

O COMPORTAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO COMO RESPOSTA À EXPANSÃO DO CENTRO URBANO DE CARUARU-PE

Carla Cristine Souza Albuquerque

Estudante de Arquitetura e Urbanismo da UNIFAVIP, bolsista UNIFAVIP

e-mail: carlacristine.au@gmail.com

Caroline Barreto Calado

Estudante de Arquitetura e Urbanismo da UNIFAVIP

e-mail: caroline.barreto.calado@gmail.com

Célio Roberto da Silva Júnior

Estudante de Arquitetura e Urbanismo da UNIFAVIP

e-mail: celiojuniorr_@hotmail.com

Jean Pierri de Melo Silva

Estudante de Arquitetura e Urbanismo da UNIFAVIP

e-mail: jpierrim@gmail.com

Laisa Caroline de Oliveira

Estudante de Arquitetura e Urbanismo da UNIFAVIP

e-mail: l.carol_12@hotmail.com

1. INTRODUÇÃO

Caruaru, como polo de serviços da Mesorregião do Agreste Pernambucano, tem vivenciado um largo processo de crescimento econômico que se reflete em grandes transformações do espaço urbano, materializadas na expansão da malha viária, processos de verticalização e surgimento de novos núcleos urbanos.

O processo de urbanização é o resultado das relações de interesses dos diversos atores que formam o espaço urbano, o que pode ser claramente identificado no Centro de Caruaru, onde a atividade econômica influencia diretamente na ocupação urbana. A fazenda, que originou o município de Caruaru, se transformou em cidade e suas áreas rurais, ao longo do tempo, estão também se transformando em áreas urbanas através de um processo contínuo de mudança no perfil da ocupação.

O centro de Caruaru, enquanto núcleo original da ocupação foi o ponto de partida para a expansão da cidade; nele estão localizadas as atividades econômicas principais, a exemplo da feira de Caruaru, que se desenvolve e se apresenta como um dos vetores da expansão da Cidade. Porém, esse processo de expansão e transformação do espaço urbano é dissociado da expansão da infraestrutura e do desenvolvimento necessário para suportar o desempenho dessas atividades, não existindo uma leitura das necessidades ou um planejamento prévio para atender às novas demandas.

Acredita-se que a compreensão do comportamento do mercado imobiliário nessa área, produzirá informações para análises de suporte da infraestrutura instalada, evitando-se a sobrecarga e o aumento dos problemas existentes. Busca-se, por meio deste artigo, fruto de um projeto de Iniciação Científica, analisar o impacto do crescimento socioeconômico e das novas edificações na dinâmica da cidade.

2. METODOLOGIA

O presente trabalho é produto de um projeto de Iniciação Científica que tem com objetivos estimular, através da pesquisa, a produção de conhecimento sobre o desenvolvimento urbano, assim como o pensamento crítico no processo de evolução das cidades. Para melhor organização, foi-se dividido o processo em três etapas, cada uma das etapas possui tópicos que traçam o caminho a ser percorrido para conclusão da pesquisa. Essas etapas são respectivamente denominadas COLETA DE DADOS, ANÁLISE DOS

DADOS e SISTEMATIZAÇÃO DOS RESULTADOS. Atualmente, o estudo encontra-se nas etapas de coleta e análise dos dados.

a) coleta de dados

- Fundamentação teórica/ Revisão de leitura : para melhor entendimento do espaço estudado, foi necessário um norteamento através das leituras e revisões dos conteúdos teóricos sobre espaço, morfologia e paisagem urbana;
- Aprofundamento da metodologia: com intuito de um melhor aprofundamento teórico foram elaborados fichamentos e apresentações de seminários relacionados às leituras anteriormente mencionadas. Nos seminários, foram aplicados à realidade de Caruaru e região os conceitos metodológicos encontrados nas bases teóricas;
- Coleta de dados e informações em campo: deu-se por meio de um trabalho em campo, norteado pelo mapa das áreas delimitadas pela poligonal do objeto de estudo. Os dados coletados referem-se à: localização; caracterização do espaço urbano; morfologia de lotes; uso e ocupação do solo, gabarito das edificações, adensamento construtivo, áreas verdes, condições e fluxo do sistema viário e dos passeios urbanos, dados socioeconômicos, presença de equipamentos públicos, mobiliário urbano e infraestrutura urbana. Atualmente, foram coletados dados de um total de 83 quadras ;
- Coleta de dados em órgãos públicos: coleta de dados junto a Prefeitura Municipal de Caruaru dos projetos aprovados entre 2000 e 2010 (etapa em andamento);
- Armazenamento de dados: criação de planilhas descritivas e banco de dados quantitativos;
- Entrevistas com corretores imobiliários para um maior entendimento da lógica do mercado atuante em Caruaru;

b) Análise de dados

- Análise quantitativa: conversão dos dados obtidos em gráficos (etapa em andamento);

- Comparação de dados e elaboração de mapas temáticos por período de produção imobiliária (etapa em andamento);

b) Sistematização dos resultados

- Análise qualitativa dos produtos obtidos: entender como a nova paisagem urbana e as novas edificações interferem na dinâmica da cidade;

O processo de pesquisa ainda está em andamento, portanto, os resultados ainda são parciais. Os métodos abordados visam uma percepção holística, teórica e também prática da dinâmica da cidade em seu processo de expansão.

