



INOVAÇÕES IMOBILIÁRIAS E UM NOVO SONHO DA CASA PRÓPRIA Caracterização da oferta residencial de aluguel na área central do Recife

RESUMO

No Brasil, o anseio pela propriedade do imóvel residencial está associado à segurança da posse e do patrimônio familiar frente às adversidades e à garantia de permanência no território. O sonho da “casa própria” se contrapõe à moradia de aluguel, historicamente associada a uma condição de instabilidade jurídica, provisória, que deve ser superada. Recentemente, contudo, tem sido possível verificar processos de reformulação de estratégias de mercado, com a intensificação da produção de empreendimentos com unidades destinadas ao aluguel. Os novos empreendimentos se associam a plataformas digitais de intermediação imobiliária e passam a enaltecer a liberdade do aluguel, apresentando alternativas “descomplicadas” e “desburocratizadas” de acesso à moradia que dissolvem as antigas fronteiras entre moradia e hospedagem. O presente trabalho tem como objetivo apresentar alguns empreendimentos que caracterizam essa nova oferta de unidades residenciais de aluguel na área central do Recife, que pode ser definida como uma fronteira de valorização imobiliária.

Palavras-chave: área central, mercado imobiliário, empreendimentos, aluguel

Bloco temático: Dinâmica Urbana.

Temas: Cidade pós-crise e dinâmicas socioespaciais

ABSTRACT

In Brazil, the desire of home ownership can be associated with the idea of securing family assets in face of adversity and being able to secure a place in the city and avoid evictions. The “dream of home ownership” is opposed to rental housing, historically associated with a transitory condition of legal instability and insecurity that must be overcome. Recently, new projects are being increasingly dedicated to produce rental housing units. The new developments are, from the launching point, associated with digital real estate intermediation platforms and begin to praise the freedom of rent, presenting “uncomplicated” and “unbureaucratic” alternatives to access housing. This process is also promoting the dissolution of the boundaries between housing and accommodation as we know. This work aims to present some new rental housing developments in the central area of Recife, a capital in Northeast Brazil.

Keywords: real state, downtown, housing development, rental housing

Thematic clusters: Urban Dynamics

Topic: Post-Crisis city and socio-spatial dynamics

Introdução

A questão da moradia sempre foi central nas discussões sobre a urbanização. As condições habitacionais da população, de modo geral, e a escassez de moradia adequada para os trabalhadores urbanos, em particular, obtiveram um papel de destaque nos debates sobre a cidade, desde os primeiros estágios de intensificação da urbanização (Engels, 2015) até os processos contemporâneos em contextos de globalização da economia, financeirização e aprofundamento da fragmentação socioespacial nas grandes cidades (Harvey, 2005).

Nos países marcados por uma história recente de crises políticas, que levam ao questionamento dos direitos sociais básicos; e de crises econômicas, com a população submetida a um mercado volátil, à inflação, informalidade no trabalho, desemprego e prática de baixos salários, a questão habitacional tende a manter uma posição de grande relevância econômica, política e subjetiva. Por um lado, em uma análise macroestrutural, as políticas públicas são formuladas a partir da premissa de que a questão habitacional é capaz de articular discursos econômicos, de geração de emprego e renda e de “aquecimento” da economia, à discursos sociais, de ampliação da provisão de moradia e de atenção à população mais necessitada. Já no âmbito familiar, são verificados imensuráveis esforços para que se possa alcançar uma progressiva segurança e melhoria da condição habitacional.

Em diversas partes do mundo, como é o caso do Brasil, ainda hoje existe uma condição de permanente tensão entre a necessidade de acessar a moradia e a insuficiência de alternativas habitacionais acessíveis e adequadas para toda a população e, mesmo que a Constituição Federal¹ brasileira reconheça a moradia como um direito social e universal (Brasil, 1988), a habitação foi, de fato, convertida em “bem de consumo” e em “mercadoria” pelo capitalismo. Embora as condições materiais dos indivíduos tratem de distinguir à sua maneira de acessar a moradia, a necessidade de habitar um imóvel residencial pode ser generalizada: independentemente do credo, da raça e das orientações – sexuais, afetivas ou políticas –, os indivíduos, inseridos nos mais diversos arranjos familiares, apresentarão a necessidade de acessar um imóvel para fins habitacionais ao longo da vida. Subjetivamente, há uma necessidade incontornável de se sentir seguro e de possuir um imóvel que sirva de abrigo para si e para a família.

No contexto brasileiro, o termo “casa própria”, há mais de um século, está associado à propriedade imobiliária da edificação residencial habitada, tendo superado as definições anteriores de “casa própria” como imóvel “adequado” para fins residenciais ou mesmo aquele de prestação de serviços em domicílio (Barone, 2022)². A importância simbólica da casa própria pode ser analisada por meio de recortes demográficos e temporais distintos, já que a propriedade imobiliária do imóvel residencial pode ter significados peculiares, por exemplo, para famílias negras nos anos posteriores à abolição da escravatura, para famílias de migrantes que buscavam se fixar no território, para mulheres que foram vítimas de violência doméstica e patrimonial (Ludermir³, 2021) e que permaneceram por não terem para onde ir ou ainda para pessoas que foram alvo de algum tipo de preconceito que dificultou o acesso à moradia segura, como pode ser o caso de alguns membros da comunidade LGBTQIA+. O sonho da casa própria pode ganhar, portanto, contornos particulares que vão muito além das questões monetárias. No Brasil, contudo, é possível generalizar a associação entre a casa própria e as ideias de segurança de posse do patrimônio familiar frente às adversidades e de garantia de permanência no território já que, desde o início do século XX, grande parte dos inquilinos estiveram submetidos a condições de insegurança jurídica, a aumentos abusivos e desregrados dos preços dos aluguéis, assim como a despejos forçados e violentos praticados pelos proprietários. Por outro lado, as ações públicas de erradicação de cortiços e mocambos, sem que fossem oferecidas soluções habitacionais adequadas e definitivas às

