



**Expansão imobiliária dos condomínios residenciais em Paulista (PE):
Análise quali-quantitativa dos impactos socio-urbanísticos**

*Real estate expansion of residential condominiums in Paulista (PE): Quali-quantitative
analysis of socio-urban impacts*

*Ampliación inmobiliaria de condominios residenciales en Paulista (PE): análisis cualitativo
de los impactos sociourbanos*

Júlia Oliveira dos Santos

Aluna do Mestrado, UPE, Brasil.
jos1@poli.br

Eudes de Arimatéia Rocha

Professor Doutor, UPE, Brasil.
eudes.rocha@poli.br

Eliana Cristina Barreto Monteiro

Professora Doutora, UPE, UNICAP Brasil.
eliana@poli.br

Emilia Rahnemay Kohlman Rabbani

Professora Doutora, UPE, Brasil.
emilia.rabbani@upe.br



RESUMO

O estudo investiga os impactos sociais, ambientais e urbanos decorrentes da expansão de condomínios verticais em Paulista, uma cidade dormitório na Região Metropolitana do Recife. Por meio de entrevistas com os residentes da antiga Vila operária do entorno e com os novos moradores dos condomínios, as percepções e avaliações de satisfação referentes à questões de infraestrutura urbana e inclusão social foram consideradas. Embasada por uma revisão bibliográfica e pelo histórico e caracterização do estudo de caso, uma abordagem quali-quantitativa é construída para compreender como o programa Nova Paulista impactou a vivência de cidade e a qualidade de vida dos usuários. A pesquisa revelou que embora as transformações tenham melhorado em alguns aspectos de infraestrutura, há uma crescente insatisfação dos moradores devido a problemas de mobilidade urbana, oscilação da rede elétrica e falta de espaços públicos de convivência. Foi identificado também que não houve consideração de todas as partes afetadas pelo Programa, destacando a necessidade de políticas de requalificação urbana promovendo sustentabilidade social e responsabilidade corporativa.

PALAVRAS-CHAVE: Requalificação urbana. Sustentabilidade. Responsabilidade social corporativa.

ABSTRACT

The study investigates the social, environmental and urban impacts resulting from the expansion of vertical condominiums in Paulista, a dormitory city in the Metropolitan Region of Recife. Through interviews with residents of the former nearby workers' village and new residents of the condominiums, perceptions and satisfaction assessments regarding issues of urban infrastructure and social inclusion were considered. Based on a bibliographical review and the history and characterization of the case study, a qualitative-quantitative approach is constructed to understand how the Nova Paulista program impacted the city experience and the users' quality of life. The research revealed that although the transformations have improved some aspects of infrastructure, there is growing dissatisfaction among residents due to urban mobility problems, fluctuations in the electricity grid and lack of public spaces for coexistence. It was also identified that there was no consideration of all parties affected by the Program, highlighting the need for urban requalification policies promoting social sustainability and corporate responsibility.

KEYWORDS: Urban requalification. Sustainability. Corporate social responsibility.

RESUMEN

El estudio investiga los impactos sociales, ambientales y urbanos resultantes de la expansión de condominios verticales en Paulista, ciudad dormitorio en la Región Metropolitana de Recife. A través de entrevistas con residentes de la antigua aldea de trabajadores cercana y nuevos residentes de los condominios, se consideraron percepciones y valoraciones de satisfacción respecto a temas de infraestructura urbana e inclusión social. A partir de una revisión bibliográfica y de la historia y caracterización del estudio de caso, se construye un abordaje cuali-cuantitativo para comprender cómo el programa Nova Paulista impactó la experiencia de ciudad y la calidad de vida de los usuarios. La investigación reveló que si bien las transformaciones han mejorado algunos aspectos de la infraestructura, existe un creciente descontento entre los vecinos por los problemas de movilidad urbana, las fluctuaciones en la red eléctrica y la falta de espacios públicos para la convivencia. También se identificó que no se consideraron todas las partes afectadas por el Programa, destacando la necesidad de políticas de recalificación urbana que promuevan la sostenibilidad social y la responsabilidad empresarial.

PALABRAS CLAVE: Recalificación urbana. Sostenibilidad. Responsabilidad social corporativa.



1 INTRODUÇÃO

A ausência de planejamento e o crescimento desenfreado populacional geram impactos por vezes destrutivos e irreversíveis no contexto urbano. Esses fatores, atuando junto à aglomeração e à ineficiência do poder público, contribuem para o desequilíbrio do sistema urbano. Além disso, os riscos ambientais e as desigualdades sociais geram um estado constante de atenção e conflitos socioeconômicos, exacerbando as vulnerabilidades típicas da sociedade brasileira (Silva, *et al.*, 2018), e expondo as condições precárias na consideração da sustentabilidade social e urbana.

Valdes-Vasquez; Klotz (2013) definem Responsabilidade Social Corporativa como a responsabilização de uma organização no cuidado de todas as partes interessadas afetadas por suas operações. Cidades saudáveis, até mesmo as de caráter dependentes, necessitam de políticas que promovam a coesão social e a qualidade de vida (Lima; Costa, 2013). Adicionalmente, integrar a sustentabilidade sociocultural significa não apenas melhorar a infraestrutura urbana e os serviços públicos, mas também garantir que os residentes tenham acesso às oportunidades igualitárias – como emprego local e espaços de convivência – de acordo com as especificidades de cada região (Kohlman Rabbani, *et al.*, 2013).

