

UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO – UFPE
CENTRO DE ARTES E COMUNICAÇÃO – CAC
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO URBANO – MDU

Caroline Gonçalves dos Santos



**A FINANCEIRIZAÇÃO DO CAPITAL IMOBILIÁRIO E OS GRANDES
PROJETOS URBANOS.** Implicações na produção do espaço urbano contemporâneo em
Goiana e em São Lourenço da Mata na Região Metropolitana do Recife.



Recife
2017

UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO – UFPE
CENTRO DE ARTES E COMUNICAÇÃO – CAC
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO URBANO – MDU

Caroline Gonçalves dos Santos

A FINANCEIRIZAÇÃO DO CAPITAL IMOBILIÁRIO E OS GRANDES PROJETOS URBANOS. Implicações na produção do espaço urbano contemporâneo em Goiana e em São Lourenço da Mata na Região Metropolitana do Recife.

Recife
2017

CAROLINE GONÇALVES DOS SANTOS

A FINANCEIRIZAÇÃO DO CAPITAL IMOBILIÁRIO E OS GRANDES PROJETOS URBANOS. Implicações na produção do espaço urbano contemporâneo em Goiana e em São Lourenço da Mata na Região Metropolitana do Recife.

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco, como parte dos requisitos para a obtenção do título de Doutora em Desenvolvimento Urbano, sob orientação do Prof. Dr. Flávio A. M. de Souza

Recife
2017

Catálogo na fonte
Bibliotecário Jonas Lucas Vieira, CRB4-1204

- S237f Santos, Caroline Gonçalves dos
A financeirização do capital imobiliário e os grandes projetos urbanos: implicações na produção do espaço urbano contemporâneo em Goiana e São Lourenço da Mata na Região Metropolitana do Recife / Caroline Gonçalves dos Santos. – Recife, 2017.
345 f.: il., fig.
- Orientador: Flávio Antônio Miranda de Souza.
Tese (Doutorado) – Universidade Federal de Pernambuco, Centro de Artes e Comunicação. Desenvolvimento Urbano, 2017.
- Inclui referências.
1. Financeirização. 2. Capital imobiliário. 3. Fragmentação. 4. Desigualdades socioespaciais. 5. Produção do espaço urbano. I. Souza, Flávio Antônio Miranda de (Orientador). II. Título.

711.4 CDD (22.ed.)

UFPE (CAC 2017-197)



Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano
Universidade Federal de Pernambuco

Caroline Gonçalves dos Santos

**A FINANCEIRIZAÇÃO DO CAPITAL IMOBILIÁRIO E OS GRANDES
PROJETOS URBANOS. Implicações na produção do espaço urbano
contemporâneo em Goiana e em São Lourenço da Mata na Região
Metropolitana do Recife.**

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em
Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de
Pernambuco, como requisito parcial para obtenção do título de
Doutor em Desenvolvimento Urbano.

Aprovada em: 10/07/2017.

Banca Examinadora

Prof. Flávio Antônio Miranda de Souza (Orientador)
Universidade Federal de Pernambuco

Profa. Lúcia Zanin Shimbo (Examinadora Externa)
Universidade de São Paulo - São Carlos

Profa. Cristina Pereira de Araújo (Examinadora Interna)
Universidade Federal de Pernambuco

Profa. Suely Maria Ribeiro Leal (Examinadora Interna)
Universidade Federal de Pernambuco

Prof. José Júlio Ferreira Lima (Examinador Externo)
Universidade Federal do Pará

Às nossas cidades e àqueles que delas buscam seu valor social.

AGRADECIMENTOS

Foram um pouco mais de quatro anos em um processo de buscas, reflexões e discussões, rumo a uma melhor compreensão do encaminhamento das nossas cidades, processo esse que só foi possível a partir da participação direta ou indireta de várias pessoas e entidades. Por isso, venho agradecer:

ao CNPq, por mais uma vez investir em um estudo desenvolvido por mim, com vistas a contribuir com a discussão acadêmica;

ao meu eterno orientador, que me acompanha na minha jornada desde a iniciação científica, ao qual eu devo meu crescimento acadêmico e gratidão por toda inspiração, incentivo, apoio e amizade;

aos professores do MDU, programa no qual busquei o mestrado e agora o doutorado, pelos ensinamentos e colaborações, especialmente a Circe Monteiro, Suely Leal, Maria Ângela Souza e Luis de la Mora, pelas riquíssimas contribuições nesta tese, ao longo das várias etapas nesses quatro anos, e a Cristina de Araújo, que trouxe grandes reflexões na defesa;

à professora Lúcia Shimbo, que desde o projeto de pesquisa acompanha esta tese, sempre colaborando com importantes questionamentos, ideias e direcionamentos;

ao professor José Júlio Lima, que esboçou novos cenários, me fazendo despertar para outras análises e abordagens;

à professora Ana Claudia Cavalcanti, pela confiança depositada ao me convidar para apresentar os andamentos desta pesquisa a sua turma no Programa de Pós-Graduação em Direitos Humanos, na disciplina: Inclusão Urbana, Direito à Cidade e Cidadania;

à secretaria do MDU, por toda presteza em soluções administrativas considerando a minha distância física em parte desses anos;

às prefeituras municipais, sobretudo, a de São Lourenço da Mata e a de Goiana, por facilitar o acesso às informações necessárias para o desenvolvimento da pesquisa;

aos amigos com os quais dividi a dor e alegria do amor à pesquisa: Vinicius Fulgêncio – que tanto incentiva e participa de cada conquista; Iana Ludermir – pelos compartilhamentos das angústias, dúvidas, mas também de informações, conhecimento e agora da alegria e fofura que é Tomás; Carlina Rocha – por estar sempre motivando a continuar, e por partilhar leituras, ideias e parcerias, além dos conselhos e palpites na tese; Isabela Passos, Eveline Athayde, Emanuela Montoni, Flávia Araújo, Maria Verônica Palmeira e Aline Nogueira pelas trocas, fossem metodológicas, teóricas e de energia mesmo;

a equipe Cesmac, desde colaboradores, professores, a alunos, pela paciência, força e, sobretudo confiança depositada, em especial, à coordenadora Adriana Guimarães por toda compreensão, carinho e sensibilidade neste importante momento;

aos amigos, daqui, dali e de acolá, por sempre encorajar essa caminhada e entender a ausência em alguns momentos;

e a eles, meus pais, pelo apoio incondicional desde a educação infantil, vibrando com cada vitória e impulsionando a não parar nos momentos de descrença com o cenário urbano que se vislumbra. Manoel e Gilvane, obrigada por tudo, sempre! Meus irmãos, cunhados e sobrinhos pela alegria, momentos de descontração e por estarem sempre torcendo, e ao Júlio, por todo amor, por acreditar, incentivar, e estar sempre presente, agradecimento esse que estendo ainda aos seus familiares.

“ Cresce mais e mais a consciência de que assim como está, a humanidade não pode continuar. E não podemos fazer mais do mesmo, porque, na verdade, o sistema mundial neoliberal e capitalista não encontrou uma alternativa. Ele apenas fez mais do mesmo, sacrificando nações inteiras para salvar bancos e salvar os capitais especulativos” Leonardo Boff

RESUMO

Na atualidade, pode-se dizer que o mundo capitalista se apresenta sob uma conjuntura macroeconômica movida pelas finanças, em que se vê uma transformação de vários setores da economia, a fim de melhor aproveitar as possibilidades dessa lógica financeira, com destaque para as adequações ocorridas no setor imobiliário – o qual parecia encontrar condições para superar o seu principal obstáculo, o longo tempo de giro do capital. Com a divulgação de excesso de liquidez de capital no mundo, pelas autoridades monetárias nos anos 2000, o Brasil reestruturou seu sistema financeiro e passou a investir mais forte em instrumentos financeiros a fim de atrair capital, sobretudo estrangeiro. De modo que entre os anos de 2004 a 2014, o país passou por um momento de estabilidade econômica com um significativo crescimento e conseguiu absorver um grande volume de investimentos, o qual se expandiu em rede, alcançando municípios de menor importância nas hierarquias urbano- regionais, por meio da instalação de grandes empresas e empreendimentos imobiliários de grande porte. Esta tese, então, discute sobre o processo de financeirização do capital imobiliário e se debruça sobre as dinâmicas imobiliárias resultantes dessa fase econômica atual e o impacto dessas grandes intervenções na lógica de produção do espaço urbano em cidades da Região Metropolitana do Recife (RMR), como um todo, mas com estudos e maiores reflexões voltados para a cidade de São Lourenço da Mata; como também para o município de Goiana, na zona da mata norte pernambucana. Desenvolve-se predominantemente a partir do método hipotético-dedutivo, com pesquisa bibliográfica e pesquisa documental de caráter qualitativo, através de fontes secundárias diversas, tais como: documentos, revistas, jornais, relatórios, legislações. Com isso, observa-se que as intervenções urbanas ocorridas, as grandes empresas atraídas e os Grandes Projetos Urbanos implantados, ainda que tenham dinamizado a economia das cidades em que se dão, oferecendo algum crescimento, pouco tem sido capturado pela população urbana e tradicional dessas cidades. Além disso, a euforia do capital imobiliário financeirizado que esteve embasada numa expectativa de aumento da demanda por moradia foi freada pela instalação da crise econômica e política que vive o país, o que revelou ainda de maneira mais intensa, o potencial de ruptura da lógica econômica atual sobre a produção do espaço urbano.

PALAVRAS-CHAVE: Financeirização. Capital imobiliário. Fragmentação. Desigualdades socioespaciais. Produção do espaço urbano.

ABSTRACT

Nowadays, the capitalist world presents itself in a macroeconomic conjuncture led by the finances, in which it is possible to see a transformation of several sectors of the economy in order to better take advantage of the possibilities of this financial logic, in particular, the adjustments occurred in the real estate sector - which seemed to find the conditions to overcome its main obstacle, the long time of capital turning. With the disclosure of excess liquidity in the world by the monetary authorities in the 2000s, Brazil restructured its financial system and started to invest more strongly in financial instruments in order to attract capital, especially foreign capital, so that between 2004 and 2014, the country underwent a period of economic stability with a significant growth and was able to absorb a large volume of investments, which expanded into a network, reaching smaller municipalities in the regional urban hierarchies, through the installation of large companies and large urban projects. This thesis then discusses the process of financialization of real estate capital and focuses on the real estate dynamics resulting from this current economic phase and the impact of these major interventions on the logic of urban space production in cities of the Metropolitan Region of Recife (RMR), as a whole, but deepening the studies in the city of São Lourenço da Mata; plus the municipality of Goiana, outside the RMR, but clearly in an area of a possible expansion of the metropolitan region. It develops predominantly from the hypothetical-deductive method, with bibliographical research, qualitative documentary research, through several secondary sources, such as: documents, magazines, newspapers, reports, legislations, etc. As a result, urban interventions, large companies attracted and GPUs, even though they have boosted the economy of the cities in which they exist, offering some growth, have not been captured by the urban and traditional population of these cities. In addition, the euphoria of the financially-oriented real estate capital that was based on an expectation of increasing demand for housing was halted by the installation of the economic and political crisis that the country is experiencing, which also revealed more intensely the potential for breaking the current economic logic on the production of urban space.

KEYWORDS: Financialization. Real estate capital. Fragmentation. Socio-spatial inequalities. Urban space production.

LISTAS

Lista de Quadros

Quadro 1 - Quadro de referência da categoria, variáveis e elementos de análise.	28
Quadro 2 – Quadro analítico das rupturas, permanências e legados na produção do espaço urbano pós GPUs e instalação de grandes empresas.	306

Lista de Figuras

Figura 1 – Modelo de expansão urbana da cidade latino-americana – de 1550 a 2000.	87
Figura 2 – Localização da capital Recife e de Pernambuco no Nordeste Brasileiro.	120
Figura 3 – Municípios integrantes da RMR na institucionalização em 1973.	123
Figura 4 – Esquema demonstrativo das estratégias do PDI/1976 para a RMR.	125
Figura 5 – Municípios integrantes da Região Metropolitana do Recife em 1982.	128
Figura 6 -Esquema demonstrativo das estratégias do PDM – 1982/83 para a RMR.	128
Figura 7 – Tabela com a taxa média anual de crescimento do PIB setorial e por atividade econômica de Pernambuco – 1970-1999.	133
Figura 8 – Configuração atual da RMR com seus 14 municípios integrantes.	134
Figura 9 – Esquema demonstrativo das estratégias do PDRMR – 1998.	135
Figura 10 - Esquema demonstrando estratégias do plano Metrópole Estratégica - 2002.	139
Figura 11 – Mapa localizando os projetos estratégicos.	140
Figura 12 - Evolução dos desembolsos para a região Nordeste em R\$ bilhões	141
Figura 13 – Evolução dos desembolsos para o Estado de Pernambuco em R\$ milhões	142
Figura 14 – Gráficos ilustrando a evolução da participação dos municípios da RMR sobre o total de lançamentos imobiliários (2006-2016).	156
Figura 15 - Alguns dos grandes projetos urbanos implantados na RMR: da esquerda para direita, de cima para baixo - Le Parc, Alphaville, Reserva do Paiva e Reserva Ipojuca.	163
Figura 16 - Grandes projetos urbanos ainda não implantados: de cima para baixo, da esquerda para direita - EcoCity Jiquiá, Novo Recife, Convida Suape e Engenho Trapiche.	168
Figura 17 - Via Mangue, alternativa de ligação entre os bairros Pina e o consolidado bairro de Boa Viagem.	173
Figura 18 – Malha da Ferrovia Transnordestina.	177
Figura 19 – Localização dos GPUs, empresas e projetos estruturantes na RMR e Goiana.	180
Figura 20 – Localização do município de Goiana e seus limites.	183
Figura 21 – Localização dos três distritos: 1) Goiana, 2) Tejucoapapo e 3) Ponta de Pedras.	187
Figura 22 – Traçado urbano do distrito Goiana.	188
Figura 23 – Crescimento urbano do distrito Goiana.	189
Figura 24 – Tipologias construtivas do distrito Goiana.	189
Figura 25 – Traçado urbano do distrito Tejucoapapo.	190
Figura 26 – Núcleos periurbanos localizados às margens da PE-049.	191
Figura 27 – Tipologias construtivas do distrito Tejucoapapo.	191

Figura 28 – Traçado urbano do distrito Ponta de Pedras, em destaque praia Carne de Vaca e Ponta de Pedras.	192
Figura 29 – Tipologias construtivas na praia Carne de Vaca.	193
Figura 30 - Tipologias construtivas na praia Ponta de Pedras.	193
Figura 31 – Macrozonas municipais com destaque em laranja para os aglomerados urbanos.	194
Figura 32 – Características físico-naturais do território de Goiana.	195
Figura 33 – Localização do município de São Lourenço da Mata e limites.	198
Figura 34 – Localização dos dois distritos de São Lourenço da Mata: 1) São Lourenço da Mata e 2) Nossa Senhora da Luz,	201
Figura 35 – Traçado urbano do distrito São Lourenço da Mata destacando dois trechos.	202
Figura 36 - Traçado urbano do centro do distrito de São Lourenço da Mata e tipologias construtivas.	203
Figura 37 - Traçado urbano da região de Tiúma do distrito de São Lourenço da Mata e tipologias construtivas.	204
Figura 38 – Tipologia construtiva no bairro Aldeia no distrito de São Lourenço da Mata.	204
Figura 39 – Traçado urbano do distrito Nossa Senhora da Luz e tipologias construtivas.	205
Figura 40 – Macrozoneamento municipal de São Lourenço da Mata.	206
Figura 41 – Localização das principais empresas implantadas em Goiana desde 2009.	212
Figura 42 – Localização dos investimentos chamariz em São Lourenço da Mata.	213
Figura 43 - Localização estratégica da Arena Pernambuco, no centro da RMR.	214
Figura 44 – Setorização do empreendimento Cidade da Copa.	216
Figura 45 – Situação da área do GPU Cidade da Copa em 2016.	217
Figura 46 – Comparação de parte do Zoneamento da MZ3 – Tejuco-papo do Plano Diretor de 2006 com as alterações de 2012 em laranja e zoneamento de 2012 consolidado.	226
Figura 47 – Parte do Zoneamento da MZ3 – São Lourenço do Plano Diretor de 2006 com destaque das zonas que sofreram alterações em 2012.	227
Figura 48 – Comparação de parte do Zoneamento da MZ3 – Gambá do Plano Diretor de 2006 com as alterações de 2012 em laranja e zoneamento de 2012 consolidado.	228
Figura 49 – Comparação do Zoneamento da MZ4 – Ponta de Pedras do Plano Diretor de 2006 com as alterações de 2012 em laranja e zoneamento de 2012 consolidado.	230
Figura 50 – Comparação do Zoneamento da MZ4 – Carne de Vaca do Plano Diretor de 2006 com as alterações de 2012 em laranja e zoneamento de 2012 consolidado.	231
Figura 51 – Comparação do Zoneamento da MZ4 – Atapuz do Plano Diretor de 2006 com as alterações de 2012 em laranja e zoneamento de 2012 consolidado.	232
Figura 52 – Identificação da área da reconfiguração da ZRA para ZEUA.	232
Figura 53 – Zoneamento da MZEDE – Goiana.	235
Figura 54 – Comparação do zoneamento do Plano Diretor 2006 com as alterações propostas em 2011. Destaque das zonas modificadas.	238
Figura 55 – Slogan da Prefeitura de Goiana de 2010-2016.	240
Figura 56 – Divulgação do município de São Lourenço da Mata como Cidade da Copa.	241
Figura 57 – Localização dos grandes empreendimentos multiusos de Goiana.	250
Figura 58 – Localização do grande empreendimento Northville do Grupo Empresarial Paradigma às margens da PE-075 – vizinho ao Novo Horizonte.	251

Figura 59 – Northville, empreendimento do Grupo Empresarial Paradigma.	252
Figura 60 - Acesso ao Northville Houses e a única casa em construção paralisada em abril de 2016.	253
Figura 61 - Unidade Pernambucana de Atenção Especializada (UPAE). Via lateral é a via de acesso ao Northville.	254
Figura 62 – Edifício em construção no empreendimento Northville Residence.	255
Figura 63 – Implantação e planta baixa do loteamento Novo Horizonte.	256
Figura 64 – Vendas em vermelho e reservas em azul do loteamento Novo Horizonte.	257
Figura 65 – Localização do terreno previsto para a implantação do GPU Cidade Atlântica do Consórcio Atlântica.	257
Figura 66 – Zoneamento e Implantação do GPU Cidade Atlântica	259
Figura 67 – Localização do empreendimento Portal do Mar às margens da PE-49.	261
Figura 68 - Implantação do loteamento Portal do Mar.	262
Figura 69 – Área de usos mistos do loteamento Portal do Mar.	263
Figura 70 – Localização do GPU Mirante do Mar da Imobi Desenvolvimento Urbano.	264
Figura 71 – Mirante do Mar da Imobi Desenvolvimento Urbano.	264
Figura 72 – Localização do GPU Goiana Beach Life da Imobi Desenvolvimento Urbano, próximo ao loteamento Caminho da Praia.	265
Figura 73 – Goiana Beach Life da Imobi Desenvolvimento Urbano.	265
Figura 74 – Condomínio Caminho da Praia da Patrimônio Incorporações LTDA.	266
Figura 75 – Evolução do empreendimento Caminho da Praia.	266
Figura 76 – Localização dos grandes empreendimentos residenciais e mistos em São Lourenço da Mata.	268
Figura 77 – Localização do GPU Reserva São Lourenço da Pernambuco Construtora com destaque para os usos do entorno em São Lourenço da Mata.	269
Figura 78 – Reserva São Lourenço da Pernambuco Construtora.	270
Figura 79 - Localização do GPU Condomínio Clube Vila Verde da VL Construtora com destaque para atrativos do entorno e proximidade de Camaragibe.	271
Figura 80 – Condomínio Clube Vila Verde da VL Construtora.	272
Figura 81 – Andamento da obra do Condomínio Vila Verde em dezembro de 2016.	273
Figura 82 – Empreendimentos da VL Construtora em São Lourenço da Mata – da esquerda para direita e de cima para baixo: Vila Nova, Vila Luz, Vila da Copa e Vila Bela.	273
Figura 83 – Localização do GPU Reserva Atlântica da Nacional Empreendimentos e seus 4 empreendimentos, com destaque para atrativos do entorno.	274
Figura 84 – Condomínio Reserva Atlântica Figueiras (com detalhes em verde) e Jatobás (com detalhes em marrom) da Nacional Empreendimentos.	275
Figura 85 – Implantação da Reserva Atlântica Figueiras, mesmo modelo implantado para os demais condomínios do empreendimento.	275
Figura 86 – Reserva Atlântica Cajueiros no município de Goiana da Nacional Empreendimentos.	276
Figura 87 – Diferenças tipológicas do loteamento Portal do Mar (1) e da ZEIS São Lourenço (2).	292
Figura 88 – Diferenças tipológicas do Residencial Reserva Atlântica (1) e do entorno, rua das Violetas (2).	292

Lista de Tabelas

Tabela 1 – Participação dos municípios da RMR no PIB de Pernambuco em porcentagem.	132
Tabela 2 – Número de empregos das principais atividades do setor terciário moderno empregadoras na RMR no ano de 2000.	137
Tabela 3 – Dados socioeconômicos principais dos municípios da RMR e Goiana, com dados de Pernambuco e Brasil como referência – ano 2010.	147
Tabela 4 – Investimentos anunciados, entre 2004 e dez/2012, para o Estado de Pernambuco, com ênfase nos municípios da RMR, Goiana e Vitória de Santo Antão para implementação entre 2007-2016.	148
Tabela 5 – Grandes empreendimentos imobiliários da RMR e Goiana.	158
Tabela 6 – Reservatórios de São Lourenço da Mata.	207
Tabela 7 - Lista das empresas fornecedoras do parque industrial da Fiat em 2015.	246
Tabela 8 – Lista de empresas fornecedoras que vão aportar em Goiana e Itapissuma.	247
Tabela 9 - Unidades habitacionais lançadas por bairro por ano em São Lourenço da Mata.	267

Lista de Gráficos

Gráfico 1 - Crescimento acumulado populacional em linha e taxa de crescimento entre os anos de referência em barra comparando Goiana, Recife, Pernambuco e Brasil (1970-2007).	184
Gráfico 2 – Crescimento acumulado populacional em linha e taxa de crescimento entre os anos de referência em barra comparando São Lourenço da Mata, Recife, Pernambuco e Brasil (1970-2007).	199
Gráfico 3 – Variação do preço do metro quadrado em Goiana (2014-2016).	285
Gráfico 4 - Variação de preço do metro quadrado em São Lourenço da Mata (2011-2016).	286
Gráfico 5 – Índice de Velocidade de Vendas em percentual de Unidades Habitacionais em São Lourenço da Mata (2011-2016).	290
Gráfico 6 – Crescimento acumulado populacional em linha e taxa de crescimento entre os anos de referência em barra comparando Goiana, Recife, Pernambuco e Brasil (1970-2016) e a expectativa com os empreendimentos lançados e ofertados.	295
Gráfico 7 - Crescimento acumulado populacional em linha e taxa de crescimento entre os anos de referência em barra comparando São Lourenço da Mata, Recife, Pernambuco e Brasil (1970-2016) e a expectativa com os empreendimentos lançados e ofertados.	296
Gráfico 8 – Evolução da arrecadação tributária do município de Goiana e seus principais tributos (2005-2015).	300
Gráfico 9 – Evolução da arrecadação tributária do município de São Lourenço da Mata e seus principais tributos (2005-2015).	301

Lista de Siglas e abreviações

AD DIPER – Agência de Desenvolvimento Estadual
AD GOIANA – Agência de Desenvolvimento de Goiana
ADEMIG – Agência de Desenvolvimento Econômico de Igarassu

ADENE – Agência de Desenvolvimento do Nordeste
AFRMM – Adicional ao Frete para Renovação da Marinha Mercante
AGEFEPE – Agência de Fomento do Estado de Pernambuco
BANDEPE – Banco do Estado de Pernambuco S/A
BCBS – *Basel Committee on Banking Supervision*
BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento
BIRD – Banco Internacional para Reconstrução e Desenvolvimento
BIS – *Bank for International Settlements*
BNB – Banco do Nordeste do Brasil
BNDES – Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
BNH – Banco Nacional de Habitação
BRT - *Bus Rapid Transit*
CBVA – Companhia Brasileira de Vidros Automotivos
CELPE – Executivo e a Companhia Energética de Pernambuco
CEPAC – Certificado de Potencial Adicional Construtivo
CNDU – Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano
CNPU – Conselho Nacional de Política Urbana
COMPESA – Companhia Pernambucana de Saneamento
CONDEPE – Instituto de Planejamento de Pernambuco
CONDEPE/FIDEM – Agência Estadual de Planejamento e Pesquisas de Pernambuco
CONDERM – Conselho de Desenvolvimento Metropolitano
CONE – Condomínio de Negócios
CPRH – Agência Estadual de Meio Ambiente
CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários
CSN – Companhia Siderúrgica Nacional
CTCD – Centro Tecnológico de Cultura Digital
DER-PE – Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de Pernambuco
DNIT - Departamento Nacional de Trânsito
EBTU – Empresa Brasileira de Transportes Urbanos
EMTU - Empresa Metropolitana de Transportes Urbanos
FCA – *Fiat-Chrysler Automobiles*
FDNE – Fundo de Desenvolvimento do Nordeste
FECOMÉRCIO – Federação do Comércio
FEFF – Fundo Estadual de Equilíbrio Fiscal
FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FIDEM – Fundação de Desenvolvimento Metropolitano
FIFA – *Fédération Internationale de Football Association*
FII – Fundo de Investimento Imobiliário
FINOR – Fundo de Investimento do Nordeste
FIEPE – Federação das Indústrias do Estado de Pernambuco
FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas
FMI – Fundo Monetário Internacional
FNDU – Fundo Nacional de Desenvolvimento Urbano
FNE – Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste
FPE – Fundo de Participação dos Estados
FPM – Fundo de Participação dos Municípios
FUNDAJ – Fundação Joaquim Nabuco
FUNDARPE – Fundação do Patrimônio Histórico e Artístico de Pernambuco
FUNDERM – Fundo de Desenvolvimento da Região Metropolitana do Recife
GPU – Grande Projeto Urbano

HEMOBRÁS – Empresa Brasileira de Hemoderivados e Biotecnologia
IAP – Instituto de Aposentadoria e Pensões
IBEC – *International Basic Economic Corporation*
IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas
ICMS – Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviço
IDH – Índice de Desenvolvimento Humano
IFPE – Instituto Federal de Pernambuco
INFRAERO – Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária
IOF – Operações de Crédito, Câmbio e Seguro
IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
IPI - Imposto sobre Produto Industrializado
IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano
IRPJ – Imposto de Renda da Pessoa Jurídica
ISS – Imposto Sobre Serviço de qualquer natureza
ITBI – Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis
MCMV – Minha Casa Minha Vida
MCTI – Ministério da Ciência, Tecnologia e Inovação
MERCOSUL – Mercado Comum do Sul
MZ - Macrozona
MZEDE – Macrozona Especial de Dinamização Econômica
OGU – Orçamento Geral da União
OUC – Operação Urbana Consorciada
P&D - Pesquisa e Desenvolvimento
PAC – Programa de Aceleração do Crescimento
PD – Porto Digital
PD&I – Pesquisa, Desenvolvimento e Inovação Tecnológica
PDI - Plano de Desenvolvimento Integrado
PDM – Plano de Desenvolvimento Metropolitano
PDRMR – Plano Diretor da Região Metropolitana do Recife
PDT – Plano Diretor de Transportes
PIB – Produto Interno Bruto
PlanHab – Plano Nacional de Habitação
PNUD – Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento
POT – Plano de Ordenamento Territorial
PPP – Parceria Público-Privada
PPSH – Plano de Preservação dos Sítios Históricos
PRDNE – Plano Regional de Desenvolvimento do Nordeste
PRODEAUTO – Programa de Desenvolvimento do Setor Automotivo do Estado de Pernambuco
PRODEPE - Programa de Desenvolvimento de Pernambuco
RDC – Regime Diferenciado de Contratações Públicas
RECAP – Regime Especial de Aquisição de Bens de Capital para Empresas Exportadoras
REPES – Exportação de Serviços de Tecnologia da Informação
RMR – Região Metropolitana do Recife
RPPN – Reserva Particular do patrimônio Natural
SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SCG – Sistema de Crédito Governamental
SCP – Sistema de Crédito Privado
SDEC – Secretaria de Desenvolvimento Econômico

SEBRAE – Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas
SECOPA – Secretaria Extraordinária da Copa
SENAC – Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial
SFI – Sistema Financeiro Imobiliário
SGM – Sistema Gestor Metropolitano
SMC – Sistema de Mercado de Capitais
SPE – Sociedade de Propósito Específico
SPU – Setor de Parque Urbano
SUDENE – Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste
SUS – Sistema Único de Saúde
TCE – Tribunal de Contas do Estado
TIP – Terminal Integrado de Passageiros
TLSA – Transnordestina Logística S.A
UFRPE – Universidade Federal Rural de Pernambuco
UPA – Unidade de Pronto Atendimento
UPAE – Unidade Pernambucana de Atenção Especializada
VVP – Vivix Vidros Planos
ZAPR – Zona Estruturadora de Atividades Regionais
ZAT – Zona de uso Agrícola e Turismo
ZEA – Zona de Equilíbrio Ambiental
ZEAP – Zona Especial de Atividade Produtiva
ZEIS – Zona Especial de Interesse Social
ZEPP – Zona Especial de Preservação da Paisagem Histórica e Cultural
ZEU – Zona de Expansão Urbana
ZEUA – Zona de Expansão Urbana de Atapuz
ZEUCV – Zona de Expansão Urbana de Carne de Vaca
ZEUG – Zona de Expansão Urbana de Gambá
ZEUPP – Zona de Expansão Urbana de Ponta de Pedras
ZEUSL – Zona de Expansão Urbana de Povoação de São Lourenço
ZEUT – Zona de Expansão Urbana de Tejucoapapo
ZExpT – Zona de Expansão Urbana de Tejucoapapo
ZPR – Zona de Preservação Rigorosa
ZRA – Zona de Recuperação Ambiental
ZUM – Zona de Uso Misto
ZUP – Zona de Urbanização Preferencial
ZUPG – Zona de Urbanização Prioritária de Gambá
ZUPP – Zona de Urbanização Prioritária das Praias
ZUR – Zona Urbana