¹ De 1988, em seu artigo 6º

² A autora verificou, em matérias de jornais das décadas entre as décadas de 1890 e 1920, algumas referências que atribuíam ao termo “casa própria” as mencionadas conotações. A partir da década de 1920 passa a ser predominante a conotação que atribuiu ao termo a ideia de propriedade imobiliária do imóvel residencial.

³ Sobre o tema, consultar Ludermir, 2021, Moradia, patrimônio e sobrevivência: dilemas explícitos e silenciados em contextos de violência doméstica contra a mulher. Disponível em <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/6593>

populações desalojadas, retirou comunidades inteiras da “cidade consolidada” e as expulsou para as periferias não-urbanizadas. Compõe-se uma memória coletiva de luta por moradia, transmitida de geração em geração, em que apenas a condição de “dono da sua casa e do seu chão” seria capaz de garantir a segurança habitacional da família.

O consenso em torno da casa própria vem sendo reforçado também por políticas públicas de provisão habitacional orientadas, quase que exclusivamente, pelo incentivo à aquisição do imóvel residencial próprio via financiamento imobiliário. Desde as primeiras iniciativas governamentais de provisão habitacional durante a Era Vargas, passando pela Ditadura Militar e chegando ao momento dos governos democráticos, não ganharam espaço as vozes dissonantes que foram capazes de contestar a urgência do enfrentamento à “questão habitacional brasileira” por meio do incentivo à aquisição da casa própria.

O anseio pela propriedade do imóvel residencial pode ser considerado, portanto, como a materialização de um paradigma multifacetado, constituído por políticas públicas de incentivo à casa própria e pelos esforços individuais e familiares de “superar” a moradia de aluguel. Recentemente, contudo, tem sido possível verificar indícios de um enaltecimento das formas de moradia desvinculadas da propriedade do imóvel habitado. A nova moradia de aluguel, que remete a um morar “transitório”, “descomplicado” e “desburocratizado”, passa a figurar em ações de marketing imobiliário, reverberando os processos de reformulação de estratégias globais de mercado.

Em vários países, estudos detectam que a propriedade imobiliária tende a se tornar cada vez mais inacessível diante da crescente volatilidade empregatícia das populações, sobretudo as mais jovens, que perderão gradativamente a segurança das suas fontes de renda e terão mais dificuldade para comprovar a sua capacidade de arcar com um financiamento habitacional de médio e longo prazo. Por outro lado, a elevação média no preço dos imóveis, decorrente da transferência dos altos preços dos terrenos, que dão suporte aos novos empreendimentos, para os preços unitários das unidades habitacionais finais, bem como da ampliação das margens de lucro dos produtores, tem tornado a propriedade imobiliária uma realidade cada vez mais excludente.

O enaltecimento das novas formas de morar de aluguel é, portanto, uma resposta de mercado a uma condição conjuntural que tornará a propriedade imobiliária inalcançável para grande parte da população. Em um esforço de ressignificar o aluguel, de destituí-lo de suas conotações pejorativas, tem sido necessário enaltecer os potenciais de promoção de uma maior “fluidez” nas modalidades de acesso à moradia.

Os mecanismos de oferta do mercado imobiliário residencial, gradativamente, vêm se transformando diante das inovações promovidas pelas diversas plataformas virtuais que disponibilizam “moradias por assinatura”, aluguéis sem burocracias, sem intermediários humanos etc. Paralelamente, os tantos estrangeirismos (*flats, coliving, cohousing, permanent stay* etc.) têm se encarregado de manter a imprecisão da definição do regime de ocupação e de transferir para o futuro morador a responsabilidade de compreender o caráter “inovador” do novo empreendimento.

O presente artigo explora a hipótese que o tão consolidado “sonho da casa própria” poderá vir a ser ressignificado, para alguns segmentos sociais de média e alta renda, diante do enaltecimento da “liberdade” e da “fluidez” nas modalidades de acesso à moradia presentes nas estratégias da oferta imobiliária recentes. Para a constituição dessa hipótese entende-se que os indivíduos que, em seu contexto individual ou familiar, sentiram-se diretamente ameaçados por uma situação de privação de acesso à moradia não estarão propensos a abdicar da “segurança” da casa própria para aderir, em caráter definitivo, a tais inovações nos regimes de ocupação imobiliária. Assim, parte-se da premissa de que um grupo demográfico específico seria considerado o público-alvo, a “demanda potencial” de consumo e de adesão aos novos regimes de ocupação inovadores possibilitados pelas plataformas de oferta imobiliária.