Embora interpretações polarizadas para aplicação do termo “cidades-dormitório” em âmbito internacional, Ojima, *et al.* (2010) identificou um eixo convergente entre as definições: áreas residenciais cuja vasta população realiza as atividades do cotidiano (como trabalho, estudos ou lazer) em outra cidade próxima, geralmente epicentro da Região Metropolitana. Em estudos complementares, os autores apontam ainda que não há dados determinantes para afirmar que o crescimento populacional de uma “cidade-dormitório” gera impactos negativos no IDH ou à renda *per capita*, muito embora se apresente significativamente quando relacionado a municípios com maiores movimentos pendulares de deslocamento.

Bastante associado à mobilidade urbana, os movimentos pendulares no urbanismo se configuram pelo traslado diário de ida e vinda dos moradores de uma cidade à uma sede centralizadora (Ojima, *et al.*, 2008). Destilados pela força da especulação imobiliária, a população exposta à esta condição lida diariamente com um maior afastamento do seu trabalho e compromissos, adensando as vias alimentadoras ao mesmo tempo que demanda de soluções integrativas de descentralização urbana.

A cidade de Paulista (PE), Região Metropolitana do Recife, fundada a partir da expansão do polo têxtil no início do Século XX, abriu oportunidades comerciais e residenciais em amplos lotes que se encontravam em desuso ou então, abrigavam vegetação natural. Embora localizados a 18km do epicentro corporativo e capital do Estado, os conjuntos habitacionais aumentam a área urbana, ao mesmo tempo que intensificam o caráter dormitório da cidade. No entanto, a busca incessante pela qualidade de moradia impulsionada pela fetichização do verde¹ atraiu positivamente muitos moradores ao Projeto denominado Nova Paulista.

Além da mobilidade, a expansão de condomínios verticais nesta cidade está transformando consideravelmente o ambiente urbano e social local, gerando uma série de impactos sociais, ambientais e urbanos que precisam ser cuidadosamente avaliados. Os antigos moradores do entorno dos conjuntos habitacionais, com raízes profundas na comunidade, têm

¹ Termo utilizado por Luz (2018) para designar a valorização do espaço em meio natural no marketing da cidade.

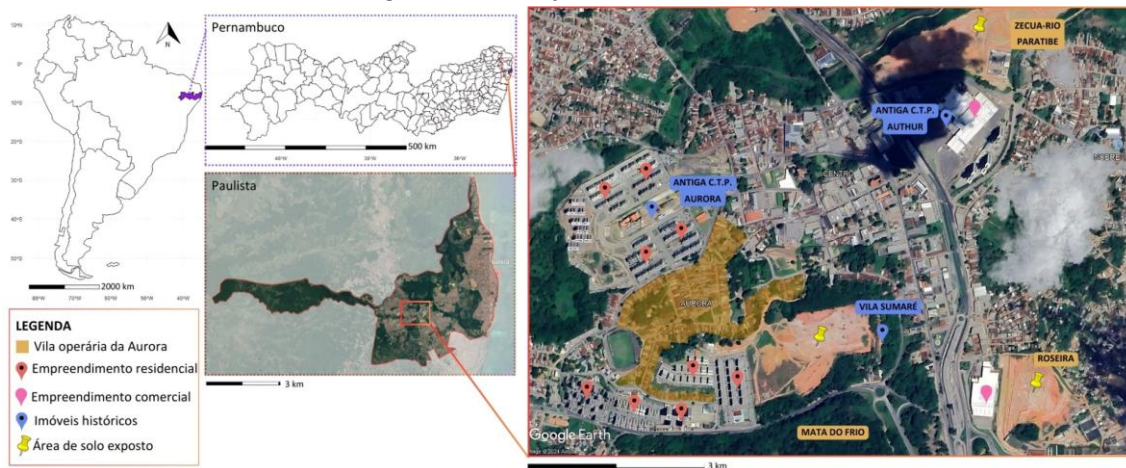
percepções distintas sobre alguns aspectos evolutivos desta região quando comparadas aos novos residentes, abrindo espaço para debates relacionados à sustentabilidade social e ao senso de comunidade na região.

Neste cenário, a pesquisa se constrói ao discutir os impactos socio-urbanísticos a partir da chegada das transformações causadas pelo Projeto Nova Paulista, ao realizar uma análise quali-quantitativa dos impactos segundo a percepção dos moradores. O estudo analisou aspectos na infraestrutura urbana, considerando questões de sustentabilidade social, sob uma ótica avaliativa da população residente em contraste com a dos usuários dos condomínios privativos. Desta forma, objetiva principalmente, conscientizar sobre a responsabilidade social corporativa e estimular uma observação mais criteriosa sobre questionamentos relacionados às condições de cidade a que a população local está exposta.

2 MÉTODO DE ANÁLISE

Para atingir os objetivos delineados, foi considerada a complexidade e a natureza heterogênea dos impactos sociais, ambientais e urbanos da expansão dos condomínios verticais próximos ao Centro. A área de estudo é destacada pela Figura 1, concentrada na região entre os Bairros do Centro e Aurora da Cidade de Paulista, em Pernambuco. Na imagem ampliada, é possível verificar a localização dos novos condomínios residenciais no entorno de moradias resilientes – em destaque, a Vila operária da Aurora.