3. REFERÊNCIAL TEÓRICO

Para uma melhor compreensão do tema abordado, foi necessário um aprofundamento em referenciais teóricos que proporcionassem uma melhor visualização do espaço estudado, que precisa ser compreendido de forma contextualizada. Busca-se entender os fatores e processos que formam e transformam esse espaço, assim como a percepção sobre ele e como isso afeta sua dinâmica.

3.1 Conceito de espaço e centro urbano

Segundo CORREIA (1997), o espaço urbano é composto por um complexo de usos da terra, próximos entre si, fragmentado em diversas áreas, tais como: centro da cidade, áreas industriais e áreas residenciais, esta última divididas no aspecto socioeconômico. Pode-se dizer que para CORREIA (1997), o espaço urbano é um reflexo da sociedade que nele vive, é mutável e um fator condicionante da sociedade.

No conceito de área central, constitui-se o foco principal da cidade. É nessa área que se concentram as principais atividades comerciais, de serviço, de gestão pública e privada, e os terminais de transporte inter-regionais e intraurbanos. É geograficamente localizável pela verticalização, intenso tráfego de carros e pessoas e pontos comerciais.

3.2 Leitura da Paisagem

Para, LYNCH (1960), a leitura da paisagem é feita a partir dos elementos que a compõe, e estes são classificados em cinco diferentes elementos compositores da paisagem. Vias, Limites, Bairros, Pontos Nodais e Marcos. Sendo necessária a compreensão da

importância desses elementos base para o entendimento do espaço que é formado por meio das interações destes elementos;

Sobre vias, pode-se compreender como segmentos de circulação, de mobilidade, onde o observador transita. Os limites são barreiras, físicas ou sensitivas, perceptíveis ao observador como descontinuidade da paisagem, ou quebras de continuidade lineares, tais como leitos fluviais e linhas férreas. Bairros são regiões bidimensionais, onde o observador adentra mentalmente. Configuram-se por possuírem características comuns, podendo assim ser identificados, sendo possível apenas quando o observador está inserido dentro deste espaço, que quando visto por fora, o Bairro pode ser usado como uma referência. Pontos nodais são definidos como lugares estratégicos onde o observador pode adentrar reconhecê-lo como um local de encontro, ou um simples ponto na imagem que adquiriu importância, seja pela concentração de um determinado uso ou pela característica física;

O último dos elementos definidos por LYNCH é o Marco, este se apresenta como sendo uma referência ao observador, que por sua vez não pode adentrá-lo, sendo apenas uma referência externa.

Outro autor que faz um estudo da paisagem urbana é CULLEN (1996). CULLEN percebe a paisagem de forma gradual, em visão serial, assimilando-a por sensações de localização de "dentro" e "fora". Essas sensações são geradas por percepção visual de formas e elementos da paisagem: recintos, praças, praças, pontos focais (de forma parecida aos pontos nodais de LYNCH), perspectiva grandiosa e animismo. A principal diferença entre o conceito de paisagem urbana de CULLEN e de LYNCH é que em LYNCH o observador é ativo e tem ligação direta com a paisagem, que existe a partir da percepção, enquanto que no conceito de CULLEN, o observador é passivo e a paisagem já existente, sendo a percepção fator posterior.

3.3.1 Morfologia

Do ponto de vista urbanístico, a morfologia pode ser definida como o estudo da forma urbana ou o estudo dos aspectos exteriores do meio urbano, por meio do qual se coloca em evidência a paisagem e sua estrutura. Para LAMAS (2010), o termo morfologia é usado para designar o estudo da configuração e da estrutura exterior de um objeto. Como sendo a ciência que estuda as formas, interligando-as com os fenômenos que lhes deram origem, podendo designar um objeto a partir do qual são concebidas obras diferentes entre si.

O autor abrange aspectos como setores e áreas homogêneas. De acordo com ele, entende-se por setores uma determinada zona, ou área, que possua características homogênea com uma unidade morfológica, definida por uma determinada característica da paisagem urbana. As características homogêneas podem ser variadas, com maior, ou menor grau de relevância. Tais como, sons, tipologias, usos, uma definição por partes e por formas, por características, que são a síntese de funções e valores.

4. COMPORTAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO COMO RESPOSTA À EXPANSÃO DO CENTRO URBANO DE CARUARU-PE

Caruaru tem passado por um processo contínuo de transformação do perfil da ocupação. O centro de Caruaru, enquanto núcleo original da ocupação, foi o ponto inicial de expansão da cidade: nele estão localizadas as atividades econômicas principais, a exemplo da feira de Caruaru, que se desenvolve e se apresenta como um dos vetores da expansão da Cidade.