Essas inovações nos mecanismos de oferta imobiliária têm se articulado, ainda, a processos de inovação de localização, já que os empreendimentos voltados a atrair tais públicos têm redescoberto algumas localidades que haviam sido preteridas, durante as décadas precedentes, pela produção imobiliária residencial

do mercado imobiliário formal tradicional, que se voltava ao atendimento das demandas mais recorrentes das famílias nucleares e com filhos. (Bernardino, 2018)

Novas localizações passaram a figurar nas carteiras de projetos das construtoras, enaltecidas pela sua capacidade de atrair um novo público-alvo propenso a morar, mesmo que transitoriamente, em imóveis não próprios. Os produtos ofertados apresentam componentes diferentes tanto no que se refere à escala da unidade habitacional quanto à escala do condomínio.

Na cidade do Recife, numerosos empreendimentos residenciais e mistos estão em fase de licenciamento ou foram recentemente aprovados na área central tradicional, situados no entorno imediato dos sítios históricos de ocupação mais antiga da cidade. Trata-se de edificações em tipologias destoantes daquelas do tecido urbano consolidado e que tendem a atrair um público, de moradores e de investidores, que ainda é pouco conhecido. Neste contexto, o presente trabalho reconhece a dinâmica urbana recente da área central do Recife, que pode ser caracterizada como uma fronteira de valorização imobiliária desde meados da década de 2000 (Bernardino, 2018), e tem como objetivo caracterizar as inovações na oferta imobiliária de imóveis produzidos para fins de aluguel por meio da caracterização dos novos empreendimentos, dos seus componentes condominiais e do público-alvo que esses visam atrair. Por fim, o trabalho discute as possíveis tendências de transformação da área central da cidade a partir da viabilização das inovações imobiliárias que se anunciam.

O trabalho também buscou contribuir para a construção de respostas para as seguintes perguntas: Como essa nova dinâmica residencial poderá transformar a realidade das áreas onde se concentram tais empreendimentos de “moradia descomplicada” e de alta rotatividade? Essa nova dinâmica será capaz de relativizar o “sonho da casa própria”?

1. Novas formas de morar de aluguel e dinâmica urbana recente da área central do Recife

A área central do Recife, que compreende a Região Político-Administrativa 1 (RPA1), é composta por 11 bairros e delimitada pelo Oceano Atlântico no extremo leste e pelo canal da Avenida Perimetral Agamenon Magalhães a oeste. Desde o início da década de 2000, investimentos públicos e políticas fiscais específicas objetivaram consolidar, nessa região, polos turísticos⁴, tecnológicos⁵ e educacionais⁶. Ao longo da década de 2010, um contexto macroeconômico de abundância de crédito para fins habitacionais, decorrente do lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida (2009), associado a uma legislação urbanística que atribuiu aos terrenos da área central altos coeficientes de aproveitamento, culminou com a redescoberta de algumas porções desse território pelos incorporadores imobiliários residenciais. Os empreendimentos, que se situaram primeiramente nas frentes d'água e nos terrenos com vista livre, paulatinamente passaram a se dispersar por toda a área central. No ano de 2022 foram detectados 73 empreendimentos em fase de licenciamento ou recentemente aprovados nessa área de estudo, dos quais 40 são classificados como Habitacional Multifamiliar ou mistos. No universo preliminarmente analisado, cinco empreendimentos já traziam, desde o momento do lançamento imobiliário, a associação com plataformas virtuais de oferta de imóveis para o aluguel e hospedagem ou de “moradia por assinatura”, demonstrado pela presença de logomarcas de plataformas como Airbnb, Housi, Trivago, Booking etc (Bernardino, Andrade, 2023).

⁴ investimentos e incentivos à implantação de estabelecimentos de gastronomia, cultura, lazer

⁵ atração de empresas de Tecnologia da Informação e da Comunicação, sob a tutela do Porto Digital, por meio de infraestruturação do Bairro do Recife e renúncias fiscais

⁶ atração de instituições de ensino técnico e superior por meio de renúncias fiscais



Fig. 01 Cartografia contendo todos os empreendimentos de habitação multifamiliar e misto na RPA1. Fonte: Elaboração própria.

Alguns empreendimentos, embora já tenham concluído todo o processo de licenciamento, não chegaram a realizar o lançamento de mercado, sendo desconhecidos o público-alvo e as possíveis parceiras que serão estabelecidas entre os empreendedores e as plataformas virtuais de oferta. Uma análise das características desses empreendimentos por meio dos dados de licenciamento disponíveis, contudo, revela que a maioria das novas unidades possuirá características compatíveis com aquelas priorizadas pelas plataformas de oferta de aluguel descomplicado, tendo dimensões privativas reduzidas e acesso a muitos equipamentos condominiais.

É possível assumir que os numerosos empreendimentos multifamiliares e mistos em processo de implantação na área central do Recife podem contribuir para redefinir o seu papel na dinâmica residencial urbana e metropolitana, contribuindo para a sua redescoberta por parte de novos públicos consumidores, adeptos das modalidades de aluguel de curta permanência e do "nomadismo digital", em um processo que poderá dissolver as conhecidas fronteiras entre a moradia e a hospedagem.

