela de Almeida, 2018. *Op. cit.*

privados e o Estado, que para favorecê-los, executam mudanças na legislação. Essas modificações são justificadas para atender a uma “demanda” crescente por habitação, mas que, no entanto, só atendem aos interesses de uma pequena parcela da população.

As adaptações legislativas são perceptíveis não só a partir da distribuição dos potenciais construtivos dos Planos Diretores, mas também em modificações para atender a grandes projetos, como ocorreu por ocasião da construção da Reserva do Paiva,⁵⁴ em Cabo de Santo Agostinho, a Cidade da Copa⁵⁵ em São Lourenço da Mata e ainda do Engenho Trapiche⁵⁶ em Ipojuca. De acordo com Bitoun *et al.*,⁵⁷ essas exceções: “enfraquecem os canais institucionais de participação democrática, bem como, na transferência para o setor privado do protagonismo das soluções urbanas, sob a égide da financeirização do capital” (p. 123).

Sem dúvidas, as ZEIS na RM Recife são resultado da luta pela reforma urbana e pelo direito à moradia, em âmbito nacional em função da difusão do instrumento, e local, pela luta das comunidades pela permanência e melhoria de seus territórios. Contudo, o mesmo Estado que reconhece e dá suporte a essa agenda, oferecendo instrumentos para a sua efetivação, também ocasionalmente, está envolvido com a agenda empresarial por meio da regulação urbanística que pressiona essas comunidades, revelando contradições que trazem incertezas quanto aos rumos da política urbana. Mas no geral, mesmo designando diversas favelas como ZEIS, pode-se perceber como a legislação urbanística também é modelada pela égide empresarial, e os Índices de Aproveitamento buscam atender a uma demanda de mercado já consolidada por edificações em altura, voltadas para o mercado imobiliário formal.

5 Conclusão

O artigo trouxe contribuições metodológicas para a análise das pressões que se materializam sob as ZEIS na RM Recife. Ainda que exista muita produção científica quanto à precariedade urbana no Polo Recife, são escassos os estudos que abordam o problema em escala regional, considerando todos os 14 municípios da RM. Uma das razões para esta carência está na complexidade em se obter dados cartográficos, bem como na dificuldade para unificá-los em uma única base. Nesse

⁵⁴ A Reserva do Paiva trata-se de um bairro planejado de luxo localizado na orla de Cabo de Santo Agostinho, a tipologia predominante é de casas e pequenos edifícios voltados ao turismo (segunda residência).

⁵⁵ A Cidade da Copa foi construída no município de São Lourenço da Mata, no contexto de receber a Copa do Mundo de 2014, além do estádio já construído, contou com uma série de empreendimentos (residenciais, *shopping center* e outros equipamentos) sob o discurso das cidades inteligentes, contudo, os projetos não avançaram conforme o previsto.

⁵⁶ Consiste em um Plano urbanístico de expansão da cidade de Ipojuca, ainda não executado.

⁵⁷ BITOUN, Jan; MIRANDA, Lívia Izabel Bezerra de; SOUZA, Maria Ângela de Almeida, 2018. *Op. cit.*, p. 123.

sentido, as cartografias resultantes tornam-se úteis para dar subsídio ao planejamento metropolitano integrado.

A temática é urgente pois, como visto a partir dos resultados, existem ZEIS que já estão pressionadas pelas dinâmicas imobiliárias do seu entorno. O fato de as ZEIS estarem inseridas em áreas valorizadas denota a força do Instrumento para o fortalecimento da garantia de permanência, gerando diversidade para estas áreas. No entanto, observa-se que os interesses capitalistas e imobiliários vêm cada vez mais fortemente modelando as legislações urbanísticas para viabilizar os seus interesses. Neste contexto, a pressão exercida sobre as bordas dos assentamentos gravados como ZEIS é cada vez maior. Quando não é o caso de legitimar as remoções, ameaçadas por grandes empreendimentos. O poder público, ainda que estabeleça parâmetros específicos para as ZEIS, deslegitima a proteção dessas áreas ao atribuir elevados coeficientes de aproveitamento em suas áreas limítrofes, podendo ocasionar uma transformação intensa no uso e ocupação do solo e, conseqüentemente, induzir processos de gentrificação, além de acentuar uma paisagem marcada pela fragmentação socioespacial.