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	19
2	DA FINANCEIRIZAÇÃO DA ECONOMIA A RECONFIGURAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	30
2.1	A financeirização da economia	31
2.1.1	<i>As transformações do capital para superar obstáculos</i>	32
2.1.2	<i>As inovações financeiras</i>	37
2.1.3	<i>O papel do Estado no processo de financeirização</i>	39
2.1.4	<i>Crises ou ciclos do capital financeiro</i>	43
2.1.5	<i>O contexto brasileiro da financeirização da economia</i>	46
2.2	O capital imobiliário financeirizado no Brasil	53
2.2.1	<i>A confluência entre capital financeiro e setor imobiliário</i>	54
2.2.2	<i>Contribuições e apropriações públicas e políticas: os casos do PAC e do MCMV</i>	59
2.2.3	<i>Contribuições e apropriações privadas de construtoras e incorporadoras</i>	63
2.2.4	<i>As parcerias público-privadas e os Grandes Projetos Urbanos: o grande marco da financeirização do capital imobiliário brasileiro</i>	66
2.3	Conclusões	71
3	DINÂMICAS IMOBILIÁRIAS DE EXPANSÃO E DE VALORIZAÇÃO REESTRUTURANDO O ESPAÇO URBANO	72
3.1	Espaço urbano: conceitos, produção, reprodução e vivência	73
3.1.1	<i>Agentes responsáveis pela reprodução do espaço urbano</i>	77
3.1.2	<i>Expansão e fragmentação: produção contemporânea?</i>	82
3.2	Valorização imobiliária e reestruturação do espaço urbano no contexto da financeirização	90
3.2.1	<i>O valor da terra urbana a partir da teoria da Renda da Terra</i>	90
3.2.2	<i>Novas dinâmicas imobiliárias oriundas dos GPUs</i>	93
3.2.3	<i>Efeitos perversos da valorização urbana</i>	97
3.2.4	<i>Rupturas nos processos de re-produção do espaço urbano?</i>	105
3.3	Conclusões	118
4	IMPLICAÇÕES DA FINANCEIRIZAÇÃO DO CAPITAL NO REPOSICIONAMENTO ECONÔMICO DE CIDADES NA RMR E GOIANA E NA REESTRUTURAÇÃO ESPACIAL	119
4.1	Conjuntura política e econômica de formação da RMR e os incentivos ao desenvolvimento: breve contextualização.	119
4.1.1	<i>A institucionalização da RMR e os primeiros grandes projetos urbanos por planos</i>	122
4.1.2	<i>Transição econômica e política: causas da reestruturação da RMR nos anos 1990</i>	130
4.2	O novo contexto econômico e os reinvestimentos nos núcleos de desenvolvimento da RMR	141
4.2.1	<i>Novos arranjos institucionais (políticos e legais)</i>	143
4.2.2	<i>Breve caracterização socioeconômica da RMR e Goiana</i>	146

4.2.3	<i>Os grandes projetos de transformações urbanas em função das novas oportunidades: o capital imobiliário financeirizado</i>	147
4.3	Conclusões	179
5	AS DINÂMICAS URBANAS EM CURSO EM GOIANA E SÃO LOURENÇO DA MATA NA DISPUTA POR APORTES DE CAPITAL NA ECONOMIA FINANCEIRIZADA	182
5.1	Breve caracterização dos municípios de Goiana e São Lourenço da Mata	182
5.1.1	<i>Goiana – Terra da cana de açúcar e dos Caboclinhos</i>	182
5.1.2	<i>São Lourenço da Mata – a cidade dormitório</i>	197
5.2	Modificações conduzidas para tornar as cidades de Goiana e São Lourenço da Mata atrativas ao capital financeiro	208
5.2.1	<i>Dimensão política, institucional e legal</i>	217
5.2.2	<i>Dimensão imobiliária, arquitetônico-urbanística e simbólica: a cidade das oportunidades e a cidade da copa.</i>	239
5.3	Conclusões	242
6	RUPTURAS E PERMANÊNCIAS NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM GOIANA E SÃO LOURENÇO DA MATA: IMPLICAÇÕES DA FINANCEIRIZAÇÃO E DOS GPUS	243
6.1	O capital atraído a partir das mudanças conduzidas	243
6.1.1	<i>Os novos empreendimentos imobiliários para fins industriais e/ou de apoio às indústrias</i>	244
6.1.2	<i>Os novos empreendimentos com fins habitacionais, comerciais, serviço e/ou lazer: os grandes complexos multiusos</i>	250
6.2	As implicações da era da financeirização e dos grandes projetos urbanos na reprodução do espaço urbano	277
6.2.1	<i>Os novos (e velhos) agentes produtores do espaço: impactos nas dimensões política e institucional</i>	278
6.2.2	<i>Das mudanças na legislação às novas frentes de investimentos: impactos nas dimensões legal e imobiliária</i>	283
6.2.3	<i>As novas tipologias construtivas, traçados urbanos e símbolos e o incremento populacional: impactos nas dimensões arquitetônico-urbanística, simbólica e demográfica</i>	291
6.2.4	<i>Os incentivos fiscais e a atração dos GPUS: impactos nas dimensões socioambiental, econômico-financeira e escalar</i>	297
6.3	Conclusões: síntese da análise das rupturas e permanências na produção do espaço urbano	305
7	CONSIDERAÇÕES	310
	REFERÊNCIAS	320

1 INTRODUÇÃO

Esta tese trata de um estudo sobre os impactos do processo de financeirização do capital imobiliário na produção do espaço urbano das cidades contemporâneas, tendo como referência cidades da Região Metropolitana do Recife (RMR), com enfoque na cidade de São Lourenço da Mata, e a cidade de Goiana – na Zona da Mata Norte Pernambucana. Relaciona o aumento significativo de implantação de projetos urbanos de grande porte, sob essa lógica de acumulação financeira em mercados globais, com a formação de rupturas e/ou contradições no processo de urbanização dessas cidades.

O processo de produção do espaço urbano brasileiro esteve ao longo dos anos amplamente ligado às bases de capitalismo dependente, típico dos países latino-americanos, estabelecendo-se sobre uma estrutura urbana incipiente que já se constituía desigual (FERNANDES, 2009). É conveniente, portanto, discutir as implicações desse modelo econômico vigente, bem como da produção imobiliária resultante, sobre essa estrutura urbana desigual, analisando as dinâmicas imobiliárias em curso e as reestruturações decorrentes.

Observa-se que ao longo da produção capitalista, a urbanização sempre foi tomada como um grande negócio, capaz de absorver o capital excedente e de manter contínuo o processo de acumulação (HARVEY, 2011). No entanto, com a crescente imbricação entre capitais produtivos, financeiros, e imobiliários, o espaço urbano passa a se destacar como opção de investimentos de capitais financeiros com a finalidade de realizar ganhos especulativos (MIELE, 2008a; HARVEY, 2011). De modo que, defende Miele (2008a), o espaço é condição e meio para o processo de financeirização.

A financeirização do capital imobiliário é um fenômeno relativamente recente, principalmente no Brasil, surge nos anos 1990, mas que começa a se agudizar somente a partir de 2004, com a estruturação do sistema financeiro e dos seus instrumentos, bem como em virtude de um momento econômico favorável que vivenciava o país. Estes fatores proporcionaram um cenário de maior confiabilidade entre investidores e maior acesso a crédito dos consumidores, garantindo assim a produção de novos espaços urbanos ou a renovação de espaços tidos como degradados, por meio dos Grandes Projetos Urbanos (GPUs) e a solvabilidade da demanda.

Acrescenta-se que aquele bom clima econômico no Brasil, favoreceu a recepção de grandes eventos, como a Copa do Mundo de 2014, e as Olimpíadas de 2016. Como os grandes

eventos são catalisadores de investimentos e reformas urbanas (ROLNIK, 2013), estes terminaram por proporcionar mais aporte de capital estrangeiro, e com isso, a execução de obras de infraestrutura e um *boom* imobiliário. Esse ciclo de valorização imobiliária, levou a uma certa estabilidade do crescimento econômico, facilitando a ação do mercado e abrindo novas frentes de expansão do capital financeirizado. Nesse contexto, as regiões Norte e Nordeste lideraram o quadro das cidades que receberam maiores investimentos e conseguiram aumento significativo do emprego formal, ampliando o mercado consumidor, em virtude de maior acesso ao crédito (IPEA, 2013).

Toda essa conjuntura econômica de prosperidade começou a dar sinais de esgotamento ainda em 2014, quando Carvalho (2015) sinaliza que o cenário foi desfavorável para a economia brasileira em quase todos os segmentos, sendo o mais afetado exatamente o da construção civil. A própria valorização imobiliária empurrada por uma intensa especulação gerada nesses 10 anos, inflacionou os ativos imobiliários de tal modo, que mesmo com uma demanda potencial elevada, o crescimento da renda não acompanhou essa intensa valorização, o que fez com que a curva ascendente de crescimento econômico começasse a declinar (CAETANTO, 2015).

Ainda assim, embora o crescimento venha se arrefecendo, os impactos gerados na produção do espaço urbano por esse mais recente ciclo de expansão e de valorização imobiliária merecem a inclinação para estudos mais aprofundados, pois como visto, suscitaram maiores aportes de capitais e a construção de GPUs. Destaca-se, também, que a partir dessa inflexão no cenário de crescimento, permite-se uma melhor observação do ciclo como um todo, possibilitando levantar questões sobre as próximas tendências e desafios.

Salienta-se que estudos sobre as implicações resultantes desse capitalismo financeirizado, na produção do espaço urbano no país, haviam sido pouco explorados até pouco tempo. A partir de 2007 e, principalmente, pós-crise global de 2008, ascendem os debates e reflexões acerca dessa temática, que apontam transformações nos circuitos imobiliários, novos produtos imobiliários e a consequente fragmentação do espaço urbano produzido, dos quais se destacam os estudos de Botelho (2007b), Fix (2011), Carlos (2015), Mendonça e Costa (Org.) (2011), Miele (2008b), Shimbo (2010), Rolnik (2015), Cardoso e Aragão (2011) e Rufino (2012). Os primeiros estudos estiveram debruçados, principalmente, sobre as cidades do Sudeste, que no circuito de mercados globais, já possuem uma participação mais consolidada. No entanto, há uma tendência recente de aumento dos estudos sobre as cidades das regiões Norte e Nordeste, com Rufino (2012), Ventura Neto (2012) e Queiroz (2012), para citar alguns.

Esta tese se propõe, portanto, ampliar o debate do tema, localizando-o também na região Nordeste, e para fins de **problematização** enfoca a seguinte questão: como, e em quais

circunstâncias a financeirização do capital imobiliário, combinada às implantações de Grandes Projetos Urbanos (GPUs) têm impactado em rupturas e/ou permanências na produção do espaço urbano das cidades brasileiras contemporâneas?

Pretende-se, de tal modo, identificar de que maneira as relações estabelecidas entre os vários capitais: financeiro, produtivo e imobiliário, produzem alterações na configuração e nos *modus operandi* dos agentes que induzem e são induzidos na construção do espaço urbano. E como essas alterações, por sua vez, produzem novas rupturas socioespaciais em um espaço urbano já fragmentado.

Objeto, Hipótese e Objetivos

Como **objeto teórico** define-se o estudo do processo de financeirização do capital imobiliário e a viabilização da implantação dos grandes projetos urbanos nas cidades brasileiras contemporâneas. Enquanto que, como **objeto empírico**, debruça-se sobre as dinâmicas imobiliárias resultantes dessa fase econômica atual e o impacto dessas grandes intervenções na lógica de produção do espaço urbano em cidades da Região Metropolitana do Recife (RMR), como um todo, mas aprofundando os estudos na cidade de **São Lourenço da Mata**; e no município de **Goiana**, que embora fora da RMR, é uma área de possível expansão da região metropolitana. Tendo, por sua vez, como **marco temporal** os meados dos anos 2000, quando o processo de financeirização do capital imobiliário se expandiu com mais consistência nas cidades brasileiras.

Atualmente a RMR é composta por 14 municípios¹, sendo responsável por aproximadamente 69% do PIB² de Pernambuco (R\$ 97,076 bilhões do total de R\$ 140,2 bilhões do Estado, conforme dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2014)), além de ter apresentado índices econômicos crescentes nos anos de 2013, 2014 que ultrapassam o desempenho nacional. Em 2013, por exemplo, cresceu 3,5%, enquanto a média nacional foi de 2,3%, conforme apontamentos da agência Condepe/Fidem (2014)³. O município de Goiana, por sua vez, em 2013, apresentava o PIB de R\$ 1,541 bilhão, o que seria baixo se comparado aos números já apresentados, porém com expectativas de crescimento vertiginoso para os próximos anos.

¹ Os municípios são: Abreu e Lima, Araçoiaba, Cabo de Santo Agostinho, Camaragibe, Igarassu, Ipojuca, Ilha de Itamaracá, Itapissuma, Jaboatão dos Guararapes, Moreno, Olinda, Paulista, Recife e São Lourenço da Mata (Lei Complementar nº10/94).

² Produto Interno Bruto a preços correntes.

³ Salienta-se, contudo, que a partir da mudança de cenário em 2015, o contrário também foi verdadeiro, a queda na taxa de crescimento do PIB em 2015 e 2016 foram maiores em Pernambuco do que as observadas no país.

Isto esteve atrelado ao fato, de o Estado de Pernambuco ter atraído muitas empresas para se instalarem na região metropolitana e entorno, e essas empresas juntas, proporcionaram transformações nos cenários de investimentos urbanos de maneira inédita (DE SOUZA, CAVALCANTI, 2013). Segundo a agência CONDEPE/FIDEM, a expectativa foi de 100.000 empregos em 10 anos (BORGES, 2011). As principais empresas atraídas foram: Refinaria Abreu e Lima, Petroquímica SUAPE, Estaleiro Atlântico Sul (entre os municípios de Ipojuca e Cabo de Santo Agostinho); a Hemobrás (que será uma das âncoras do Polo Farmacoquímico de Pernambuco, no município de Goiana); e a fábrica da FIAT (também em Goiana), que devem gerar um aumento considerável no PIB do Estado. Destaca-se, ainda, a expectativa da construção da ferrovia Transnordestina e do Arco Metropolitano, a fim de viabilizar uma melhor conexão entre essas atividades nos vários municípios, especialmente com o Porto de SUAPE.

Ademais, a RMR recentemente foi sede na Copa do Mundo 2014, através do município de São Lourenço da Mata que recebeu a implantação do estádio para realização dos jogos, fazendo com que as cidades da região metropolitana, especialmente a cidade polo, Recife, tornassem-se subsele. Sendo os megaeventos, a marca simbólica e concreta de entrada de cidades no circuito dos territórios globais, como sinaliza Rolnik (2012a), a região contou com vultoso aporte de capital, especialmente estrangeiro, sendo utilizado para investimentos diversos, como a implantação de obras estruturantes para a RMR. Presença esta, de capital estrangeiro em fundos de investimentos imobiliários, relacionada ao fim do *boom* imobiliário nos Estados Unidos da América (LEAL; BORGES, 2012).

Para a definição do recorte territorial com fins de aprofundamento do estudo levou-se em consideração os municípios com altos investimentos em projetos de grande porte e os casos em que houve claramente uma intenção de transformação da imagem do local para possibilitar a entrada dos aportes de capital financeirizado, além da transformação da dinâmica econômica do município. Os dois objetos de estudo contam com funcionamento e intensidade variável desse mercado de economia sob a lógica da financeirização.

A cidade do **Recife**, enquanto cidade polo da RMR, é a que concentra o maior PIB, e maior volume de investimentos em obras, conforme dados do IBGE (2013; 2014) e, vem buscando estabelecer projetos de grande porte, propondo readequação de usos e funções, porém, em virtude da sua escassez de terrenos e dificuldades outras, que são discutidas nesta tese, não tem passado por alterações mais significativas, considerando questões sociais e morfológicas.

Um dos municípios escolhidos, **São Lourenço da Mata**, apresenta um dos PIBs mais baixos dos municípios participantes da região metropolitana, baixos indicadores sociais, mas tem sido uma área para onde se busca direcionar a expansão do Recife, em que vem se traçando opções de investimento, com destaque para a construção da Arena Pernambuco, que atrelava a ideia de Cidade da Copa, com a implantação de loteamentos nos moldes de cidade planejada. E por isso, despertou o interesse pelos possíveis impactos desse processo de financeirização.

O outro município escolhido foi **Goiana**, que embora não faça parte da RMR – ainda que já se pleiteiem incluí-lo – entrou nesse circuito global financeiro com a instalação da indústria automotiva FIAT, anunciada em 2011 e inaugurada em 2015. A dinamização da economia incentivou ainda a instalação de outras indústrias importantes como a Empresa Brasileira de Hemoderivados e Biotecnologia (Hemobrás), prevista para entrar em pleno funcionamento em 2018, e a Vivix Vidros Planos (VVP), âncora que atraiu outras indústrias do setor, já em funcionamento. Destacando-se a cidade como polo automotivo, farmacoquímico e vidreiro. O que também aqueceu o mercado imobiliário para atender a possível demanda decorrente dessas atividades. Com a possibilidade de comunicação mais direta com o porto, Goiana pode se inserir nesse cenário de maneira a consolidar os eixos de expansão da RMR.

Assim, entende-se que as cidades escolhidas refletem as transformações necessárias para se adequar às demandas dessa lógica de financeirização do capital, assim como, reproduzem as consequências desse contexto. Incita a reflexão e discussão de como são absorvidos os investimentos e melhorias por um processo de urbanização, que assim como em outras cidades brasileiras, já se dá sobre uma base desigual. Inclusive, porque se afirma que o mercado, mais que o Estado, tem sido o responsável pela definição da alocação dos recursos e empreendimentos (BRUNO, 2011) e parecem muito mais movidos a alavancar a economia, do que a transformação da realidade socioespacial de cidadãos.

Neste sentido, esta tese se apoia em observações realizadas por Vainer (2012) em várias cidades brasileiras, como Rio de Janeiro, Palmas, Belém, Salvador, Fortaleza, Curitiba e São Paulo, com ênfase nos impactos proporcionados a partir da implantação de projetos de grande porte e procura demonstrar a seguinte **hipótese**: a inserção de empresas e/ou intervenções urbanas – catalisadoras de mudanças nos circuitos econômicos e os GPUs contemporâneos, viabilizados pelo contexto da financeirização do capital imobiliário, têm grande potencial de ampliar a fragmentação na produção do espaço urbano das cidades contemporâneas, uma vez que instauram rupturas na instância política, institucional, imobiliária, legal, arquitetônico-urbanística, simbólica, econômico-financeira, socioambiental e/ou escalar.

De acordo com Vainer (2012, p. 194, 195), “os GPUs poderiam ser definidos como intervenções que instauram rupturas na cidade, esta entendida como espaço social multidimensional”. Rupturas estas que seriam promovidas com ou sem intenção, podendo ser classificadas nos tipos seguintes: rupturas **políticas**, ao instaurar ou reconfigurar coalizões políticas que disputam legitimidade e hegemonias no espaço urbano; rupturas **institucionais**, em decorrência da implantação de novos arranjos institucionais e administrativos, como as Parcerias Público-Privadas (PPPs); rupturas **imobiliárias** e na variação de preços do solo, em função de externalidades que influenciam na conformação e distribuição espacial dos usos do solo; rupturas **legais**, pela criação de regras que geram descontinuidade no espaço legal da cidade; rupturas **arquitetônico-urbanísticas**, com os novos espaços introduzidos que promovem descontinuidade na malha e paisagem urbanas pré-existentes; rupturas **simbólicas**, ao produzir novas representações e imagens da cidade; rupturas **econômico-financeiras**, na fase de apropriação e distribuição de riquezas produzidas; rupturas **socioambientais**, na fase também de apropriação e distribuição dos benefícios urbanos e ambientais e, rupturas **escalares**, por introduzir novas relações entre as esferas locais, nacionais e internacionais, tanto do ponto de vista financeiro-econômico, como cultural.

Difícilmente os GPUs e os demais investimentos irão incidir com igual intensidade no espaço e provocar rupturas equivalentes em todas as instâncias colocadas, entretanto, entende-se que se tratam de alterações que rebatem diretamente no modo de produzir o espaço do urbano e que, portanto, merecem ser identificadas, analisadas, e principalmente, correlacionadas para melhor compreender importantes transformações no processo de urbanização como um todo e quais são os novos desafios no enfrentamento das desigualdades socioespaciais. Salienta-se, que as pesquisas empíricas realizadas *in loco* darão suporte ou refutarão a hipótese colocada, para os casos específicos. Além disso, analisa-se o legado pós ruptura, se a mesma se sustenta no decorrer do tempo.

O **objetivo geral** é compreender as implicações da financeirização na reconfiguração de economias das cidades contemporâneas e os impactos da aplicação do capital imobiliário nas implantações de grandes projetos urbanos na produção do espaço urbano, apoiando-se, para tanto, em experiências na Região Metropolitana do Recife, com enfoque em São Lourenço da Mata, e no município de Goiana, na Zona da Mata Norte pernambucana.

Propõem-se ainda como **objetivos específicos**:

- Relacionar a proposta e a implantação dos GPUs contemporâneos com o processo de financeirização da economia e sua confluência com o mercado imobiliário;

- Identificar as dinâmicas imobiliárias em parte da Região Metropolitana do Recife e no município de Goiana, a partir da implantação de GPUs;
- Analisar e correlacionar a ocorrência de rupturas e/ou permanências decorrentes da financeirização do capital imobiliário na produção do espaço urbano das cidades contemporâneas, a partir de estudos em São Lourenço da Mata e Goiana.

Almeja-se, assim, contribuir por meio de pesquisas empíricas para a discussão teórica sobre o tema da financeirização do capital imobiliário, como este processo vem possibilitando a implantação de grandes projetos urbanos, e como e em quais circunstâncias impacta no processo de produção do espaço urbano contemporâneo brasileiro.

Fundamentação teórica

Neste sentido, a própria pesquisa empírica se fundamenta a partir do debate teórico existente. Conceitos e abordagens diversas das diferentes disciplinas contribuem para captar a complexidade do fenômeno da financeirização e de seus produtos e, com isso, auxilia a superar qualquer visão unívoca e parcial do estudo dos impactos no processo de produção das cidades brasileiras.

A busca por compreender a relação dos projetos urbanos de grande porte, com o advento da financeirização, levou à condução das revisões iniciais de literatura acerca do processo de financeirização global da economia em si, como se articulou, em qual cenário, quais as características na contemporaneidade, com vistas a entender como isso impactou nos modos de produção. Nesse quesito, os trabalhos de Chesnais (2003; 2005), Marques e Nakatani (2009) e Aglietta (2001) foram de grande importância para esse alcance, esclarecendo fatores determinantes que possibilitaram essa conjuntura e como funciona.

Carnoy (1988), Bresser-Pereira (2010) e Harvey (2011; 2005b) foram adotados para compreender a relação e posição do Estado nesse modelo econômico vigente. No que se aproxima da recepção e condução desse modelo no Brasil, buscou-se, primeiramente, compreender a formação econômica brasileira por meio de Furtado (2007), seguido de estudos de Paulani (2010) e Bruno et al. (2009) que situam a formação do sistema financeiro brasileiro.

Uma vez entendido o processo de financeirização da economia, a pesquisa se encaminhou para estudar a confluência deste processo com a reconfiguração do setor imobiliário, importante para estabelecer as alterações no processo de produção imobiliária e as características dos novos produtos, incluindo os GPUs. Neste ponto, apropriou-se de estudos de Fix (2007), Shimbo (2011), Cardoso e Aragão (2011), que abordam como as empresas, construtoras e empreiteiras se reorganizaram para se inserir nesse novo contexto, utilizando o mercado financeiro para produção de mais valor de capital; bem como de Lungo (2004), Vainer

(2012), Swyngedouw et al. (2012) e Mattos (2007) que abordam as características e inovações dos projetos de grande porte contemporâneos, as novas formas de relação entre capitais privados e governos, por meio das Parcerias Público-Privadas (PPPs), que transformam o entorno, e frequentemente, reorientam o crescimento da cidade como um todo.

Para articular os rebatimentos dessas alterações da economia na produção do espaço urbano, utilizou-se de Gottdiener (2010), Lefebvre (2000) e Côrrea (1989). O primeiro se debruça em analisar as várias teorias sobre o espaço urbano nas disciplinas de geografia, economia, sociologia, e defende, assim como Lefebvre (2000) e Côrrea (1989), que o espaço deve ser trabalhado como condição e resultado, que não se separa de uma transformação econômica, mas que não poder ser encarado apenas sob esse viés. Além disso, Côrrea (1989) trabalha com o aprofundamento sobre os agentes responsáveis pela produção do espaço e que são moldados pelo mesmo, que serviu para posterior análise das rupturas no processo de produção do espaço urbano.

Sobre as rupturas, como já destacado, o autor que orientou as reflexões foi Vainer (2012) por defender que os GPUs promovem rupturas no espaço urbano, todavia foram adotadas conceituações e abordagens sobre fragmentação e segregação, respectivamente, a partir de Lacerda (2012) e Salgueiro (1999) que auxiliaram na condução das análises.

Metodologia

Esta tese conta com pesquisa do tipo explicativa, que conforme define Gil (1997), tem como preocupação a identificação dos fatores que determinam ou que contribuem para a ocorrência dos fenômenos, ou seja, orienta na observação da problematização lançada, investigando como e em quais circunstâncias o modelo econômico vigente viabiliza as implantações de GPUs e impacta em rupturas e/ou permanências na produção do espaço urbano das cidades brasileiras contemporâneas.

Para alcançar os objetivos traçados, esta pesquisa se desenvolve predominantemente a partir do método **hipotético-dedutivo**, que se apresenta como uma tentativa de eliminar as limitações da produção do conhecimento através da lógica indutiva, a qual busca generalizações a partir de casos particulares. Este método impõe a necessidade da verificabilidade empírica das teorias postas, e se divide em 3 etapas: definição do problema, levantamento de hipóteses e tentativa de falseamento (GUEDES, 2000).

A hipótese colocada relaciona a intensificação de implantação dos GPUs, desde a financeirização do capital imobiliário, com a ocorrência de novas rupturas na produção do espaço urbano contemporâneo. Em busca da verificação dessa hipótese, adota-se a estratégia de estudos em profundidade do já citado recorte territorial, que contempla as duas cidades

apresentadas. Salienta-se, que os dois recortes não têm fins comparativos, e sim analíticos, considerando as diversidades de cada município, mas que possibilita a condução da identificação em situações diferentes, de semelhanças e diferenças e suas consequências.

Por sua vez, para a realização dos estudos no recorte territorial recorre-se ora a pesquisa bibliográfica, a partir da contribuição dos diversos autores que trabalham com o tema, muitos deles já apresentados nesta introdução; ora a pesquisa documental de caráter qualitativo, através de fontes secundárias diversas, tais como: documentos, revistas, jornais, relatórios, legislações, etc. Foram escolhidas fontes que veicularam notícias sobre GPUs, empresas envolvidas, alterações institucionais, de leis; divulgações de material publicitário, argumentos adotados pelas empresas envolvidas; relatórios de diagnósticos sociais, econômicos e/ou espaciais para atestar viabilidade de implantação de projetos estruturantes e de grande porte e orientar contrapartidas; e novas legislações criadas para lidar com as circunstâncias dos GPUs.

Como já mencionado, a hipótese adotada parte do estudo realizado por Vainer (2012) e sua equipe, em algumas cidades brasileiras, como Rio de Janeiro, São Paulo, Belém, Fortaleza, Curitiba, e que atesta que os GPUs produzem rupturas na cidade. No referido estudo, é construída uma metodologia de avaliação dos GPUs, em que se considera a possibilidade de avaliação interna ou externa, embora no estudo de Vainer apenas se trabalhe com a avaliação externa.

Para trabalhar com a interna, devem ser utilizados como parâmetros de avaliação os objetivos e valores intrínsecos ao próprio projeto, ou seja, são verificados se os alcances previstos quando da elaboração e implantação dos projetos pelas empresas e Estado foram de fato conquistados. No caso da externa, os parâmetros de avaliação são do ponto de vista da cidade, os custos e benefícios, os efeitos resultantes das múltiplas e sinérgicas rupturas produzidas por determinado GPU (VAINER, 2012) e investimentos nesse cenário.

Ainda no estudo conduzido por Vainer, ele observou, a partir de estudos e diagnósticos, que as políticas e intervenções brasileiras têm como diretrizes fundamentais dois objetivos: a ampliação e aprofundamento da cidadania democrática e a redução das desigualdades socioespaciais. Com isso, adotou esses dois pontos como parâmetros para a avaliação externa, ou seja, buscou analisar em que medidas os GPUs contribuem, e se contribuem para que as cidades sejam mais inclusivas e menos desiguais. A partir disso, montou uma escala analítica que alinha as dimensões analíticas e as rupturas a estas associadas e sugere uma avaliação que pode ser positiva, neutra ou negativa sobre os alcances dos objetivos de democracia e igualdade.

Para esta tese, são utilizadas a avaliação interna, a partir dos objetivos expostos de Estado e mercado, bem como a avaliação externa. As dimensões analíticas foram mantidas as

mesmas, porém, conduzida como mencionado, com um viés mais explicativo, buscando compreender a partir da pesquisa bibliográfica e documental, como e em quais circunstâncias os GPUs e demais investimentos viabilizados pela financeirização produzem rupturas na produção do espaço, a partir de alterações dos arranjos institucionais, coalizões políticas, mudanças na legislação, na imagem das cidades, etc. E ainda, como essas rupturas dialogam com as fragmentações existentes.

Assim, segue quadro de referência com as variáveis e os elementos de análise adotados (Quadro 1):

Quadro 1 - Quadro de referência da categoria, variáveis e elementos de análise.

HIPÓTESE	CATEGORIAS	VARIÁVEIS	ELEMENTOS DE ANÁLISE
A produção de rupturas na produção do espaço urbano a partir de GPUs e mudanças nos circuitos econômicos pela inserção de grandes empresas.	Política	Coalizões políticas, busca de consensos;	Disputas por hegemonias, legitimidades no espaço, reconfiguração dos agentes produtores do espaço;
	Institucional	Novos arranjos institucionais, parcerias, consórcios;	Agências próprias de desenvolvimento, PPPs;
	Imobiliária	Vetores de valorização imobiliária	Remoções involuntárias, dotação de infraestrutura urbana, preço de vendas e aluguéis;
	Legal	Leis, decretos, planos diretores	Incentivos fiscais, zoneamentos urbanos, incentivos a usos e ocupações específicos;
	Arquitetônico-urbanística	Arquitetura-marca, cidade-marca, morfologia urbana	As intervenções urbanas, GPUs, grandes empresas;
	Simbólica	Identidade, formulação de novos valores	<i>Slogans</i> , novos equipamentos e estética dos novos GPUs
	Demográfica	Expectativa de crescimento populacional	Unidades habitacionais propostas e ofertadas;
	Econômico-financeira	Mais-valia urbana, ganhos sociais	Composição da receita orçamentária, gastos sociais;
	Socioambiental	Benefícios urbanos e ambientais	Áreas de preservação ambiental e paisagística pós GPUs
	Escalar	Poder decisório, autonomia.	Comércio e mercado imobiliário local, empresas nacionais e internacionais, escalas dos planos.

Salienta-se que as variáveis interagem entre si, aumentando o grau de complexidade, e trabalhar com essa variedade permite estabelecer as conexões entre as partes, visualizando melhor o todo para a análise e interpretação.

Estrutura da tese

Esta tese se estrutura em sete capítulos, incluindo introdução e considerações. No capítulo dois, primeiro capítulo teórico, procura-se demonstrar o processo de financeirização

da economia e como este impactou diretamente nos modos de produção e nos agentes condutores do processo, promovendo uma reconfiguração nos vários setores, inclusive no mercado imobiliário, objeto de interesse desta tese. Com isso, abordou-se as características desse modelo econômico vigente, como esse modelo foi absorvido na economia brasileira e como a mesma se reestruturou, viabilizando a aproximação do setor imobiliário. Também neste capítulo, observou-se o posicionamento das empresas construtoras e incorporadoras, bem como do Estado nesse novo cenário, que se dá especialmente por meio das PPPs, implementando projetos vultuosos que têm transformado grandes áreas nas cidades. Os GPUs tanto são produtos desse processo, como reproduzem as condições para esse processo se sustentar.