1.1. Oferta imobiliária híbrida: entre a moradia e a hospedagem

Residir, com horizontes temporais de permanência mais ou menos prolongados, em estalagens, pensões, ou mesmo em quartos ou unidades de hotéis não é um fenômeno exatamente recente. Há numerosos registros de viajantes e forasteiros que fizeram uso de tais acomodações ao longo da história. A partir da década de 1990, tem se tornado mais frequentes os empreendimentos denominados *flats*, *coliving*, *cohousing*, *permanent stay*, *home service*, que tornam cada vez mais tênue a fronteira entre moradia e hospedagem (Mello, 2007). No contexto atual, a crescente oferta de empreendimentos com unidades privativas cada vez menores, associada à promoção de um enaltecimento de regimes de ocupação e de moradia que independem da propriedade imobiliária dos imóveis residenciais constroem, paulatinamente, a ideia de que um imóvel

alugado poderia corresponder a um “novo sonho da casa própria” no qual abdicar da propriedade imobiliária poderia vir a ser uma escolha racional, deliberada, uma opção pela liberdade e pela desburocratização.

Reconhecendo que as “novas formas de morar de aluguel” se inserem em um contexto em que o acesso a propriedade imobiliária tende a se tornar cada vez mais inalcançável para alguns segmentos da população, entende-se que ressignificar o aluguel compõe uma estratégia de mercado, de estímulo a novos comportamentos de consumo habitacional. É necessário atribuir ao morar de aluguel uma conotação de essa é uma escolha, e não uma contingência mediante a impossibilidade de acessar as tradicionais modalidades da “casa própria”. Para tanto, os empreendimentos que compõem essa nova oferta imobiliária residencial apresentam uma proposta de morar supostamente diferente, relativizando os custos com a moradia e o tempo de permanência mediante a possibilidade de poder partir a qualquer momento, aderindo a novas oportunidades que possam se apresentar.

Em estudo realizado pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc) no ano de 2019, com o intuito de identificar o “Comportamento do consumidor de imóveis em 2040”, foram apontadas tendências de consumo residencial marcadas pela integração e compartilhamento de ambientes e desintermediação nas transações imobiliárias. Embora o estudo mereça certa atualização, já que os hábitos de compartilhamento podem ter sido repensados em decorrência da pandemia, seria possível inferir que o anseio pela desburocratização, associado à liberdade e à necessidade de otimização de processos, pode ter se consolidado. A investigação indicou que o aluguel fora considerado uma alternativa de acesso à moradia que atenderia aos preceitos de maior flexibilidade e menor burocracia, permitindo aos consumidores se manterem livres, sem fincar raízes, aptos a se mudarem com facilidade em busca de melhores oportunidades e de maiores vantagens financeira.

A partir da disseminação da atuação de plataformas de oferta imobiliária virtuais, tais como Airbnb e Booking, que dariam conta da desintermediação e da desburocratização, as tradicionais alternativas de hospedagem poderiam se apresentar com menores custos e com maior amplitude e adaptabilidade espacial. Como não se trata de um hotel, essas acomodações ofertadas por meio das plataformas virtuais não precisam cumprir as mesmas exigências, diminuindo os custos dessa opção para o consumidor.

1.2. Características gerais dos novos empreendimentos de aluguel na área central recifense

Na cidade do Recife, os empreendimentos privados são submetidos aos processos de licenciamento urbanístico sob uma classificação de “tipo de uso” e “atividade”. Os empreendimentos referidos nesse trabalho classificados como “Habitacional”, de atividade “Habitação Multifamiliar Isolada”, que se refere, em grande parte dos casos, a unidades habitacionais em torre(s) de apartamento(s), os quais se inserem em condomínios que disponibilizam variados equipamentos de uso comum. Na área central do Recife, com áreas privativas reduzidas, os empreendimentos recentes disponibilizam uma crescente variedade de comodidades de uso compartilhado nas áreas condominiais, anunciando-se como um reflexo das novas formas de sociabilização contemporânea, em que os indivíduos estariam cada vez mais propensos ao compartilhamento e à utilização de áreas comuns.

Merece especial atenção o fato de que, mesmo sendo tais empreendimentos cada vez mais numerosos, o seu caráter híbrido, entre a hospedagem e o uso residencial, ainda não encontra referências no marco legal recifense, o que tem levado à flexibilização de algumas exigências e parâmetros mediante análises caso a caso. Como exemplo, um empreendimento no bairro da Ilha do Leite e próximo ao Polo Médico da cidade, autodenominado “moradia por assinatura”, obteve uma análise especial que lhe permitiu ofertar apenas metade das vagas de estacionamento exigidas por lei no momento do seu protocolo para aprovação (Figuras 2, 3 e 4).