Ressalta-se a importância de se aprofundar pesquisas dessa natureza, pois existe uma diversidade de dados socioespaciais com o potencial de classificar a intensidade das discrepâncias no uso e ocupação do solo nas áreas limítrofes às ZEIS. Abordagens similares a esta podem ser reproduzidas considerando outros instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade.⁵⁸ Uma possibilidade para minimizar o impacto da fragmentação no entorno da ZEIS, seria a criação de Zonas de Amortecimento no entorno das ZEIS. Estas zonas poderiam garantir qualidade urbanística e ambiental à cidade e ao mesmo tempo, mitigar ameaças à permanência da população mais pobre em áreas bem localizadas, reconhecendo o direito à habitação e à cidade desta população.

Diante da conjuntura de ameaças as ZEIS na RM Recife, levanta-se a hipótese de que é necessário discutir as possibilidades de regulamentação das áreas de entorno nesses territórios, seja pela aplicação de índices intermediários “amortecedores”, seja pela ampliação da fiscalização pelo poder público, conferindo mais rigor ao permitir edificações nessas áreas. A definição de ZEIS do Tipo 2⁵⁹ (em áreas vazias), e o incentivo a outras alternativas⁶⁰ de posse dentro das ZEIS como:

⁵⁸ BRASIL. *Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001*. Estatuto da Cidade. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2001.

⁵⁹ As ZEIS do Tipo 2 são comumente definidas como lotes ou glebas não edificadas ou subutilizadas, dotadas de infraestrutura e serviços, que são destinados à construção de conjuntos habitacionais de interesse social pelo poder público. Podem existir variações conceituais e outros tipos de ZEIS em âmbito nacional, mas o Plano Diretor do Recife e demais municípios da RM seguem este norte conceitual.

⁶⁰ Essas alternativas também são levantadas por Edésio Fernandes (2022), o mesmo ressalta que não deve existir uma solução única e universal.

concessão do direito real de uso, direito de superfície, aluguel social, cooperativas habitacionais, títulos coletivos etc., poderiam mitigar os riscos de remoção analisados neste diagnóstico.

Por fim, as contribuições cartográficas produzidas neste artigo podem contribuir com pesquisas empenhadas em correlacionar o potencial construtivo de cada zona dos Planos Diretores, aos seus respectivos padrões socioespaciais. Esta relação pode desvendar onde e quais são os tipos de ocupação que têm sido estimuladas pelos municípios da RM Recife e quais têm sido restringidas. Uma das questões que merece maior aprofundamento para reflexões futuras é para quem têm sido direcionadas na RM Recife as transformações e melhorias no uso e ocupação do solo.

Frictions between the formal and the informal in the surroundings of the Special Zones of Social Interest in the metropolitan region of Recife

Abstract: The recognition of slums as Special Zones of Social Interest (ZEIS) was an important milestone in the path towards the realization of the Right to the City for the residents of these territories. The special parameters for these Zones promote security of tenure for the most vulnerable population, by restricting the interests of agents in the real estate sector. However, the interest of hegemonic groups in these areas has been intensifying. This paper presents a morphological analysis of the neighborhoods of ZEIS in the fourteen municipalities that make up the Metropolitan Region of Recife (RM Recife). A large part of these regions has been pressured by the real estate sector, which, benefiting from land use parameters with high construction potential, in contrast to the parameters of the ZEIS, promotes developments that compromise the permanence of residents in the territory. The methodology involved the spatialization of the zoning of the PDs (Development Plans) of the metropolitan municipalities, classified by the maximum utilization coefficient, and of apartment-type dwellings from the National Register of Addresses for Statistical Purposes (CNEFE). The resulting maps are an important resource for promoting integrated metropolitan planning, and can support assessments of the pressures that the surrounding area exerts on the territory of the Special Zones of Social Interest (ZEIS) in the different cities of the Region.