No terceiro capítulo, traz-se o debate acerca das dinâmicas imobiliárias resultantes da financeirização e como elas refletem na reprodução do espaço urbano contemporâneo. Reflete acerca da expansão e polinucleação urbana nesse contexto, enquanto tendência das formas urbanas e metropolitanas atuais, assim como, retoma a discussão conceitual referente à fragmentação e segregação socioespacial. Dedicase, ainda, a discutir o recente ciclo de valorização imobiliária, tanto sua fundamentação, quanto seus possíveis efeitos positivos e negativos. E se encerra com a apresentação das variáveis e elementos de análise desta tese, as dimensões de rupturas, a fim de orientar na busca de confirmar ou refutar a hipótese colocada.

O capítulo quatro dedica-se a compreensão das mudanças das hierarquias urbano-regionais das cidades da RMR e as do entorno imediato, frente ao processo de financeirização da economia e do capital imobiliário orientadas pelo Governo do Estado, para tanto, são abordadas questões relacionadas à formação da RMR e sua dinamização econômica ao longo dos anos, culminando com as transformações recentes. Neste capítulo, revelam-se as ênfases dadas a cada cidade por eixo de nucleação, sendo importante para justificar o recorte territorial para estudo proposto.

O quinto capítulo e sexto capítulo foram dedicados a apresentar os estudos e aplicação da hipótese. Sendo no capítulo cinco apresentadas as características físicas, socioeconômicas e de infraestrutura de cada município, bem como as alterações conduzidas para torná-los atrativos aos investidores na era da financeirização. Já o capítulo seis traz as análises desenvolvidas das implicações já percebidas pós grandes intervenções e implantações de grandes projetos urbanos, que refletem as rupturas e permanências na produção do espaço urbano.

Por fim, apresentam-se algumas considerações finais que discutem os alcances desta tese, vislumbra tendências e desafios sobre essa temática da financeirização e indica as principais implicações deste estudo.

2 DA FINANCEIRIZAÇÃO DA ECONOMIA A RECONFIGURAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Este capítulo aborda a influência do processo de financeirização da economia nas novas formas de organização e produção do mercado imobiliário. Esse processo, em síntese, refere-se a um padrão de funcionamento das economias, em que se pretende obter mais dinheiro por canais financeiros do que por meio das atividades diretamente produtivas, como aponta Bruno (2011). Para além disso, é o crescimento da dominância de atores, mercados, práticas, medidas e discursos financeiros em várias escalas, resultando em uma transformação estrutural das economias, empresas (incluindo instituições financeiras), Estado e proprietários (AALBERS, 2015). Que encontra no neoliberalismo e na globalização as condições para expandir sua rede para outros países do mundo, através da exportação de maior oferta de capital financeiro, no lugar de produtos (HARVEY, 2013).

A preferência por canais financeiros deve-se ao fato que as finanças permitem dissociar os períodos de produção e de distribuição da movimentação de valores, uma vez que possibilitam, por exemplo, que empresários – mediante pagamento de juros – comprem meios de produção e contratem empregados antes de ter vendido as mercadorias que enseja produzir, assim como, permite a consumidores ainda sem o montante de dinheiro necessário, consumir bens alheios, por meio de pagamento de aluguel ou de juros. Com isso, as finanças antecipam transações para reduzir o tempo em que produtos ficam à espera de serem utilizados fazendo com que os capitais girem mais rapidamente (SINGER, 2000).

Nesse contexto, observa-se que o mercado imobiliário se reconfigura a fim de se adequar a essa lógica financeira, a qual oferece retorno dos investimentos ainda mais rápido em face da mobilidade do capital, possibilidade de lucros maiores em virtude dos juros e ampliação das ofertas tanto construídas quanto de ativos financeiros lastreados em imóveis, o que superaria algumas das principais dificuldades encontradas no setor imobiliário, sobretudo a fixidez espacial.

Em sendo o objetivo desta tese verificar as implicações da financeirização da economia e do capital imobiliário na produção do espaço urbano, é importante antes alcançar melhor compreensão acerca da economia, suas nuances e transformações, para assim, aprofundar a discussão sobre a confluência entre capital financeiro e setor imobiliário e como esta impacta no processo de urbanização.

Desse modo, este capítulo tem por ênfase a compreensão do fenômeno econômico e, para tanto, divide-se em duas seções principais: a primeira que se dedica a abordar sobre a financeirização da economia, salientando o que mudou no cenário recente, sob a lógica das finanças no âmbito global e como se deu a recepção desse processo no âmbito nacional, e a segunda seção que trata da aproximação entre o processo de financeirização da economia com o capital imobiliário, conformando então, a financeirização do capital imobiliário, ainda nessa seção, aborda-se a apropriação desse capital pelos setores públicos e privados, bem como, pela parceria entre eles materializada na produção de grandes projetos.

2.1 A financeirização da economia

Na atualidade, pode-se dizer que o mundo capitalista se apresenta sob uma conjuntura macroeconômica⁴ movida pelas finanças, na qual o capital portador de juros está localizado no centro das relações econômicas e sociais. Esse capital visa o acúmulo de riquezas, sob a forma de juros de empréstimos, de dividendos e outros pagamentos recebidos a título de posse, ou seja, lucros oriundos de especulação bem-sucedida (CHESNAIS, 2005). Assim, cada transação financeira se caracteriza por não envolver uma transferência definitiva de valor, como no caso de compra e vendas de mercadorias, ela só se completa quando o objeto emprestado é devolvido a seu dono ao final do prazo do empréstimo (SINGER, 2000).

Neste ponto, busca-se esclarecer conceitos e ponderar questões sobre a financeirização, situando quais as características contemporâneas e suas relações e bases na economia, haja vista a preocupação trazida por Christophers (2015) sobre o uso irrestrito do termo, que segundo ele: tem limitações (pois ainda apresenta conceitos diversos), tem sido adotado frequentemente como um fenômeno completamente novo e, a análise sobre seu rebatimento no modo de vida das pessoas tem levado à crença de que tudo é financeirização, quando ainda há atividades que podem e são desenvolvidas fora da economia capitalista. O que é natural, conforme corrobora Aalbers (2015), na fase inicial de um conceito.⁵

⁴ O funcionamento da atividade econômica, tanto no âmbito da divisão social do trabalho por participante, quanto nos modos de produção, é objeto de estudo de dois campos principais da economia enquanto ciência, a saber, a microeconomia e a macroeconomia. De acordo com Singer (2016), enquanto a microeconomia tem por objeto o comportamento individual do consumidor e do produtor e postula que todos os mercados tendem ao equilíbrio por meio de leis como a de oferta e procura; a macroeconomia, tem por objeto a economia nacional como um todo, parte do entendimento de que o nível de atividade e de emprego é determinado pela procura efetiva ou agregada. A procura se compõe das compras dos consumidores finais (famílias), das empresas que investem e do governo.

⁵ Financeirização, assim como globalização e neoliberalismo, é um conceito que tenta dar sentido ao capitalismo contemporâneo e à sua inserção na sociedade, bem como à mudança dessa mesma sociedade. A literatura sobre financeirização busca, portanto, melhor compreender esta complexidade não-linear, multiescalar, multidimensional das sociedades e economias contemporâneas (AALBERS, 2015). Destaca-se que o termo está ainda em disputa de definições e crenças, tanto no cenário internacional quanto no nacional.

2.1.1 As transformações do capital para superar obstáculos

O primeiro ponto a aclarar é de que o capital portador de juros não é produto da contemporaneidade⁶. No entanto, embora se verifique a existência do capital portador de juros nos primórdios do capitalismo, o mesmo não detinha o alcance e o preponderante papel econômico que hoje se configura. Em sendo o capital, segundo Marx (2011), o dinheiro que perdeu a rigidez, e no processo de circulação adquire valor de troca tornando-se autônomo, ao retornar à circulação se perpetua e valoriza. Porém, quando o mesmo se depara com obstáculos durante o processo de circulação são deflagradas crises, de modo que na busca por formas de superar essas barreiras, o capital se renova.

Assim, para melhor compreender a configuração do capital portador de juros no contexto recente, deve-se reconhecer o contexto e pontos fundamentais que levaram a sua transformação. Para esta tese são destacadas, especialmente, as décadas de 1960 e de 1970.

Na década de 1960, de acordo com Harvey (2011), um dos principais obstáculos para o contínuo acúmulo de capital e consolidação do poder de classe capitalista, que vinha sendo obtido por meio da política de bem-estar social de Keynes, foi a escassez de mão-de-obra barata e dócil, tanto na Europa, quanto nos Estados Unidos, uma vez que as taxas de desemprego eram muito baixas e o capital, naquele momento, precisava diminuir os gastos. Além disso, o próprio regime de acumulação fordista atrelado à política do estado de bem-estar social dava sinais de esgotamento: os ganhos dos trabalhadores (salário e os demais benefícios) tornavam-se pesados, comprometendo a capacidade de arrecadação e de investimentos públicos do Estado, levando-o também a situação de crise (OLIVEIRA et al., 2008); e por se tratar de um regime

⁶ Foi tratado ainda por Marx como sendo o capital oriundo da reunião de uma quantidade de dinheiro significativa sob a forma de tesouro, que uma vez emprestado ao capital industrial ou ao comercial em troca de juros, assume outro valor de uso, o lucro que produz (MARQUES, NAKATANI, 2009). Observa-se que nessa situação não se realiza nenhuma parte do ciclo pelo qual o capital passa na produção capitalista. O dinheiro entra no sistema e valoriza a si mesmo, sem o processo intermediário de produção que liga os dois extremos, a entrada de dinheiro e o retorno obtido. Nesse sentido, Marx aborda 3 formas de capital relacionadas à época em que ele escreve, que podem ser assumidas pelo capital portador de juros, que são: o capital bancário, a dívida pública e o capital acionário (Ibidem, 2009). O capital bancário relaciona-se ao surgimento dos bancos a partir do desenvolvimento do comércio de uma mercadoria particular: o dinheiro. Ao longo do processo de compra e venda de diferentes moedas, percebeu-se que os cofres sempre tinham um estoque de dinheiro, o qual poderia então ser emprestado a quem tivesse interesse ou necessidade, cobrando juros na devolução. Nesta situação, observa-se que para quem é o depositante, a quantia colocada é dinheiro, mas para o banqueiro traduz-se em capital em potencial, ou seja, dinheiro que pode gerar mais dinheiro (Ibidem, 2009). Segundo Marques e Nakatani (2009), a dívida pública refere-se a dívida contraída para financiar o déficit orçamentário, o qual surge quando há diferença entre a receita arrecadada e os gastos. É considerada uma das formas do capital portador de juros quando a dívida é convertida em títulos da dívida pública que, por sua vez, rendem juros. A última forma descrita por Marx se trata do capital acionário, o qual decorre da constituição de empresas sob a forma de sociedade anônima por sentirem a necessidade de volumes maiores para a acumulação de capital. O capital dessas empresas é constituído de ações, em que cada um dos sócios adquire parte das ações, de modo que todos tenham peso igual no processo decisório. Posteriormente, as ações podem ser vendidas na bolsa de valores com a possibilidade de serem duplicadas em um curto espaço de tempo (Ibidem, 2009).

característico do pós-guerra, em que os investimentos se voltaram para o crescimento e desenvolvimento econômico das cidades arrasadas no período, deparou-se com o fato de não havia mais o que reconstruir. Observa-se a partir de então, dificuldades de valorização do capital investido na produção (BRUNO, 2011; CHESNAIS, 2003).

Doravante, buscou-se inúmeras maneiras de enfrentar essas questões, no que se refere à escassez de mão de obra, observa-se o incentivo à imigração, uso de tecnologias que minimizassem os custos com pessoal e ainda em um contexto muitas vezes ditatorial em que se tudo isso falhasse, poderia se recorrer ao poder do Estado para acabar com o trabalho organizado, como Pinochet e os generais brasileiros e argentinos fizeram uso do poderio militar (HARVEY, 2011). Quanto ao esgotamento do regime de acumulação fordista, observa-se que nos Estados Unidos, por meio de legislação, houve um incentivo às famílias mais abastadas, ainda a partir dos anos 1950, a aplicarem parte de suas rendas em seguros de vida, permitindo o desenvolvimento de fundos de pensão em regime de capitalização, e com isso, um acúmulo financeiro significativo para alguns (MARQUES; NAKATANI, 2009).

No Reino Unido, por sua vez, na década de 1960, o pagamento que se tornava mensal, foi acompanhado pela obrigação de os assalariados abrirem uma conta em banco, levando a afluir uma massa de dinheiro líquido para os bancos, que antes estava fora desse circuito. Além disso, ainda em 1958, foi criado, em Londres, o *offshore* que se tratava de um mercado interbancário, formado a partir de capitais líquidos registrados em dólares, que permitiu também o acúmulo de grande volume de dólares (CHESNAIS, 2005).

Entretanto, os anos 1970 foram ainda mais determinantes para a reconfiguração do capitalismo. Para que fosse possível a dominância financeira na economia contemporânea, foi necessário que Estados mais poderosos liberassem os movimentos dos capitais, desregulassem e desbloqueassem seus sistemas financeiros. Ao tempo em que se favorecessem a centralização dos lucros não reinvestidos das empresas, indústrias e das poupanças das famílias, resultando, portanto, em uma acumulação financeira com o objetivo de valorizar esses lucros sob a forma de aplicação em ativos financeiros – divisas, obrigações e ações – mantendo-os fora da produção de bens e serviços (CHESNAIS, 2005; MARQUES, NAKATANI, 2009).

Sendo assim, em agosto de 1971, a Administração *Nixon* rompeu unilateralmente o compromisso assumido em Breton Woods, em 1944, de garantir a conversão do dólar em ouro à paridade de 35 dólares por onça *troy* de ouro (taxa fixa de câmbio), passando ao regime de câmbios flutuantes (NUNES, 2012). Sendo, portanto, o mercado de câmbio o primeiro a entrar na mundialização financeira contemporânea. Em Londres, no mesmo período, observa-se a

aceleração dos afluxos de recursos não reinvestidos para os *offshores*, ampliando a margem de acumulação financeira, seguida por uma fase de “reciclagem” dos petrodólares, em que elevadas somas resultantes do aumento temporário do preço do petróleo foram aplicadas em Londres pelos poderosos do golfo Pérsico, em uma busca ansiosa por investimento que pudesse dar retorno.

Segundo Chesnais (2005), essa “reciclagem” tomou então a forma de empréstimos e de abertura de linhas de crédito dos bancos internacionais aos governos de países em desenvolvimento, principalmente na América Latina. Gerando, assim, fluxos importantes de dívidas, de modo que, pode-se afirmar, conforme apontam Camara e Salama (2005) que esse tipo de financiamento constituiu a primeira forma de inserção financeira para países com economia em desenvolvimento. As bases da dívida desses países foram lançadas e, com elas, um mecanismo de transferência de recursos que possui a capacidade de se reproduzir no tempo.

Assim, a mundialização financeira estava preparada, tanto pelo mercado de petrodólares, quanto pela passagem a um regime de taxas de câmbio flexíveis, mas de acordo com Chesnais (2005, p.44), “foram as medidas de liberalização e de desregulamentação de 1979-1981 que deram nascimento ao sistema de finança mundializado tal como o conhecemos”.

Uma vez, que a política de Keynes foi colocada no banco dos réus, abriu-se espaço para a corrente neoliberal. Destrói-se o Estado Providência a partir da eliminação de subsídios, ao tempo em que enfatiza o Estado mínimo. O neoliberalismo surge então mascarado por uma retórica sobre liberdade individual, autonomia, responsabilidade pessoal (ou individualização) e livre-comércio (HARVEY, 2011). Na realidade, tem por finalidade legitimar políticas destinadas a restaurar o poder da classe capitalista, que se via em meio à crise.

Junto a uma nova onda de globalização, dessa vez em um formato nunca antes vivenciado, comandada pelos mercados e por meio destes pelo grande capital mundializado organizado em empresas multinacionais, como sinaliza Lesbaupin (2000), possibilitou que alguns dos obstáculos expostos pudessem ser superados. A globalização em face das propostas tecnológicas, bem como em face da deslocalização de indústrias permitiu uma maior disponibilidade de trabalho no mundo, ao tempo que diminuiu a necessidade de maior número de trabalhadores para execução de determinadas tarefas. Além disso, embora a mão de obra barata signifique baixos salários, a adoção de cartões de crédito e as facilidades de condições de financiamento, bem como a exportação de capital e os cultivos de novos mercados ao redor

do mundo possibilitaram o enfrentamento temporário⁷ do problema de demanda (HARVEY, 2011).

Assim, apesar da crise da dívida instalada em vários países em desenvolvimento na década de 1980, o período foi considerado, pelos mais otimistas, como excepcional nessa reformulação do capitalismo, pois representou uma época de transição entre as finanças administradas – em que os bancos são as instituições financeiras dominantes – e as finanças liberalizadas – em que são os mercados financeiros as instituições dominantes (AGLIETTA, 2001).

A ampliação do poder do capital financeiro, naquela década, conforme aponta Chesnais (2005) foi acompanhada pelo reaparecimento de mercados especializados, como mercados de títulos de empresas ou mercados de obrigações. Os mesmos foram responsáveis por garantir ao capital portador de juros privilégios e o poder econômico e social particular associados ao que se chama “liquidez”⁸. De modo a permitir que o capital financeiro assumisse uma posição cada vez mais dominante em relação ao capital industrial, com leis de movimento diferentes daquelas que foram definidas quando o capital industrial era dominante (HARVEY, 2014).

Também se passou a difundir a ideia de que a integração mais acentuada das economias em desenvolvimento na economia mundial, a partir de ingressos de capitais privados, favoreceria a recuperação do atraso e crescimento, e até mesmo da crise que haviam mergulhado. Camara e Salama (2005) apontam que com o retorno do crescimento de alguns países da América Latina, após a injeção de capitais financeiros, terminou por reforçar a ideia de uma relação positiva entre a participação crescente de um país no processo de mundialização financeiro e a consequente aceleração do seu desenvolvimento econômico. Desse modo, a liberalização e desregulamentação dos sistemas dos novos países industrializados seguiram-se amplamente, sob a direção do FMI e do Banco Mundial, com a orientação política dos Estados Unidos⁹ (CHESNAIS, 2005).

⁷ Diz-se temporário porque revela as dificuldades de honrar os pagamentos. Houve uma crise da dívida dos países em desenvolvimento, ainda na década de 1980, em que mais de 40 países tiveram dificuldade em pagar suas dívidas quando as taxas subiram de repente. De maneira, que os Estados Unidos buscaram revigorar os bancos e o Fundo Monetário Internacional (FMI) (Ibidem, 2011). Foi nesse contexto que se determinava que o Estado deveria proteger as instituições financeiras a qualquer custo, ou como coloca Harvey (2011), orientava-se que a postura estatal deveria salvar os bancos e colocar os sacrifícios nas pessoas.

⁸ No sentido de liquidez, que quer dizer: capacidade de transformar um ativo em dinheiro. Quanto mais rápida for essa conversão, mais líquido esse bem ou investimento será (SZTAJN, 2002).

⁹ A abertura externa e interna dos sistemas conduziu a emergência de um espaço financeiro mundial, em que os autores costumam distinguir três elementos fundamentais: 1) a desregulamentação ou liberalização monetária e financeira dos movimentos de capitais, desmantelamento dos sistemas nacionais; 2) a descompartmentalização dos mercados financeiros nacionais, significando a perda de autonomia dos vários mercados até então separados (mercado monetário, financeiro, de câmbio, a prazo) unificados em torno do mercado financeiro, não apenas à escala de cada país, mas também à escala mundial; e 3) a desintermediação, a abertura das operações de

É importante ressaltar, que os sistemas financeiros não chegaram a ser suprimidos pela liberalização e desregulamentação, foram, segundo Chesnais (2005), integrados de maneira “imperfeita” ou “incompleta” em um conjunto fortemente hierarquizado, em que a interconexão internacional é realizada por operadores financeiros, responsáveis pela decisão de quais agentes econômicos, pertencentes a quais países e em que tipos de transações participarão na rede. O que concentra o maior crescimento nos países que comandam o processo e amplia as relações de competição e dependência entre os demais países.

Desse modo, o que se observou na última década foi que as autoridades monetárias, a exemplo do FMI, vinham divulgando que o mundo estava inundado com excesso de liquidez, ou seja, existia um volume crescente de dinheiro à procura de algo rentável para se colocar (HARVEY, 2011). Fazendo com que o capital se expandisse por outros países do mundo. E assim, como qualquer capital, independentemente de ser financeiro, o problema de se ter excedente é que “se o crescimento não recomeça então o capital sobre acumulado se desvaloriza ou é destruído” (Idem, 2011; p.45). Forçando-a desenvolver formas de manter o capital valorizado ou em condições de ser revalorizado.

De tal modo, salienta-se que as finanças ou a possibilidade de acumulação de riqueza por meio de operações bancárias e financeiras estão presente em toda economia capitalista que apresentasse algum grau de desenvolvimento financeiro, no entanto, quando essa possibilidade de acumulação se generaliza “mediante a criação de um leque amplo de ativos financeiros que concorrem vantajosamente com os ativos produtivos no que concerne à liquidez, risco e rentabilidade, diz-se que a economia está sujeita a um processo de financeirização” (BRUNO, 2011).

É importante ressaltar, ainda, que a dominância desse processo na contemporaneidade, reflete-se também nas operações das empresas não financeiras e em diferentes setores da economia – como na indústria automotiva –, trazendo modificações que afetam não somente os negócios, mas os consumidores, desta feita cada vez mais as pessoas, mesmo sem capital acumulado, são incentivadas a pensar como capitalistas (AALBERS, 2015), com vistas a alcançar retornos financeiros em pequenas negociações no dia a dia. Sendo portanto, fundamental sua compreensão para discutir os impactos na sociedade e cidade contemporâneas.

Desse modo, discutida as bases dessa lógica econômica atual, segue-se a observação dos meios adotados para sua consolidação, o papel do Estado nesse processo, as características da crise desse capital financeirizado e, por fim, a absorção no Brasil desse modelo econômico.

empréstimos, antes intermediadas pelos bancos, a todo investidor institucional (CHESNAIS, 2005, p. 46; NUNES, 2012).

2.1.2 As inovações financeiras

Em um cenário em que há excesso de liquidez de capital e uma busca incessante em aplicar esse dinheiro em algo que faça essa condição perdurar, as inovações financeiras têm tido papel fundamental na consolidação do funcionamento da economia, mais por canais financeiros e menos por produção.

São responsáveis, conforme aponta Aglietta (2001), por impulsionar o aumento da capacidade de atrair poupança, de fazer circular capitais no mundo, de estimular o espírito de empreendimento e de disseminar os riscos. De modo que, de acordo com Braga (2000, p. 298), “as inovações financeiras estão para a capitalização financeira assim como as inovações tecnológicas estão para a capitalização dos lucros na produção”. Ou seja, permitem agilizar e ampliar as condições de acumulação de riquezas, por meio do capital portador de juros.

Do mesmo modo, observam-se como resultados dessas inovações: novas operações, mecanismos e ativos financeiros operados por diferentes instituições, bancos – comerciais e de investimentos – fundos de investimentos, e corretoras de valores, que viabilizam maiores interações entre os mercados de crédito e de capitais, multiplicando as relações de débito e crédito, e por fim, potencializando a acumulação da massa financeira.

Trata-se de uma renovação das estruturas econômicas, principalmente as financeiras, rompendo e modificando comportamentos e relações dos agentes econômicos desse domínio. Os investidores institucionais adquiriram grande influência, levando ao desenvolvimento e aprimoramento dos mercados de títulos, e consequentemente a primazia de uma administração de empresas marcada pela vontade dos acionistas. Enquanto que os bancos, atravessaram uma fase de reconversão para compensar o declínio relativo de suas atividades de empréstimos tradicionais (AGLIETTA, 2001, p. 119).

Nesse contexto, coloca-se que uma das inovações de mais destaque, refere-se a titularização de créditos, ou securitização, cuja importância ainda cresce nos últimos anos, como salienta Nunes (2012). A titularização implica a realocação de um bem ou dívida em um circuito financeiro, ou seja, confere valor mobiliário ao crédito (e definição das taxas de juros) a partir de uma análise do grau de risco, por meio de pesquisas em bases de dados históricos em que se registram experiências de perdas em situações comparáveis – já facilitada pelos avanços tecnológicos (SASSEN, 2016; NUNES, 2012). Uma vez que são securitizados podem ser vendidos e comprados inúmeras vezes em mercados diversos.

Além disso, é importante destacar que os inúmeros ativos financeiros criados, também fazem render juros, funcionando quase como uma moeda, o que permite, por sua vez, gerir e realizar a riqueza financeira numa velocidade e amplitude antes inexistentes (BRAGA, 2000).

Desse modo, desenvolve-se uma capacidade de criar créditos em geral, e operar mecanismos de pagamento, inclusive, fora do controle dos bancos, levando, na década de 1980, conforme situa Aglietta (2001), ao descontrole da evolução de preços dos ativos e o desenvolvimento generalizado do crédito.

Como já exposto, essa interação entre a valorização dos ativos e o crédito é o motor indutor do ciclo financeiro, entretanto, é também responsável pelas flutuações econômicas cíclicas, entre crescimento e estagnação, em virtude da própria elevação do preço desmedida, que amplia a sensação de risco, que mesmo com abundância de crédito leva, em dado momento, à incapacidade de pagamento e à desconfiança na economia, passando a uma preferência em poupar dinheiro a reinvestir.

Entende-se que deter o dinheiro, no lugar de mercadoria, em condições de incertezas econômicas faz sentido, porém coloca Harvey (2011), quanto mais pessoas acumularem dinheiro no lugar de gastá-lo, maior o risco de a demanda efetiva entrar em crise, e menor a rentabilidade do reinvestimento na produção.

Ou seja, o próprio sistema de crédito e valorização de ativos, criados para cobrir qualquer problema eventual de demanda efetiva e incentivar o reinvestimento, pode desencadear crises, que se inicia na esfera financeira, mas tem rebatimento na economia real, como explicitado a seguir:

A exposição ao risco ao longo desse processo [**ciclo financeiro**] provoca uma instabilidade financeira que tem repercussões sobre a economia real pela volatilidade do investimento, pela versatilidade da confiança das famílias, pelos arranjos patrimoniais guiados pela preocupação com a liquidez (AGLIETTA, 2001, p. 120 – **Acréscimo nosso**).

Como exemplo mais recente, tem-se a crise financeira iniciada nos Estados Unidos, em 2008, no setor de crédito hipotecário, embasado na titularização de créditos¹⁰. Vendiam-se habitações a crédito a quem não tinha capacidade financeira para pagá-las, por meio dos *subprime*¹¹ e a quem as comprava apenas com fins especulativos, ou seja, almejando o lucro, a curto prazo, com a valorização dos imóveis. (NUNES, 2012). De modo, que culminou na crise de inadimplência, que exigiu rápida resposta das instituições financeiras para salvar a economia.

Hoje, pode-se afirmar que o capital financeiro está localizado no centro das relações econômicas e sociais no mundo contemporâneo. Como se vê, tem-se preferido a velocidade do

¹⁰ Essa relação entre o setor de crédito hipotecário e o capital financeiro será retomada ao aprofundar a financeirização do capital imobiliário na seção 2.2.

¹¹ Tipo de contrato que facilitava o acesso ao crédito a famílias sem fonte regular de renda, com emprego instável e cadastro bancário desfavorável. Tendo, portanto, elevado risco de inadimplência, que se transferia por meio de contratos mais seguros, transformados em derivativos vendidos para outras instituições ou no mercado financeiro (MARCUSE, 2009).

circuito abreviado, que como já exposto, não passa pela etapa de produção durante o processo de reprodução, em detrimento do tempo alongado do capital produtivo. De maneira tal, que o capital financeiro tem se afirmado como um modelo aos capitais produtivos, incentivando-os a adotarem seus critérios de liquidez, já que o capital não fica imobilizado em algum produto específico, mas em títulos mobiliários, e de lucro, podendo ser mais facilmente reconvertido em dinheiro (CHESNAIS, 2005).

Até mesmo, empresas ligadas à indústria passam a conservar parte do retorno obtido em caixa, ou no mercado de ações, mantendo a liquidez de parte do lucro, reinvestindo apenas parte desse lucro na produção. Harvey (2011) salienta que o capitalista tem a liberdade de escolher sobre o que vai investir: se na expansão da produção ou se na compra de ativos, ações e títulos. E aponta que segundo Marx, muitos capitalistas industriais ingleses almejavam, já naquele momento, trabalhar na produção com a finalidade de se tornarem posteriormente rentistas, e ressaltava que se todos passassem a viver do juro ou da renda e não produzisse mais valor, a taxa de juro cairia a zero, enquanto o lucro potencial sobre o reinvestimento na produção atingiria patamares inéditos (HARVEY, 2014).

Por isso, Bruno (2011) adverte para a necessidade de imobilizações de capital nas atividades produtivas para o desenvolvimento econômico e social, inclusive manutenção dos níveis de emprego, que fortalece a demanda efetiva de consumo. Pois, adverte-se que os grupos industriais, que organizam a produção de bens e serviços, captam o valor e organizam a dominação política e social do capital em face dos assalariados, permanecem sendo as formas de organização capitalista mais facilmente identificáveis (CHESNAIS, 2005).

Acontece que o que se tem observado, não é necessariamente o reinvestimento na produção para fins de desenvolvimento social e maior alcance de acesso, diminuindo assim, o fosso de desigualdades, na realidade o que se vislumbra é a criação de novas necessidades, incentivo a produtos de luxo, bastante sofisticados que funcionam como alavanca para uma maior valorização sobre o preço do artigo, bem com trocas mais rápidas, a cada nova geração lançada, forçando-o a considerar que o produto anterior não lhe serve mais.

2.1.3 O papel do Estado no processo de financeirização

Estado e mercado encontram-se imbricados nesse processo. Nunes (2012) afirma que ambos são instituições que não apenas coexistem como são interdependentes, construindo-se e reformando-se um ao outro em suas relações de interação. Segundo Carnoy (1988), o Estado cresceu em importância à medida que as economias foram se desenvolvendo em todo o mundo, da sociedade industrial avançada à exportadora de bens primários do Terceiro Mundo, e em

todos os aspectos dessa sociedade – não apenas político, como econômico (produção, finanças, distribuição), ideológico (educação escolar, os meios de comunicação) e quanto à força legal (polícia, forças armadas). De modo que se faz necessário discutir essas mudanças e responsabilidades do Estado nesse processo de financeirização da economia.

Parte-se do entendimento de que o Estado se refere a uma instituição de natureza histórico-cultural, fundada pelo homem, que regula as relações sociais, visão esta trazida por Marx. E concorda-se com Dantas (2008), quando afirma que o Estado nem sempre existiu e tampouco sempre existirá, o diferenciando, portanto, de organização política, esta sim sempre presente. Com isso, ressalta-se a relevância de compreender melhor o Estado, e sua imbricação com a com a organização política e com a economia¹².