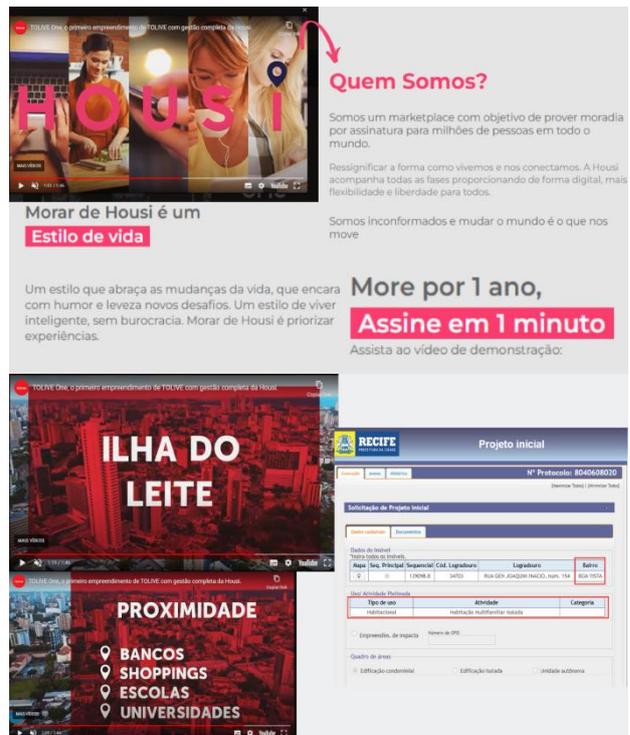
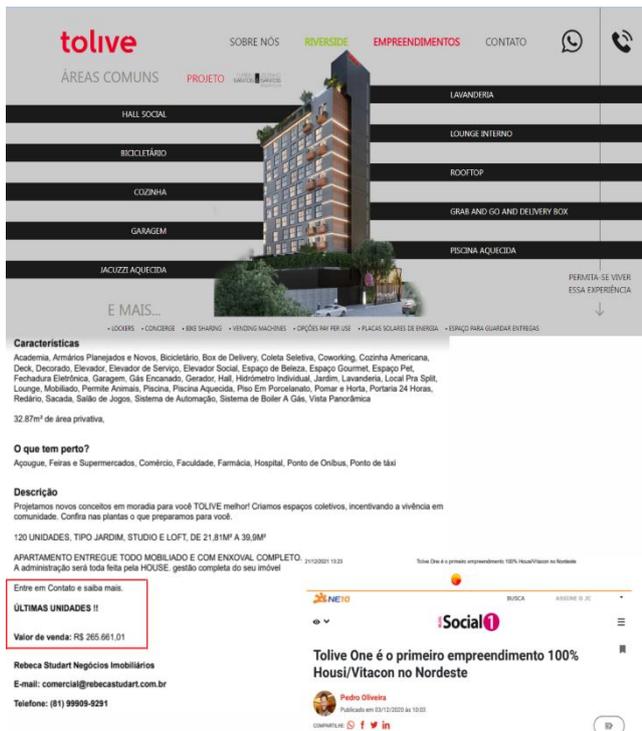


Fig. 02, 03 e 04 Anúncios dos empreendimentos da Incorporadora Tolive na Ilha do Leite, Fonte: Captura de tela de notícia de Portal Eletrônico de Notícias, Anúncios da plataforma HOUSI vinculado ao empreendimento e Captura de tela do Portal de Licenciamento do Recife confirmando o tipo “Habitação Multifamiliar” no processo de licenciamento do empreendimento.

Outro exemplo de empreendimento que se situa em uma fronteira entre moradia, hospedagem, hotelaria, moradia assistida e uso hospitalar propõe um *senior long stay* e um *senior health*, com alternativas de permanência de curta temporada ou por períodos longos e indefinidos, de pessoas idosas em complexo habitacional anexo a um centro com facilidades hospitalares (Figuras 5, 6 e 7). Os serviços ofertados, tais como assistência de enfermagem, nutrição, terapia ocupacional e espaços condominiais voltados para o desenvolvimento de atividades manuais (*craftsroom*) e local de encontro e sociabilização de idosos extrapolam os serviços mais corriqueiramente disponibilizados em empreendimentos residenciais. Segundo documentos disponíveis no Portal de Licenciamento do Recife, “mesmo a unidade mais compacta do *Senior Stay* visa integrar as instalações assistidas à eficiência de um hotel e ao aconchego de um lar”.

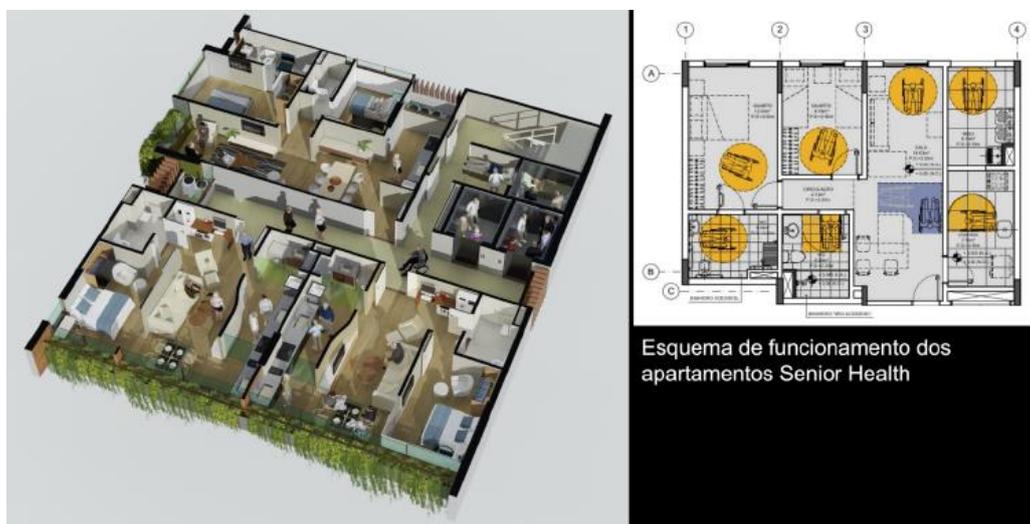


Fig. 05 e 06 Maquete eletrônica simulando as unidades dos apartamentos compactos do Senior Long Stay, Planta Baixa das unidades do “Senior Health”. Fonte: captura de tela do material de divulgação do empreendimento disponível no Portal de Licenciamento do Recife.