Figura 1 – Delimitação da área de estudo.

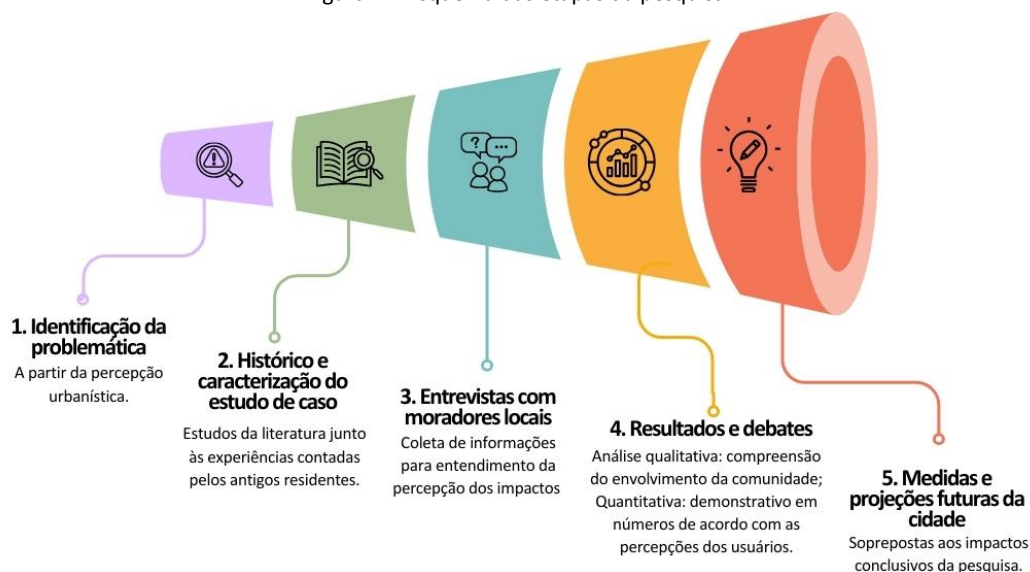


Fonte: Software R (versão 4.3.3) e Google Earth (adaptado por Autores, 2024).

Desta forma, a metodologia completa da pesquisa foi estruturada nas etapas descritas na Figura 2, e após identificação da problemática, uma análise complementar do histórico e caracterização da região inserida no estudo de caso foi realizada. Em virtude dos fatos históricos pertinentes à pesquisa serem do último século, muitos moradores locais guardam memórias afetivas de infância ou até mesmo, de outras gerações que vivenciaram a evolução da cidade, se mostrando dispostos em contribuir com o estudo junto à literatura disponível.



Figura 2 – Esquema das etapas da pesquisa.



Fonte: Autores, 2024.

As entrevistas foram divididas em duas etapas: com os moradores resilientes, para melhor compreensão do seu envolvimento com a comunidade e com o projeto implantado; e com usuários dos conjuntos habitacionais, não distinguindo as entrevistas por condomínio, mas buscando pelo menos uma de cada, e selecionados por meio de amostragem por conveniência de acordo com a disponibilidade dos entrevistados em contribuir com a pesquisa. O objetivo principal desta etapa foi captar com fidelidade as percepções sobre as mudanças no ambiente urbano e social, e embora não probabilística, a seleção priorizou uma maior diversidade de informações em termos de tempo de residência, faixa etária e ocupação.

As entrevistas com os moradores da Vila foram realizadas pessoalmente e transcritas a partir de uma gravação. O seu conteúdo foi analisado e transferido para planilhas auxiliares que sintetizaram o material respondendo às perguntas: (i) Há quanto tempo você é morador(a) da região e quantas gerações da sua família residiram neste bairro? (ii) O que você mais gosta em morar neste local? (iii) Como era a questão de abastecimento de água, energia, coleta de lixo e iluminação pública antes da implantação dos condomínios? Algo mudou após? (iv) Você se sente incluído, como civil, no Programa Nova Paulista?

A perspectiva dos usuários dos condomínios foi captada por meio de debates presenciais e respostas preenchidas via formulários na página do Google. No aspecto de infraestrutura, as perguntas foram as mesmas descritas acima – com exceção da última que foi substituída por: (iv) Você conhece ou tem algum tipo de relação comunitária com algum morador das antigas residências da Vila Aurora?

Os dados qualitativos das entrevistas foram codificados e categorizados para identificar maiores semelhanças nas respostas dadas por diferentes entrevistados, gerando dados numéricos que possibilitem uma quantificação percentual destas informações. A triangulação destes dados combinou as percepções dos moradores com as propostas



intencionais do projeto, e a literatura existente sobre o tema permitiu uma análise abrangente e validação destes resultados.

O cenário encontrado levou à busca por outro estudo de caso que, se tratando de requalificação urbana, tenha aplicado medidas diferenciadas ao considerar a população no entorno e o bem estar da comunidade. Por fim, realiza projeções para o futuro da área de estudo, bem como de um cenário cada vez mais sustentável na construção civil, fundamentadas de acordo com as considerações construídas sobre os resultados da pesquisa.