A revolução capitalista produziu uma grande reforma nas características da organização política de até então. De acordo com Bresser-Pereira (2010, p.3-4):

No plano econômico, a revolução capitalista deu origem ao capital e às demais instituições econômicas fundamentais do sistema – o mercado, o trabalho assalariado, os lucros, o desenvolvimento econômico. No plano social surgem as três novas classes sociais: a burguesia, os trabalhadores assalariados e, em uma segunda fase, a classe profissional. No plano político, a revolução deu origem ao Estado Moderno, inicialmente, sob a forma de Estado Absoluto, e, em seguida, de Estado Liberal e finalmente o Estado Democrático, ao mesmo tempo em que se definem sucessivamente os grandes objetivos políticos e as respectivas ideologias das sociedades modernas: a liberdade e o liberalismo, a autonomia nacional e o nacionalismo, o desenvolvimento econômico e a racionalidade instrumental ou o eficientismo, a justiça social e o socialismo, e a proteção da natureza e o ambientalismo.

Funda-se o Estado-Nação, também chamado de Estado nacional ou ainda Estado territorial soberano, que se traduz no conjunto composto por uma nação, um Estado e um território e conforme exposto, organiza-se com vistas ao desenvolvimento econômico¹³, que se transforma na sua fonte principal de poder e legitimidade (BRESSER-PEREIRA, 2010). Mas, ressalta Carnoy (1988) que durante o século XIX o papel do Estado nas sociedades capitalistas

¹² Carnoy (1988), em estudo e análises sobre teorias políticas observa que para Marx e Engels, o Estado surge da contradição entre o interesse de um indivíduo e o interesse comum da coletividade, com a responsabilidade de organização da sociedade, podendo recorrer inclusive à força, independente de estrutura de classe específica. Enquanto que identifica que Hegel, Hobbes, Locke e Rousseau encaravam o Estado como representante da “coletividade social”, para Marx o Estado seria um instrumento de dominação de classes na sociedade capitalista, de modo que ele não estaria acima dos conflitos, mediando eles, mas profundamente envolvido nos mesmos. O que se justifica, uma vez que o Estado é formado pela própria sociedade. E esclarece que não é o Estado que molda a sociedade, e sim a sociedade que molda o Estado que, por sua vez, é moldada pelo modo dominante de produção e das relações de produção inerentes a esse modo.

¹³ “Definido como processo histórico autossustentado de acumulação de capital com incorporação de progresso técnico e melhorias dos padrões de vida materiais [...] O Estado continua a desempenhar o papel de coordenador geral do sistema social, mas agora, no quadro do Estado-nação, o mercado passa a ter um papel auxiliar importante na coordenação econômica ou na alocação de fatores de produção (BRESSER-PEREIRA, 2010, p. 9)

era ao mesmo tempo significativo, mas relativamente limitado. Uma vez que até os anos 1830 a força propulsora das sociedades capitalistas centrava-se na produção da empresa privada.

Nessa perspectiva, revelam-se as contradições intrínsecas ao Estado Moderno: a ele cabe a responsabilidade de garantir a propriedade e os contratos, mantendo a ordem capitalista com vistas ao desenvolvimento econômico, ao tempo, em que precisa atender os interesses de uma massa de eleitores cujos interesses se identificam com o bem comum ou interesse público sem afetar as liberdades individuais (BRESSER-PEREIRA, 2010).

No início do século XX, percebe-se o declínio da democracia liberal, que pregava a não intervenção do Estado nas questões econômicas, cabendo ao mesmo regular e observar a adequabilidade aos marcos legais. O Estado vai assumir caráter mais intervencionista durante o já citado regime de acumulação fordista, responsabilizando-se sobre vários setores de serviços, como saúde, educação e habitação, até apresentar sinais de esgotamento dos fundos públicos na década de 1970.

Conforme exposto, as mudanças nos modos de produção e nos consequentes regimes de acumulação implicam em reformulações nas relações entre Estado e mercado, de modo que com o advento da globalização em sua fase recente e o retorno às ideias de liberdade individual e autonomia com o neoliberalismo, o Estado abandona várias funções assumidas, principalmente a partir de 1930, e se reorganiza para lidar com a economia globalizada, seguida por uma crescente lógica de acumulação financeira (DANTAS, 2008).

No novo cenário, Harvey (2011, p.161) aponta que o sucesso do Estado – tanto nacional, como local – passa a ser medido pelo “grau em que capta os fluxos de capital, cria as condições favoráveis à acumulação do capital dentro de suas fronteiras e garante uma elevada qualidade de vida diária a seus habitantes”. Com isso, abrem-se as competições entre Estado em busca dessa captação de maior volume de capital. Neste contexto, o papel do Estado torna-se cada vez mais ambivalente, revelando-se mais intensamente as suas contradições.

Harvey (2013) sugere que se unificam os interesses entre os capitalistas industriais, capitalistas financeiros e parte do aparato do Estado, que passam a participar da mesma maneira e com interesses semelhantes da circulação de capital que rende juros, ou seja, visando o lucro. Acrescenta-se, ainda, citando Hilferding, que a unidade entre o capital industrial e bancário é conseguida dentro do Estado-Nação, de modo a revelar novos problemas, porque as finanças internacionais são às vezes de base nacional, mas às vezes, supranacional em sua forma de organização, demandando a interação de bancos centrais de diferentes nacionalidades para lidar com determinadas questões (HARVEY, 2013).

Mas a ambivalência no papel do Estado se reflete mais fortemente a partir de um dos princípios pragmáticos que surgiu na década de 1980, conforme cita Harvey (2011), o de que o poder do Estado deve proteger as instituições financeiras a todo custo, sendo a política: privatizar os lucros e socializar os riscos das pessoas, as quais se tornam os consumidores por excelência, fonte de lucro dessa lógica financeira.

Quando o sistema financeiro entra em crise, quando a liquidez se acaba e as empresas são empurradas para a falência, na ânsia em salvar o sistema se recorrem às desvalorizações, que costumam atingir de maneira mais intensa o bem-estar social, uma vez que são as políticas e instituições sociais que perdem a prioridade (HARVEY, 2005b). Contrariando, assim, os princípios de interesses da coletividade.

Nesse sentido, observa-se que o Estado assume novos interesses, adequa seu papel, mas de certo modo mantém suas contradições entre o interesse do indivíduo e o da coletividade, já observados na origem do Estado Moderno, mas que talvez se acentua, prevalecendo os interesses privados. Lenin (apud HARVEY, 2013) afirma que isso se deve a força do capital financeiro em suas relações econômicas, pois é capaz de sujeitar a si mesmo, até mesmo Estados com maior independência política.

Ou seja, o Estado muda de uma posição entre controlador e controlado nesse processo de circulação do capital, de maneira que essas polaridades variam de acordo com a circunstância. Mesmo sendo a base para o controle estratégico do capital financeiro e da interação entre o capital bancário e industrial, o capital financeiro vem se demonstrando autônomo para circular de modo a direcionar Estados-Nação para a sua finalidade (HARVEY, 2013).

Harvey (2005b) chama atenção para se observar que o processo atual se assemelha às condições estabelecidas no início do capitalismo, por meio da acumulação primitiva. As inovações financeiras, o próprio sistema de crédito, a securitização dos ativos financeiros, podem levar a valorizações fraudulentas de ações, esquemas falsos de enriquecimento imediato, destruição de ativos por meios de inflação, além da chamada “destruição criativa do espaço”¹⁴. E o poder do Estado estaria sendo usado com frequência, assim como anteriormente já o foi, para impor processos mesmo que contrários aos interesses da coletividade, podendo levar inclusive a perda de direitos outrora adquiridos.

Nesse sentido, Paulani (2010) salienta que o capitalismo rentista, aqui entendido como capitalismo financeiro, é o avesso da ausência do Estado, e lembra que na época da acumulação

¹⁴ Termo utilizado David Harvey e que será melhor abordado no capítulo 3.

primitiva quando os Estados nacionais se formavam como grandes negócios e a acumulação capitalista passava pelo poder desses Estados. Mas como já ficou claro, estabelece-se uma relação contraditória de autonomia entre o Estado e o sistema financeiro. Contradições de papel do Estado que se somam as contradições da própria circulação do capital financeiro, intensificando as já conhecidas crises do capitalismo, as quais são abordadas na seção seguinte.

2.1.4 Crises ou ciclos do capital financeiro

Sabe-se que a circulação do capital em si é inerentemente arriscada e sempre especulativa (HARVEY, 2011). No capitalismo, sob a lógica financeira, essa questão parece ainda mais sensível, repercutindo com impactos diretos sobre a economia real (CAMARA; SALAMA, 2005).

Na já citada crise dos países em desenvolvimento na década de 1980, Chesnais (2005) aponta que já se revelava o selo da insaciabilidade da finança: visto que tinham excesso de liquidez e dificuldades em aplicar, grandes bancos e investidores se encaminharam para esses países, contribuindo com um crescimento artificial e em bases desiguais, de modo que quando as coisas deterioram, eles se retiram. Segundo o autor ora citado, esses investidores viram a incorporação desses países, bem como suas submissões aos planos da política neoliberal, como indispensáveis à captação de fluxos de renda que lhe são necessários para perpetuar a acumulação de capital.

De acordo com Camara e Salama (2005) e Aglietta (2001), a crise oriunda da retirada de capitais (até mesmo porque os mercados financeiros só são eficientes se tiverem liquidez), ao menos na sua dimensão financeira, é aos poucos revertida assim que a credibilidade do governo se restabelece entre os investidores financeiros, o que se dá frequentemente após desvalorizações e redução das despesas públicas, recobrando a confiança. Pode-se então afirmar, que se tem um ciclo comum ao processo de acumulação, que foi descrito de maneira clara e objetiva por Harvey (2013) em 5 fases, a saber: estagnação, recuperação, expansão baseada no crédito, febre especulativa e *crash*.

A **estagnação** está atrelada a uma redução severa da produção e taxas de lucro baixas. O desemprego se dissemina e os salários são, consequentemente, ajustados para baixo. Nessa situação, teme-se não conseguir arcar com as dívidas, de modo que a fé no sistema de crédito é abalada, e então, a demanda por empréstimo é reduzida.

Entretanto, durante a estagnação começam a surgir várias oportunidades de **recuperação**. Como o capital está desvalorizado, ele pode ser comprado barato, as taxas de

juros mais baixas e os excedentes da força de trabalho tornam as condições ideais para o financiamento da formação de capital fixo em longo prazo.

Com a liquidação da maior parte dos estoques excedentes, a produção volta ao normal e os preços voltam a subir, com os salários ainda baixos, as empresas conseguem uma margem de lucro maior. O crédito comercial estendido está intimamente ligado às mercadorias reais, de modo que nessa etapa importa mais o capital produtivo que o financeiro. A demanda por bens de consumo é fortalecida e o setor dos bens de consumo começa a assumir um papel de destaque na dinâmica de acumulação. Assim, a taxa de lucros revive, estimulando o retorno da confiança nos negócios.

Com a fé no sistema de crédito recuperado, entra-se na fase de **expansão baseada no crédito**. Ocorre uma expansão do emprego e o consequente aumento dos salários, que leva por sua vez, a uma ampliação da demanda efetiva de bens de consumo finais. Aumenta-se a circulação de receitas e criam-se expectativas. Verifica-se, também, um poder crescente do sistema de crédito. No entanto, Harvey (2013) chama atenção para essa fase, pois a mesma revela os desequilíbrios de acúmulo da etapa anterior, algumas empresas acumulam muito mais que outras e nesse momento estabelecem competições entre si por fundos, de forma aguda, e que se tornam desleais.

Com isso, a perturbação do equilíbrio se evidencia. As desproporções entre os setores – entre a produção e a distribuição, e entre a quantidade de dinheiro creditício em circulação e o real valor dos produtos vão aumentando, levando à **febre especulativa**. Assim, as taxas de juros sobem de maneira desenfreada, há enormes quantidades de capital na forma de mercadoria, entretanto ineditáveis, enormes quantidades de capital fixo, mas ocioso devido à reprodução estagnada. Decorre então, desemprego, salários caem vertiginosamente, assim como, a demanda por bens de consumo e os preços, em geral. Desencadeia-se a última fase do ciclo, **crash**, que abala a confiança nas formas fictícias do capital, ou seja, no capital portador de juros, financeiro. De modo, que se restabelecem as condições da primeira etapa descrita, a estagnação.

Para além desse ciclo, que se apresenta de entrada e retirada de investimentos em determinados territórios, destacam-se as entradas e retiradas de investimentos em determinados setores, em que a própria financeirização de um número crescente de setores econômicos desde os anos 1980, conforme aponta Sassen (2016, p.164), “se tornou tanto sinal de poder dessa lógica financeira quanto de esgotamento de seu potencial de crescimento na fase atual, na medida em que o mercado financeiro precisa usar e invadir outros setores econômicos para continuar a crescer”. Ao menos até serem reestabelecidas as condições para voltar a se colocar.

Deve-se considerar ainda, que outros fatores ou eventos políticos e econômicos podem desencadear crises, como apontam Camara e Salama (2005), até mesmo a chegada de um novo governo faz os mercados financeiros duvidarem da manutenção da política econômica, e com isso, desequilibrarem a estabilidade da confiança. Além disso, é importante destacar que a própria fragilidade financeira é frequentemente dissimulada, exatamente porque se desenvolve durante uma euforia financeira, como conclui Aglietta (2001). Durante as crises, observa-se que os próprios mercados de ações, criados com a intenção de diversificar o risco individual, tornam-se vulneráveis, revelando o que Hilferding preconizava, em citação encontrada em Harvey (2013), que o capital financeiro não pode superar as contradições do capitalismo, servindo apenas para aumentá-las.

De acordo com Harvey (2011) as crises servem para racionalizar as irracionalidades do capitalismo, uma vez que levam a reconfigurações, outros modelos de desenvolvimento, novos campos de investimentos e novas formas de poder de classe. Mas sempre com a intenção de captar mais dinheiro, porém como o próprio Harvey (2011, p. 184) coloca: “obter crescimento composto para sempre não é possível, e os problemas que assolaram o mundo nos últimos trinta anos sinalizam que estamos próximos do limite para o contínuo acúmulo de capital [...]”.

Desse modo, é relevante discutir que na contemporaneidade o aprofundamento dos processos de financeirização, segundo Bruno (2011), tem acentuado a frequência das crises bancárias e financeiras, e com isso, impedido as economias de traçarem trajetórias sustentáveis de crescimento elevado com distribuição equitativa da renda.

Como já exposto e também debatido pelo autor ora citado, diferentemente do que ocorre com os mercados de produtos, cuja demanda varia inversamente com os preços de venda – nos mercados financeiros, quando os preços sobem, a demanda por ativos também sobe. A elevação de preço estimula os investidores, que se voltam para os ganhos fáceis com operações especulativas e de curto prazo, mas leva ao limite do estouro de bolhas especulativas¹⁵, quando o preço se eleva a ponto de afugentar a demanda do bem.

Além disso, ampliam-se as competições entre países com a intenção de se tornarem opções seguras de investimento, transformando-se em “reservas de caça, à mercê da chantagem da retirada dos capitais para países mais atrativos” (NUNES, 2012, p. 24). Ou seja, a posição de equilíbrio do mercado de ativos financeiros se encontra na iminência de uma crise.

¹⁵ A constatação empírica mais direta considera como sendo bolha, uma alta persistente dos preços de um ativo por um tempo suficientemente longo, seguido por colapso dos mesmos. Os agentes sabem da possibilidade de ruptura da bolha, mas o retorno esperado justifica assumir o risco. Quando o valor é bem superior ao preço observado, fala-se em especulação (MARTIN et al., 2004).

O que merece ser amplamente debatido nas diversas áreas que, conseqüentemente, a economia rebate. Bruno (2011, p.8) afirma que os mercados financeiros são considerados como subconjuntos do sistema econômico que “distribui o poder” e afeta a dinâmica da produção e da distribuição de renda. E, portanto, como já mencionado, afeta outras dimensões sociais e políticas, rebatendo no espaço urbano, como é discutido nas próximas seções.

2.1.5 O contexto brasileiro da financeirização da economia

Celso Furtado (2007) traz uma leitura sobre o processo da formação econômica brasileira, sua origem incipiente e seu processo lento de consolidação, em que se verifica que se fundamenta em uma base de forte relação de dependência, tendo servido o território como objeto de espoliação, de extração de matérias primas baratas em tempos de acumulação primitiva e capitalismo comercial, alavancando a posterior acumulação industrial inglesa, conforme corrobora Paulani (2010), mas sem maiores modificações na sua estrutura econômica, o que resultou, de acordo com Furtado (2007), em um Brasil na metade do século XIX que não diferia muito do que fora três séculos antes.

Com a abolição da escravidão (1888), vai surgir uma demanda por solução para o problema da mão de obra que será respondida com uma forte imigração europeia – o que marcará finalmente o início das condições para o desenvolvimento da economia brasileira. Entretanto, tal desenvolvimento concentra-se mais no Sudeste e Sul do país, sem maior extensão às demais partes do território brasileiro.

Esse desenvolvimento foi responsável por produzir um novo sistema econômico, baseado no trabalho assalariado que, no entanto, segundo Furtado (2007) intensificou vários problemas, que na economia anterior – exportadora escravista – ainda estavam se delineando.

Um desses problemas [...] consistiria na impossibilidade de adaptar-se às regras do padrão-ouro, base de toda a economia internacional no período que aqui nos ocupa. O princípio fundamental do sistema do padrão-ouro radicava em que cada país deveria dispor de uma reserva metálica ou de divisas conversíveis, na variante mais corrente – suficientemente grande para cobrir os déficits ocasionais de sua balança de pagamentos (FURTADO, 2007, p. 223).

Furtado (2007) ressalta que dispor dessa reserva, no caso da economia brasileira, confrontava com o seguinte problema: como aplicar as regras do padrão-ouro a um sistema especializado na exportação de produtos primários e com um elevado coeficiente de importação, ou seja, de economia bastante dependente dos centros industriais? Tratava-se, portanto, de um investimento improdutivo, que significava a contribuição de cada país para o financiamento em curto prazo das trocas internacionais.

A questão que se impõe nesse período é que a ciência econômica europeia, com sua teoria monetária do século XIX, penetrava através das escolas de direito e conforme aponta Furtado (2007, p. 230), “tendia a transformar-se em um ‘corpo de doutrina’, que se aceitava independentemente de qualquer tentativa de confronto com a realidade”. De modo que se buscava impor o sistema econômico de vários países às regras monetárias que prevaleciam na Europa, o que se estendeu até pelo menos as três primeiras décadas do século XX, período este, que de acordo com Paulani (2010), servimos de mercado para indústria externa em tempo de superacumulação da produção, quando seu próprio mercado dava sinais de esgotamento.

No entanto, observa-se no Brasil, no período entre 1920-57 uma redução significativa da importância relativa da procura externa, como principal fator de renda, o mercado interno se fortalece, modificando o papel que desempenha o comércio exterior na economia, transformando-a. Deste período em diante, cresceu a participação dos bens diretamente ligados à capitalização, a criação de capacidade produtiva para atender à uma procura que antes era satisfeita por meio das importações, e a manutenção dos níveis de investimentos esteve atrelada a políticas de obras públicas (Idem, 2007).

Salienta-se que é o período correspondente também a intensificação do processo de industrialização no país, que no início se estabeleceu em quase todas as regiões, especialmente com as primeiras manufaturas têxteis, mas passada a primeira etapa, tendeu a se concentrar novamente na região sudeste, em torno de São Paulo, onde se verificou posteriormente o crescimento intenso de uma região em contrapartida a estagnação das demais, como afirma Furtado (2007).

Como se pode observar, a economia brasileira começava a formalizar sua estrutura própria apesar de todas as influências recebidas, em um contexto de política desenvolvimentista de forte cunho nacionalista, trazida por Getúlio Vargas e que culminou com o início do governo de Juscelino Kubitschek e sua idealização de crescimento/desenvolvimento em curto espaço de tempo. Com a intenção da realização de grandes projetos urbanos para alcançar o pretendido desenvolvimento, atraiu investidores que vislumbraram no Brasil, oportunidades de financiar e lucrar com esses projetos.

Essa atração levou a criação do primeiro fundo de investimento brasileiro¹⁶, o Crescinco. Aberto em 1957, referia-se a um fundo de ações e um instrumento capaz de captar recursos privados para a industrialização nacional (Ibidem, 2007). O Crescinco pertencia à *International Basic Economic Corporation* (IBEC), uma empresa do grupo *Rockefeller*, na

¹⁶ Os Fundos de Investimento caracterizam-se com opção de aplicação de recursos com o objetivo de obter ganhos financeiros.

carteira do Crescincos havia ações da *Willys-Overland* do Brasil, a primeira fábrica de motores a gasolina do Brasil, e de outras representantes da incipiente indústria automobilística brasileira.

Nesse contexto, viu-se a necessidade da realização de uma reforma financeira, embora o mercado financeiro fosse bastante incipiente, havia uma clara demanda se cristalizando. A reforma, segundo Barbosa (2015) foi então implantada a partir de 1964, através da Lei nº 4595, de 31/12/1964, que criou o Banco Central do Brasil, que começou a funcionar em abril de 1965. Antes, o Banco do Brasil (banco comercial) exercia as funções de um banco central. Com a legislação, o Banco Central estava autorizado a efetuar, como instrumento de política monetária, operações de compra e venda de títulos públicos federais.¹⁷

Nos anos 1964-1967, a reforma financeira tomava por base o modelo americano de financiamento de investimento, o Sistema de Mercado de Capitais (SMC), também desenvolvido na Inglaterra. Nesse período existiam outros dois modelos: o Sistema de Crédito Privado (SCP), da Alemanha, e o Sistema de Crédito Governamental (SCG), do Japão e da França. Bruno et al. (2009) esclarece que apesar de tomar como base o SMC, o sistema brasileiro desenvolveu-se apoiado no mercado de créditos, o que de acordo com o autor ora citado, levou a originar um modelo diferente dos demais, baseado no crédito público e externo, o que estará no centro das especificidades do processo de financeirização no Brasil.

Acrescenta ainda Bruno et al. (2009, p. 6) que:

O setor bancário brasileiro não foi concebido sob o prisma de um sistema financeiro que funcionasse altamente concentrado ou de forma conglomerada. Baseado no princípio da “especialização e flexibilização” do sistema, que permitisse o desenvolvimento da intermediação financeira e a maior mobilização dos recursos, o setor passou a se descaracterizar em função dos desdobramentos das reformas financeiras pelas quais se reestruturou. De um lado, o setor financeiro tratou logo de se ajustar ao processo de acumulação financeira (aplicação em ativos financeiros) e, por conseguinte, ao processo de fusões e incorporações bancárias. De outro, o governo, degenerando suas próprias leis, passou a adotar medidas de estímulos às fusões e incorporações bancárias, sobretudo ao criar a Comissão de Fusões e Incorporações de Empresas (COFIE), por meio do Decreto Lei nº 1182 /1971.

De acordo com Barbosa (2015), o próprio desenvolvimento normal do mercado financeiro, nas décadas de 1970 e 1980, incentivou essa integração, fazendo com que surgissem

¹⁷ Salienta-se a existência naquele período de outros bancos fundamentais a política desenvolvimentista no país, o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico – na época BNDE, atualmente BNDES, em que foi acrescido ao desenvolvimento econômico, o Social – e o Banco do Nordeste do Brasil (BNB), ambos criados em 1952. O primeiro atua principalmente no mercado de crédito de longo prazo e em projetos de larga escala aliando também planejamento, formulação e/ou execução de políticas nacionais em suas atribuições. Em situação de crise, tem fundamental atuação anticíclica e auxilia na formulação das soluções para a retomada do crescimento da economia. Já o BNB, atua na capacidade de instituição financeira pública, como agente catalisador do desenvolvimento sustentável do Nordeste com a finalidade de o integrar na dinâmica da economia nacional. Atua no mercado de crédito de curto e longo prazo para as atividades produtivas (BNDES, 2016; BNB, 2016).

vários conglomerados financeiros, cada um se especializando em um segmento do mercado financeiro. Além disso, salienta-se que o mundo passava pela crise após o choque do petróleo e, conforme coloca Paulani (2010), o país se tornou naquele momento absorvedor de poupanças em dólares, o que falta a um capital financeiro em busca de aplicações rentáveis.

De modo que se observa, a partir de dados apontados por Barbosa (2015), que o número de bancos, em virtude das fusões, reduziu de 336 para 109 (de 1964 até 1974), voltando a subir, praticamente dobrando, de 1988 a 1995, passando de 128 para 259 instituições bancárias. É importante destacar, que a partir de 1986 o Brasil apresenta um plano de estabilização monetária – plano cruzado – a fim de socorrer à economia em um período conhecido como Estado de emergência econômica ou estado de exceção (PAULANI, 2010).

Barbosa (2015) chama atenção para uma característica significativa do sistema financeiro brasileiro: a existência de muitos bancos de propriedade do Governo Federal e Estadual¹⁸. Segundo o mesmo autor, a existência desses bancos é justificada sob os seguintes argumentos: função social, uma vez que se propõem a possibilitar o acesso à população de baixa renda; a presunção de que esses bancos levariam em conta externalidades geradas pelos projetos que financiam; e a destinação ao setor público dos ganhos oriundos da inflação. Muito embora se discuta a possibilidade do alcance dessas questões de outra maneira. Ainda assim, esses bancos têm financiado o desenvolvimento dos estados.¹⁹

Em 1990, houve uma recomendação oficial do FMI de adoção de um conjunto de medidas econômicas, com a intenção de promover o ajustamento econômico de países em desenvolvimento. Esse conjunto de medidas foi denominado Consenso de Washington. As recomendações eram: abertura comercial, liberalizando o comércio internacional; privatização de estatais; redução dos gastos públicos; disciplina fiscal; reforma tributária; liberalização financeira; estímulo aos investimentos estrangeiros diretos; juros de mercado; câmbio de mercado; direito à propriedade intelectual. Ou seja, era a receita para que se voltasse a crescer depois da crise econômica anterior (WASHINGTON CONSENSUS, 1989).

¹⁸ Bancos federais: Banco do Brasil, Banco Central do Brasil, Banco da Amazônia, Banco do Nordeste do Brasil, Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social, Caixa Econômica Federal, Banco Regional de Desenvolvimento do Extremo Sul.

Bancos Estaduais: BADESUL Desenvolvimento S.A – Agência de Fomento RS, Banco de Desenvolvimento do Espírito Santo, Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais, Banco de Desenvolvimento do Paraná, Banco de Brasília (Distrital), Banco do Estado de Sergipe, Banco do Estado do Espírito Santo, Banco do Estado do Pará e Banco do Estado do Rio Grande do Sul.

¹⁹ O uso dos bancos oficiais pelos acionistas controladores para financiar os estados desrespeita a lei 4595/1964, os estados tornaram-se inadimplentes, forçando os bancos oficiais a transferir o problema para o banco central (BARBOSA, 2015).

Como é possível observar, essas medidas incentivavam uma grande reforma nas estruturas financeiras, em um contexto de políticas neoliberais, com ênfase em um mercado livre e autônomo perante o Estado. De modo que, ainda na década de 1990, o sistema financeiro passa por novas transformações, que finalmente permitiram a consolidação do processo de concentração bancária no Brasil. Paulani (2010) aponta que já em 1992, ainda no governo de Itamar Franco, a diretoria da área externa do Banco Central passou a promover a desregulamentação do mercado financeiro brasileiro e conduziu à abertura do fluxo internacional de capitais, respondendo às recomendações do FMI.

O ano de 1994 foi ainda mais significativo, foi o ano do primeiro mandato do presidente Fernando Henrique Cardoso, e marca a adesão do Brasil ao acordo da Basileia²⁰ e a conclusão da renegociação da dívida externa brasileira, conforme os parâmetros do Plano Brady²¹ (BRUNO et al., 2009), além, da implantação do Plano Real.

Com a implementação do Plano Real, em 1994, que mudou o regime de formação de preços naquela economia, decorreu uma queda da inflação seguida por uma estabilização da economia que provocou alterações significativas na configuração do sistema financeiro. A queda da inflação, de acordo com Bruno et al. (2009, p.11), comprometeu a capacidade dos bancos em avaliar os riscos e os investimentos, uma vez que o sistema bancário, em grande parte, especializou-se na captação de recursos de terceiros e na apropriação consequente do imposto inflacionário, que definia, ainda segundo o autor ora citado, um tipo particular de financeirização por ganhos inflacionários.

Por outro lado, o cenário de estabilidade econômica contribuiu para a mudança de atitude dos investidores, que puderam direcionar seus recursos para aplicações adequadas a suas expectativas de risco/retorno, como derivativos e títulos de renda fixa, sob taxas reais de juros extremamente elevadas (quando comparadas aos níveis internacionais). Não focando apenas na proteção para o caso de perdas inflacionárias, os ganhos inflacionários são substituídos pela renda de juros, somada ainda aos retornos a partir de ativos financeiros transacionadas em escala internacional (ARRAES; OLIVEIRA, 2007; BRUNO et al., 2009).

²⁰ O acordo da Basileia foi divulgado em 1988 pelo Comitê de Supervisão Bancária da Basileia (*Basel Committee on Banking Supervision* – BCBS) ligado ao *Bank for International Settlements* (BIS), responsável por fomentar a cooperação entre os bancos centrais e outras agências, em busca da estabilidade monetária e financeira. O acordo tinha como objetivo criar exigências mínimas de capital para instituições financeiras, como forma de fazer face ao risco de crédito. No Brasil, o acordo só foi implementado com a Resolução 2.099/1994, que passou a exigir capital mínimo para as instituições financeiras em função do grau do risco de suas operações (Banco Central, 2015).

²¹ Já o Plano Brady, previa a redução do valor da dívida, e permitia e estimulava o Banco Mundial e o FMI à securitização, ao oferecerem garantias aos novos títulos com desconto, que seriam emitidos pelos países bastante endividados (BRESSER-PEREIRA, 1989).

De acordo com Paulani (2010), naquele período o governo caminhava em meio a uma combinação de promessa de sucesso e ameaças econômicas. De maneira tal, que medidas – mesmo injustificáveis em qualquer outra situação – foram adotadas sob o argumento que se deveria evitar qualquer ameaça à economia. Nesse contexto têm-se, ainda segundo a autora ora citada: a valorização injustificável da moeda brasileira (até a chegada de uma crise de fato em janeiro de 1999, que em 4 meses viu ser retirado do país em torno de US\$ 40 bilhões); aprovação de uma lei de Responsabilidade Fiscal, na qual os direitos dos credores foram colocados acima de quaisquer outros direitos; abertura indiscriminada da economia de maneira a levar a quebra de várias empresas brasileiras; venda ao capital internacional de empresas de setores essenciais e estratégicos, como de energia elétrica e telecomunicações; elevação da taxa de juros a níveis impensáveis, em função das crises financeiras externas; isenção de imposto de renda à distribuição de lucros de empresas a seus sócios brasileiros ou estrangeiros.

Com isso, investidores estrangeiros foram, a partir de 1994, novamente atraídos pelas expectativas de valorização do capital, decorrentes inclusive de processos de integração em curso na América do Sul, como o Mercado Comum do Sul (MERCOSUL) e pelas privatizações citadas que se seguiram. Camara e Salama (2005) afirmam que o Brasil se apresenta como caso impressionante, pois os investimentos multiplicam-se dez vezes em uma década.

Assim sendo, descobriram-se novos nichos de atuação, o que passou a demandar maior grau de especialização, exigindo das instituições a modernização de suas estruturas por meio de investimentos em tecnologia e recursos humanos. Arraes e Oliveira apontam que em 1999, após a crise iniciada em janeiro, o setor de fundos de investimento ganhou novo fôlego, com a mudança na legislação que permitiu aos administradores passarem a oferecer liquidez diária nos fundos. De modo que se coloca que no final de 1999 “a indústria liderava a preferência nacional das aplicações financeiras, consolidando-se como o principal instrumento de captação da poupança nacional” (ARRAES; OLIVEIRA, 2007, p. 101), levando, nos anos 2000 a uma procura nos fundos de investimento, inclusive por produtos com um maior grau de risco.