Fig. 07 Simulação do espaço do “Senior Stay”, unidades com feições e serviços entre hotelaria e moradia assistida. Fonte: captura de tela do material de divulgação do empreendimento disponível no Portal de Licenciamento do Recife.

Há empreendimentos ainda que apresentam a opção de adesão ao pacote com compra de mobília e enxoval completo, “com a gestão do aluguel 100% digital feito pela plataforma parceira”, apresentada nos encartes publicitários já no momento do lançamento imobiliário.



Fig. 08 Maquete eletrônica do empreendimento. Fonte: captura de tela do material de divulgação da Pernambuco Construtora.

NO TOPO DAS SUAS ESCOLHAS

Com o kit Rooftop Agamenon Prince Decor* você deixa seu apartamento decorado e planejado do jeito que sempre sonhou. Tudo feito por profissionais experientes, que projetam todos os cantos do seu apt, levando mais modernidade, inovação e muito estilo para você se sentir bem, sempre no topo.




 Seu apté todo pronto


 Contratação de mobília, decoração e enxoval


 Acompanhamento da obra


 Projeto feito por arquiteto


 Design moderno e inovador


 Ótimo custo-benefício

*O valor do kit Rooftop Prince Decor será apresentado para futura aquisição do serviço pelo cliente.

NO TOPO DO SEU INVESTIMENTO

Alugue seu apartamento e deixe a burocracia com o Rooftop Agamenon Stay*.

Gestão de aluguel 100% digital feita pela plataforma online parceira.

Muito estilo para você se sentir bem, sempre no topo.

*O valor do Rooftop Agamenon Prince Stay é calculado posteriormente e cobrado através da plataforma online parceira.


 Mais rentabilidade


 Facilidade e praticidade


 Gestão de aluguel





Fig. 09 e 10 Anúncio das comodidades e das parcerias com as plataformas de aluguel e hotelaria. Fonte: captura de tela do material de divulgação da Pernambuco Construtora.

No Bairro do Recife, o Moinho Recife Business & Life, uma obra de “retrofit” em silos de um moinho de trigo datado de 1914, viabilizará 251 apartamentos tipo *studio*, com 1 ou 2 quartos. Voltado a um público-alvo de profissionais que trabalham no bairro, ligados ao Porto Digital, as unidades residenciais foram completamente vendidas em quatro horas a partir do momento do lançamento, tendo se apresentado, em seguida, a parceria com as plataformas virtuais de oferta de aluguel e hospedagem. Nesse empreendimento, que contará com *rooftop* e espaços corporativos empresariais, há indícios de que muitas das unidades tenham sido adquiridas por investidores, e não por aspirantes a residentes, configurando um exemplo de situação em que as modalidades de edifício exclusivamente residencial, com o apelo à ideologia da casa própria, cedem lugar para complexos multiuso em que a unidade habitacional pode ser “acessada” por tempo indefinido, por compra ou por aluguel por assinatura. Essa unidade habitacional anunciada parece estar imersa em um emaranhado de outros usos e em contato com uma população flutuante e não residente, sem precedentes na história da oferta habitacional recifense. Ademais, embora este empreendimento esteja situado ao lado de uma Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), a comunidade do Pilar, não se estabelece nenhum diálogo – arquitetônico e paisagístico ou social – com a comunidade, já que os equipamentos e usos não irão atender às necessidades dos moradores de seu entorno, tampouco convidar esta população a usufruir deste espaço.



Fig. 11 e 12 Maquetes eletrônicas do empreendimento. Fonte: captura de tela do material de divulgação da Moura Dubeux.

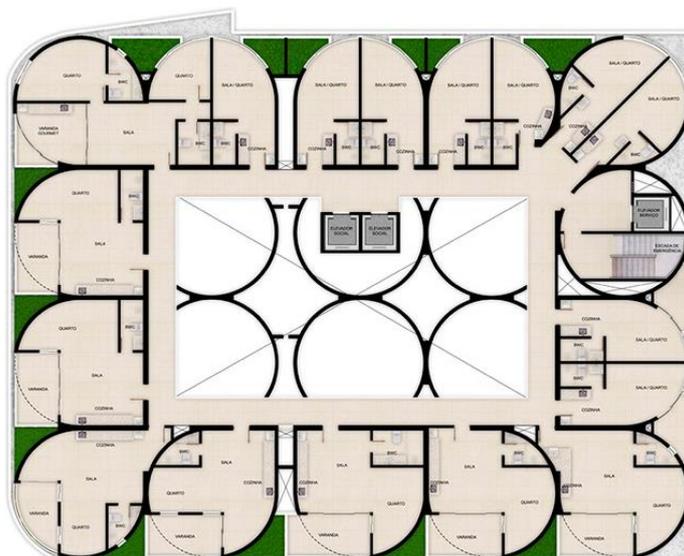


Fig. 13 Planta baixa das unidades habitacionais. Fonte: captura de tela do material de divulgação da Moura Dubeux.