Atualmente observa-se no Centro um crescimento desordenado com sérios problemas de mobilidade e carência de infraestrutura urbana. A compreensão do comportamento do mercado imobiliário nessa área, como resposta à sua expansão, produzirá informações para análises de suporte ao planejamento de infraestruturas, evitando-se a sobrecarga e o aumento dos problemas existentes. Diante do papel que Caruaru desempenha na região onde está inserido, a importância dessa análise não se restringe ao município, mas sim, reflete na região e nas redes de atividades e relações que são estabelecidas a partir deste centro urbano.

Desta forma, o presente estudo está diretamente relacionado com os problemas urbanos enfrentados pela população local e vem responder algumas lacunas da compreensão do fenômeno urbano, analisando o comportamento de um ator fundamental e tão atuante no centro urbano de Caruaru.

4.1 O centro urbano de Caruaru-PE

O centro urbano é onde acontecem as principais atividades econômicas e sociais de uma cidade. No caso de Caruaru, sua principal atividade econômica é o comércio. A formação da cidade está intimamente relacionada com o desempenho dessa atividade: Caruaru tem sua origem na Fazenda Caruaru, que ligando o litoral com o sertão, tornava-se

ponto de apoio e comércio para boiadeiros, mascates ou outros viajantes que percorriam o estado. O pequeno comércio de itens de gado e de assistência para os viajantes deu origem à feira, que oferecia uma oportunidade e um atrativo para novos habitantes. Com a fundação da capela de Nossa Senhora da Conceição pelo administrador da fazenda, José Rodrigues de Jesus, as festas e quermesses religiosas agregaram ainda mais valor à feira, o que contribuiu para a solidificação de um ponto de convergência para novas residências. A formação do centro ao redor de uma igreja é uma característica comum a várias cidades brasileiras, principalmente do período colonial.

Pois, se centro é uma porção do espaço com características locais, de uso e ocupação excepcionais em relação às demais que com ela compõem uma estrutura urbana, sua existência é um fenômeno quase universal na formação e organização das cidades. Mesmo em pequenos povoados, essa diferenciação espacial básica que determina a existência de um núcleo em contraponto ao restante do, por assim dizer, tecido "ordinário" verifica-se com maior ou menor clareza. O conjunto formado pela praça, a igreja, o estabelecimento comercial mais antigo e melhor suprido e suas adjacências, palco das festas e reuniões populares, familiar a quase todas as pequenas cidades do interior de qualquer região do hemisfério ocidental, constituem o que inevitavelmente será chamado de o centro, mesmo que, como exposto acima, não localize-se na posição geometricamente central. (VARGAS, 2006, p.03)



Figura 1. Igreja de N. S. da Conceição e Feira de Caruaru - década de 60

Fonte: Revista Caruaru Hoje, n.42, p.13

Percebe-se, portanto, que a formação da cidade Caruaru esteve intimamente ligada com os processos sociais, econômicos e com o espaço físico de seu contexto.

Conclui-se que o processo de desenvolvimento das cidades é deveras peculiar, dependendo da cultura e da sociedade de cada uma, considerando a forma do assentamento e do entorno físico, pois a forma é uma disposição espacial das atividades das pessoas que a habitam, do fluxo resultante, dos bens, da informação, dos rasgos físicos que modificam o espaço de forma significativa, do todo social, biológico e físico, bem como, tudo o que ocorre, direta ou indiretamente, sobre a tessitura da cidade. (Lynch apud CANTALICE, A. 2013)

A formação da cidade ao redor do espaço em que se davam suas principais atividades econômicas e sociais faz coincidir o Centro Urbano da cidade com seu Centro Histórico. Tendo em vista que essa formação deu-se por meio de adequação às necessidades da época, à topografia, e às influências urbanísticas da época colonial, não sendo, portanto, guiada por um plano diretor, o Centro adquire, a princípio, uma malha urbana orgânica, fluída e densa.

O texto publicado pelo IPEA (Instituto de Pesquisa e Econômica Aplicada) "O Labirinto das Cidades brasileiras: heranças urbanísticas e configuração espacial" , faz referência a esse tipo de formação através do olhar de Henrique Mindlin sobre os núcleos urbanos brasileiros na era colonial, ressaltando a influência portuguesa no processo de crescimento das cidades: "as cidades cresceram de uma maneira bastante desordenada em torno de Igrejas, geralmente situadas nos pontos mais elevados. As ruas e becos eram sinuosos e irregulares, evocando uma longínqua influência mourisca."(Mindlin,1999) . O termo "desordem", utilizado por Mindlin, é reflexo da visão pós-modernista que distingue a cidade ordenada e planejada como aquela que apresenta formas e traçados geométricos padronizados e de linha reta. O mesmo documento do IPEA defende que esta "forma portuguesa de construir cidades e de conformação de redes urbanas foi interpretada, erroneamente, como sem planejamento, preterida em relação a outras experiências suas contemporâneas".

É, portanto, necessário reconhecer que há ordem e intenções que nortearam o modelo das cidades coloniais brasileiras, que, como Caruaru, tomaram sua forma com o objetivo de atender às demandas sociais, econômicas, de crescimento e de tráfego. Sendo assim, o espaço foi formado com intenções e como reflexo de ações de agentes da sociedade, caracterizando as cidades descritas por LYNCH que " não são organismos; não crescem ou mudam por si mesmas, ou se reproduzem ou se regeneram; é a intenção e o desejo humanos

que orientam sua feitura” (Lynch, 1981, p.05). LYNCH não nega a cidade como um corpo dinâmico, mas associa sua dinamicidade não ao acaso, mas às intenções humanas.