3 DISCUSSÃO

3.1 Histórico e caracterização do estudo de caso

Com registros de engenhos coloniais e ocupações em territórios originários de alguns bairros conhecidos atualmente, como Paratibe, a história de Paulista como cidade se inicia com a datação de sua emancipação da cidade de Olinda, em 1935 (IBGE, 2008). O domínio industrial entre o final do Século XIX e início do Século XX gerou prósperos resultados, levando ao reconhecimento de sua independência. A Companhia de Tecidos de Paulista (C.T.P.) foi então adquirida pelos Lundgrens, que transformaram a cidade por meio de uma administração fruto da coalização empresa-Estado (Luz, 2018).

Ao redor das instalações das fábricas, foram construídas residências que, em conjunto, se tornaram as Vilas da Aurora, do Nobre e de Paratibe, abrigando os operários e seus familiares que acreditavam na oportunidade de trabalho e bons frutos à frente. Alguns moradores ainda residentes dos mesmos locais relembram vividamente o fluxo diário de uma gestão de convívio social em função das atividades industriais, que perdurou até a interrupção motivada pelas crises econômicas do empreendimento no início da década de 90.

De acordo com o IBGE, a população em 1970 era de aproximadamente 44 mil habitantes, e nas duas décadas seguintes cresceu em torno de 480% graças aos programas habitacionais de incentivo à moradia nos bairros em expansão da cidade. Luz (2018) afirma que este cenário transformou as características de agrupamento industrial de Paulista em uma cidade-dormitório dependendo significativamente da capital, Recife. A densidade demográfica do Município sofreu mais um pico modal no início da última década, crescendo em torno de 161% em 2022 em relação a 1991, mediante novos programas de requalificação urbana, especialmente direcionados aos terrenos em desuso das fábricas e regiões próximas.

A princípio, o Programa Nova Paulista atuou no impulsionamento comercial atraindo a confiança dos moradores com a construção do *shopping center* no terreno em que funcionava uma das principais fábricas têxteis da C.T.P, a Fábrica Arthur (Figura 3(a) e (b)). Assim, não demorou até que a população demonstrasse respectivas aprovações quanto às transformações e investimentos chegando à cidade.

Figura 3(a) – Fábrica Arthur, em meados do Séc. XX; (b) – Empreendimento comercial (shopping center) preservando estruturas originais da fábrica.



Fonte: (a) – Página da Prefeitura de Paulista. Disponível em: <<https://paulista.pe.gov.br/2024/dinamico/noticia-detalle.php?id=8382>>; (b) – Autores, 2024.

Em uma das propostas residenciais, a princípio seriam construídos três condomínios às margens de uma das áreas de maior vegetação natural (Mata do Frio, reserva de Mata Atlântica da cidade) entre o Centro da cidade e o Bairro da Aurora. Logo, foram lançados mais dois condomínios privativos adjacentes, totalizando cinco conjuntos verticalizados construídos de forma adensada, a cerca de 0,5 km de outra concentração de conjuntos habitacionais na cidade – então recentemente instalados no terreno da Fábrica Aurora, conforme sinalizado na Figura 4.

Figura 4 – Entorno dos condomínios. Em destaque, área residencial da antiga Vila Aurora.



Fonte: Google Earth (adaptado por Autores, 2024).

É possível verificar que entre os condomínios na Estrada do Frio e a área de preservação chamada Vila Sumaré² (Figura 5(a)) tem uma vasta área de solo exposto, visível apenas via satélite devido à altimetria topográfica do local. Em locais próximos à região de estudo, outra extensa área de solo natural exposto em altitude foi localizada na Roseira e é visualizada na Figura 5(b); e mais uma próxima ao Shopping North Way, adjacente à área de preservação ambiental natural de manguezais, a Zona Especial de Conservação Urbana e Ambiental (ZECUA) do Rio Paratibe.

² Casas construídas para abrigar mão de obra qualificada vinda da Europa para cargos especiais nas fábricas da C.T.P. Atualmente, em preservação pela Fundarpe.

Figura 5(a) – Vila Sumaré; (b) – Área de solo natural exposto em monte na Roseira, Bairro do Nobre.



Fonte: Autores, 2024.

Pessoa Neto (2019) salienta preocupação com a redução significativa da área de vegetação natural na cidade de Paulista. Os conjuntos instalados às margens da Estrada e Mata do Frio (reserva de Mata Atlântica) cercaram a população residente da Vila operária, causando efeitos diretos a uma parte das residências ali localizadas. Segundo os moradores, a construção desenfreada dos condomínios impactou o estilo de vida que ali levavam há pelo menos 6 décadas, incluindo os benefícios de estarem situados ao redor de vegetação natural e os velhos costumes de utilizarem espaços públicos para se relacionarem.