Em uma compilação das novas comodidades condominiais apresentadas como componentes inovadores pelos empreendimentos vale mencionar (1) a substituição da tradicional “portaria 24 horas” por *concierge*, com profissional qualificado para *check in* e *check out*, (2) a instalação de fechaduras eletrônicas em cada unidade, (3) a presença de lojas de conveniência do tipo *grab and go*, onde é possível adquirir produtos sem interações humanas, (4) a presença dos *Craftsroom*, compartilhamento de ambiente de artesanato e artes, (5) dos *Coworking*, compartilhamento de ambiente de trabalho, (6) das Lavanderias Compartilhadas, (7) de Studio compartilhado para a criação de conteúdo para mídias sociais, de um (8) depósito para *e-commerce* para cada unidade privativa etc. Ainda é possível adquirir as unidades com o (9) kit enxoval, com toda a roupa de cama, mesa e banho, móveis e eletrodomésticos padronizados, para que o apartamento esteja apto ao aluguel, às modalidades de moradia mais efêmeras, assim como à hospedagem. Estes e outros aspectos contribuem para a composição de condomínios que se diferenciam das alternativas da oferta habitacional precedente e criando as condições para uma grande rotatividade de usuários – moradores e hóspedes.

A oferta de novas alternativas de imóveis, inseridos em condomínios com comodidades tão inusitadas, associada à desburocratização dos contratos que permitem acessar o imóvel para fins residenciais, seguramente, poderá responder às novas expectativas de consumo do público-alvo desses empreendimentos, que será analisado a seguir.

1.3. O perfil dos consumidores em um novo mercado imobiliário de aluguel

Em um anúncio publicitário de um dos ofertantes de “moradia por assinatura”⁷, lê-se que “o sonho da casa própria vira pesadelo quando paramos para pensar nos longos e longos anos de um financiamento imobiliário”. O anunciante alega que a plataforma surgiu para “romper padrões e oferecer um novo jeito de pensar o futuro da moradia” diante da “tão desejada liberdade de ir e vir sem se preocupar”, para que fosse possível proporcionar a mobilidade “para chegar e partir quando quiser”. As plataformas virtuais, por vezes, esquivam-se cuidadosamente da utilização do termo “aluguel” já que, para grande parte dos consumidores, a casa própria é um paradigma bem estabelecido, enquanto o aluguel ainda procura ganhar espaço no imaginário coletivo como uma alternativa habitacional válida e desejável.

⁷ Housi Smart Living

Os empreendimentos de unidades compactas⁸ no Brasil tendem a se situar nas áreas mais dinâmicas e com ampla oferta de serviços visando atrair um público-alvo a partir da compreensão das novas tendências demográficas. Enquanto pesquisas censitárias já apontam para um aumento gradativo de domicílios ocupados por apenas 1 ou 2 pessoas e para o crescimento relativo dos domicílios alugados (IBGE, Censos 1991, 2000, 2010), os novos empreendimentos se voltam a atrair jovens que buscam o domicílio próprio cada vez mais cedo ou independentemente do casamento e da intenção de constituir uma família nuclear com filhos; a famílias que optam por ter filhos cada vez mais tarde, assim como a uma população idosa e saudável, que refaz as suas escolhas habitacionais diante de uma condição de “ninho vazio”. Os processos migratórios de profissionais qualificados, cuja mobilidade residencial é orientada pela busca por posições diferenciadas no mercado de trabalho, e a predisposição ao compartilhamento dos ambientes das áreas comuns são tendências verificadas por pesquisas sobre os futuros comportamentos dos consumidores residenciais (Cordeiro, 2019).

No caso da área central do Recife, as novas modalidades de moradias “compactas” e ofertadas por meio de plataformas de aluguel desburocratizado podem ser relacionadas a tentativas de promoção da atratividade da área para uma população em condição de moradia transitória, para migrantes profissionalmente qualificados que possam se constituir como um público-alvo de inquilinos. No caso, essas inovações imobiliárias têm visado atrair profissionais que trabalham nos bairros da região central, principalmente aqueles ligados ao mercado de tecnologia da comunicação e informação (TIC) e de economia criativa (EC) que orbitam em torno do Porto Digital. Embora não existam estudos específicos sobre as expectativas habitacionais dos consumidores dessas novas modalidades de moradia no Recife, as pesquisas de mercado sobre esse público indicam que os consumidores desses empreendimentos são, em sua maior parte, jovens e sem filhos, pertencentes a uma geração “desapegada” do ideal da “casa própria”, de classe média e alta, atraída às localidades por atributos paisagísticos e pela diversidade de serviços e equipamentos culturais e de lazer.