Os anos 2000 se caracterizam, então, pela expansão dos fundos de investimento no Brasil, fazendo com que o patrimônio dos fundos no Brasil em 2007 alcançasse o patamar de 42% do PIB.²² Como parâmetro, em economias que a indústria de fundos de investimento tem

²² Dados atualizados de 2014 apontam um crescimento significativo do patrimônio de fundos de investimento no Brasil para o equivalente a 48,9% do PIB, em que se deve, provavelmente, a certa estabilidade econômica observada até 2013-2014, mesmo com a crise mundial de 2008. Entretanto, esse cenário começou a se transformar ainda em 2014, mas se revelando mais intensamente a partir de 2015, com a retração nos investimentos privados, em virtude das denúncias de corrupção, dentre outros fatores como mudanças na estrutura da economia (CARVALHO, 2015).

maior peso, como a dos Estados Unidos, o patrimônio dos fundos se aproxima dos 70% do PIB. Ou seja, se as condições econômicas fossem mantidas, esse percentual poderia ainda crescer mais.

Em 2003, o presidente Luís Inácio Lula da Silva assume o governo e assume também o receituário ortodoxo de política econômica que manteve, de acordo com Paulani (2010), o discurso de ameaça econômica, trazendo a ideia que se estava à beira do abismo. E mesmo quando não se justificava tal discurso, passou-se a explorar a ideia de que era necessário conquistar de maneira definitiva a credibilidade dos investidores externos, afastando definitivamente a inflação.

Desse modo, o regime de estado de exceção, iniciado nos anos 1990, transformou-se de exceção em regra. Decorreram então: manutenção das taxas reais de juros mais elevadas do mundo, aprovação de uma lei de falência que coloca no gerenciamento das massas falidas, os interesses dos credores do sistema financeiro à frente dos interesses dos trabalhadores e do Estado e a defesa da independência de direito do Banco Central.

Nesse ínterim, o *Basel Committee on Banking Supervision* (BCBS) divulgou em 2004 uma revisão do Acordo da Basileia, que ficou conhecido como Basileia II. O acordo revisado esteve direcionado aos grandes bancos com objetivo de buscar uma medida mais precisa dos riscos (Banco Central, 2015). Permite que os bancos meçam seus contratos de crédito e definam a qualidade das suas carteiras, esperava-se com isso, corrigir a impossibilidade de diferenciar uma carteira boa de uma ruim do acordo anterior, fortalecendo o mercado financeiro.

Em 2010, provavelmente em resposta à crise financeira de 2008, um conjunto de alterações foi inserido ao documento Basileia II, a fim de modificar as medidas que foram tidas como insuficientes para controlar a instabilidade do mercado financeiro e, por conseguinte, em evitar crises mais graves. As principais mudanças foram: aumento das exigências de capital dos bancos; introdução de um colchão de conservação de capital; introdução de padrões de liquidez e de alavancagem máxima global. As novas regras foram definidas para serem aplicadas em etapas entre 2013-2019 (LEITE; REIS, 2011).

Embora todo o esforço para manter satisfatórias e estáveis as condições para o processo de funcionamento do capital financeiro, nota-se que se trata de um regime bastante sensível a qualquer mudança, conforme abordado na seção 2.1.4 sobre crises do capital financeiro. Além disso, conforme o exposto e ressaltado por Paulani (2010), nesse capitalismo contemporâneo, em economias emergentes, a exceção é a regra.

Dado que uma grande quantidade de empresas produtivas tem a sua estrutura de ativos atrelada a operações financeiras, é preciso ater-se a qualquer mudança no mercado externo e

interno, pois a economia está atrelada às expectativas do mercado financeiro. No caso de países em desenvolvimento, como o Brasil, essa preocupação deve ser ainda maior, em função dos entraves estruturais da sua formação socioeconômica. Segundo Bruno (2011) a financeirização provocaria a reconcentração funcional da renda, que se transfere dos devedores (assalariados em geral) para os credores (detentores de capital, proprietários de títulos da dívida pública) em favor dos lucros, que nem sempre decidem por reinvestir no nível produtivo, que é a base para a contínua geração de emprego e renda. Endossa essa discussão Arantes (2012, p.28) quando afirma que: “todo incremento de crescimento local, mantida as correlações sociais vigentes, implica em transferência de riqueza e chances de vida, do público em geral para os grupos rentistas e associados”.

Sabe-se que desde seu processo contemporâneo de dominação, a financeirização do capital incide sobre vários setores, como saúde e educação. No entanto, é no setor imobiliário e construção civil que a financeirização tem encontrado maiores possibilidades de conexões e expansão. Conexões estas que interferem “nas relações entre a escala local (estados e municípios), na qual costumava se movimentar o mercado imobiliário, e internacional, na qual se movimentam os fluxos comerciais, produtivos e, sobretudo, financeiros” (FIX, 2011, p.34).

Com isso, cabe ampliar a discussão para esse setor que sofre grande influência do processo de financeirização da economia, a fim de problematizar os impactos na própria produção do espaço urbano contemporâneo, identificando rupturas e permanências, e assim fomentar os subsídios para a hipótese posta para esta tese.

2.2 O capital imobiliário financeirizado no Brasil

Como exposto, o processo de financeirização da economia mundial se apropriou de um excesso de liquidez e permitiu que esse se valorizasse ainda mais, encurtando, inclusive, o tempo de obtenção do lucro (AGLIETTA, 2001). Esse acúmulo de capital tem sido investido em vários setores, porém é no setor imobiliário que tem se confirmado o potencial desse processo para os objetivos do capitalismo e, portanto, tem concentrado parte desses aportes.

O setor da construção civil, de dotação de infraestrutura, é um dos setores que historicamente mais imobilizavam o capital, recorrendo-se sempre que havia liquidez de capital e não se pretendia um retorno rápido (HARVEY, 2005b). Neste ponto, é importante frisar que o setor imobiliário é mais amplo que o setor da construção, o envolve, inclusive. Entretanto, as atividades da construção civil que englobam grandes obras de infraestrutura, tais como: construção de barragens, portos, estradas, além da construção de edificações; que por sua vez, abarcam as indústrias produtoras de materiais de construção e de atividades imobiliárias, como

loteamento, compra e venda e locação, juntas compõem o setor imobiliário, conforme aponta BOTELHO (2007b). De maneira que os termos, em algumas circunstâncias do texto nesta tese, são utilizados como sinônimos.

Sendo assim, a aplicação de capitais financeiros no setor imobiliário, fundamentando o capital imobiliário, com a possibilidade de sua constante realização, deixaria assim de representar apenas a solução para os problemas de absorção do excedente de capital (HARVEY, 2005b; 2011), para se destacar como investimento com a finalidade de realizar ganhos especulativos (MIELE, 2008a; HARVEY, 2011). Ao permitir uma circulação contínua de capital fora da esfera de produção, confere também maior liberdade de retirada, em caso de necessidade de recuperação do capital investido.

No entanto, esta imbricação está sempre diante de uma contradição: a liquidez das finanças e a fixidez espacial, ainda que se tente superar esta última por meio da titularização da terra e das construções – e tem tido sucesso –, é preciso que uma fração se imobilize para ser rentável. Esta seção objetiva, portanto, aprofundar a compreensão acerca da aproximação entre o setor imobiliário e o capital financeiro, quais as alterações foram necessárias e como se deram no contexto brasileiro.

2.2.1 A confluência entre capital financeiro e setor imobiliário

Segundo Fernandez e Aalbers (2016) a absorção de capital financeiro pelo setor imobiliário é uma das características definidoras da atual era de financeirização, que amplia de maneira significativa o balanço patrimonial das famílias e dos bancos. Em seus estudos, enfatizam o papel fundamental do ambiente construído na fase de expansão das finanças desde o reconhecimento de Harvey (2013) há três décadas e, sobretudo, a crescente participação do financiamento da habitação em ativos financeiros.

Ainda de acordo com Fernandez e Aalbers (2016, p. 3-4) nesse contexto a habitação não é “apenas um objeto de financeirização – portadora de suas práticas, lógica e fundamentos ideológicos – a habitação é a principal garantia para o processo de financeirização impulsionado pela dívida”. E aqui, novamente, fica clara a contradição dessa relação entre capital financeiro e setor imobiliário, as possibilidades de lucro contínuo com o aumento do retorno do investimento, a partir do acúmulo de dívida privada por conta de imóveis residenciais não é nem infinito nem friccional, os preços das casas e os custos do serviço da dívida não podem se desvincular dos níveis de renda, caso contrário, segue-se a inadimplência dos que adquirem com vistas ao uso como moradia, culminando em crise como a oriunda do já citado *subprime*.

Essa absorção pelo setor imobiliário, incluindo imóveis residenciais e não residenciais, e também infraestruturas urbanas e grandes projetos urbanos, como já mencionado, só foi possível em virtude do excesso de liquidez. De acordo com Fernandez e Aalbers (2016) um desequilíbrio crescente entre a taxa de crescimento do estoque de capital (fração do PIB não consumida internamente) e do PIB resultou em um grande volume de dinheiro à procura de investimento rentável, o qual gradualmente foi percebendo a potencialidade desse setor.

Neste ponto, é importante salientar que embora o setor imobiliário tenha a capacidade de absorver esse excesso de liquidez, o impacto nos mercados imobiliários varia, significativamente, conforme os contextos institucionais – organização do sistema financeiro (FERNANDEZ; AALBERS, 2016), de modo que alguns países experimentaram o afluxo de capital para a habitação, por exemplo, na década de 1990 e outros somente nos anos 2000, levando à necessidade de compreender as adequações e particularidades para o caso brasileiro.

Conforme observa Tone (2016) a internacionalização do setor imobiliário não acompanhou a internacionalização do sistema econômico brasileiro em geral, permanecendo sob o comando do capital nacional nos anos 1950, mesmo com a entrada das multinacionais. Essa aproximação entre o setor imobiliário e o capital financeiro no Brasil só vai se iniciar, de maneira bem incipiente na década de 1990, em face das reformas no sistema financeiro nacional já citadas, e também em virtude da necessidade de encontrar novas estratégias para suprir a carência de crédito para produção, principalmente pós Banco Nacional de Habitação (BNH).

O BNH, extinto em 1986, concentrava praticamente todas as atribuições na área habitacional do governo, tendo sido as mesmas pulverizadas em vários órgãos federais, a saber: 1) a Caixa Econômica Federal – que passou a gerir o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e se tornou o agente financeiro do Sistema Financeiro da Habitação (SFH); 2) Banco Central – que passou a ser o órgão normativo e fiscalizador do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE); 3) o Ministério do Desenvolvimento Urbano (criado em 1985 para discutir a política urbana, em geral, e a política habitacional, em particular) e a então chamada Secretaria Especial de Ação Comunitária (responsável pela gestão dos programas habitacionais alternativos) (SANTOS, 1999).

Apesar das atribuições do BNH terem sido repassadas, havia uma desarticulação institucional, bem como, econômica, conforme salienta Arretche (1990), que dificultou a continuidade da oferta de créditos habitacionais. Passou-se, então, a buscar linhas de financiamento e programas que se adequassem ao novo contexto de mercado, visando à construção de um novo marco regulatório para o setor de crédito imobiliário como um todo e não, exclusivamente, habitacional (ROYER, 2009).

Em 1993, foram constituídos, através da Lei nº 8.668, os Fundos de Investimentos Imobiliários (FII), caracterizados no art. 1 pela comunhão de recursos captados, por meio do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários. Trata-se de uma modalidade semelhante a bolsa de valores, o investidor adquire cotas de determinado FII, ao preço/cotação do dia, podendo se desfazer de suas posições a qualquer tempo, também ao preço do dia, ou seja, é uma aplicação que tem a segurança de um imóvel aliada à liquidez de um título mobiliário. De acordo com Fix (2007, p.65), os FIIs, ou ao menos alguns deles, “significaram uma forma de os investimentos driblarem os limites impostos pela legislação que trata de investimentos em imóveis, vendendo os ativos que estavam em sua carteira para os fundos imobiliários”.

As vantagens para os investidores no FII sobre o investidor direto em um imóvel seriam, segundo Fix (2007): maior liquidez do capital, uma vez que seria mais fácil vender uma cota do que todo o imóvel; a terceirização da gestão por uma empresa especializada, o que diminui a preocupação, por parte do investidor, com problemas de administração, como inadimplência; a eliminação do problema de fracionamento da propriedade; minimização do risco, já que ela será diluído com a socialização de ganhos e perdas; e garantia de rentabilidade mínima ainda no período inicial.

No entanto, a nova modalidade ainda não dava conta do problema de crédito que se acentuava naquele período. O novo marco regulatório foi então alcançado por meio da Lei nº. 9.514/1997 que instituiu o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), tendo por objetivo a promoção do financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos. Além da criação do SFI, a lei trouxe também a criação do Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), um título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos, com a possibilidade do pagamento parcelado incidindo juros, que ao longo dos anos demonstra possuir maior vocação para o setor residencial (BOTELHO, 2007a; NUNES, 2012). Enquanto que o FII revela vocação maior para *shopping centers*, hotéis, etc. (MOREIRA, 2013).

Juntos, FII e CRI formariam veículos de captação de recursos que possibilitariam a transformação de bens imóveis em títulos mobiliários, passíveis de serem comercializados na Bolsa de Valores, desse modo investidores poderiam investir indiretamente nos mercados reais de construção urbana, trazendo mais mobilidade aos capitais investidos no setor imobiliário, ampliando assim a capacidade de acumulação financeira (SHIMBO, 2011; CARDOSO; ARAGÃO, 2011; MATTOS, 2016). Significando também a desabsolutização da propriedade,

a qual só é possível mediante a garantia de que continuará oferecendo ganhos (TONE, 2010), ou seja, é preciso se concretizar para se manter valorizada.

É importante ressaltar, que nesse processo de reformulação do sistema financeiro, ainda a mesma legislação que criava o SFI em 1997, instituiu também a alienação fiduciária²³, que veio, conforme aborda Leal (1999), facilitar a retomada dos imóveis pelos credores em caso de inadimplência dos mutuários, bem como outros mecanismos de financeirização das dívidas hipotecárias, conferindo as bases legais para o desenvolvimento do mercado secundário de títulos hipotecários, adotando o modelo norte-americano.

Esse era o novo sistema financeiro, contextualizado com os interesses do capitalismo no âmbito mundial, entretanto, mesmo com essas mudanças e tais medidas que vieram proteger os interesses do detentor de capital e do investidor, não pareceram suficientes para alavancar o processo de financeirização do capital imobiliário no Brasil. O que só foi viabilizado, a partir de 2005, quando grupos imobiliários passaram a ofertar suas ações na bolsa de valores (SHIMBO, 2011). Assim como passaram a ganhar maior visibilidade os CRIs e FIIs.

Nesse contexto, cabe apontar a introdução da norma sobre o patrimônio de afetação da Lei Federal nº 10.931/2004, na Lei Federal nº 4.591/1964. Coutinho (2008) coloca que patrimônio de afetação se refere ao regime pelo qual o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária mantêm-se separados do patrimônio do incorporador. Com isso, quem adquire passa a ter maior segurança jurídica no negócio, inclusive em caso de falência do incorporador. Enquanto a alienação fiduciária confere maior segurança ao credor, a norma sobre o patrimônio de afetação confere maior segurança ao adquirente, o que permitiu maior confiança no sistema financeiro.

Outro ponto diz respeito à recuperação do FGTS e do SBPE em 2005, fontes tradicionais de financiamento de consumo e da produção habitacional, permitindo o aumento de recursos disponíveis para a produção imobiliária, podendo ser direcionada também para a população de baixa renda, que levou, por sua vez, ao crescimento de empresas especializadas nessa faixa de renda, ou setor econômico, como passou a ser identificado, diversificando os investimentos (RUFINO, 2012).

Mas o principal fator nesse contexto de consolidação do processo de financeirização se trata do próprio cenário de crescimento econômico bastante favorável, observado a partir dos anos de 2004. Segundo dados do IBGE, a média da taxa anual de crescimento do PIB entre 2004 e 2013 foi de 3,8%, sendo somente em 2004 a taxa anual de crescimento igual a 5,2%.

²³ A alienação fiduciária é a transferência da posse de um bem móvel ou imóvel do devedor ao credor para garantir o cumprimento de uma obrigação. Ocorre quando um comprador adquire um bem a crédito.

Para fins de comparação, Magalhães et al. (2011) aponta que nas duas décadas anteriores (1983-2003), esta média tinha sido de 2,4%. Segundo Mattos (2007), na medida em que as nações estabilizam e modernizam suas economias, tornam-se lugares seguros para os investimentos globais.

Cardoso e Aragão (2011) apontam que a partir daquele crescimento econômico no Brasil proporcionou-se maior confiabilidade entre investidores e, por conseguinte, ampliação das reservas – também atreladas à ampliação de exportação de *commodities* (CARDOSO; ARAGÃO, 2013). De modo que no referido período, entre 2004 e 2013, que se pode falar em euforia do capital, citando De Souza e Cavalcanti (2013), observou-se a ampliação dos investimentos no mercado imobiliário brasileiro, com a abertura do capital de incorporadoras na bolsa de valores, baseada na teoria de que os preços imobiliários investidos continuariam em alta, atraindo inclusive construtoras voltadas para baixa renda conforme citado. Ressalta-se, além disso, para esse período entre 2004 e 2013, o aumento de renda de uma camada da população e/ou de acesso ao crédito, o que viria a expandir o mercado consumidor e garantir a solvabilidade da demanda.

Ao mesmo tempo, é importante ressaltar que o contrário também é verdadeiro, na medida em que as economias se desestabilizam, as nações tornam-se lugares inseguros, como já foi abordado neste capítulo sobre os ciclos econômicos. Ainda que se vivencie uma mudança no cenário econômico brasileiro, observada a partir de 2014, que culminou em 2015, entende-se a relevância desse estudo de confluência entre setor financeiro e mercado imobiliário, haja vista que houve uma intensa produção nessa década. Carvalho (2015, p. 14) aponta que:

O fim do ‘superciclo das commodities’, entre os anos de 2002 e 2012, penalizou a economia brasileira pela queda no preço de seus produtos de exportação. A economia mundial manteve seu ritmo baixo de crescimento, influenciando o desempenho da economia doméstica. As dificuldades fiscais do Governo Federal foram ampliadas pela retração nos investimentos privados, pelas denúncias de corrupção e pelo ano eleitoral [...] O setor da construção civil que, por mais de uma década, vinha trabalhando a todo vapor, entrou em desaceleração.

Sobre essa aproximação entre capital financeiro e produção imobiliária, Arantes (2004) inclui também a transformação na forma de adquirir o produto imobiliário, demonstrando modificação da figura do proprietário, uma vez que se torna melhor acessar que ser somente proprietário, a posse de um capital físico passa a ser mais um estorvo do que um ativo produtivo. Afirma o referido autor, que a troca entre comprador/vendedor está sendo substituída pelo acesso em curto prazo, em uma relação entre servidores e clientes, ampliando os procedimentos de locação, concessão, direito de admissão, adesão, de modo que aquele que oferta continua tão proprietário quanto antes.

Segundo Harvey (2013) os papéis dos agentes econômicos foram redefinidos, nesse atual sistema de circulação do capital no ambiente construído, os proprietários são os que recebem renda, os promotores imobiliários recebem os incrementos da renda, os construtores recebem os lucros da empresa, o sistema financeiro proporciona o capital-dinheiro em troca de juros – como já abordado - e o Estado se utiliza dos impostos presentes e futuros, abordagem essa que ainda será melhor discutida nas próximas seções.

E o produto dessa imbricação entre capital financeiro e setor imobiliário na escala urbana local tem sido muitas vezes cristalizados em grandes projetos urbanos, em processos de enobrecimento de áreas, bairros, competição entre cidades e coalizões para o crescimento (AALBERS, 2015).

A fim de ampliar a compreensão dessas reformulações, essa seção subdivide-se a seguir, para demonstrar como o poder público, o setor privado e a crescente parceria entre ambos tanto se apropriam dessa aproximação entre capital financeiro e produção imobiliária, quanto buscam meios ora para incentivar a manutenção, ora para restabelecer o quadro econômico crescente a fim de evitar que os aportes de capital sejam retirados.

2.2.2 Contribuições e apropriações públicas e políticas: os casos do PAC e do MCMV

Com a consolidação do sistema financeiro brasileiro e seu atrelamento ao mercado imobiliário, verifica-se novas reconfigurações na política econômica do governo com maiores incentivos, a fim de melhor aproveitar o cenário positivo que se cristalizava. A partir de 2006, observa-se uma progressiva liberalização dos gastos públicos, em virtude da já citada ampliação internacional das reservas. E em 2007, foi lançado pelo Governo Federal Brasileiro, o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), com o objetivo de implantar grandes obras de infraestrutura urbana, destinadas a estimular a contínua promoção do crescimento econômico (CARDOSO; ARAGÃO, 2013).

Os investimentos oriundos do PAC seguiram para os setores de transporte, energia, cultura, meio ambiente, saúde, área social e habitação, sendo este último, prioridade do programa. De acordo com Cardoso e Aragão (2013), nesse período também o Banco Central inicia uma redução progressiva da taxa básica de juros, que permitiu um melhor desempenho da economia e um maior crescimento do PIB.

Todos esses fatores sinalizaram um quadro favorável para manutenção de investimentos, no entanto, em 2008, em função da crise instaurada do sistema financeiro, iniciada nos Estados Unidos, relacionada exatamente às dificuldades de pagamento dos financiamentos no setor imobiliário (HARVEY, 2011), o governo brasileiro se viu forçado a se

antecipar à crise, para manter a sustentação do crescimento econômico que vinha se delineando, já que houve, em um primeiro momento, um recuo dos investimentos no mercado de capitais.

De modo que foi lançado então, em março do ano seguinte, o programa Minha Casa Minha Vida (MCMV). Tendo por finalidade a criação de mecanismos de incentivo à produção e à aquisição de novas unidades habitacionais pelas famílias com renda mensal de 0 até 10 salários mínimos, que residam em qualquer dos municípios brasileiros (BRASIL, Lei nº 11.997, de 7 de julho de 2009). Apresentando a seguinte configuração: promoção de unidades a partir da iniciativa privada e como agente de implementação a Caixa Econômica Federal, gestora das principais fontes de financiamento (ARAGÃO, 2012).

Como já discutido na seção 2.1.4, sabe-se que a possibilidade de crise é inerente ao próprio sistema capitalista, porém passou-se a buscar meios de contê-la a partir de estratégias e políticas anticíclicas, com destaque para a política de criação de crédito e aumento do endividamento – que mantém a demanda efetiva ativa–, e para a aplicação do excedente de capital, neste caso, na produção habitacional.

Supõe-se, que o setor da construção civil foi escolhido para manter a economia aquecida, por ser o setor que conta com mais efeitos multiplicadores de investimentos. Mas, segundo Aragão (2012), principalmente para dirimir a instabilidade enfrentada pelas empresas de construção civil, que tinham capital aberto na bolsa de valores e que precisavam recuperar a credibilidade de seus papéis. De modo que acrescenta Aragão (2012, n.p):

Desta forma, dentre as várias justificativas para a criação do MCMV (dentre elas a justificativa social), um programa de crédito à produção acoplado ao crédito garantido aos compradores também se adequaria aos interesses do setor produtivo visto que asseguraria menor risco aos investidores.

Salientam também, De Souza e Zetter (2004), que a questão habitacional sempre desempenhou um papel central na agenda política de sucessivos governos no Brasil, e por isso, este setor se torna um importante barômetro de mudança da economia política no país. Harris (1988) afirma, também, que não é de se surpreender que alguns governos de países menos desenvolvidos tenham tentado usar a construção como setor principal para alavancar o desenvolvimento econômico.

Entretanto, no modelo econômico atual, os efeitos dos investimentos na construção civil, em virtude dessa aliança entre o mercado imobiliário e o capital financeiro, têm tido alcance ainda mais rápido aos seus objetivos em alavancar a economia, já que diminui o tempo de rotação do capital, que não se imobiliza apenas no terreno ou no imóvel em si, mas está presente também em títulos, ações, mantendo-se na forma líquida, possibilitando retorno de lucro em curto prazo, bem como a liberdade de retirada de investimentos, revelando duas

frações de capital, que se realizam de formas diferentes no tempo e no espaço, como situa Miele (2008a).

Diante do novo cenário, os investimentos em rendas sobre terras e imóveis tornam-se ainda mais atrativos para todos os capitalistas, pois se transformam em ativos financeiros. Ou seja, a partir da financeirização da economia, quantias de capital passam a ser investidas no setor imobiliário, como possibilidade de sua realização, sem a necessidade da compra de um imóvel em si (BRUNO, 2011; MIELE, 2008a). De modo que sinaliza Harvey (2011, p. 148) “a produção da geografia do capitalismo é propelida para frente com a necessidade de realizar ganhos especulativos com esses ativos”.

Destaca-se, inclusive, que nesse contexto, até mesmo a habitação, um bem que se divide entre valor de uso – pelo caráter de abrigo necessário a todo ser humano – e valor de troca – por envolver variados fatores que podem valorizar seu preço final –, passa a ser um ativo financeiro, e conforme coloca Rolnik (2012b, p. 6) “cada vez se regulam mais os mercados imobiliários para promover os aspectos financeiros da casa em vez de seus aspectos sociais”.

Acrescenta, porém Harvey (2011), que é por meio de realização de novos espaços urbanos que os investidores, aliados aos desenvolvedores e financiadores, avançam sua posição de classe, ao tempo em que podem trazer soluções para o problema da absorção do excedente de capital. Entretanto, o imóvel ou a produção imobiliária do espaço tem que se realizar, ou seja, se construir o mais rápido possível. Além disso, tem que também ser consumido, isto é, a oferta tem que encontrar a demanda para que o investimento permaneça com a credibilidade dos investidores. Ou seja, nos moldes econômicos vigentes, aplicar o fluxo de capitais no setor imobiliário torna-se uma aposta, movida por uma especulação/crença (MIELE, 2008a).

Desse modo, Aragão (2012) ressalta que o anúncio do governo da meta de construção de um milhão de unidades, naquela que era a primeira edição do programa, gerou um movimento de construtoras e incorporadoras que se interessaram em atuar neste nicho mais econômico devido, entre outros fatores, às garantias ofertadas pelo Estado a partir do SFI, os fundos de investimentos, além da facilidade de crédito viabilizada naquele contexto, inclusive para os promotores imobiliários.

Seguiu-se então um *boom* construtivo de conjuntos habitacionais, suscitando a continuidade do programa a partir da criação do MCMV 2, em 2011 e MCMV 3, em 2015. Mas é importante ressaltar que não se trata apenas de um *boom*, mas de uma reconfiguração da organização e nichos de atuação de construtoras, como discute Shimbo (2011), e como já foi colocado no âmbito das mudanças para facilitar a acumulação de capital financeiro.

Ao mesmo tempo, observa-se que os interesses resultantes dos incentivos do Governo Federal têm levado rapidamente a um crescimento desmensurado da oferta imobiliária e, por conseguinte, uma competição e escassez de terrenos, insumos e mão de obras, que ocasionam distorções de mercado, provocando a elevação de preços (MATTOS, 2007).

O que se tem verificado é que novas unidades habitacionais ocupam áreas quase fora das cidades – em busca de terrenos mais baratos, numa contínua expansão horizontal com pouca infraestrutura e precária conexão com a cidade existente já fragmentada. Formam-se novas franjas, tornando-se a periferia da periferia, conforme expressão adotada por Maricato (2013, p. 24). E mesmo com a ampliação de acesso ao crédito, inclusive para os mais pobres, o acesso à habitação continua se deparando com dificuldades.

Segundo Rolnik (2012b), o crédito imobiliário era considerado inalcançável para os pobres, devido a questões como a falta de títulos de propriedade, relações de informalidade e desemprego. E, acreditava-se que a dificuldade de acesso ao mesmo era responsável pela manutenção do déficit e problemas habitacionais. Porém, como se vê a ampliação do acesso a empréstimos, atrelada aos fatores acima citados de escassez de terrenos, têm aumentado o preço final das unidades, visto que se trata de empréstimos de alto risco para especulação, as taxas são maiores.

Ou seja, se em curto prazo, o crédito serve para dirimir a ausência de poupança disponível para o consumo de bens mais caros, em longo prazo, tende a acumular as contradições e tensões, decorrente da possível percepção no futuro da impossibilidade de quitar as contas. Afirma Harvey (2011): o crédito espalha os riscos, ao mesmo tempo em que os acumula.

Cabe ainda acrescentar, que nesse contexto, ascendem outros riscos, relacionados aos investimentos, que podem acarretar em excedentes, não apenas de habitação, mas também de instalações fabris e aeroportuárias e outros investimentos realizados em infraestruturas, o que como já foi abordado na seção referente às crises do capitalismo financeiro, desvaloriza os ativos, reduz significativamente o valor, não trazendo o lucro almejado no processo, conforme lembra Harvey (2005b).

No que se refere aos efeitos da produção habitacional no tratamento da sensível questão da moradia de baixa renda, é importante ressaltar que a própria emergência de trazer o programa MCMV ao funcionamento terminou atropelando a formulação e implementação do Plano de Habitação (PlanHab), que possuía como objetivo central o planejamento de ações públicas e privadas, em médio e longo prazo, para equacionar as necessidades habitacionais do país,

considerando um horizonte temporal de 15 anos. O plano vinha sendo desenhado para ter o MCMV como parte de suas ações e não como o todo (BONDUKI, 2009).

Com isso, vê-se como os incentivos públicos para o desenvolvimento econômico terminaram atropelando a implementação de uma política habitacional planejada em prol não somente da diminuição do déficit habitacional, mas de um desenvolvimento urbano, visando a melhoria da qualidade de vida urbana e maior justiça social.

2.2.3 Contribuições e apropriações privadas de construtoras e incorporadoras

Os estímulos públicos e o positivo cenário econômico também incentivaram o movimento de construtoras e incorporadoras. Como já explicitado, a aproximação do capital financeiro da produção imobiliária se concretiza principalmente pela abertura de capitais de grandes incorporadoras na bolsa de valores, o que fez com que as ações das empresas fossem direcionadas ao mercado de capitais, proporcionando, assim, grande protagonismo às empresas incorporadoras a partir de 2005 (SHIMBO, 2010; RUFINO, 2012).

É importante esclarecer que a incorporação imobiliária data dos anos 1940, e foi criada em decorrência: da emergência de uma nova fração de capital na cidade, do surgimento do crédito hipotecário e de uma nova classe média (RIBEIRO, 1991). O rápido crescimento econômico observado entre os anos 1948 a 1955 levou a acumulação de um capital-dinheiro nas mãos de variado segmento social, que por não contar com um sistema financeiro, identificou no setor da construção, uma maneira de investimento da sua riqueza, podendo obter lucro. Ainda de acordo com Ribeiro (1991), a política de congelamento de aluguéis por meio da Lei de Inquilinato de 1942 e a criação de uma política de financiamento à construção por meio dos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAP)s, incentivaram a transformação destas poupanças em capital imobiliário, ou seja, em opção de investimento, em vistas de se obter lucro no futuro.