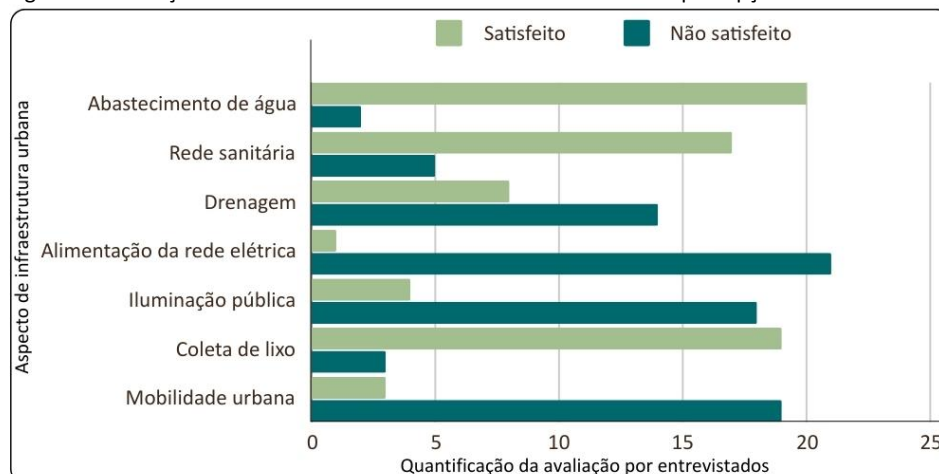
3.2 Impactos urbanísticos

Os debates provenientes das entrevistas constataram que das residências vizinhas aos condomínios cujos moradores aceitaram responder, 100% pertencem a algum ex-funcionário da fábrica da Aurora e familiar próximo. Outra resposta unânime foi quanto à ausência de comunicação desde a implementação do projeto até os dias atuais. Eles alegam que não foram procurados nem pelos órgãos municipais, ou por representantes das empresas envolvidas para serem alertados das transformações ou ao menos ouvidos sobre os impactos que vêm sofrendo.

Em geral, os entrevistadores não demonstraram inquietude quanto à presença dos novos empreendimentos, inclusive reconhecem a valorização urbana local. Contudo, alguns moradores da Rua Estrada de Tamandaré alegam sofrer com transtornos relacionados à perda de ventilação vinda do Sudeste e redirecionada pelas estruturas verticalizadas. Outro ponto bem salientado foi quanto à significativa redução da área de vegetação próxima, que curiosamente no passado, chegou a ser “cedido” aos operários pelos coronéis administradores das fábricas para plantio de alimentos e raízes. O espaço pertencia à propriedade privada e por este motivo, chegou a ser alvo de embates judiciais devido ao uso para estas finalidades pelos moradores locais ao longo de décadas.

No que concerne à infraestrutura urbana, as avaliações assinaladas uniram as percepções como um todo, a fim de compreender a percepção da população local de forma mais abrangente sobre os serviços essenciais de cidade. As considerações foram condicionadas de acordo com a transformação (antes e depois) para moradores da Vila Aurora e para os novos residentes dos condomínios, relacionadas de acordo com a infraestrutura urbana do local onde antes moravam, podendo ser conferidas na Figura 6.

Figura 6 – Avaliação de infraestrutura urbana local de acordo com as percepções dos moradores.



Fonte: Autores, 2024.

Em termos de abastecimento de água, a grande maioria dos entrevistados expressou satisfação – com ênfase para 37% dos moradores dos condomínios que salientaram péssimas condições de abastecimento nas regiões onde anteriormente residiam, afirmando que a rede local é consideravelmente melhor em relação a até mesmo, outros bairros da cidade. No entanto, embora majoritariamente positiva, a percepção sobre a rede sanitária sugere que há uma parcela da população que está insatisfeita neste quesito, estando todas elas entre os moradores da Vila operária.

Entre outros aspectos positivos da avaliação, a coleta de lixo entra em posição de destaque pois para boa parte dos residentes locais, a frequência melhorou consideravelmente. Contudo, vale salientar ainda que não foram encontrados coletores para algumas ruas, e os poucos se apresentaram deteriorados, conforme Figura 7(a), ou até mesmo insuficientemente dimensionados – Figura 7(b).

Figura 7(a) – Um dos coletores danificados; (b) – Coletores de lixo insuficientes, embora haja frequência de coleta.



Fonte: Autores, 2024.

Para drenagem urbana, os resultados se apresentam de forma negativa – embora nos comentários, os entrevistados tenham considerado outros locais fora da área de estudo que alagam com frequência, comprometendo o fluxo. Contudo, ainda neste quesito, há registro de escoamento de águas pluviais – pelos drenos de um dos taludes – diretamente no interior do lote de algumas residências locais da Vila, gerando desconforto e insegurança.

Por outro lado, os dados revelam uma insatisfação alarmante relacionada a outros aspectos, com importante destaque para a alimentação da rede elétrica, iluminação pública e mobilidade urbana. Registros de frequentes quedas de energia foram constatados por quase todos os moradores entrevistados, bem como a perda de eletrodomésticos de alguns moradores devido oscilação da rede. Segundo eles, a empresa responsável pela alimentação e manutenção alega que a situação é proveniente de instabilidade na rede alimentadora, embora seja de consenso comum que os casos se agravam cada vez mais conforme expansão imobiliária no entorno, sugerindo sobrecarga.

Questões relacionadas à mobilidade urbana são problematizadas de formas diferentes, e sob concordância de ambas perspectivas analisadas, está a insuficiência da principal via alimentadora (Rua Veneza), tanto para os condomínios como para algumas residências. Há vias secundárias que poderiam funcionar como atalhos até o centro comercial da cidade, contudo ou não recebem investimento de pavimentação – Figura 8(a), ou encontram-se obstruída, como na Figura 8(b). O refletor do estádio foi construído muitos anos antes da chegada do Nova Paulista, mas a falta de reconhecimento do potencial destas vias que abrigam residências por décadas, surte transtornos a todos os usuários locais.

Figura 8(a) – Rua Alm. Tamandaré, Aurora – Paulista; (b) – Rua Veneza, com moradias mais antigas que o estádio.



Fonte: Autores, 2024.