A composição de um cenário em que todos os empreendimentos em fase de licenciamento sejam, efetivamente, construídos e ocupados, poderia indicar que a nova dinâmica residencial poderá transformar a realidade da área central recifense e inverter uma dinâmica demográfica de evasão habitacional. Os novos empreendimentos poderiam resultar, nos próximos anos, em um acréscimo de 6.000 novas unidades habitacionais. Considerando uma densidade domiciliar média de 2,67 moradores por domicílio⁹, seria possível estimar um incremento populacional de mais de 16 mil moradores¹⁰ a uma área da cidade que perdeu população residente entre 1991 e 2000 e teve crescimento populacional praticamente nulo entre 2000 e 2010¹¹. O novo ritmo demográfico poderá contribuir para que se estabeleça um novo perfil de residentes que pouco se relacionam com a preexistência urbana.

2. Considerações finais

O interesse crescente do mercado imobiliário residencial pela área central do Recife pode ser verificado pela presença de novos empreendimentos em construção, anunciados e em processo de licenciamento para a construção nos próximos anos. A predominância dos investimentos em imóveis de uso habitacional cria uma nova camada de bens imobiliários, disponibilizando imóveis novos em uma localidade onde predominam os imóveis mais antigos da cidade. Os novos empreendimentos atraem, cada vez mais, “proprietários-investidores”, como consumidores intermediários que ofertarão os imóveis para o aluguel, e “moradores-inquilinos”, consumidores das unidades habitacionais de maior rotatividade do que os tradicionais proprietários imobiliários da casa própria. As estratégias utilizadas para atrair esse novo perfil de consumidores para uma área que, até a década de 2000, era rejeitada pelas grandes incorporadoras imobiliárias do mercado residencial e pelas camadas de renda mais alta, apresentam, nas propagandas locais, frases como “Você no centro de

⁸ menores do que 50m²

⁹ Referente à média extraída no Censo de 2010 para a Região Político Administrativa 1

¹⁰ Pesquisa de Iniciação Científica do ciclo 2021/2022 intitulada “Agentes privados e a produção de inovações imobiliárias na área central do Recife”.

¹¹ População residente na RPA1 em 1991 = 83.100hab e, em 2010 = 78.114hab.

tudo” ou “no coração da cidade”, que situam os possíveis adquirentes dessas novas modalidades residenciais em uma condição de conexão com o centro histórico da cidade quando, na maioria dos casos, as novas construções renunciam ao contato com o tecido urbano dos seus entornos.

Os novos empreendimentos rejeitam a história e a cultura da área central tradicional ao promoverem a reprodução, em plena centralidade urbana, de tipologias semelhantes àquelas praticadas em outros bairros, com edificações desconectadas do tecido urbano pré-existente e de acesso restrito apenas aos consumidores desejáveis. As comodidades oferecidas nos novos empreendimentos residenciais, como lojas de conveniência, lavanderias compartilhadas etc., tendem a reforçar um caráter de “espaço-bloco” (Leitão, 2014), contenedor de tudo o que é necessário para a vida cotidiana, autônomo em relação ao seu entorno. Ademais, a promoção de tais empreendimentos se insere em uma lógica global e capitalista de renovação da demanda e de criação de um novo anseio de consumo, voltado às camadas mais privilegiadas, de renda média e alta, pautado no culto ao efêmero e no desejo de morar livremente, onde quiser, por meio de aluguéis cada vez mais desburocratizados.

3. BIBLIOGRAFIA

Barone, A. C. C. (2020). Estratégias de aquisição da casa própria: a trajetória de algumas famílias negras paulistanas nas décadas de 1920 a 1940 (Brasil). *Anais do Museu Paulista*, v. 28, p. 01.

Bernardino, I. L., Andrade, A. A. (2023). Agentes privados e a produção de inovações imobiliárias na área central do Recife. *30º Congresso de Iniciação Científica da Universidade Federal de Pernambuco*, Recife.

Bernardino, I. L. (2018). *Mercado imobiliário residencial em áreas centrais tradicionais: produção de novas espacialidades e obsolescência imobiliária na definição de submercados residenciais* (Tese de Doutorado em Desenvolvimento Urbano). Centro de Artes e Comunicação, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, Brasil.

Cordeiro, G. (Coord.). (2019). *Comportamento do consumidor de imóveis em 2040*. Deloitte, ABRAINC.

Engels, F. (2015). *Sobre a questão da Moradia*. 1.ed – São Paulo: Boitempo.

Harvey, D. (2005). *A produção capitalista do espaço*. São Paulo: Annablume.

IBGE. (1991, 2000, 2010). *Censo Demográfico*, Brasil.

Lacerda, N.; Bernardino, I. L. (2020, set/dez) Ressemantização das áreas centrais das cidades brasileiras e mercado imobiliário habitacional: o caso recifense (Brasil). *Cadernos Metrópole*, n. 49, pp. 913-934.

Ludermir, I. L. (2021). *Moradia, patrimônio e sobrevivência: dilemas explícitos e silenciados em contextos de violência doméstica contra a mulher*. <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/6593>

Mello, F. P. L. de. (2007). *A transformação da propriedade imobiliária na cidade de São Paulo no período de 1980 a 2005: o caso dos produtos de locação de uso residencial* (Dissertação de Mestrado). Universidade São Judas Tadeu, São Paulo, Brasil.

Leitão, L. (2014). *Quando o ambiente é hostil*. Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Pernambuco, Recife, Brasil: Editora Universitária – UFPE.