Com a Lei nº 4591/1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, considera-se o incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno, objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e se responsabilizando, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas (Art. 29, caput, BRASIL, 1964).

Com isso, o incorporador passa a ser o vértice de três mercados – o da terra, o de construção e o de crédito e assumem, portanto, as etapas de produção envolvidas no

desenvolvimento de um empreendimento imobiliário (RUFINO, 2012). Naquela situação, o capital imobiliário se apropria de um bem escasso, em virtude da inelasticidade de terrenos, mas necessário à construção; apropria-se da valorização do solo, decorrentes das funções urbanas do entorno; e da própria característica de localização única do lote, e como isso o revendia mais caro. Entretanto, Ribeiro (1991) destaca que a ausência de instituições financeiras naquela época impediu a consolidação do capital de incorporação.

No contexto do modelo econômico atual, em que há a demanda pela maior mobilidade do capital, Rufino (2012) coloca que no setor imobiliário, a empresa de incorporação torna-se local de principal interesse no direcionamento de novos capitais para o setor. Afirma ainda que a articulação com o capital financeiro estimula a busca pelo crescimento, promovendo sua reorganização a fim de ampliar continuamente a reprodução do capital.

Com a abertura de capital na bolsa de valores, Rufino (2012) observa que se tornou possível a captação de recursos, que por sua vez, possibilitaram a aquisição de empresas menores, inclusive localizadas em outros estados e/ou com atuação em nichos diferentes das construtoras compradoras. O que se acentuou, por meio de compra e fusões, na crise financeira de 2008, em virtude da fragilidade que algumas empresas se encontraram.

Shimbo (2011, p.41) afirma que nesse contexto “o mercado imobiliário descobriu e constituiu um nicho bastante lucrativo: a incorporação e a construção de unidades habitacionais com valores de até R\$ 200 mil, destinadas para famílias [...] que acessam o crédito imobiliário”. Coloca-se que para atuar nesse nicho, as empresas que não adquiriram construtoras menores, criaram subsidiárias, mas nos dois casos, precisaram fazer alterações na sua estrutura administrativa e societária (SHIMBO, 2011).

Entretanto, é importante frisar que embora a habitação de interesse social se apresente como um setor de grande interesse naquele momento, ela está longe de ser o único setor da construção civil que tem recebido atenção e os investimentos. Como já abordado, as empresas se diversificam por vários setores, as reformulações nas estruturas de produção imobiliária implicam em novas lógicas de valorização do capital, e os produtos imobiliários se tornam mais complexos, acompanhando o próprio contexto da financeirização, sendo bem atrativos também os ramos dos *shopping centers*; rede hoteleira com ênfase nos hotéis de luxo; centros empresariais construídos com edifícios inteligentes, seguindo normas e desenhos padronizados; novas tipologias habitacionais como bairros fechados de alta renda ou recriação de antigas tipologias, dentre outros (MATTOS, 2007; COSTA; MENDONÇA, 2011; RUFINO, 2012).

De acordo com Mattos (2007) o aumento de investimentos imobiliários privados tem tido fundamental importância na atual revolução urbana e permite afirmar que as cidades estão

passando por uma intensificação da mercantilização do desenvolvimento urbano. Como é possível analisar, esses “novos produtos imobiliários” favorecem a liberação de ativos para o mercado financeiro, tanto de terras, como de imóveis, obtendo alta lucratividade (HARVEY, 2005a; 2011). Mas, antes precisa enfrentar a lenta obsolescência dos produtos imobiliários vigentes (LEFEBVRE, 2000), para isso são constantemente recriadas e impostas novas necessidades de consumo para a população, o que é possível em uma sociedade que passa de produtiva para consumista, de modo que se vende não só o produto em si, mas todo símbolo que o envolve, como: a ideia de segurança, de qualidade de vida e de privilégios.

Destaca-se ainda que nessas situações de nova produção imobiliária, a aquisição de terrenos envolve uma preocupação maior com a localização e entorno, pois necessita de uma centralidade econômica e política (MATTOS, 2007; MIELE, 2008a) a depender do uso a ser adotado ou ao menos de condições para criar essa centralidade condizente com o uso específico, contribuindo segundo Mattos (2007), com além do crescimento da cidade, para afirmar uma tendência de uma maior homogeneização de parte do ambiente construído, seguida por fragmentação e hierarquização do espaço urbano, características observadas por Lefebvre (2000) e Carlos (2011).

Contudo, em face da inelasticidade da oferta de terrenos, em que a escassez se revela principalmente nas cidades mais adensadas, decorrem-se pressões em determinadas áreas para liberação de terra bem localizada ou servida para os novos empreendimentos e negócios, o que modifica toda uma relação socioespacial pré-existente com o entorno. Identificando-se como resultado, inclusive, segundo Rolnik (2012a), um aumento significativo de remoções de assentamentos populares consolidados para liberação de terra servida e bem localizada. Enquanto que as construções para a população de baixa renda se dão frequentemente na periferia das periferias.

É dessa maneira que coloca Harvey (2011), que se a paisagem geográfica não atende às necessidades do capital móvel (financeiro), então seguindo os interesses do capital, deve ser destruída e reconstruída com uma configuração completamente diferente. Frequentemente os lócus dessa reconstrução são os tecidos da cidade identificados como degradados, muitas vezes, em virtude de processos econômicos, tais como: antigas áreas fabris, frentes marítimas ou armazéns em velhas áreas portuárias. Mas também áreas outrora periféricas da cidade que hoje se encontram, ao menos do ponto de vista espacial, integradas à cidade, e em alguns casos, ocupando áreas que passaram a ser tidas por privilegiadas na cidade.

De modo que se verifica na atualidade novos espaços e relações espaciais sendo reproduzidos constantemente, desde a renovação de áreas e até bairros, até a construção de

redes de transporte e de vias inteiramente novas, mas que modificam as relações socioespaciais definidas. Gerando, muitas vezes, conforme aponta Sánchez (2009), novos complexos de consumo em resposta aos padrões culturais dominantes.

Acredita-se que a renovação de áreas urbanas além de ser uma ação desejada, pode ser bastante favorável, uma vez que afeta grandes áreas em diversas escalas e contribuem para a melhoria da qualidade de vida, atualiza a infraestrutura e cria outras alternativas, como destacam Somekh e Gaspar (2012). No entanto, tem efeitos limitados, verifica-se que tem ocorrido uma captura prioritariamente privada da mais-valia fundiária, mesmo quando mecanismos, em sua maioria sociais, a provocam, a renovação satisfaz os interesses/demandas de alguns, aprofundando as desigualdades existentes (MATTOS, 2007).

Somekh (2010) destaca, por exemplo, que nossas cidades nunca previram a localização dos mais pobres em seu contexto de crescimento. De modo que permeia em todo seu processo de urbanização, a condição de mobilidade imposta à população de baixa renda. O que leva, muitas vezes, à retomada da dificuldade à acessibilidade a serviços, infraestrutura, e equipamentos urbanos, ou seja, à cidade em si.

Além dos incentivos expostos para um melhor aproveitamento do cenário de confluência do capital financeiro à produção imobiliária, por parte do Estado, incorporadoras e construtoras, cabe ainda discutir a atuação cada vez mais extensiva das parcerias estabelecidas entre eles, por meio das parcerias público-privadas. As parcerias têm possibilitado intervenções de maior porte e alcance, como os grandes projetos urbanos, bem como, têm demandado maior diversificação de atores, o que por sua vez, amplia as possibilidades de acumulação de capital sob a lógica financeira.

2.2.4 *As parcerias público-privadas e os Grandes Projetos Urbanos: o grande marco da financeirização do capital imobiliário brasileiro*

As parcerias público-privadas (PPPs) foram criadas através da Lei nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004, que institui normas gerais para licitação e contratação de parcerias público-privada, no âmbito da administração pública. Referem-se, portanto, ao contrato administrativo de concessão, de modalidade patrocinada ou administrativa, desde que para a celebração do contrato, o valor do mesmo seja igual ou superior a R\$ 20 milhões e o período de prestação superior a 5 anos e inferior a 35 anos.

Segundo Santana e Rodrigues (2006), as PPPs foram criadas baseando-se na percepção de que o Estado brasileiro não disporia de grandes recursos para investimentos em áreas públicas. Com isso, funcionariam para mobilizar a iniciativa privada a realizar investimentos

junto ao Estado na área de infraestrutura e de serviços públicos, e este ofereceria garantias especiais de rentabilidade.

De modo que, por PPP entende-se a concessão de serviço público, tendo o ente privado como o responsável por administrar um empreendimento público e garantir lucros, porém regulamentado pelo Estado. Ainda assim, de acordo com Santana e Rodrigues (2006), o Estado aparece como um parceiro menor, empenhado em garantir o sucesso do outro parceiro. No entanto, observa-se que o Estado, na verdade, tem um papel fundamental, mesmo que para garantir os ganhos privados, não se configurando como um parceiro menor.

Neste ponto é importante salientar, que modalidades de contratação e licitação envolvendo o público e privado são anteriores a essa era da financeirização. De acordo com Sundfeld (2011), o tema surge ainda nos anos 1990 com o programa de Reforma do Estado desenvolvido no Brasil e teve seu ápice no governo de Fernando Henrique Cardoso (1994-2002) com a privatização de grandes empresas federais e o estímulo ao Terceiro Setor, acompanhado da flexibilização de monopólios de serviços públicos.

Em um sentido amplo, Sundfeld (2011, p.20), aborda que as PPPs se referem a:

Múltiplos vínculos negociais de trato continuado estabelecidos entre a administração pública e particulares para viabilizar o desenvolvimento, sob a responsabilidade destes, de atividades com algum coeficiente de interesse geral. Neste sentido, as parcerias distinguem-se dos contratos que, embora também envolvendo Estado e particulares, ou não geram relação contínua, ou não criam interesses comuns juridicamente relevantes [...] Nos contratos que, ao contrário, criem tais interesses e cuja execução se prolongue no tempo, surge o desafio de disciplinar a convivência entre os contratantes e de definir como se partilham as contribuições e responsabilidades para o atingimento dos objetivos, bem assim os riscos decorrentes do empreendimento.

Pode-se mencionar ainda outros mecanismos, sejam contratuais ou não, que viabilizam o uso privado de bem público em atividade com interesse social, de forma onerosa ou gratuita. Mas a partir de 2002 o termo ganha novo fôlego, passando-se a defender a necessidade da criação de um programa de PPP, embasando-se, para tanto, em experiências positivas internacionais, o que levou a criação da referida Lei nº 11.079/2004 (Ibidem, 2011).

Com a lei, o sentido estrito de PPPs se refere aos “vínculos negociais que adotem a forma de concessão patrocinada e de concessão administrativa [...] apenas esses contratos sujeitam-se ao regime criado por essa lei” (SUNDFELD, 2011, p.24). O objetivo é gerar compromissos financeiros estatais firmes e de longo prazo, de modo a estabelecer confiança no sócio privado a investir e evitar o uso irresponsável do fundo público (Ibidem, 2011).

Ou seja, essa formalização teve como intuito conferir maior confiabilidade aos investidores, fazendo-os crer que todos os riscos, sejam eles: cambiais, políticos ou contratuais foram afastados. Bem como, ampliar as garantias de rentabilidade (SANTANA, RODRIGUES,

2006). O que é amplamente condizente com o momento atual da economia sob a lógica financeira, e de confluência com a produção imobiliária, que envolve dissipação de riscos, aumento da liquidez, dentre as demais características já expostas.

Para tanto, antes da celebração do contrato, a legislação exige no artigo 9º a criação de Sociedade de Propósito Específico (SPE) para a implantação e gerência do objeto da parceria. A SPE é usualmente constituída sob a forma de companhia aberta ou limitada, e caso seja formada sob a forma de companhia aberta, pode colocar valores mobiliários no mercado (BRASIL, 2004).

Com isso, fundamentam-se e formalizam-se as condições para investir em infraestrutura, e mais especificamente, em projetos urbanos de grande porte, podendo, inclusive, as PPPs serem utilizadas por propostas selecionadas no âmbito do PAC. Se as parcerias em sentido amplo não são novas, certamente possuem uma atuação crescente desde os anos que se seguiram a criação daquela Lei, o que tem por sua vez acelerado as transformações urbanas. Nesse ponto, convém destacar o potencial aproveitamento do capital financeiro pelos Grandes Projetos Urbanos (GPUs).

Para melhor entender os GPUs recorre-se às conceituações trazidas por Lungo (2004) e Cuenya et al. (2012), em que se coloca que não se tratam tão somente de obras emblemáticas, mas intervenções públicas ou privadas de grande escala, construídas com desenhos e padrões tecnológicos vanguardistas, que por sua integração, produzem impactos no desenvolvimento de uma cidade. Podem envolver desde um conjunto residencial até a renovação urbana de um centro histórico, zonas industriais, portuárias, etc, construção de novas zonas turísticas ou recreativas, ou a construção de uma infraestrutura de transporte. Ou seja, possibilitam as condições ideais para a aplicação do capital financeiro.

Assim como o próprio processo de financeirização e as parcerias entre esfera pública e privada, intervenções urbanas de grande escala também não são realizações do período recente. De acordo com Vainer (2012), intervenções de grande porte conduzidas pelo Estado datam da própria origem do processo de urbanização capitalista, em que o crescimento demográfico acelerado e novas funções urbanas impuseram significativas alterações na malha urbana e na estruturação das cidades.

Lungo (2004) busca a raiz na noção de projeto urbano em si, e sugere que a mesma surge na Europa por volta dos anos 1970, permeada pelas contradições existentes entre os projetos arquitetônicos de grandes dimensões e os planos não estritamente espaciais. Passando a serem entendidos, os projetos urbanos, como atuações públicas sobre uma determinada área da cidade, mas que devem se articular a uma visão global da mesma, envolvendo os problemas

econômicos e sociais. Devido a isso, os projetos urbanos foram se adequando ao longo do tempo aos seus respectivos contextos políticos e econômicos, bem como as transformações nas necessidades e demandas. De modo que Ezquiaga (2001) faz uma classificação dos GPUs em três gerações. Na visão deste autor, na primeira geração os projetos se caracterizam por: ter como objeto de intervenção a construção de infraestruturas e serviços urbanos, recuperando e ampliando o conceito de obra pública; e por essa razão, estarem embasados no protagonismo público e intervenção direta do Governo Federal ou Municipal; serem concebidos como motores da transformação urbana e recuperação do meio ambiente e gerar atenção prioritária para o espaço público.

Os GPUs da segunda geração se diferenciam por: diversificar os objetos de intervenção – com a produção de novas centralidades, melhorias de áreas degradadas; romper os limites geográficos das intervenções urbanas tradicionais chegando à periferia; incorporar o setor privado na gestão, e com isso, por introduzir critérios de rentabilidade econômica.

Por fim, na terceira geração, os GPUs se caracterizam por serem, em sua maioria, metropolitanos e, por conseguinte, por serem concebidos como motores do desenvolvimento do espaço metropolitano; promover a recuperação integral dos centros históricos e não apenas do patrimônio histórico; e contribuir com a transformação da periferia interna criando novas centralidades.

Ou seja, embora essas intervenções de grande porte não sejam oriundas dos tempos recentes, adquiriram especificidades próprias desse contexto de financeirização da economia contemporânea, de modo que se tornaram, por meio de suas modificações, um dos principais meios de movimentar o capital financeiro, ampliando os atores responsáveis e reconfigurando seus papéis, sendo as parcerias público-privadas essenciais para a propagação dos GPUs contemporâneos, exatamente por permitir o envolvimento de variados atores e a criação de exceções.

Entretanto, coloca-se que um dos maiores desafios dos GPUs e das PPPs é tornar real as pretensões discursadas. Smolka (2004) assinala que os GPUs contemporâneos apresentam riscos igualmente novos, que os diferenciam das grandes intervenções de outrora. Por englobarem uma gama de diferentes atores e serem concebidos para transformar o espaço urbano, como também tendem a acentuar as desigualdades socioespaciais existentes. De acordo com Vainer (2012, p. 194) os GPUs “poderiam ser definidos como intervenções que instauram rupturas na cidade. Esta entendida como espaço social multidimensional”.

Rupturas porque aparentemente interrompem organizações políticas, sociais e morfológicas ora em curso. Segundo Rolnik (2012b) e Mattos (2013), estudos apontam que os

ativos imobiliários são colocados de maneira dispersa, em função da atratividade e/ou competitividade de cada área do espaço de acumulação, de maneira que o crescimento desses lugares resulta nas suas respectivas posições em função de suas condições de rentabilidade, risco e liquidez oferecidas, podendo romper com traçados, planos e decisões anteriores. Tema este que é objeto de estudo desta tese e voltará a ser abordado nos capítulos seguintes com a análise em cidades da RMR, e em profundidade, São Lourenço da Mata e a cidade de Goiana (fora da RMR).

Outra questão que merece atenção, refere-se às diferentes necessidades e demandas inerentes ao público e ao privado, que não inviabiliza a parceria entre ambos na realização de GPUs, mas expõe conflitos de interesses. Bobbio (1987) discorre sobre especificidades de cada um, o que permite discutir seus rebatimentos na vida econômica e social.

Segundo Bobbio (1987) todas as teorias sobre o primado público compartilham da ideia comum que o todo vem antes das partes, ou seja, fundamenta-se sobre a necessária subordinação do interesse individual ao interesse coletivo. Complementa ainda que o primado público significa o aumento da intervenção estatal na regulação dos comportamentos dos indivíduos.

Enquanto o primado do privado tem como institutos principais a família, a propriedade, o contrato e os testamentos e evolui para a compreensão de todos os direitos individuais naturais (BOBBIO, 1987). Essa distinção entre público/privado, na visão do referido autor, duplica-se na distinção política/economia e, por conseguinte, o público sobre o privado significa o primado da política sobre a economia. Justifica apontando o processo de intervenção dos poderes públicos na regulação da economia que se designa “publicização do privado”, e explica que:

De fato, o processo de publicização do privado é apenas uma das faces do processo de transformação das sociedades industriais mais avançadas. Ele é acompanhado e complicado por um processo inverso que se pode chamar de “privatização do público” [...] Os dois processos não são de fato incompatíveis e compenetraram-se um no outro. O primeiro reflete o processo de subordinação dos interesses do privado aos interesses da coletividade representada pelo Estado, que invade e engloba progressivamente a sociedade civil; o segundo representa a revanche dos interesses privados através da formação dos grandes grupos que se servem dos aparatos públicos para o alcance dos próprios objetivos. (BOBBIO, 1987, p. 26-27)

Quando se está diante da generalização da supremacia do privado, como aponta Mattos (2013) e a conseqüente mercantilização da vida econômica e social, vê-se uma diminuição significativa da prioridade política, ou seja, dos benefícios sociais e ambientais, em detrimento do crescimento econômico. Acrescenta-se ainda um aparente abandono dos esforços para promoção do planejamento urbano centralizado pelo Estado, o que de acordo com Mattos

(2007) contribui para consolidar uma situação em que as decisões e ações privadas têm mais autonomia e liberdade que anteriormente.

Assim, tem-se uma disputa contraditória nas cidades contemporâneas: a disputa pelo uso do fundo público, entre aqueles que querem da cidade melhores condições de vida, ou seja, a aplicação do fundo público em setores sociais, de interesse público, e aqueles que visam extrair ganhos para alguns grupos a partir do fundo público, ou seja, visa expandir seu capital portador de juros (OLIVEIRA, 1998; MARICATO, 2013).

Assim, observa-se que qualquer parceria entre público e privado precisa estabelecer muito claramente seus objetivos, bem como, definir como se partilham as contribuições e responsabilidades, disciplinando a boa convivência entre os contratantes, conforme aborda Sundfeld (2011). Destarte, poderiam ser minimizados os desequilíbrios do todo em detrimento da parte.

2.3 Conclusões

Como se pode observar, ao se abordar a adoção do capital portador de juros, da implantação de projetos de grande porte e a atuação do Estado em vistas a facilitar a ação de mercado imobiliário, destaca-se que nenhum desses pontos se refere a produtos da contemporaneidade, todos já podiam ser observados nas cidades anteriormente. Entretanto, a confluência de todos eles é que configura, ou reconfigura, a economia recente, e consequentemente demanda atualizações do papel do Estado e do mercado imobiliário para melhor aproveitar o que as possibilidades que o canal financeiro tem a oferecer em um contexto de globalização e neoliberalismo.

No Brasil, ressalta-se que a partir dessa confluência decorre uma intensificação de intervenções no espaço urbano, políticas habitacionais, e especialmente, de uma produção do espaço urbano por GPUs. Uma vez que se identifica a contradição inerente nesse processo entre a fluidez das finanças – e sua necessidade constante de se valorizar, retirando-se rapidamente ao menor sinal de fragilidade daquela economia – e a fixidez espacial – que mesmo sendo superada pela criação dos ativos, securitização, exige que ao menos uma fração se mobilize, entende-se que são necessárias análises mais aprofundadas acerca das correlações e impactos na produção do espaço urbano, o que será objeto de estudo do capítulo três, a seguir.

3 DINÂMICAS IMOBILIÁRIAS DE EXPANSÃO E DE VALORIZAÇÃO REESTRUTURANDO O ESPAÇO URBANO

O capítulo anterior trouxe à luz o processo de dominância do capital financeiro nos vários setores, e as consequentes redefinições das relações sociais, políticas e econômicas, que tanto induziram transformações, como foram induzidas pelo processo. Seguida da discussão sobre a confluência entre o capital financeiro e especificamente o setor imobiliário – o qual tem conferido maiores possibilidades de ação do capital financeiro –, e que juntos têm proporcionado inovações ou mudanças na condição do produto imobiliário e, por conseguinte, na produção do espaço urbano, mesmo que levante contradições entre a fixidez espacial e liquidez financeira.

Segundo Carlos (2012, p. 47), pode-se afirmar que no contexto atual “[...] o setor financeiro apropria-se do espaço como lugar possível de realização do investimento produtivo, ao passo que o setor imobiliário reproduz (aliado à indústria da construção civil), constantemente, o espaço enquanto mercadoria consumível”. Ou seja, em momento de crise do setor industrial, o espaço, em seu processo de reprodução, aparece como estratégia de acumulação também dentro do circuito financeiro, uma vez que passa a ser investido na produção imobiliária como condição de aplicação de capital (CARLOS, 2012).

Botelho (2007a) salienta que, ao longo da história do modo de produção capitalista, o espaço torna-se parte dos circuitos de valorização do capital, primeiramente, a partir da mercantilização da terra, após a Lei de Terras (1850); depois, passando por seu parcelamento; em seguida, pela verticalização e, por fim, por sua crescente inclusão nos circuitos de circulação do capital financeiro.

De modo que, segundo Mattos (2007), muitos estudiosos de questões urbanas acreditam que, desde a década de 1970, esse conjunto de mudanças associado ao impacto dessa nova dinâmica econômica vem afetando substantivamente a organização e o funcionamento, bem como a morfologia e paisagem urbanas de um número crescente de cidades grandes em todo o mundo.

Dessa forma, neste capítulo se objetiva discutir as teorias sobre o processo de produção e reprodução do espaço urbano, passando pelo entendimento do que é espaço urbano, como se caracteriza, quais os agentes que interferem nesse processo e como as novas alianças introduzem inovações ou transformações nesse processo de reprodução, a fim de compreender

as mudanças recentes oriundas dessa era da financeirização. Também são discutidos processos que se apresentam como inerentes à produção do espaço, tais como: expansão e fragmentação urbana.

Em um segundo momento, explora-se o entendimento sobre as condições de reprodução do espaço urbano associadas à compreensão do quanto e como as novas dinâmicas imobiliárias, principalmente a partir dos novos produtos por meio de Grandes Projetos Urbanos (GPUs), podem implicar em mudanças de orientação e direção da produção do espaço urbano. Principalmente, com a constante busca por valorização de determinadas áreas em detrimento da degradação de outras, na condição de realização do capital financeiro. Ressalta-se ainda, que as novas questões ora se sobrepõem, ora se justapõem a questões urbanas históricas, podendo proporcionar rupturas e/ou permanências nesse processo, como será abordado ao final deste capítulo.

3.1 Espaço urbano: conceitos, produção, reprodução e vivência

Para discutir e melhor compreender os rebatimentos das dinâmicas imobiliárias recentes, guiadas pela expansão e valorização urbana, em uma aparente reestruturação do espaço urbano, deve-se passar antes pela compreensão do que está sendo considerado nesta tese como espaço urbano. Relacionar não somente como e quem o produz, mas principalmente, como se dá a sua reprodução nos dias atuais, uma vez que conforme aponta Alvarez (2013), debater essa questão não é mais refletir a produção e extensão do espaço urbano em si, mas também a reconstrução do já construído, bem como a sua revalorização, uma vez que “não se trata apenas de produzir o novo, de estender fisicamente a produção de novos valores, mas de reproduzi-los em um novo patamar” (ALVAREZ, 2013, p. 114-115).

As primeiras tentativas de conceituar o espaço urbano apoiaram-se em analogias biológicas, uma vez que a ecologia urbana era a abordagem do pensamento urbano dominante na primeira metade do século XX – especialmente na década de 1920 -, influenciada pelas reflexões de filósofos como Comte e Durkheim. Abordava-se que a forma assumida pelo meio ambiente social poderia ser tratada como uma manifestação física dos processos de organização social²⁴ (GOTTDIENER, 2010).

²⁴ Apesar das contribuições que foram surgindo antes e após a Segunda Guerra Mundial, essa abordagem foi vista como reducionista por ignorar as influências de classes, status e poder político. Foi criticada também por ser tecnologicamente determinista, pois envolve estudo de movimento a partir dos transportes, utilizado para explicar a desconcentração regional, como se fosse suficiente para explicar o crescimento e mudanças urbanas (GOTTDIENER, 2010). Apoiando-se nos estudos de David Gordon, Gottdiener (2010) reflete que a inovação tecnológica, sem dúvida, é de grande importância no desenvolvimento do espaço urbano, principalmente o automóvel, mas essa inovação seria responsável por fornecer os meios para o crescimento disperso das cidades, e

Conforme salienta Carlos (2011), o estudo do espaço por meio de uma abordagem científica do meio natural, muito mais próximo, naquele momento, de uma ciência natural, como já exposto, foi importante para estimular uma observação para além da relação entre os grupos humanos e ambiente, observando então as relações entre os grupos, ampliando daí para o estudo das relações entre lugares.

O homem, primeiro reunido em grupo e depois organizado em sociedade, transforma a natureza numa segunda natureza por meio da atividade do trabalho [...] a natureza metamorfoseia-se num conjunto de objetos ricos de sentidos, ao mesmo tempo que vai se tornando mundo, como obra e como manifestação da potência do ser (CARLOS, 2011, p. 39-40).

Esses estudos foram tomados pela geografia e a economia urbana no pós-guerra e vieram a proporcionar avanços à teoria do espaço, trazendo análises interdisciplinares entre geógrafos, economistas, historiadores e ecologistas sobre a diferenciação funcional do espaço urbano e do desenvolvimento metropolitano regional. Além disso, a análise por sistemas, característica do modelo anterior permitiu observar encadeamentos e relações em rede, identificando fluxos verticais entre cidades, além dos fluxos horizontais (GOTTDIENER, 2010).

Ainda assim, essas novas relações organizadas para discutir o espaço urbano também foram alvos de críticas, associadas a exemplo de fetiche espacial ou falácia geográfica, termos usados quando a importância das forças sociais foi transformada em objeto de atributos espaciais de cidade, ignorando o padrão desigual e disperso da forma urbana (Ibidem, 2010).

Desse modo, a partir dos anos 1970, muitos marxistas passam a voltar suas atenções para o espaço urbano, a exemplo tem-se Lefebvre, ainda em 1968, com sua obra *A Produção do Espaço*; Lojkin com *o Estado Capitalista e a Questão Urbana* de 1977; e Topalov com *A Urbanização Capitalista*, 1979; e suas principais contribuições no aperfeiçoamento da teoria convencional (ecológica, e de geografia e economia urbana) foram relacionar a forma do espaço de assentamento ao seu modo de produção. De maneira tal, que teóricos de acumulação de capital mostram que a mesma se manifesta no espaço e é afetada por esse mesmo desenvolvimento, com destaque também para os estudos e análises de David Harvey, que engloba a luta de classes e as ações do Estado na produção do espaço²⁵.

Conforme coloca Harvey (2011), os processos de acumulação de capital dependem dos respectivos contextos geográficos e detêm um papel bastante ativo na alteração dessas

não o incentivo, de modo que se assim o fosse, considera-se que pouco poderia ser feito para alterar esse padrão de crescimento de cidade.

²⁵ Ressalta-se que a época da análise de Gottdiener, o principal livro de Harvey havia sido “A justiça social e a cidade” (1980), original de 1975. Posteriormente, com o livro “A produção capitalista do espaço” (2005), Harvey contribui para uma nova fase na análise da interação entre o espaço, o urbano e o processo de produção capitalista.

configurações. A formação das cidades dependeu da disponibilidade de alimentos e de excedente de trabalho. Esses excedentes foram acumulados e controlados por alguns, relação que persiste no capitalismo, porém com o objetivo de produção perpétua de excedentes. De modo, que assim, se está sempre reproduzindo as condições necessárias para a urbanização ocorrer.

Em suas análises a partir das teorias existentes e das consecutivas reformulações ao longo dos anos, Gottdiener (2010) destacou a importância de incorporar a dimensão social – que ainda era superficial, e como a transformação da organização social também rebate no espaço, para não recair em associações diretas e simplistas entre induzido e indutor, inclusive na relação modo de produção e forma específica de assentamento. Aponta que:

[...] o espaço não pode ser reduzido apenas a uma localização ou às relações sociais da posse da propriedade — ele representa uma multiplicidade de preocupações sociomateriais. O espaço é uma localização física, uma peça de bem imóvel, e ao mesmo tempo uma liberdade existencial e uma expressão mental. O espaço é ao mesmo tempo o local geográfico da ação e a possibilidade de engajar-se na ação (GOTTDIENER, 2010, p.127).

De modo que, Gottdiener (2010) se afinava mais com as contribuições sobre o espaço trazidas por Lefebvre (2000), que sinaliza que o conceito de espaço não pode ser estático, ele se dialetiza, é produto-produtor, e a produção de um novo espaço ainda que não se separe de uma transformação econômica, não se pode compreender como um simples encadeamento causal. Poderia se dizer ainda que é condição e resultado, o Estado, e cada uma das suas instituições supõem um espaço e o organizam segundo suas exigências. E sintetiza que o espaço social é uma realidade onde ocorre a transformação das práticas sociais em práticas espaciais (LEFEBVRE, 2000). O que é bastante coerente com as observações de Gottdiener (2010).

Lefebvre (2000) observa ainda que o espaço é produto que se utiliza, que se consome, mas é também meio de produção, rede de trocas, fluxo de matérias-primas e de energias que recortam o espaço e são por ele determinados. E salienta ainda que o próprio meio de produção não pode ser separado das forças produtivas, técnicas e do saber, nem da divisão social do trabalho, da natureza, do Estado.

E é nesse ponto, que nesta tese entende-se que essas visões se interligam e se complementam, Mattos (2013) salienta que o espaço ocupado pelo ser humano, desde a sociedade agrícola até a sociedade urbana, é um espaço produzido socialmente. Desta feita, considera-se que se cada modo de produção produz o seu próprio espaço social, produz-se hoje seu espaço urbano impactado pelas questões já explicitadas, compreendendo o urbano com seu caráter aglutinador, de uma pluralidade de sujeitos, instituições e práticas que se relacionam, e um produto socioespacial.