Nos questionários respondidos por usuários dos condomínios apareceram comentários se assemelhando às discussões abertas pelos moradores da Vila, principalmente relacionados ao alto fluxo de transporte que causa forte congestionamento em determinados horários do dia. A questão de acessibilidade surgiu em meio às respostas, alegando que o local não favorece o fluxo de pedestres – principalmente idosos ou pessoas de mobilidade reduzida – devido ao terreno acidentado e pavimentação danificada em vários trechos.

3.3 Impactos sociais

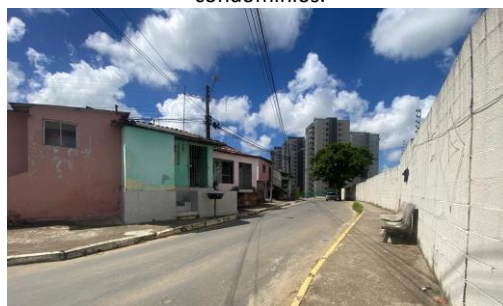
A utilização de tecnologias construtivas modulares, cuja proposta é reduzir significativamente os resíduos da construção, impulsiona a falsa percepção de que os empreendimentos são sustentáveis, considerando muitas vezes apenas os aspectos ambientais-naturais e até mesmo econômicos. No entanto, as questões sociais se mostram de forma coadjuvante no programa, que junto à gestão municipal, expõem a falta de responsabilidade social corporativa.

Alinhados às questões discutidas sobre os impactos na infraestrutura urbana, surgem também os casos de segregação socioambiental. Alguns moradores da Vila, especialmente das



residências com frente voltada para as fachadas posteriores de alguns condomínios (Figura 9), se sentem coadjuvantes diante das transformações espaciais – ao mesmo tempo que uma pequena parcela alega perda da privacidade de suas residências cercadas por altas torres. Estas mudanças impactaram até mesmo na rotina das famílias, em meio ao extinto espaço livre, forçando uma adaptação ao novo meio urbano.

Figura 9 – Trecho entre a Rua Veneza e Rua Alm. Tamandaré: à esquerda casas da Vila, e à direita o muro de um dos condomínios.



Fonte: Autores, 2024.

Estas condições colocam os moradores da Vila – hoje cercados pelo dia a dia acelerado de habitantes que entram e saem da cidade todos os dias – em associação à um caráter de resiliência urbana. Alguns antigos residentes se mudaram do local, não identificando nem a cidade a que estavam habituados, e nem oportunidades igualitárias para as soluções de gestão urbana. Apesar de reconhecer as circunstâncias de aquisições imobiliárias, 34% dos moradores entrevistados não se sentem incluídos como civis ao programa do ‘Nova Paulista’ – enquanto outros sequer haviam se permitido questionar sobre este assunto.

Curiosamente, 23,5% dos moradores dos condomínios entrevistados têm familiares residindo em outras regiões da cidade, além de 41% que alegam ter algum tipo de relação comunitária com algum morador das antigas residências da Vila Aurora. A ausência de equipamentos urbanos que incentivem o aproveitamento do espaço urbano no entorno desta região em específico contribui com o distanciamento entre os residentes. Os antigos moradores tinham hábito de se encontrar na calçada e compartilhar velhas histórias, costume que acabou por ficar cada vez mais obsoleto. Nas redondezas foram encontradas praças em estado precário de preservação, bem como mobiliário urbano deteriorado e disposto aleatoriamente nos espaços públicos, conforme Figuras 10(a) e (b).

Figura 10(a) – Praça Climério Ronaldo; (b) – Mobiliário urbano na calçada.



Fonte: Autores, 2024.



As respostas obtidas não apenas revelam as preocupações e insatisfações da comunidade, mas também apontam possíveis soluções e estratégias para um desenvolvimento urbano mais sustentável e inclusivo. Este enfoque na percepção dos moradores locais é fundamental para compreender as reais implicações da expansão imobiliária e para garantir que o planejamento urbano futuro atenda de forma adequada às necessidades e expectativas da população de Paulista.

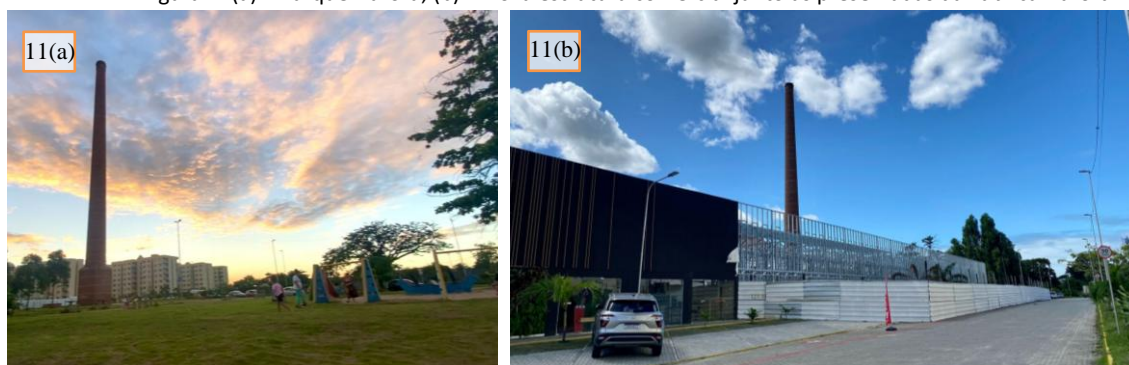
4 MEDIDAS E PROJEÇÕES FUTURAS

Santos (2018) define reabilitação urbana como forma de intervenção integrada sobre tecido urbano existente com o objetivo de melhorar sua funcionalidade, revitalizando espaços (públicos e privados) para se tornarem centros de desenvolvimento econômico sustentável, gerando bem estar à população. Neste mesmo sentido, Dahl (2005) desde 1997 discute questões práticas relacionadas à participação da população no poder público, partindo de um pressuposto de que governos responsivos devem garantir oportunidades por iguais de todo cidadão formular e expressar suas preferências, e de tê-las “igualmente consideradas sem discriminação decorrente do conteúdo ou da fonte da preferência” (p.5).