A intervenção dessas intenções no traçado de Caruaru, assim como a sua dinamicidade, podem ser percebidas observando-se uma gradual mudança na malha urbana. Essa mudança reflete a trajetória da Cidade pelo tempo, o contato com os princípios urbanísticos modernistas, o crescimento econômico e populacional da cidade e a consequente criação do Plano Diretor em 2004. É perceptível que, conforme afasta-se do centro histórico (e urbano), o traçado passa de orgânico a mais ortogonal, geométrico e menos adensado, mostrando a adequação gradual da malha urbana à regulação e aos novos tempos.

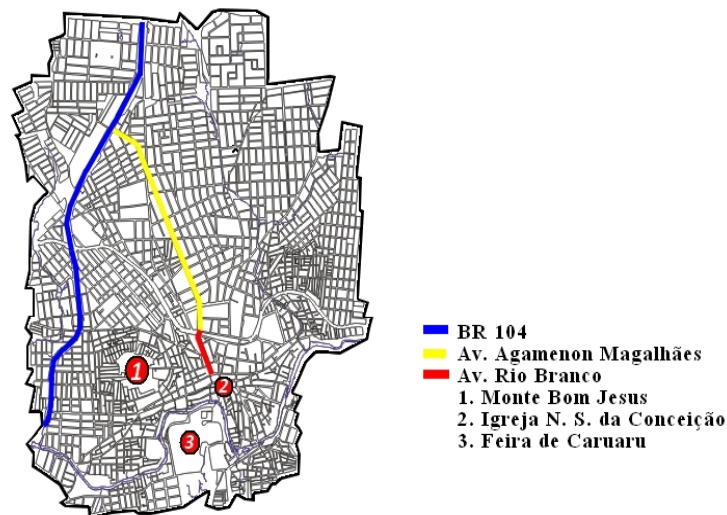


Figura 2. Recorte de área no mapa de Caruaru. Traçado adensado e orgânico próximo a Igreja N. Senhora das Dores e mais ortogonal na área delimitada a Avenida Agamenon Magalhães e parte da BR 104

Fonte: UNIBASE Caruaru. Adaptado pelos autores

Esse tipo de formação e mudança de traçado não é apenas característico de Caruaru, mas é uma realidade de diversas cidades brasileiras.

[...]não podemos dizer que as cidades são totalmente planeadas ou totalmente orgânicas, no sentido em que acima lhe foi atribuído. O fenômeno urbano é complexo, onde as duas situações coexistam, e é natural que não encontremos modelos puros quer numa, quer noutra situação. No entanto, podemos avaliar o peso do homem e da natureza nos diferentes períodos de formação da estrutura urbana designando-a assim por orgânica ou planeada, consoante a predominância dum destes aspectos. (Lavedan apud GUERREIRO, M. 2000)

4.1.1 A expansão do Centro Urbano de Caruaru-PE.

Possuindo uma área de cerca de 920km², e uma taxa de urbanização de 88,78%, Caruaru está dentro da região de desenvolvimento, sendo intitulada como capital do agreste. Nos últimos vinte anos, Caruaru tem apresentado um significativo crescimento populacional e também econômico. Segundo dados do IBGE, o número de habitantes passou de 213.697 em 1991 para 314.912, tendo uma porcentagem de crescimento populacional de quase cinquenta por cento. A economia também apresentou um alto índice de crescimento, com produto interno bruto de R\$ 2.938.587, do qual aproximadamente 82% devem-se ao setor de prestação de serviços (dados do IBGE). No geral, Caruaru teve, entre 1991 e 2012, uma taxa de crescimento de +40,75% e um hiato de desenvolvimento de +37,76%.

É o segundo município mais populoso do Estado, ficando atrás apenas da capital Recife. O município de Caruaru até 2010, possuía no seu território uma população de 314 mil habitantes. Sendo a população urbana de 279 mil hab., e 35mil hab. na zona rural. Com 130,01km de distância da capital, a cidade é localizada na interseção das BR 232 e BR 104, local que traz a Caruaru uma situação privilegiada para o contínuo desenvolvimento econômico de Pernambuco e que oferece grandes oportunidades para a melhoria de vida dos habitantes da cidade, e das regiões vizinhas.

Hoje, um dos principais motivos da expansão econômica da cidade deve-se ao desenvolvimento do comércio e da indústria têxtil, tendo como grande atrativo a Feira da Sulanca. Devido à Feira, Caruaru recebe semanalmente uma grande quantidade de pessoas de diversas regiões do país e em especial de municípios vizinhos para comprar e vender mercadorias, predominantemente peças de vestuário. Desta forma, a economia da cidade é aquecida, colocando-a como uma das mais importantes do polo de confecções de Pernambuco que

[...] dá-se na junção de várias cidades do Estado, entre as principais estão Caruaru, Santa Cruz do Capibaribe e Toritama, que localizam-se na mesorregião do Agreste Pernambucano, mas especificamente nas microrregiões do Alto Capibaribe e do Vale do Ipojuca.” (MELO, 1980 apud. GONÇALVES DA SILVA, 2009).