Keywords: Metropolitan region. Intra-urban diversity. Special areas of social interest. Master plan. Right to the city.

Referências

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

BITOUN, Jan; MIRANDA, Livia Izabel Bezerra de. A Região Metropolitana do Recife: principais características da sua região de influência e da integração dos municípios na aglomeração recifense. In: SOUZA, Maria Ângela de Almeida.; BITOUN, Jan (Ed.). *Recife: Transformações na Ordem Urbana*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

BITOUN, Jan; MIRANDA, Livia Izabel Bezerra de; SOUZA, Maria Ângela de Almeida. Recife: Metrôpole Regional, Periférica, Incompleta e Desigual. In: RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz; RIBEIRO, Marcelo Gomes (Ed.). *Metrôpoles Brasileiras: Síntese da transformação na ordem urbana 1980 a 2010*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2018.

BRASIL. *Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001*. Estatuto da Cidade. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2001.

BRASIL. *Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017*. Brasília, DF: Presidência da República, 2017.

CAVALCANTI, Helenilda; MIRANDA, Lívia Izabel Bezerra de; SOUZA, Maria Ângela de Almeida; NEVES, Norah. Tipologia e caracterização de assentamentos precários: região metropolitana do Recife. In: MORAIS, Maria da Piedade; KRAUSE, Cleandro; LIMA NETO, Vicente Correia (Ed.) *Caracterização e tipologias de assentamentos precários: estudos de caso brasileiros*. Brasília: IPEA, 2016.

FERNANDES, Edésio. Desafios da regularização fundiária urbana no contexto da Lei Federal nº 13.465/2017. *Revista Brasileira de Direito Urbanístico*, Belo Horizonte, n. 15, p. 9-24, 2022.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. *Censo Demográfico 2022: Coordenadas Geográficas dos Endereços*. Nota Metodológica n. 01. Rio de Janeiro: IBGE, 2024.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. *Censo Demográfico 2022*. Rio de Janeiro: IBGE, 2024.

KAWAHARA, Ivan Zanatta. *A produção do espaço na favela: elementos para análise do mercado imobiliário*. Rio de Janeiro, 2018, 238 f. Dissertação. Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional. Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), Rio de Janeiro: 2018.

LUBAMBO, Cátia Wanderley; COSTA, Fernanda Carolina Vieira da; VASCONCELOS, Manoela Guedes Ferreira Jordão de; SILVA, Tiago Gonçalves da. *Produto 7 – Relatório parcial de pesquisa de campo contendo aprofundamento do conhecimento sobre os aspectos físicos e territoriais dos NUI no Polo Recife*. IPEA, 13 de abril de 2021.

MELLO, Germana Maria Santiago de. *Transformações na dinâmica territorial de São Lourenço da Mata: da cidade da Copa aos novos empreendimentos imobiliários*. Recife, 2014, 192 f. Dissertação. Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano, Universidade Federal de Pernambuco. Recife: 2014.

MENDES, Lucas Xavier. *Ameaças do Plano Diretor do Recife às Zonas Especiais de Interesse Social: reflexões sobre a REURB-S e o Direito à Moradia*. Recife, 2023, 86 f. Trabalho de Conclusão do Curso (Arquitetura e Urbanismo), Universidade Federal de Pernambuco. Recife: 2023.

MIRANDA, Lívia Izabel Bezerra de. *Relatório Estadual de Avaliação dos Planos Diretores Participativos de Pernambuco*, FASE Pernambuco, Observatório das Metrôpoles Pernambuco, Recife, 2009.