A exemplo desta afirmação, outros condomínios apresentam projeto de inclusão urbana em espaços adjacentes, atraindo moradores – também de diversas Vilas históricas – à praça central, onde hoje ocupa os antigos jardins da fábrica Aurora. Variados eventos sociais e comunitários são regularmente sediados no local, até mesmo promovidos pela própria população que vê no espaço a oportunidade de resgatar o lazer e os velhos costumes populares na cidade, conforme Figura 11(a).

Como reflexo da responsabilidade corporativa, o traçado urbano – deste projeto em específico de requalificação urbana – incluiu, além de espaços públicos de lazer, propostas de incentivo ao comércio local. Uma das estruturas da antiga fábrica está sendo recuperada para receber novos usos e fornecer apoio à comunidade com empreendimentos corporativos, como visto na Figura 11(b). No entorno, são observadas estruturas pertencentes à fábrica que foram preservadas como: chaminés, caixa d’água, casa das caldeiras e parte do muro original. Este último segue desempenhando função de projeto junto à memória afetiva de percepção da população mais antiga que circula pela cidade.

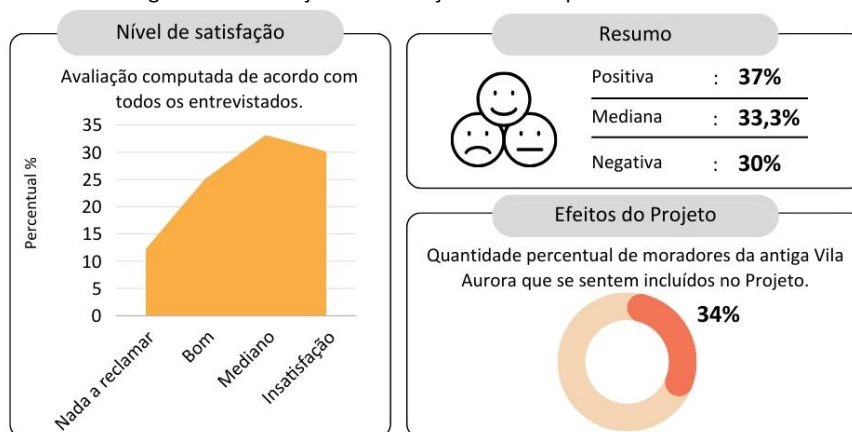
Figura 11(a) – Parque Aurora; (b) – Nova estrutura comercial junto às preservadas da Fábrica Aurora.



Fonte: Autores, 2024.

O cenário observado por este modelo evidencia o contraste na recepção dada pela população de uma mesma região da cidade às oportunidades de inclusão urbana. As avaliações realizadas por moradores no entorno da área de estudo, quantificadas e apresentadas na Figura 12, mostram indicativos dos níveis de satisfação geral. Embora a amostra não probabilística utilizada na coleta de informações não represente toda a população local, a avaliação que aponta para uma satisfação mediana e, em muitos casos, para a insatisfação, é motivo de alerta.

Figura 12 – Avaliação de satisfação realizada pelos avaliadores.



Fonte: Autores, 2024.

Os dados apresentados correspondem a uma avaliação geral, mas as discussões desta pesquisa ajudam a identificar quais segmentos da população apresentam uma maior concentração das negativas. Além disso, alguns entrevistados demonstraram surpresa pelo interesse em suas percepções, indicando que muitos não haviam refletido profundamente sobre a questão antes da pesquisa, embora 34% tenham respondido de imediato que não se sentem incluídos pelo Projeto, como mencionado acima.

A análise revela que a prosperidade anteriormente alcançada pelos antigos moradores devido à independência econômica da cidade, transformou-se em uma dependência caracterizada pelos movimentos pendulares de deslocamento diário. Tal dinâmica pode ser compreendida à luz das teorias urbanísticas contemporâneas, que apontam para a vulnerabilidade das cidades-dormitório em manter sua população local satisfeita e engajada. Os níveis de insatisfação observados sugerem um potencial risco de êxodo, à medida que os moradores buscam localidades que melhor atendam suas necessidades e expectativas, enfatizando a necessidade urgente de políticas urbanas inclusivas e participativas.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise das percepções dos moradores revela uma complexa relação entre requalificação urbana, qualidade de vida e infraestrutura na cidade de Paulista. Embora os dados conclusivos dos impactos urbanísticos tenham sido unificados e muitas vezes unânimes, há uma clara distinção na satisfação entre os residentes locais. Nos condomínios, os sistemas de abastecimento de água, rede de esgoto, drenagem e de coleta de lixo são devidamente dimensionados em projeto. No entanto, para os moradores das Vilas que foram construídas em



outrora, a melhoria nestes aspectos tem um efeito muito mais significativo, sendo devidamente reconhecido por eles.