Desse modo, conclui-se a partir da visão de Lefebvre (2000, p. 286) que “todo espaço social resulta de um processo com múltiplos aspectos e movimentos: significativo e não significativo, percebido e vivido, prático e teórico”. Ou seja, todo espaço social tem a sua história fundamentada nas suas particularidades: natureza, sítio, clima, ao mesmo tempo sua existência social se projeta no espaço, produzindo-o.

Assim, Lefebvre (2000) salienta que se há uma história do espaço com suas especificidades de acordo com as características de cada período histórico, das sociedades, dos modos e relações de produção, existe, portanto, um espaço próprio do capitalismo, ou seja, da sociedade gerida e dominada pela burguesia.

Corrêa (1989, p. 7) debruça-se também sobre essa questão e incita atenção para se observar que:

O espaço de uma grande cidade capitalista constitui-se em um primeiro momento de sua apreensão, no conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si. Tais usos definem áreas, como o centro da cidade, local de concentração de atividade comerciais, de serviços e de gestão, áreas industriais, áreas residenciais distintas em termos de forma e conteúdo social, de lazer e, entre outras aquelas de reserva para futura expansão. Este complexo conjunto de uso da terra é, em realidade, a organização espacial da cidade ou simplesmente, o espaço urbano, que aparece assim como espaço fragmentado.

Ressalva Corrêa (1989) que mesmo fragmentado, o espaço urbano é também articulado, suas partes mantêm relações espaciais com demais partes, embora varie de intensidade, sendo mais ou menos articulado com algumas dessas partes. Esse ponto voltará a ser abordado na seção 3.1.2.

Coaduna com os pensamentos já citados, quando também entende que o espaço é reflexo da sociedade (CORRÊA, 1989), tanto de ações que se realizam no presente, como também daquelas no passado e que deixaram suas marcas no espaço no presente, como já foi apontado por Gottdiener (2010) e Lefebvre (2000), e que a fragmentação e articulação são expressas espacialmente a partir de processos sociais, conforme suas demandas e necessidades.

Esses processos sociais são oriundos de lutas diferenciadas, segundo Carlos (1994), enquanto a classe média pode assumir outras preocupações como com a necessidade de preservar o meio ambiente, ampliar acesso a serviços e melhoria da qualidade de vida, a população de baixa renda demanda ainda por melhores condições de acesso a transporte público, infraestrutura básica como água, luz e esgoto. Soma-se, até então, os interesses das classes de mais alta renda e muitas vezes detentora de poder, frequentemente, voltadas em obter o lucro que o espaço pode oferecer. Destarte, aponta Carlos (1994), no embate entre as forças

do que é bom para o capital e do que é bom para a sociedade, o espaço urbano se reproduz²⁶. Ou seja, pode-se afirmar também que o espaço urbano é palco e objeto de lutas sociais (CORRÊA, 1989).

De modo que essas diferentes necessidades levam a diferentes reivindicações e uma forma diferenciada de mobilização. E tem levado também a um rebatimento espacial desigual. Segundo Corrêa (1989, p.8), a “desigualdade constitui-se em característica própria do espaço urbano capitalista”. Sob esse ponto de vista, conclui-se que além de reflexo da sociedade, é também um condicionante da sociedade, pois as formas espaciais influenciam na reprodução das condições de produção e das relações de produção, por meio de atração de determinadas atividades a partir do perfil geográfico e social daquele setor (CORRÊA, 1989).

Por fim, considera-se ainda que o espaço urbano capitalista envolve as crenças, valores e mitos criados e projetados no espaço, como os monumentos, marcos, lugares que assumem caráter especial e, portanto, uma dimensão simbólica (Ibidem, 1989). Desse modo, sintetiza o autor ora citado:

Eis o espaço urbano [...] o espaço urbano capitalista – fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas – é um produto social de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço (CORRÊA, 1989, p. 11).

De maneira que se torna cada vez mais evidente os rebatimentos nas mudanças nos padrões de produção, circulação e consumo nas transformações das estruturas espaciais. Historicamente, como já abordado nesta seção, quando há um acúmulo de excedente de capital e crescimento da população intenso, a urbanização aparece como possibilidade de absorver ambos. Levando a uma conexão interna, observada por Harvey (2011) entre acumulação, crescimento populacional e urbanização, em que esta última se caracteriza de maneira específica conforme o momento da época, modo de acumulação e características da sociedade e de vida na cidade.

E, portanto, reitera-se que a compreensão de possíveis alterações nas configurações socioespaciais urbanas atuais implica em formulações complexas que incluem não somente instâncias econômicas, mas também: sociais, políticas e culturais, que estão cada vez mais imbricadas, em virtude da soma de interações ao longo dos anos.

3.1.1 Agentes responsáveis pela reprodução do espaço urbano

Como se pode observar, não há apenas um motor indutor das transformações do espaço, verifica-se uma complexa interação entre questões sociais, políticas e econômicas que

²⁶ Visão corroborada por Maricato (2013) e Oliveira (1998) e apresentada ao final do segundo capítulo ao se abordar os interesses na aplicação dos fundos públicos.

interferem direta e indiretamente na produção do espaço. Consequentemente, percebe-se que há uma gama de agentes responsáveis por esse processo.

Segundo Corrêa (1989, p.11) “a ação de seus agentes é complexa, derivando da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem”. Ou seja, possuem interesses diversos e podem sofrer influências também diversas, inclusive do próprio espaço e que rebatem igualmente no espaço, levando a reorganização espacial, por meio de incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de determinadas áreas, renovação urbana, mudança coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de certas áreas/setores da cidade (CORRÊA, 1989).

De acordo com Corrêa (1989), os agentes que formam e transformam o espaço urbano seriam: os proprietários dos meios de produção; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado e os grupos sociais excluídos. Ao que Ferreira (2011) acrescenta a participação crescente, também da imprensa, nesse processo de produção do espaço urbano.

Serão, portanto, descritos esses agentes, elementos de análise desta tese para compreender as dinâmicas imobiliárias a partir da financeirização do capital e as implicações na produção do espaço urbano, podendo ser identificadas ao longo desta pesquisa outras nuances e adaptações contemporâneas. O primeiro grupo apontado por Corrêa (1989) se refere aos **proprietários dos meios de produção**, caracterizados como grandes consumidores de espaço, ao buscar terrenos amplos, baratos, com localizações de interesse de acordo com suas necessidades, como próximos a porto ou vias férreas, locais de ampla acessibilidade. Muitas vezes esse grupo entra em conflito com os proprietários fundiários, mas que tem sido frequentemente dirimido por intermédio do Estado, através de desapropriações, instalações de infraestrutura e de moradias para a classe operária.

Os **proprietários fundiários**, por sua vez, têm suas atuações marcadas pelo objetivo de alcançar maior renda fundiária de suas propriedades, preocupando-se, portanto, com o uso que se configure o mais rentável, como o comercial, residencial de luxo, por exemplo, bem como com a valorização constante de suas terras, estando necessariamente mais interessados no valor de troca, que no valor de uso da terra (CORRÊA, 1989).

Desse modo, têm também interesse na extensão da área urbana da cidade, visto que é mais valorizada que a área rural, voltando suas atenções, muitas vezes, para áreas até então periféricas. Além disso, tendem a buscar interferir nos processos de definição de leis de uso do solo e de zoneamento urbano na esfera municipal, como se pode observar na citação a seguir:

Os proprietários de terras bem localizadas, valorizadas por amenidades físicas como o mar, lagoa, sol, sal, verde etc., agem pressionando o Estado visando a instalação de infraestrutura urbana ou obtendo créditos bancários para eles próprios instalarem a infraestrutura. Tais investimentos valorizam a terra que anteriormente fora esterilizada por um razoavelmente longo período de tempo. Campanhas publicitárias exaltando as qualidades da área são realizadas, ao mesmo tempo que o preço da terra sobe constantemente. (CORRÊA, 1989, p.18).

Nesse processo, proporcionam transformações das áreas, inclusive de bairros fisicamente periféricos, que ao passarem por essas ações, deixam muitas vezes de serem percebidos como estando na periferia urbana. Por outro lado, os proprietários de terrenos mal localizados, sem identificação de maiores amenidades, ao menos ainda, terminam por recorrer a loteamentos populares, às vezes, até clandestinos, demandando posteriormente do Estado a dotação de infraestrutura e atendimento de serviços básicos.

Outro agente caracterizado por Corrêa (1989), corresponde em realidade a um conjunto de agentes, que é identificado por **promotores imobiliários**. São responsáveis por várias operações (que realizam total ou parcialmente). As operações são de: (1) incorporação, tida como operação-chave da promoção imobiliária, responsável pela gestão do capital-dinheiro na fase de sua transformação em mercadoria, em imóvel. Nessa etapa, a localização, o tamanho das unidades e a qualidade do prédio a ser construído são definidos, bem como quem irá construí-lo, fazer a propaganda e vender; (2) financiamento; (3) estudo-técnico, para fins de análise da viabilidade técnica da obra dentro de parâmetros definidos; (4) construção e (5) comercialização.

É importante ressaltar que nesse contexto surgem ainda outras variantes, conforme cita Corrêa (1989), tais como: proprietário-construtor, outros que apenas incorporam, outros que incorporam e constroem e outros que centralizam todas as operações. Esses agentes têm interesses voltados em atender a demanda solvável, excluindo-se, portanto, as habitações populares, que a princípio não ofereciam a possibilidade de lucro direto. Desse modo, quando é de interesse, adotam como estratégia a obtenção de ajuda do Estado, no intuito de tornar solvável a produção de residências para assim atender àquela demanda.

O **Estado** aparece então como um dos mais importantes agentes nesse processo de produção do espaço urbano, não apenas no caso acima citado, mas porque é através dele, por meio de políticas públicas, que se pode criar infraestrutura, desapropriar e regular algumas ações do mercado no processo de produção do espaço urbano. Bem como pode criar e modificar leis de remoção de populações com a extensão do tecido urbano, a fim de garantir condições para que o capital se reproduza.

Conforme aponta Corrêa (1989), o Estado possui uma atuação complexa, ora como grande industrial; ora como proprietário fundiário, consumidor de grandes espaços e localizações específicas; ora como promotor imobiliário, quando assume o papel de executor de habitações de interesse social. Salienta-se que essa atuação é marcada por conflitos de interesses dos diversos grupos na sociedade, e é também variável, tanto no tempo como no espaço, refletindo a dinâmica da sociedade da qual faz parte, processando-se em três níveis: federal, estadual e municipal.

No contexto recente, entende-se que o Estado organiza diretamente o espaço urbano, ou cria as condições para proporcionar a realização e reprodução do capital no espaço pelos demais agentes. De modo que é frequente observar que os rumos do crescimento e desenvolvimento urbano têm ficado muitas vezes condicionados aos interesses dos proprietários do solo e às coalizações em torno dos investimentos imobiliários pelos promotores imobiliários e seus parceiros institucionais, financeiros e do setor público. Uma vez que são eles que comandam os movimentos de produção e acumulação de excedentes, bem como ditam o ritmo e a localização de investimentos, a repartição das receitas, inclusive as formas de emprego e os salários (SOMEKH; GASPAS, 2012; DE SOUZA; CAVALCANTI, 2013).

Além disso, é importante destacar que os próprios agentes têm assumido posições diferentes, conforme formulação de Fix (2007) que recorre a dois sociólogos americanos Logan e Molotch para explicar características diferenciadas nos tipos de agentes, que poderiam ser classificados em três: o passivo (ou acidental), o ativo e o estrutural.

O tipo **passivo** se refere a situações em que o rentista adquire o imóvel para outro fim, mas ao perceber que ele pode ser mais valioso ao ser vendido ou alugado para outros usos, cede e funciona como promotor imobiliário. O **ativo** trata-se daquele que especula sobre o futuro de determinado lugar a partir de observações ou antecipações de mudanças de uso do solo, que se darão por meio de agentes do setor imobiliário, bem como de empresários relacionados à produção e serviços (FIX, 2007).

Por fim, o **estrutural**, refere-se ao tipo que não só procura prever mudanças futuras, como tende a intervir para gerar as futuras alterações, modificando, inclusive, as condições que estruturam o mercado. Usam como estratégia a criação de rendas diferenciais, recorrendo para tanto, à influência nas decisões de realização de obras públicas, oferta de subsídios, mudanças de zoneamento, elaboração de planos, dentre outros que possam gerar vantagens a uma determinada área em relação à outra (Ibidem, 2007).

Ou seja, além da diversidade de agentes, é importante observar que dentro de um mesmo grupo de atores, podem ser identificadas diferentes formas de atuação. Alguns detêm maior

poder de coerção e influências em questões estruturantes da produção do espaço, de modo a interferir mais diretamente no processo de produção do espaço urbano, com fins de estabelecer outras condições favoráveis em decisões futuras, outros agem de maneira menos intencional, visando objetos particulares de lucro imediato.

Ou seja, nesse processo em busca do crescimento constante, esses agentes atuam social, e espacialmente de modo desigual, direcionando os investimentos não com base nas necessidades e demandas, mas com a intenção de valorização do solo, e terminam assim, por intensificar as diferenciações socioespaciais já existentes.

Diante do exposto, merece ser ressaltado que não só o Estado e nem tampouco só o mercado (aqui representado pelos agentes proprietários e promotores imobiliários) pode ser responsabilizado por essa atuação desigual, Nunes (2012) ao retomar a ideia de Miliband, afirma que o mercado e o Estado são ambas instituições sociais e políticas interdependentes, construindo-se e reformando-se um ao outro durante sua interação, acrescenta ainda que enquanto instituição social e política entende-se que está:

[...] destinada a regular e manter determinadas estruturas de poder que asseguram a prevalência dos interesses de certos grupos sociais sobre os interesses de outros grupos sociais, uma instituição política, que veio servir (e serve) os interesses de uns, mas não os interesses de todos (NUNES, 2012, p. 22).

Nesse mesmo contexto, Corrêa (1989) identifica mais um grupo de agentes e o último da sua classificação, os **agrupamentos sociais excluídos** (neste ponto, ressalta-se que excluídos do acesso ao espaço produzido e infraestruturado pelas vias formais, e não excluídos da cidade, porque como será visto, eles participam a suas maneiras). Delineia que mesmo à revelia das regulações impostas pelo Estado e de certa maneira como foi visto pelos demais agentes, esses grupos também se tornam agentes ao produzir seu próprio espaço, por meio de ocupações e construções de suas moradias e de suas demais necessidades, mesmo que de maneira não oficial. Que é, conforme coloca o autor, não somente uma forma de resistência, mas especialmente uma estratégia de sobrevivência. Ainda assim, é importante salientar que não agem sozinhos, interagindo frequentemente de maneira formal ou informal com outros agentes, como no exemplo já citado dos proprietários fundiários de lotes sem amenidades relevantes e que terminam construindo loteamentos clandestinos exatamente tendo como público-alvo esse grupo.

Neste ponto, para fechar a discussão dos agentes responsáveis pela produção do espaço urbano, mas não encerrar – haja vista que não são estanques e se combinam sob novas características – acrescenta-se um agente que tem uma participação, não oficial, mas que tem resultado em grande influência na produção do espaço, a **mídia**. Ferreira (2011) chama atenção

para a participação da imprensa e da mídia na produção no espaço, que tem induzido, por meio de propagandas e veiculação de notícias, a população consumista a certos valores culturais e preferências políticas, principalmente no modelo econômico recente.

Portanto, tem-se como agentes oficiais produtores do espaço: os proprietários dos meios de produção, os proprietários das terras, os promotores imobiliários e o Estado. E de maneira não oficial, mas com rebatimentos diretos e significativos na produção do espaço urbano: os grupos sociais que não estão inseridos na esfera formal e a participação da mídia. A atuação e relação entre esses agentes têm impresso marcas características nas cidades, e são objeto de aprofundamento a seguir.

3.1.2 Expansão e fragmentação: produção contemporânea?

A literatura sobre temas relacionados à urbanização tem, frequentemente, tratado da influência da passagem da sociedade industrial para a dos serviços, a partir dos avanços das tecnologias de informação, no aparecimento de formas urbanas e metropolitanas com configurações tendendo à expansão e à polinucleação, em que as características principais são a dispersão funcional das atividades no território e fragmentação espacial, em função das mudanças de processos sociais (LACERDA, 2012; PIRES, 2011).

É relevante apontar, que as principais formas urbanas metropolitanas no Brasil são datadas da década de 1970, e que essas já abrigam as formações urbanas de cada território que a compõe, resultantes de outros processos sociais, históricos, político e culturais já consolidados, ou em curso, ou seja, processos diversos que caracterizam dispersões e fragmentações anteriores. De modo que, se pode afirmar que condensa processos parciais contemporâneos ou até mesmo simultâneos, cada um com suas peculiaridades, e são esses fatores que juntos definem as relações com os demais territórios (LACERDA, 2012).

Um dos pontos que sugere transformações do espaço a partir das tecnologias de informação, relaciona-se ao fato de as mesmas possibilitarem novas formas de gerenciamento e de trabalho, posto que proporcionam ao mesmo tempo, desconcentração e centralização do comando, permitindo assim que o mesmo seja flexível e hierárquico. Com isso, o centro de decisões de grandes empresas permanece localizado espacialmente nos grandes centros metropolitanos, enquanto que, o serviço de distribuição se encontra disperso. De modo que as atividades de criação, projetos e design se deslocam para outras áreas, que não estão necessariamente no centro das cidades, de maneira que espaços metropolitanos antes considerados secundários, começam a exercer influência nos seus respectivos entornos, em

função da emergência de espaços multifuncionais ou papéis específicos (FERREIRA, 2011; LACERDA, 2012).

Ao mesmo tempo, é importante recuperar também o debate de que essas alterações novas não rompem em absoluto com a ordem preexistente, como salienta Lacerda (2012), ora se sobrepõem, ora se justapõem. De acordo com Salgueiro (1999), as cidades vão se ajustando em suas formas às novas necessidades, ainda que com ritmos muito diferentes, envolvendo principalmente duas fases: expansão periférica e revalorização de áreas centrais.

Nesse processo de transformação que desencadeiam episódios de reestruturação urbana, ocorre muitas vezes, o que Harvey chama de “destruição criadora”. Desvalorizam-se espaços para potencializar os novos investimentos, ou seja, destrói-se para a reconstrução de algo novo. Harvey (2011, p.144) incita ainda atenção para se observar que isso “tem uma dimensão de classe, pois são geralmente os pobres, os desfavorecidos e os marginalizados do poder político que sofrem especialmente com esse processo”.

Sofrem por historicamente ocuparem as periferias, e/ou os terrenos que não interessam os demais que podem pagar, e só por meio de muita luta conseguem algum acesso à rede de infraestrutura e serviços básicos. Sofrem porque ao se inserir fisicamente ao restante da cidade terminam, muitas vezes, sendo espaços alvo do interesse dessa reconstrução, dos novos investimentos, mas não para àquela população, e sim, para uma nova demanda solvável.

De acordo com Mautner (2010) a periferia é a base do processo de produção de espaço urbano. Seria, portanto, de fato um local com baixo preço de terra, que “interessam” aos pobres ou os comporta, mas ao mesmo tempo, é um local mutante, sempre reproduzido em novas extensões de terra, enquanto velhas periferias são gradualmente incorporadas à cidade, ocupadas por novos moradores e reorganizadas pelo capital.

Essa situação foi exemplificada por Rolnik (1997) a partir do caso de São Paulo, em que se observou que o processo de melhorias das periferias, a partir de pressão dos movimentos sociais, levou a uma melhoria das infraestruturas e equipamentos que, por conseguinte, levou à valorização dos terrenos e a consequente saída dos habitantes antigos que vão então formar novas periferias.

Ou seja, as estruturas urbanas são, como afirmado, reorganizadas pelo capital, mas sem romper com as características identificadas por Corrêa (1989) no que se refere ao espaço urbano, que apesar de suas transformações, observa-se que o mesmo se mantém simultaneamente fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, conjunto de símbolos e campo de luta, e assim como já explicitado, a desigualdade também não desaparece, ao contrário, parece se intensificar.

Para alguns autores (SALGUEIRO, 1999; CARLOS, 2013; SANTOS, 2013) a emergência de fragmentação na cidade é característica do recente período de produção do espaço, pautado pela economia em escala mundial sob a lógica financeira. Salgueiro (1999) afirma que a partir das décadas de 1980 e 1990 é possível observar o aumento das fragmentações do tecido social, assim como da organização espacial. A fragmentação social estaria então atrelada ao aumento da diversidade da estrutura social, podendo se falar na multiplicidade de funções que passa a existir na divisão social do trabalho, por exemplo. Além da decorrente diversidade cultural, pluralidade dos estilos de vida, flexibilidade nas condições de emprego, etc.

Já a fragmentação espacial se referia ao processo que explode territórios e constrói a metrópole policêntrica, condizente com o atual regime de acumulação em que o sistema produtivo se subdivide em partes, entre comando, atividades de criação e prestação de serviços, dentre outros, gerando um mosaico de territórios diferenciados, como já abordado. Bem como, adotou-se uma gestão do tipo empresarial com base em um planejamento estratégico que oferece maior atenção ao desenvolvimento que ao ordenamento (SALGUEIRO, 1999).

É relevante pontuar que esses processos de transformação ou reestruturação urbana se dão em todas as escalas territoriais, desde a mundial, passando até a intraurbana de um bairro. Envolve ao mesmo tempo, conforme afirma Salgueiro (1999), processos de explosão das zonas tradicionais de atividades, ou seja, de expansão para além dos limites conhecidos e consolidados; e de implosão de pessoas e atividades que antes não tinham maiores conexões.

Assim, Salgueiro (1999) sintetiza que as principais características da fragmentação são: (1) tende ao policentrismo, o centro tradicional perde sua hegemonia, enquanto multiplicam-se novas centralidades constituídas por vários polos de emprego de comércio, de serviços e de lazer. Diversificam-se desde as atuações da expansão de novos sítios à recuperação dos antigos; (2) presença de enclaves sociais no seio de tecidos urbanos com alguma homogeneidade morfológica e social, base de uma nova organização em que há contiguidade sem continuidade, ou seja, são próximos, mas não interagem; (3) aparecimento de áreas mistas funcionais; e (4) aumenta a des-solidarização do entorno próximo, uma vez que os indivíduos e atividades participam com maior frequência de relações em rede a distância.

Desse modo, nessa abordagem, os espaços se expandem de maneira dispersa relevando as novas necessidades impostas pelo contexto econômico, político e social recente. Entretanto, mesmo situando a fragmentação com produto do modelo econômico vigente, entende-se, que não anula, por substituição, a segregação, identificada como característica do capitalismo industrial (SALGUEIRO, 1999; CARLOS, 2013; SANTOS, 2013). De modo que, considera-

se que em uma escala macro é possível perceber a segregação espacial (funcional e social), enquanto que na escala micro, verifica-se maior complexidade introduzida pelos novos aspectos, relacionados inclusive à gentrificação, ou o termo que na visão da autora melhor define, nobilitação. Ou seja, em escala micro é que se verifica a chamada fragmentação do espaço (SALGUEIRO, 1999).

Diante do exposto, é necessário abordar melhor o conceito de segregação, que é um dos mais discutidos na literatura das ciências sociais, tendo origem do latim *segrego*, faz alusão à ideia de cercamento (VASCONCELOS, 2013). Segundo Carlos (2013), apresenta-se como diferença nas formas de acesso (à moradia; transportes urbanos e consequentemente atividades urbanas), bem como através de deterioração/ cercamento/ diminuição dos espaços públicos. Relacionar-se-ia, portanto, a ideia de restrição do uso do espaço por completo pela população.

O espaço que aparece e se confunde com a segregação é o espaço dos condomínios fechados. Trata-se de espaço constrangedor, homogêneo, uniforme, cercado e vigiado, que mutila o urbano. O que ele esconde por meio do discurso da natureza, da segurança e da exclusividade é uma estratégia imobiliária capaz de realizar a propriedade privada da riqueza e a lógica da realização do lucro, por meio do uso e da ocupação do espaço (CARLOS, 2013, p. 103).

Neste ponto, cabe esclarecer que na visão de Carlos (2013) o que se transforma principalmente nesse cenário de passagem do modo industrial para o serviço é que se a forma espacial resultante é heterogênea, apontando uma sociedade de desiguais separadas pelos muros e cercas, ou seja, segregada, a fragmentação socioespacial, por meio dos múltiplos fragmentos, indicando a separação dentro de áreas já separadas (outrora pela setorização indústria, residência central, residência periférica, etc), aponta para a necessidade de convivência entre as classes diferenciadas, em relações, comumente, de patrão e empregado, isto é, aponta para a necessidade de alguma integração.

De modo que, se há separações de usos e funções, limitando o acesso à cidade, a existência do Estado, por meio de normas e leis, é o que une e confere sentido e possibilidade de integração dos fragmentos diversos, ao tempo que direciona o processo de valorização de determinados lugares (CARLOS, 2013), conforme discutido na seção 3.1.1.

Entretanto, embora amplamente debatido nas ciências sociais, observa-se que ainda não há consenso na adoção do conceito de segregação, uma vez que as definições são bastante diversas. Vasconcelos (2013) sinaliza que o termo tem sido comumente confundido com a noção de exclusão ou aparecendo como sinônimo de pobreza. O que na sua concepção, a população da periferia, por exemplo, não se poderia dizer que está segregada, mas que ocupa o espaço “permitido” ou tolerado fora das normas formais e em áreas que não interessam, ainda,

ao mercado imobiliário. Como o alcance das políticas públicas de habitações sociais é limitado, parte da população pobre, ou seja, da demanda não solvável, ocupa os espaços periféricos.

Além disso, Lacerda (2012) entende que o conceito de segregação sugere uma perspectiva dualista da cidade, em que cada grupo social e sua atividade econômica seriam isolados de outros – cercados, conforme o termo sugere. Entretanto, ainda que muitos estratos não aceitem a convivência entre si, defende a autora que existem trocas entre os espaços, ligações de interdependência que demanda articulação por meio de mobilidade, tanto físicas, estruturais, quanto de pessoas e informações. O que para a autora, ora citada, revela que os espaços não estão segregados, e sim fragmentados.

Entende-se, deste modo, que a utilização de tal conceito, segregação, aparece como uma maneira de denunciar as desigualdades sociais, mas perde a precisão necessária para ser adotado como instrumento analítico, que auxilie na produção e aprofundamento do conhecimento da realidade urbana, uma vez que, leva a análises mecânicas e reducionistas da estruturação espacial, afastada da multiplicidade de formas de produção e de apropriação do espaço urbano, quando se entende que territórios metropolitanos são também construções sociais (LACERDA, 2012; VASCONCELOS, 2013).

Assim, nesta tese, adota-se como fio condutor para as análises a abordagem de Lacerda (2012), quando defende que pelo menos, as cidades brasileiras já nasceram fragmentadas, podendo através das relações com o território apreender movimentos de fragmentação e integração. E recusa os paradigmas dualistas, da segregação e exclusão social, que considera empobrecer qualquer análise sobre a estruturação intraurbana.

De acordo com Lacerda (2012, p.22):

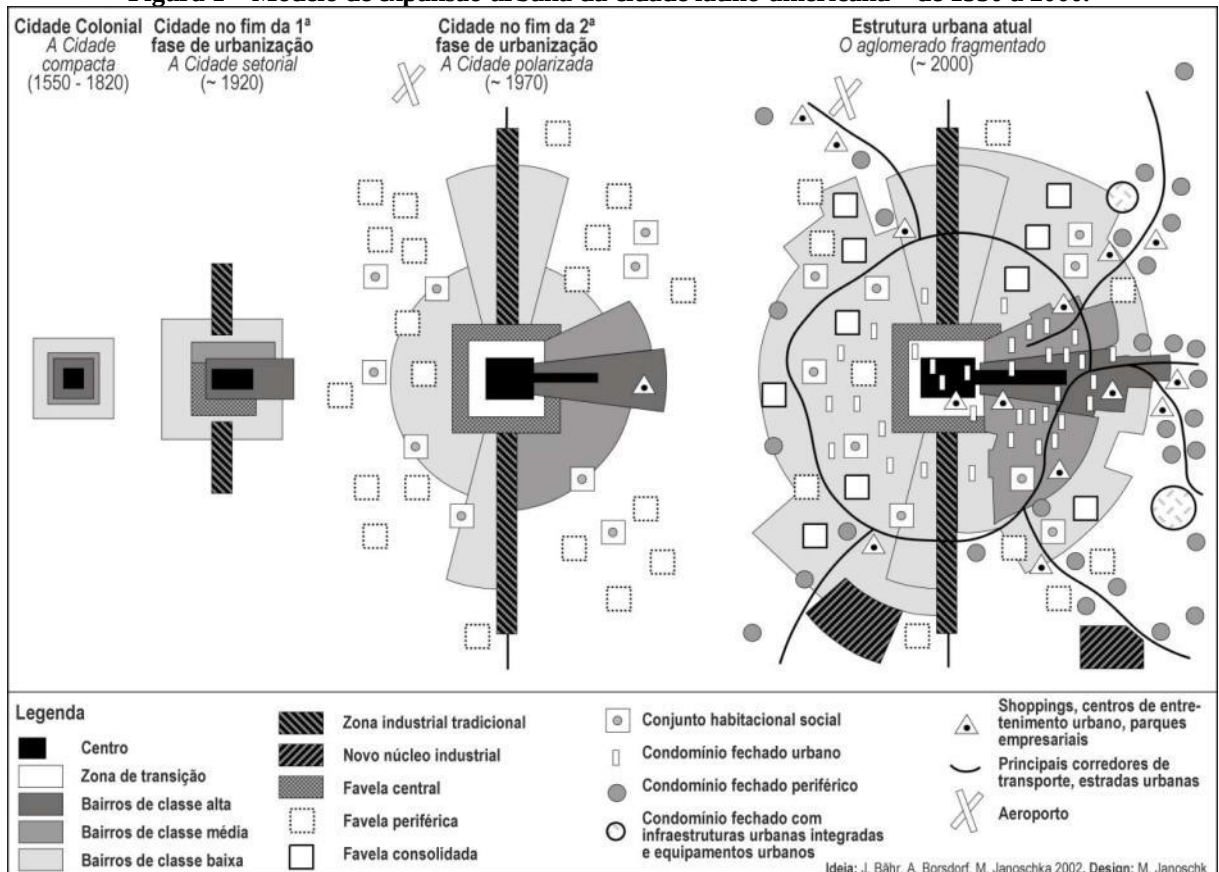
Entende-se por *fragmentação espacial* a divisão da cidade em partes (fragmentos), que podem ser individualizadas, a partir da identificação dos diversos padrões de uso e ocupação do solo, bem como dos níveis de provimento das infraestruturas, mais particularmente das redes de mobilidade de matéria (pessoas e bens) e informação. Esses níveis, por sua vez, definem o grau de *integração* de cada uma das partes com as demais e, até mesmo, com as de outras cidades do país e do exterior.

É importante considerar, conforme coloca Lacerda (2012), que embora esse todo tenha se dividido em partes, ele não deixa de existir em absoluto, e conta com a articulação entre os fragmentos nas várias escalas, local, metropolitana, nacional, como corroborado por Salgueiro (1999), embora defenda que o processo da fragmentação se dá somente a partir de 1980.