MIRANDA, Lívia Izabel Bezerra de; BITOUN, Jan. Região Metropolitana do Recife: Estratificação social, estrutura e organização do território. In: SOUZA, Maria Ângela de Almeida; BITOUN, Jan (Ed.). *Recife: Transformações na Ordem Urbana*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

MIRANDA, Lívia Izabel Bezerra de; MORAES, Demóstenes Andrade de. O Plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social (Prezeis) do Recife: democratização da gestão e planejamento participativo. In: CARDOSO, Aduato L. *Habitação social nas metrópoles brasileiras: uma avaliação das políticas habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX*. Porto Alegre: Caixa Econômica Federal, 2007.

MORAES, Demóstenes Andrade de. Revisitando as zonas especiais de interesse social no Recife: limites e contradições para a gestão e regulação de favelas. *Oculum Ensaios*, [s. l.], v. 17, 2020.

MOURA, Rosa; LIBARDI, Diócles; BARION, Maria Isabel. Institucionalização de Regiões Metropolitanas: qual o sentido? *Revista Paraense de Desenvolvimento*, Curitiba, n. 111, p. 129-143, 2006.

PERNAMBUCO. *Produto 2 – Diagnóstico consolidado*. Recife: Agência Condepe/Fidem, nov. 2019. Disponível em: <https://bit.ly/3rdcS7n>.

PERNAMBUCO. *Produto 4* – Relatório final de proposições. Recife: Agência Condepe/Fidem, jan. 2020. Disponível em: <https://bit.ly/3blShlJ>.

RECIFE. Prefeitura da Cidade. *Atlas das Infraestruturas Públicas das Comunidades de Interesse Social do Recife*. Recife: PCR, 2016.

RECIFE. *Lei Municipal nº 16.719, de 30 de novembro de 2001*. Cria a Área de Reestruturação Urbana – ARU, composta pelos bairros Derby, Espinheiro, Graças, Aflitos, Jaqueira, Parnamirim, Santana, Casa Forte, Poço da Panela, Monteiro, Apipucos e parte do bairro Tamarineira, estabelece as condições de uso e ocupação do solo nesta área (Lei dos Doze Bairros).

SANTOS, Milton. *Por uma outra Globalização: do pensamento único à consciência universal*. 22. ed. Rio de Janeiro: Record, 2012.

SILVA, Nayrisson de Jesus Prado da. *Dinâmica socioespacial do imobiliário turístico e da morfologia urbana costeira nas metrópoles do Nordeste Brasileiro*. Fortaleza, 2023, 332 f. Tese. Programa de Pós-Graduação em Geografia. Universidade Federal do Ceará. Fortaleza: 2023.

SOARES, Raquel; SUGAI, Maria Inês. Investimentos públicos e valorização imobiliária em áreas informais. In: *Anais do Encontro Internacional e Nacional de Política Social*, v. 1, n. 1, 2019.

SOUZA, Maria Ângela de Almeida; LIMA, Rosa Maria Cortês de; ANJOS, Kainara Lira dos; SILVA, Ailson Barbosa da. As formas de provisão da moradia na configuração socioespacial da Região Metropolitana do Recife. In: SOUZA, Maria Ângela de Almeida; BITOUN, Jan (Ed.). *Recife: Transformações na Ordem Urbana*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

TAQUEDA, João Carlos Santos. *Análise de impactos socioeconômicos e imobiliários das intervenções em favelas na região metropolitana de São Paulo: o cotidiano de famílias reassentadas e remanejadas*. São Paulo, 2015, 297 f. Dissertação. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo (USP). São Paulo: 2015.

Informação bibliográfica deste texto, conforme a NBR 6023:2018 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):

SIMÕES, Matheus Batista; MIRANDA, Livia Izabel Bezerra de. Fricções entre o formal e o informal no entorno das Zonas Especiais de Interesse Social na região metropolitana do Recife. *Revista Brasileira de Direito Urbanístico – RBDU*, Belo Horizonte, ano 11, n. 21, p. 107-133, jul./dez. 2025. DOI: 10.52028/RBDU.v11.i21.ART04.PE