Além disso, os impactos negativos são mais pronunciados em relação à mobilidade urbana, insuficiência na rede elétrica, ausência de mobiliário urbano e espaços de convivência adequados. A insatisfação é exacerbada pelo fato de muitos moradores antigos sentirem que suas necessidades não são ouvidas, aumentando o nível de descontentamento. O lazer para os novos moradores dos condomínios difere substancialmente do lazer tradicional dos antigos moradores, que estavam habituados com o uso regular do espaço público e ambientes abertos.

Esta situação ressalta a existência de múltiplas "Paulistas Novas" na percepção dos moradores, indicando que a experiência urbana é diversificada, e não homogênea. O plano urbanístico apresentado na história observada do Nova Paulista demonstra ser construído para reforçar a função dormitório da cidade, contrastando com uma Paulista tradicional – que cresceu em um contexto industrial, proporcionando empregos próximos às residências.

Portanto, o programa exemplifica os desafios de harmonizar crescimento urbano com qualidade de vida sustentável. A análise indica que, embora os novos empreendimentos possam oferecer certos benefícios, há uma necessidade urgente de políticas de requalificação urbana que viabilizem a sustentabilidade social e corporativa, considerando as necessidades de todos os residentes. É essencial promover um desenvolvimento que equilibre modernidade e tradição, garantindo que a infraestrutura urbana e os espaços públicos atendam de maneira equitativa a todos os habitantes, promovendo uma verdadeira integração social e ambiental.

REFERÊNCIAS

DAHL, R. A. **Poliarquia: Participação e Oposição**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2005.

GOOGLE LLC. **Google Earth**. Versão 7.3.3.7786. Disponível em: <https://www.google.com/earth/>. Acesso em: 7 jul. 2024.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Panorama da Cidade do Paulista**. 2022. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pe/paulista/panorama>. Acesso em 23 de Abril, 2024.

KOHLMAN RABBANI, E.R., *et al.* **Segurança do trabalho no contexto da construção sustentável: uma visão geral**. Editora da Universidade de Pernambuco, 2013. 124p.

LIMA, S. C.; COSTA, E. M. **Construindo cidades saudáveis**. Uberlândia. Assis Editora. 2013. 288p.

LUZ, E. B. **“A Nova Paulista”**: O processo de renovação urbana na área central do Município de Paulista/PE. Dissertação. Programa de Pós-graduação em Geografia. UFPE. 2018. 134p.

OJIMA, Ricardo. **Análise comparativa da dispersão urbana nas aglomerações urbanas brasileiras**: elementos teóricos e metodológicos para o planejamento urbano e ambiental. Campinas, SP: [s.n.], 2007.

OJIMA, R.; SILVA, R.B. e PEREIRA, R.H. (2008). A Mobilidade Pendular na Definição das Cidades-Dormitório: caracterização sociodemográfica e novas territorialidades no contexto da urbanização brasileira. **Cadernos IPPUR**. Rio de Janeiro: IPPUR. No prelo.

OJIMA, R. et al. O estigma de morar longe da cidade: repensando o consenso sobre as “cidades-dormitório” no Brasil. **Cadernos Metrópole**, v. 12, n. 24, 2010.

PAULISTA. **Lei N° 4821/2018**. Plano Diretor Participativo do Paulista. Altera a Lei N° 4.253/2012; Revoga as Leis N° 4.349/2013, 4.674/2017 e 4.736/2017 e dá outras providências. Paulista: Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação. Disponível em: https://paulista.pe.gov.br/planodiretor/Plano_Diretor_Lei_No_4821-2018.pdf



PAULISTA. **Trajetória dos 50 anos do Centro Comercial de Abastecimento Tiradentes à Feira Livre de Paulista.** Disponível em: <<https://paulista.pe.gov.br/2024/dinamico/noticia-detalle.php?id=8382>>. Acesso em: 30 jun. 2024.

PESSOA NETO, A.G. et al. Modificações no uso e ocupação do solo e caracterização fisiográfica da sub-bacia hidrográfica do Canal das Tintas, Paulista/PE. **Revista Geoaraguaia**. Barra do Garças. v.13, n.2. 2023.

R CORE TEAM. **R: A Language and Environment for Statistical Computing.** R Foundation for Statistical Computing, Vienna, Austria. 2024.

SANTOS, A. **Reabilitação urbana e a sustentabilidade das cidades.** Vida Económica – Editorial, SA. Porto. 2018.

SANTOS, E.J. **Desenvolvimento Socioambiental no Município de Paulista – (Pernambuco): uma avaliação dos programas de qualidade de vida.** Dissertação de Mestrado. Faculdade de Ciências da Administração de Pernambuco – FCAP. 2015. 156p.

SILVA, A. S.; TAROUCO, F. F.; EDELWEISS, R. K. Cidades resilientes, sociedades regenerativas. **Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades**, v. 6, n. 39, 18 jun. 2018.

VALDES-VASQUEZ, R.; KLOTZ, L. E. Social Sustainability Considerations during Planning and Design: Framework of Processes for Construction Projects. **Journal of Construction Engineering and Management**, v. 139, n. 1, p. 80–89, jan. 2013.