O inicial centro histórico e urbano de Caruaru, orgânico e adensado, respondia bem às necessidades do período colonial. Entretanto, com esse acelerado crescimento econômico, populacional, comercial e o aumento constante no fluxo de pessoas, o centro primitivo passou a não suprir mais essas necessidades e surgiram novas demandas por espaço.

4.1.2 Eixos de expansão- Avenida Agamenon Magalhães

O território de Caruaru tem crescido no entorno de cinco principais eixos de sua Macroestrutura Viária: a BR 232, que margeia a área urbana do Município; o Corredor da Linha Férrea na área urbana; a BR 104, que atravessa o núcleo urbano em toda a sua extensão no sentido Norte/Sul; o Anel Viário Deputado Antônio Liberato, que contorna a área urbana da cidade; o Sub-anel Interbairros, constituído por vias existentes permite, através de processos binários, a articulação dos bairros centrais com as demais áreas da cidade (Plano Diretor de Caruaru, 2004, p.24).

A partir do estudo desses eixos e sua influência na expansão do centro urbano, foi traçada uma poligonal que visa delimitar à área de estudo da pesquisa de Iniciação Científica durante a coleta de dados em campo. Esta área abrange a Avenida Agamenon Magalhães, Rua 15 de Novembro e áreas subsequentes dos Bairros Maurício de Nassau e Nossa Senhora das Dores (bairros de localização do centro urbano), conectando-se com a BR 104 (que liga Caruaru às cidades de Toritama e Santa Cruz) e englobando a Feira da Sulanca, acrescentando a essas áreas uma margem remanescente de 200m.

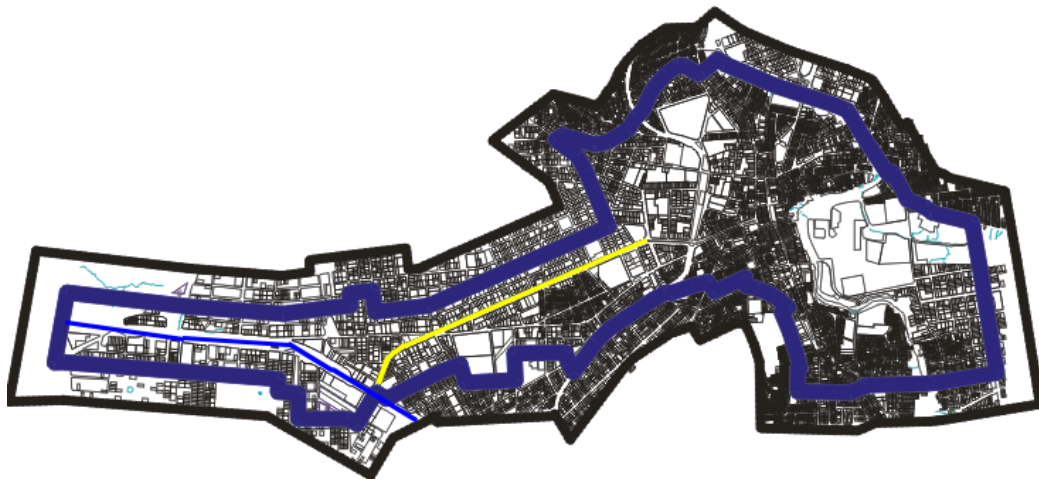


Figura 3. Área de Estudo. Em amarelo, Avenida Agamenon Magalhães e em azul, BR104.

Fonte: Os autores

A Avenida Agamenon Magalhães tem se tornado um importante local na dinâmica comercial e social da Cidade. Atualmente, nela estão estabelecidas grandes empresas de comércio e prestação de serviços, dentre eles, o Shopping Difusora, a Caixa Econômica Federal, O Hospital Manuel Florêncio. Ela conecta o Centro com a BR 104,

terceiro eixo de expansão da cidade, e também com o Bairro Maurício de Nassau. Neste bairro, predominantemente de Classe Média e Classe Alta, é perceptível uma crescente taxa de verticalização.

4.2 A lógica do mercado imobiliário

Segundo CÔRREA (1997), o espaço urbano é fruto de suas lutas, símbolos e relações, e é constantemente moldado por agentes sociais que o formam e transformam. São eles: os proprietários dos meios de produção (sobretudo os grandes industriais), os proprietários fundiários; os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. (Côrrea, 1997, p.01)

Os promotores imobiliários, de acordo com CÔRREA, tem como prioridade atender às demandas de moradia das classes mais ricas, agindo de forma desigual e atenuando à segregação social. Seu principal objetivo é o lucro, utilizando de estratégias de especulação imobiliária para atingi-lo.

4.2.1 Os agentes imobiliários e o desenvolvimento do espaço urbano na Avenida Agamenon Magalhães;

A avenida Agamenon Magalhães era predominantemente residencial durante sua formação. Atualmente, a maioria de seus imóveis são de uso misto, comercial, prestação de serviços e institucional. Essa gradual mudança de uso mostra-se como uma consequência do centro urbano expandido, que necessita de novos espaços para estabelecer suas atividades.

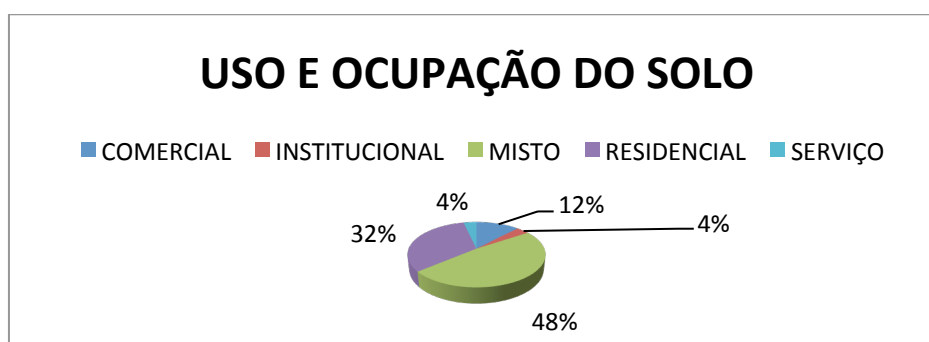


Gráfico 1. Uso e ocupação do solo. Porcentagens de uso e ocupação predominante de 83 quadras dentro da poligonal delimitada.

Fonte: Os autores, com base em levantamento de dados em campo.

Frente à esse novo comportamento, o mercado imobiliário investe em novos empreendimentos para atender à demanda por habitações para a classe alta, envolvida com a atuação das grandes empresas na Avenida e no Centro, e para a população que cresce. A área de estudo, especialmente no que abrange o Bairro Maurício de Nassau, tem apresentado uma crescente taxa de verticalização e empreendimentos imobiliários. Durante entrevistas com corretores imobiliários de três diferentes empresas, foi colocado que este comportamento deve-se ao crescimento econômico da cidade, que atrai novas pessoas e investimentos. Entende-se que estar próximo da Avenida Agamenon Magalhães oferece à área uma amenidade, pelo alto status do bairro, presença maior de equipamentos e mobiliário urbano e conexão com o Centro e com a BR 104, que liga Caruaru às outras cidades do Polo Têxtil.



Figura 4. Foto aérea de Caruaru. Maurício de Nassau, Avenida Agamenon Magalhães e BR104.

Fonte: Jackson Carvalho

4.2.2 O novo perfil da cidade;

O crescimento comercial e econômico da cidade de Caruaru atenua o novo modo de vida contemporâneo. As pessoas procuram por praticidade de locomoção, segurança, diminuição de gastos e economia de tempo. O novo modelo de moradias verticalizadas foi vista como resposta pelo mercado imobiliário para atender esses anseios. Entretanto, a verticalização e o adensamento do espaço urbano promovida por esse agente tem crescido desassociada ao planejamento da cidade para suportar esse novo perfil de ocupação.

As grandes cidades brasileiras sofrem com problemas de locomoção, infraestrutura e segregação social. Mesmo como cidade média, Caruaru não difere desta

realidade. Com o aumento demográfico, enfrenta-se também o aumento no número de veículos, que entre 2010 e 2013 foi de 34,65%, segundo dados do IBGE. Este crescimento é prejudicial à qualidade de vida da cidade em questões tanto de sustentabilidade quanto de mobilidade, tendo em vista que os principais fluxos encontram-se no centro urbano, cujas vias estreitas e orgânicas provenientes da formação histórica não mais respondem com eficiência ao intenso tráfego.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com a análise em questão, podemos observar mais claramente como o processo de formação e as relações socioeconômicas influem na formação do espaço urbano e suas centralidades, assim como na qualidade de vida dos habitantes.

Caruaru, como muitos municípios brasileiros, tem experimentado um crescimento financeiro e populacional. Entretanto, entende-se que os conceitos de desenvolvimento e crescimento diferem entre si. É necessário que o processo de crescimento seja acompanhado de políticas de desenvolvimento, que procuram entender as demandas não só imediatas, mas também à longo prazo, proporcionando à cidade uma melhor funcionabilidade e qualidade de vida.

A expansão do centro urbano de Caruaru não tem sido acompanhada de acréscimos em infraestrutura urbana de forma proporcional, gerando problemas de mobilidade e desordem. A nova forma de morar e os novos empreendimentos verticalizados disseminados pelo mercado imobiliário como resposta ideal à essa expansão não é eficiente se não acompanhada por políticas de planejamento.

O planejamento urbano que vise solucionar as problemáticas de Caruaru, assim como das cidades brasileiras, deve ser contextualizado e adaptado à identidade local. No caso do traçado urbano, este deve ser pensado de forma a respeitar suas formas originais, que refletem a evolução da cidade ao decorrer do tempo, mas deve também ser estudado e direcionado de forma a organizar o crescimento gerando desenvolvimento.

Conclui-se que, o novo perfil da Cidade de Caruaru, fruto da especulação imobiliária, política, e também social, pode, se não direcionado e planejado em seu processo de expansão, acarretar em problemas mais graves na fluidez eficaz das atividades urbanas. É

necessário, portanto, uma maior reflexão dos fenômenos impulsionadores do crescimento, do comportamento e das respostas dos agentes formadores do espaço urbano a esses fenômenos.

Referência Bibliográfica

Cantalice, I. I., & Campos, A. S. 2013. Uma breve reflexão sobre a forma urbana. *ARCHITECTON-Revista de Arquitetura e Urbanismo*, 2(2). 1- 45

Caruaru, Plano Diretor. 2004. Lei Complementar 005, Prefeitura Municipal de Caruaru, seção VII. 24-80

Correa, R. L. 1997. O espaço urbano. *Nobel*, 1-13.

Cullen, G. 1996. Paisagem urbana, trad. *Correia e C. Macedo. Lisboa*, v. 70.

Guerreiro, M. R. 2000. A Lógica Territorial na Gênese e Formação das Cidades Brasileiras; O Caso de Ouro Preto. *Urbanismo de origem portuguesa*, v.3. 2-15

Lynch, K. 1960. A Imagem da Cidade. *Martins Fontes*, Volume único, 51-100.

Lynch, K. 1981. A theory of good city form. Cambridge, London: *The MIT Press*. 01- 448

Lamas, J. M. R. G. 2010. Morfologia Urbana e Desenho da Cidade, *Fundação Calouste Gulbenkian*, 5º edição.

Medeiros, V. A. S. D., Holanda, F. B. R. D., & Barros, A. P. B. G. 2011. O labirinto das cidades brasileiras: heranças urbanísticas e configuração espacial. *IPEA*. 1-75

Santos, C. D. D. 2009. A formação e produção do espaço urbano: discussões preliminares acerca da importância das cidades médias para o crescimento da rede urbana brasileira. *Revista Brasileira de Gestão e Desenvolvimento Regional*, 5(1). 1-188

Souza, M. J. L. 2003. ABC do desenvolvimento Urbano. *Bertrand Brasil*. 1-190

Vargas, J. 2006. O Fenômeno da centralidade—Teoria e Prática (em Porto Alegre). *Anais do X Encontro de História e Teoria da Arquitectura—“Cidades gaúchas—transformações e permanências*.

IBGE- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística Infográficos. Dados gerais do município [Online]. Disponível em < <http://cod.ibge.gov.br/2328T>> [Acessado em: 07 Dezembro 2014]

ANEXO A - ENTREVISTA

Entrevistador: Tem-se percebido um grande "boom" imobiliário em Caruaru, principalmente a partir de 2010 . Quais os fatores que ocasionaram isso?

Entrevistado: Veja só, esse “boom” imobiliário foi devido aos investimentos que Caruaru tem recebido ao longo desse tempo né? E atraído bastante o povo de fora. "Eh", órgãos federais, órgãos públicos que foram entregues a Caruaru, né? Que está trazendo bastante emprego, principalmente, né? “Direto”, e outras empresas que estão chegando. Tudo isso fez que migrasse, começassem a voltar, o povo que foi para o sul, para outros estados começassem a voltar para caruaru, porque hoje a gente tem bastante emprego, a oferta de emprego aumentou, isso fez também com que aumentasse o mercado imobiliário, que crescesse não somente a construção mas também a procura.

Entrevistador: Como o mercado imobiliário tem respondido ao crescimento da cidade?

Entrevistado: Olha, próximo a Avenida Agamenon Magalhães é um pouco mais complicado porque é uma área mais comercial, ela deixou de ser uma área residencial e tá se passando a ser mais uma área comercial. As casas antigas que nós tínhamos na Avenida Agamenon Magalhães elas não existem mais praticamente, são poucas as casas, que estão dando lugar a grandes centros comerciais, empresariais e lojas comerciais.

Entrevistador: Quais são os tipos de imóveis mais procurados nas adjacências da Avenida Agamenon Magalhães?

Entrevistado: Os imóveis a anos atrás eram bastante residenciais, que estão sendo entregues, mas tá crescendo muito a parte comercial a parte de empresariais de grande porte de caruaru, que estão se levantando, que estão em processo de construção e que daqui a alguns anos estarão gerando também vários e vários empregos para a nossa cidade.

Identities preserved. Entrevista I. [nov. 2014]. Caruaru, 2014. 1 arquivo .mp3 (02min16seg.).

ANEXO B - ENTREVISTA

Entrevistador: Tem-se percebido um grande "boom" imobiliário em Caruaru, principalmente a partir de 2010 . Quais os fatores que ocasionaram isso?

Entrevistado: Eu acredito que são vários fatores. O primeiro deles é a questão do clima da cidade também, a gente tá tendo muitos casos do pessoal de Recife, que está vindo morar aqui por questão do clima ser mais agradável, e a questão do trânsito também. Então a gente tem vários clientes que moram lá, que trabalham lá, e estão preferindo morar aqui e trabalhar lá. Pela questão da qualidade de vida que Caruaru tá oferecendo no momento. Não sei se com esse “bum” do mercado imobiliário, se vai mudar. Eu espero que não, porque eu adoro morar em Caruaru também.

Entrevistador: Como o mercado imobiliário tem respondido ao crescimento da cidade?

Entrevistado: Eu acredito assim, que Caruaru, ela não tem uma estrutura muito boa para o crescimento que está tendo. Eu acredito que os órgãos que são competentes dessa área devem tomar algumas atitudes para melhorar, porque as ruas de Caruaru são muito estreitas de acordo com o crescimento que está tendo a cidade. Então eu acredito que tem ter uma modificação na questão da urbanização da cidade.

Entrevistador: Quais são os tipos de imóveis mais procurados nas adjacências da Avenida Agamenon Magalhães?

Entrevistado: Bem, como o público da gente tá sendo o público que vem de Recife, então é a moradia vertical está sendo mais procurada, que seria apartamento. Lógico que a gente tá tendo crescimento na área de condomínio fechado também, mas a busca maior hoje para o público de fora é apartamento. Caruaruense ainda prefere Caruaru, que é casa.

ANEXO C - ENTREVISTA

Entrevistador: Tem-se percebido um grande "boom" imobiliário em Caruaru, principalmente a partir de 2010. Quais os fatores que ocasionaram isso?

Entrevistado: É, falando particularmente da Avenida Agamenon Magalhães, o que a gente percebe é que ela mudou a característica, né? Anteriormente ela era uma característica residencial, predominantemente, né? E hoje ela tem uma característica comercial. E o interessante disso é que as vias paralelas descendo, vamos dizer assim, estão também estão também entrando nesse mesmo processo, frequentemente a gente tem vendido imóveis de características residencial, para comercial. Agora, em termos de crescimento da cidade é muito bom, importante porque você começa abrindo outros leques, outros bairros, estão chegando aí bairros planejados, estão chegando condomínios que possam atender essa necessidade. Então de repente você está, por exemplo, dentro de um condomínio, onde você está usando, tendo o urbano e tendo o lazer do campo dentro da cidade. Então eu acho importante esse crescimento, esse "boom" imobiliário, né? E com outra característica também, ela tá deixando de ser horizontal pra ser vertical. Isso é importantíssimo pra uma cidade que crescer, né? Até porque, Caruaru, ela é uma cidade que ela tem 57 municípios ao redor dela que frequentam Caruaru, vem pro cinema em Caruaru, vem pro shopping em Caruaru, vem jantar ou almoçar e investir em Caruaru. São pessoas que vivem na economia da atual região, na economia da área de tecido né? da área de vestuário, ganham dinheiro e vem investir em Caruaru. Então é importante para Caruaru que ela tenha essa oportunidade de crescer de uma forma vertical também não apenas horizontal.

Entrevistador: Quais são os tipos de imóveis mais procurados nas adjacências da Avenida Agamenon Magalhães?

Entrevistado: "Eh", na Avenida Agamenon Magalhães, na realidade, ela já tem a questão das residências né? Então, eh, embora tenha uma quantidade razoável de residências, não existe uma oferta dessa residência no mercado. Ou seja, é muito complicado hoje você conseguir adquirir um imóvel na Agamenon Magalhães. Agora, tem empresas como a "CP Construções" que está construindo um empresarial de um porte muito bom, com todas as qualidades e todos os requisitos pra atender a parte comercial, escritórios, consultórios médicos com toda a segurança, então é um diferencial na Agamenon Magalhães. Agora, não existe hoje na Agamenon Magalhães disponibilidade pra compra, ou são residências que são

antigas e as pessoas não querem vender, e quando querem botam um preço muito grande, o preço vai lá pra cima, você tem uma ideia, casa na Agamenon Magalhães você encontra por 4 milhões de reais, 4 milhões de reais você faz dez casas lá no Damas, maravilhosas. Agamenon Magalhães hoje não tem disponibilidade de imóveis.

Entrevistador: Então esses imóveis seriam mais nas adjacências, por exemplo, no Maurício de Nassau?

Entrevistado: Maurício de Nassau também tá acontecendo esse fenômeno, ele tá verticalizando, residências estão sendo compradas em junção com outras áreas também pra poder verticalizar né? E aí uma demanda maior de oferta no mercado, mas também não é muito fácil, hoje Caruaru cresce pra todos os lados, ela tem o vetor de crescimento dela é a área justamente do caminho de Toritama, a BR 104, é pra lá que tá acontecendo tudo, são condomínios, a própria feira está indo pra lá, existem projetos de residenciais, de cidade universitária por conta universidade federal, esse é o vetor de crescimento de Caruaru, agora, mesmo assim, Caruaru ainda tem pro outro lado, em todas as vértices dela ela consegue crescer. Existem empreendimentos hoje, Caruaru tem empreendimento acontecendo em vários pontos. Você vai lá pro lado de Agrestina, você tem o Campo São Conde ali, que já foi bem vendido e ainda tem espaço pra ser vendido. Hoje Caruaru tá descentralizada e o centro dela não tem disponibilidade de imóveis.