Lacerda (2012) retoma os estudos de modelos de expansão urbana de cidades latino-americanas realizados por Borsdorf, Bärh e Janoscha (2002) para argumentar seu ponto de vista (Figura 1). O modelo proposto classifica a expansão das cidades em quatro momentos: o

primeiro, identificado por cidade colonial, está compreendido entre os anos de 1550 até a década de 1820, trata da cidade compacta organizada em torno de um centro que cresce timidamente em círculos concêntricos. Quanto mais próximo do centro, mais abastada financeiramente é a população.

Figura 1 – Modelo de expansão urbana da cidade latino-americana – de 1550 a 2000.



Fonte: Borsdorf, Bähr, Janoschka, 2002. Adaptado pela autora, 2011.

Neste ponto, Lacerda (2012) incita atenção para se observar que uma morfologia compacta não significa necessariamente ausência de fragmentação espacial. Ainda que possuam interação, podem estar claramente divididas, diferenciadas entre si, como no caso da cidade colonial, tinha-se o exemplo da relação entre a casa grande e a senzala, que embora o centro aglomerasse determinado perfil da população, colocando às suas margens outra parte da população, havia alguma interação entre as partes, posteriormente, os mocambos e sobrados.

O segundo momento é chamado de primeira fase de urbanização, fase esta influenciada pela imigração europeia e que se estende até a década de 1920. Trata da cidade setorial, segundo Borsdorf (2003), o princípio de estruturação espacial mais típico desta época é a diferenciação dos setores orientada por estruturas lineares. Esta fase fica evidente a partir do crescimento dos

setores de alta renda pelas avenidas principais e no desenvolvimento das primeiras zonas industriais.

É esse desenvolvimento setorial que rompe com a estrutura circular da cidade colonial. De modo, que Lacerda (2012) sinaliza que é possível então perceber uma nítida diferença na disposição espacial dos fragmentos, ou seja, o que muda é a característica da integração entre os fragmentos.

O terceiro momento, corresponde a segunda fase de urbanização, marcado pela migração interna, período que se estende até a década de 1970. Relaciona-se à cidade dita polarizada, com continuação à tendência espacial de crescimento por setores, todavia com rápida industrialização que reforçou o crescimento de algumas áreas, incluindo a ocupação de interstícios deixados no crescimento dos setores, criação de novas áreas centrais (BORSODORF, 2003). Há uma verticalização de áreas residenciais de alta qualidade ambiental, com boa localização, enquanto que a população pobre se apropria tanto desse espaço intersticial, mas sem a presença de infraestruturas, como de áreas isoladas fora do perímetro urbano. O que se amplia com a prática da construção, pelo poder público através das Companhias de Habitação (COHABs), da maioria das habitações sociais na periferia urbana (LACERDA, 2012).

Sobre essa caracterização, Lacerda (2012) revela uma preocupação com essa ideia de polarização da cidade, pois deixaria margem para interpretá-la como rigidamente orientada em duas direções, o que conforme já abordado, empobreceria análises sobre a estruturação intraurbana.

O quarto, e último momento, refere-se à cidade contemporânea até os anos 2000, somente aqui caracterizado como o aglomerado fragmentado. Entende-se, que permanece ainda a tendência do crescimento linear por setores e o preenchimento das áreas entre esses setores, no entanto de forma diferenciada, já que os principais elementos indutores agora são outros. Borsdorf (2003) ressalta que os transportes ferroviários, principal indutor do crescimento linear do século XIX, e bastante atrelados à indústria, perderam a importância. Agora são as construções de novas rodovias intraurbanas, viabilizando o fluxo do trânsito e ligação com zonas periféricas que induzem o crescimento, primeiro no seu entorno imediato e depois nos arredores. Além disso, grandes equipamentos, como aeroportos, *shopping centers*, centro de convenções assumem uma determinada localização na cidade que acaba por determinar nova reestruturação.

Não se discorda de que os movimentos indutores da transformação do espaço se intensificaram e se aceleraram, o que se coloca em discussão é que na verdade ampliaram-se as fragmentações já existentes – as partes divididas – em torno das novas centralidades, e

consequentemente aumentaram as necessidades de integração dessas, que se fazem conforme interesses, principalmente em virtude da fragmentação do próprio sistema produtivo.

De tal forma, ampliando o olhar para as metrópoles brasileiras, que como já mencionado, são consequência da conubação de várias cidades, cada cidade dessa, por sua vez, também formada por diversos fragmentos, observa-se que a estrutura espacial metropolitana vai se tornando ainda mais complexa e mais fragmentada, resultado do acúmulo de modelos de estruturação espacial. De acordo com a abordagem de Lacerda (2012, p. 39, grifos da autora):

O traço comum a todos esses modelos é a *fragmentação espacial*. E o que distingue um período do outro são as características da *fragmentação*, em termos (i) da quantidade de partes em que foi dividido o todo metropolitano, (ii) da forma, extensão e natureza de cada uma dessas partes, e (iii) dos modos de *integração* espacial, largamente definidos pelo nível de provimento das infraestruturas e dos serviços e equipamentos urbanos.

Assim, estabelece fases distintas de caracterização da fragmentação: a primeira seria a fragmentação com continuidade espacial (1960-1990), marcada por dois modelos de ocupação – que se refere ao período já citado de ocupação extensiva das metrópoles e áreas periféricas, e intensivo com a substituição de antigas estruturas e formação de novas áreas centrais; e a segunda fase seria a fragmentação com e sem continuidade espacial (a partir de 1990) – período de inclusão do Brasil na economia globalizada, diversificação social, do estilo de vida e hábitos de consumo. Intensificação das áreas de uso misto, de megacomplexos imobiliários que passam a ocupar localizações mais centrais ou privilegiadas. Consolida-se o policentrismo e o crescimento disperso distante do núcleo metropolitano, que levam a uma ruptura da continuidade da mancha urbana (Ibidem, 2012).

Entretanto, há um conjunto de partes que se articulam, integram-se e se traduzem em novas hierarquias. De modo que considera Lacerda (2012), que o movimento de fragmentação e de integração espacial, longe de serem contraditórios, eles se autoalimentam a partir do provimento de infraestrutura, principalmente no que se refere à mobilidade de pessoas, mercadorias e informações.

Ante o exposto, entende-se que toda e qualquer análise referente à produção e reprodução do espaço urbano brasileiro contemporâneo, deve reconhecer a complexidade adquirida pelos fragmentos que o formam, bem como, buscar compreender o nível de integração espacial existente entre determinadas partes, para assim apreender o resultado da unidade na diversidade, como sugere, Lacerda (2012).

3.2 Valorização imobiliária e reestruturação do espaço urbano no contexto da financeirização

No contexto atual, com a economia sob a lógica da financeirização²⁷, a produção do espaço urbano vem sendo marcada por um novo ciclo de expansão e de valorização urbana de determinadas áreas. Logo, pretende-se nesta seção retomar o conceito de renda da terra e expor as formas como se dá a valorização da terra urbana, quais os momentos e instrumentos que a viabilizam, as novas frentes de expansão a partir da valorização, bem como os efeitos perversos inerentes a esse processo.

3.2.1 O valor da terra urbana a partir da teoria da Renda da Terra

Entendendo a importância crescente que o espaço urbano assume enquanto mercadoria consumível neste cenário recente, é relevante salientar antecipadamente, que se trata de uma mercadoria diferenciada das demais, em que o seu processo de valorização não é oriundo diretamente de uma forma de trabalho, de uma produção em si, mas das formas de apropriação e uso dessa mercadoria e, por isso, faz-se necessário melhor entender de onde vem e como se dá o valor da terra urbana.

A busca pela compreensão da formação de preço da terra se deu ainda no século XVIII com Adam Smith, David Ricardo e James Anderson, fundando teorias da renda da terra. Ainda que se acredite que o tema da renda da terra envelheceu²⁸, sobretudo, porque os estudos se debruçavam sobre questões vinculadas à produção agrícola sobre a terra e sua fertilidade, há ainda a necessidade de explorar maiores reflexões relacionadas à especificidade do produto terra urbana e fatores como terra-localização, valor e preço da terra urbana.

As teorias fundamentais da renda da terra nasceram a partir da percepção da particularidade da terra no cenário capitalista que se cristalizava, uma vez que a terra não era vista como um produto do trabalho humano, por estar presente na natureza e ter, inclusive, um estoque limitado, precisava-se compreender como então poderia ter um preço e ser trocada

²⁷ Compreendendo que não só a economia é o agente indutor das transformações, como já debatido, mas que essa tem tido seu campo de ação ampliado e que produz mudanças nas relações sociais e políticas e todas essas mudanças refletem e são refletidas pelo espaço urbano, por meio de relações imbricadas e não unívocas. De acordo com Chesnais (2005) a predominância que a economia parece ter sobre todas as outras esferas da vida social se acentua significativamente no contexto da mundialização capitalista contemporânea, baseada no capital financeiro.

²⁸ Villaça (2012) salienta que as preocupações sociais do século XX e XXI são diferentes das discutidas no século XIX, quando das primeiras contribuições para a formulação do conceito. Além disso uma das facetas da renda da terra ligada à propriedade da terra e à produção rural, em que existia uma classe social vinculada a essas propriedades de fato envelheceu. A importância dos estudos se dava por aquelas terras estarem associadas à produção agrícola e se discutia quais terras eram mais férteis e, portanto, capazes de produzir mais.

como mercadoria se não possuía valor²⁹. As principais contribuições daqueles autores dessas teorias apontaram, então, que o preço surgia em virtude do que se era produzido na terra, cada produto cultivado teria um preço, que seria comercializado e influenciaria no preço da terra (Adam Smith), considerando inclusive a fertilidade da terra (James Anderson) e o trabalho envolvido, analisando a diferença entre produtos obtidos mesmo sob quantidades iguais de trabalho e capital – que originou o conceito renda diferencial³⁰ (David Ricardo) (WARD; AALBERS, 2016).

Anos mais tarde, no século XIX, Karl Marx revisa toda a discussão e incorpora para a análise o tempo social do trabalho realizado sobre a terra e o monopólio da renda, em que se considera que o que produz a renda na terra mais fértil não é a apropriação de uma força natural que torna mais produtiva a força de trabalho, mas a apropriação de uma força natural que não está à disposição de todo o capital investido, mas somente daquele que detém certos terrenos (HARVEY, 2013; PAULANI, 2016). Com isso, definia a existência de mais dois tipos de renda: a absoluta e a de monopólio. A absoluta se daria quando, por decisão entre proprietários de grandes quantidades de terra, optassem em não as colocar à disposição da produção até que os preços de mercado fossem satisfatórios. Já a de monopólio se configura quando parte da sociedade se dispõe a pagar preços elevados aos praticados no mercado, em busca de adquirir aquele terreno específico, em face da localização e/ou atributos naturais que possa existir (HARVEY, 2013).

Além disso, Marx apontou que existiam dois tipos de renda diferencial: uma relacionada ao aumento da produtividade atribuída a características inerentes à terra, oferecidas pela sua própria natureza³¹; e outra atribuída a investimentos sobre a terra (WARD; AALBERS, 2016). Sinalizando, assim, que um terreno hoje percebido como uma localização ruim poderia se valorizar no futuro.

Posteriormente, Harvey (2013) acrescenta classe e poder no debate da teoria da renda e afirma que o poder do privilégio do monopólio não adiantaria se não fosse o fato de a terra ser uma condição de produção em geral necessária e, portanto, disputada por determinadas classes que detêm mais ou menos poder – ao tempo que a classe de proprietários de terras, juntamente

²⁹ Conforme os conceitos clássicos de Valor, sobretudo por Marx, o valor é obtido em função da quantidade de trabalho socialmente para produção ou reprodução e trocas de mercadorias (HARVEY, 2013). Como se entendia que a terra não era produto do trabalho humano, logo, não poderia gerar valor.

³⁰ O Conceito trabalho, por Ricardo, que acreditava ser essa a única forma de renda trazia luz a fertilidade da terra e também sua distância do mercado em que seria comercializada, impactando no preço do produto final (WARD; AALBERS, 2016).

³¹ Smolka (1979) salienta que o terreno é um ente singular em que seus atributos não se repetem, proporcionando diferenciação na forma de apropriação e uso deste produto.

com as instituições, cria escassez artificial, mantendo terras fora do mercado por um lado, e criando exclusividade no uso da terra por outro. De modo que, em síntese, tem-se hoje que a renda se refere a um pagamento feito aos proprietários da terra pelo direito de acessá-la e utilizá-la, gerando então uma disputa pelo acesso a determinadas porções da terra mais que a outras.

Dessa forma, a teoria da renda consegue explicar como a terra – não sendo um produto do trabalho humano – pode ter um preço e ser trocada como mercadoria³². Harvey (2013, p. 471) coloca que “a renda fundiária capitalizada como o juro sobre algum capital imaginário constitui o “valor” da terra. O que é comprado e vendido não é a terra, mas o direito à renda fundiária produzido por ela”. Neste caso, o comprador adquire o direito sobre as receitas futuras de maneira antecipada, direito este que se torna uma forma de capital fictício.

Com isso, Harvey (2013) aponta que a terra deve ser tratada como capital fictício, deve ser um campo aberto para a circulação de capital que rende juros, pois somente assim a contradição entre a teoria do valor e a da renda pode ser superada. De acordo com Paulani (2016), dessa maneira permite-se a coordenação do processo de utilização da terra, a fim de garantir os melhores e mais lucrativos usos, maximizando a produção de valor excedente com investimentos em infraestrutura. Nessa conformidade, os proprietários da terra podem impor novas configurações à produção na terra, a fim de capturar as rendas mais diferenciadas, o que tem sido intensificado em um contexto de economia sob a lógica de acumulação financeirizada.

Nesse cenário, há uma transformação nos agentes sociais responsáveis pela produção em que as próprias incorporadoras³³ passaram a ser também grandes proprietárias de terrenos, de modo a transformar o valor da terra em uma fonte significativa de ganho para o capital imobiliário, que antes se assentava apenas sobre o lucro alcançado a partir do uso de mão de obra barata (COSTA; MENDONÇA, 2011).

³² Para outros autores, tais como Villaça (2012) e Gottdiener (2010), dentre outros, a terra urbana é sim vista como integrante do espaço urbano socialmente produzido e, por isso, fruto do trabalho humano, tendo, portanto, um valor. O valor da terra urbana envolveria então outros dois valores: o valor da edificação em si – o qual depende do custo da construção; e o valor da localização na malha da cidade. Apesar das diferentes visões, observa-se que os autores chegam a pontos comuns, no que se refere à importância da localização e dos investimentos realizados sobre a terra, sobretudo, quando Harvey acrescenta para a teoria as relações de classe e poder. Nesta tese, então, considera-se que embora a terra não se sujeite a muitas das características que explicam a dinâmica do mercado, ela é uma mercadoria singular, controlada por agentes sociais e que obedece a uma lógica de funcionamento que depende dos interesses de quem a detém e de quem a quer utilizar.

³³ Neste ponto, Smolka (1979) salienta a importância do capital incorporador, que viabiliza a valorização pela incorporação imobiliária e o consequente ganho para o capital imobiliário. O capital incorporador é aquele que investe em rendas fundiárias, criando e ampliando as bases sobre as quais as rendas da terra serão apropriadas, articulando-se para tanto, com o sistema financeiro e como o Estado em suas intervenções no ambiente construído. Está envolvido desde a compra de terrenos até a contratação de consultores, construtores, agentes financeiros e os responsáveis pela comercialização final de imóveis, além de alterar atributos dos terrenos para reequipá-los (SMOLKA, 1979).

Além disso, há aqueles que preferem apenas utilizar a terra, que ser proprietário, como colocado por Arantes (2014) e debatido no segundo capítulo, nessa situação ele também paga com vistas a alcançar a renda fundiária produzida, ou participar dos dividendos obtidos, mas sem deter o estorvo da fixação que a terra sugere, mantendo fluído seu investimento a partir da titularização daquele investimento, questionando a absolutização da propriedade da terra³⁴ – o monopólio, que ora retira a terra do mercado, até o mesmo se estabilizar e oferecer os ganhos pretendidos, mas que enquanto isso não acontece, o proprietário também não acumula nenhuma renda. Enquanto aquele que investiu, apenas acessou a terra como ativo financeiro, pode retirar seu investimento mantendo a fluidez do seu capital que não está afixado.

Assim, o que há de novo na discussão da teoria da renda da terra (cada vez mais urbana) é a necessidade de entender a enorme concentração de capital no setor de terras, a intensificação da desabsolutização da propriedade, a multiplicidade de novos usos que surgem, a velocidade com que se modificam as demandas de determinada área, e com isso, a volatilidade do valor, que pode super valorizar e se desvalorizar em um curto espaço de tempo; além das implicações da tendência da terra, como ativo financeiro, em que a corrida pelos lucros, tanto os que serão reinvestidos, mas, sobretudo, os que serão distribuídos (dividendos) assume uma visibilidade maior que a produção em si, revelando o perigo da intensificação da especulação e as crises inerentes ao capitalismo financeiro, como visto no segundo capítulo.

3.2.2 *Novas dinâmicas imobiliárias oriundas dos GPUs*

Como vem sendo abordado, diante da financeirização da economia há uma reestruturação que se dá no âmbito político, social e, por conseguinte, na forma de se tratar as terras e imóveis urbanos, o que rebate na produção do espaço e nos demais elementos que a compõe. Além disso, Boltanski e Chiapello (2009), que identificam esse momento como o novo espírito do capitalismo, desde a renúncia do princípio fordista e a assumpção de uma nova organização em rede, sinalizam para a necessidade de conexão que se impõe para as cidades. Segundo os autores, o que importa na fase atual é estar sempre desenvolvendo atividades, nunca

³⁴ A desabsolutização da propriedade se processa em busca da superação provisória da relação social de propriedade que é um entrave a acumulação do próprio capital, assim se divide a terra em várias frações ideais, sob a forma comumente de condomínio, possibilitando a venda ou aluguel a vários interessados (PEREIRA, 2006). Segundo Tone (2016) o processo de desabsolutização da propriedade com o objetivo de maximizar a renda capitalizada na venda ou locação de múltiplas propriedades, como fração ideal se dá a partir da década de 1930 com a emergência da produção imobiliária voltada para mercado, a própria verticalização simboliza a possibilidade de criar a maior quantidade possível de propriedades a partir de um mesmo terreno. Assim como, a criação do FII, CRI e a figura da alienação fiduciária deram força a esse processo, por meio da titularização imobiliária e a garantida da retomada da propriedade, no caso da última.

estar sem projetos, sem ideia, uma vez que aquele que não tem projeto, deixa de explorar as redes, e assim, está ameaçado de ficar de fora desse mundo conectado.

Para tanto, faz-se necessário se relacionar com os outros, estabelecer relações de confiança, saber engajar-se e ter a capacidade de engajar os demais, bem como é preciso estar atento para se antecipar à necessidade de tentar novas conexões, quando as atuais dão sinais de desfalecimento. De maneira tal, que se observa, que embora a produção do espaço seja um fenômeno antigo, contemporâneo às necessidades de grupos de se estabelecerem em um determinado local, no cenário atual de produção global, o espaço tem assumido papel de destaque nas estratégias do capital sob a lógica da financeirização, em que há o estabelecimento de conexões e novas conexões de maneira intensa e contínua. Ou seja, a cidade se atualiza conforme essas novas demandas.

De maneira que, no caso brasileiro, podem ser citadas as parcerias público-privadas que, por meio das Operações Urbanas Consorciadas (OUCs), funcionam como meios utilizados para alcançar tal processo de produção do espaço urbano, com importantes aportes iniciais do Estado para criar a pretendida expectativa de valorização (COSTA; MENDONÇA, 2011). Esses instrumentos apontados pela Lei Federal 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, têm servido a expansão das condições de circulação do capital imobiliário, possibilitando a abertura de novas frentes urbanas a partir de determinadas âncoras, como o termo utilizado por Fix (2012), que podem ser uma nova avenida, *shoppings centers* ou outros empreendimentos significativos. Essas novas frentes serão objetos de disputa entre os incorporadores, primeiramente, e depois entre usuários.

As OUCs constituem um tipo de intervenção urbanística voltada para a transformação estrutural de um setor da cidade. Envolvem o redesenho do setor, a combinação de investimentos privados e públicos para sua execução e alteração, manejo e transação dos direitos de uso e edificabilidade do solo e obrigações de urbanização. Ou seja, trata-se da implementação de um projeto urbano para certa área da cidade, implantado por meio de PPPs (BRASIL, 2001). De tal modo, normalmente o poder público entra com a dotação de infraestruturas e o privado com a implementação dos projetos vultosos.

Para capturar os recursos necessários às intervenções, têm se recorrido a duas formas principais, por meio do instrumento de Outorga Onerosa do Direito de Construir ou a partir da emissão dos Certificados de Potencial Adicional Construtivo (CEPACs). O primeiro, reconhece a separação entre o direito de propriedade e o direito construtivo no que diz respeito aos terrenos, e significa uma transferência direta do certificado do poder público para os agentes possuidores de terrenos. O segundo, trata-se no contexto atual, em um aprimoramento do

anterior, pois na transferência do CEPAC existe um mercado secundário de certificados (SANTOS, 2015).

Ambos, servem como instrumento de captação de recursos para financiar obras públicas. O investidor compra do poder público, na esfera municipal, o direito de construir acima dos parâmetros permitidos na legislação, em áreas que receberão ampliação da infraestrutura urbana. Mas com a existência do mercado secundário, no caso dos CEPACs, Santos (2015) aponta que se cria não somente uma desvinculação entre a propriedade do potencial de construção adicional e a propriedade do lote, como também se cria a oportunidade de um tipo de especulação financeira, com um título de natureza imobiliária, que pode circular de maneira independente da propriedade do terreno. O que amplia o número de investidores e, por conseguinte, o volume de capital que se orienta para essa possibilidade de valorização.

Entretanto, a emissão dos CEPACs, para alcançar o seu propósito de atração de capitais para esfera municipal, precisa antes garantir os altos lucros aos investidores, dirigindo a garantia de valorização da área, por meio da dotação de melhorias e outras transformações que se julguem necessárias. Dito isto, cabe salientar que as produções imobiliárias decorrentes, também passam a repercutir na produção do espaço. De modo que Fix (2007) ressalta que o edifício (e seu adicional construtivo) precisa ter a rentabilidade compatível com as expectativas do investidor para não correr o risco de desvalorização, o que é ainda mais grave quando a finalidade da construção do edifício é a renda a longo prazo. Smolka (1979) afirma que ao comercializar um imóvel nessa lógica não se está vendendo apenas um ativo, mas negociando o direito que permite o novo proprietário a também especular e almejar ganhos reais com aquele bem, em razão de uma valorização esperada.

Essas exigências pela continua valorização têm infligido impactos sobre os modos de morar, impondo novos estilos de vida, de consumo, inclusive da própria moradia, provocando uma reestruturação imobiliária – que assume novas formas arquitetônicas a partir da introdução de novas tecnologias e materiais construtivos –, transformando o entendimento de valor de uso do proprietário por valor de troca. Ou o valor de troca se enche e se valoriza a partir dos signos do valor de uso pautados nos novos modos de morar.

Impactos esses que têm sido percebidos principalmente a partir da presença cada vez mais marcante dos grandes projetos urbanos, envolvendo empreendimentos de grande porte e intervenções para renovações, os quais segundo Sánchez (2010), têm gerado espaços cada vez mais cheios de significados, hábitos de consumo e valores culturais que se tornaram dominantes no mundo, sem necessariamente dialogar com os símbolos locais. São espaços, muitas vezes homogêneos, mas que não necessariamente se integram de maneira socioespacial à cidade que

se inserem, e assim, ampliam o número de fragmentos urbanos, e consequentemente as desigualdades socioespaciais.

Até as décadas de 1980/1990, os investimentos em projetos urbanos eram bem pontuais, conforme aponta Lungo (2004). Com a divulgação do planejamento estratégico, baseado no modelo de Barcelona a partir dos anos 1990, ampliaram-se as iniciativas e inclusive as demandas por intervenções vultosas no espaço urbano, com a expectativa de preparar a cidade para uma vocação futura e para a inserção no cenário competitivo.

Ou seja, prepara a cidade para a pretendida reinvenção, para a reconstrução da sua imagem, como aborda Sánchez (2010), contando com o engajamento dos cidadãos, a partir da justificativa que as renovações das áreas proporcionam a inserção competitiva que por sua vez levariam a um grande desenvolvimento urbano. O que é possível também em virtude dessa era informacional, que segundo a autora ora citada encontra suporte na produção das imagens e do imaginário que contribuem fortemente para a imposição do pensamento único, evitando, desta forma, maiores conflitos de interesses declarados.

Sánchez (2010) destaca ainda, que nesse contexto os GPUs são capazes, portanto, de produzir novas centralidades, redimensionar o fluxo de pessoas e reordenar o consumo. De modo, que coaduna com o exposto por Lungo (2004) quando afirma que redefinem os usos de determinadas áreas e modificam as funções das cidades, ou ainda, conduzem para novos direcionamentos de expansão. Neste ponto, o referido autor cita como exemplo, o aumento da escala de programas habitacionais como elemento chave da estratégia do Banco Mundial e do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), produzindo um novo tipo de GPUs em muitas cidades latino-americanas. O que no Brasil pode ser observado claramente com a larga produção do programa MCMV, estendendo a cidade para outros rumos.

Entretanto, salienta-se que ao mesmo tempo que criam centralidades, tendem esvaziar outras – quando Lungo (2004) afirma que modificam as funções das cidades – em virtude da raridade de espaço. No momento da instalação de determinadas atividades, como no caso de edifícios corporativos, com fins de atender ao crescimento e modernização do setor de serviços, entende-se, conforme coloca Carlos (2012), que essas atividades só podem se realizar próximas das áreas em que já se desenvolvem, mesmo que isso demande a dissolução de bairros residenciais ou outras atividades para outros lugares. O que pode se dar em virtude da escassez de terrenos ou pela imediata valorização do solo urbano.

Ou seja, ao mesmo tempo que os GPUs contemporâneos se apresentam como característicos do modelo econômico vigente, e das transformações geradas nos outros âmbitos por esse chamado novo espírito do capitalismo, eles próprios têm o poder de produzir outras

transformações no espaço e no processo produtivo, o que reitera que na produção do espaço, os elementos, concomitantemente, são fatores induzidos e motor indutor.

Em tempo, verifica-se que há ainda outra significativa alteração nas dinâmicas imobiliárias que parece vinculada ao processo de financeirização e a implantação dos GPUs, e se refere a cada vez mais recorrente desabsolutização da propriedade da terra. De modo que se volta a um mercado de locação, concessão, adesão, em uma estratégia que associa várias frações do capital, que conforme apontam Boltanski e Chiapello (2009, p.157), dão acesso ao gozo dos objetos sem imobilizar o capital, defende ainda que “a distância em relação à propriedade, nesse caso, não é resultado de desprezo ascético pelos bens materiais, dos quais é totalmente lícito dispor e gozar, mas simples resultado da necessidade de tornar-se leve para deslocar-se com mais facilidade”.

Assim, vê-se grandes equipamentos se instalando nas cidades, utilizando-se dessas formas de acesso à terra sem maiores imobilizações de capital, o que pode oferecer ganhos àquele que detém a propriedade da terra, uma vez que continua lucrando com ela, extraindo rendas mensais, geralmente, mas também oferece maior liberdade ao dono do empreendimento, podendo mais rapidamente se desligar daquela área e se conectar a uma outra que lhe possa parecer mais vantajosa, em situações de quebra de confiança financeira na área atual ou motivações outra.

Diante do exposto, revela-se a preocupação com os impactos dessa mobilidade no espaço produzido, fruto dos processos de acumulação e valorização imobiliária. Pois, como se pôde observar com as transformações recentes, depara-se com uma transição entre continuidades e descontinuidades, a partir da formação de novas centralidades e esvaziamento de outras, acentuando, inclusive, a mobilidade da população em função da sua renda e do seu poder de compra no espaço. Com isso, segue-se a discussão sobre os possíveis efeitos perversos do próprio processo de valorização.

3.2.3 Efeitos perversos da valorização urbana

Para abordar os efeitos negativos oriundos da valorização, é importante retomar os conceitos de valor de uso e valor de troca, uma vez que, como já debatido, também recaem sobre o espaço público e não apenas sobre bens privados. Carlos (2013) sintetiza que o valor de uso do espaço urbano se configura na condição necessária à realização da vida, ou seja, como espaço de encontro e das realizações das atividades essenciais do ser humano, circulação, moradia, discussão e palco de conflitos. Enquanto que o valor de troca, a autora ora citada afirma, que significa que o uso da mercadoria está submetido à lógica do mercado imobiliário

visando à produção do valor, isto é, vê-se ou impõe-se ao espaço atributos que traduzam possibilidades de ganho mais do que possibilidades de vivência.

Nesse contexto de intensificação da transformação do espaço em mercadoria, observa Sánchez (2010) que há uma imposição do valor de troca sobre o valor de uso. De modo que, “o valor de uso do espaço urbano, essência do encantamento da cidade, parece um atributo cada vez mais efêmero ou mesmo obsoleto face às engrenagens da valorização imobiliária” (COSTA; MENDONÇA, 2011, p. 9).

Dito isto, observa-se que o tal espaço valorizado limita o acesso de parte da população, o que leva à ampliação das desigualdades e dos fragmentos, quando, por exemplo, o espaço urbano é dividido em lotes e vendido de acordo com a área e demanda daquele que conta com as condições financeiras para possuir aquela porção e tudo que a envolve, deixando opções diferenciadas conforme as diferentes rendas disponíveis na sociedade (CARLOS, 2013). Sobre isto, Carlos (2013, p.100) esmiúça:

A fragmentação se explica, assim, pelo fato de que a extensão do valor de troca do solo urbano divide e parcela o espaço, disponibilizando-o para o mercado de moradia e, nesta condição, a propriedade privada do solo, associada à existência de rendas diferenciadas no seio da sociedade, justapõe morfologia social/morfologia espacial, produto da subordinação ao valor de troca e à realização do mundo da mercadoria.

Cabe por fim ressaltar, que a liberdade de escolha de uso do espaço é então claramente dependente da faixa de renda, sendo praticamente tolhida nos casos de mais baixa renda, conforme salienta Smolka (1979). É claro, que numa sociedade capitalista, essa condição é inerente, mas o que se discute é que com a predominância do capital financeiro, intensifica-se, já que o valor de troca passa a definir com maior frequência o valor de uso do espaço, promovendo além de alterações na liberdade de escolha, a necessidade de mobilidade no espaço, após a valorização, por se tornar financeiramente insustentável manter-se no local.

Além disso, o próprio capital na busca de permanecer em giro e se valorizando, movimenta-se cada vez mais no espaço. Uma vez que, a valorização de determinada área torna os terrenos do entorno mais caros, o mercado vê sua própria margem de lucro diminuir, haja vista que a compra de novos terrenos passa a ter um custo muito maior. Com isso, toma as decisões de levar investimentos ora a áreas distantes do núcleo infraestruturado e servido da cidade – áreas periféricas com baixos preços do solo urbanos, mas com atrativos (GPUs) e amenidades (naturais) que possibilitem a realização do retorno do investimento em si, visando segundo Cuenya et al. (2012) os usuários de alta renda –, ora de reinvestir em áreas consolidadas, mas que se degradaram ao longo do tempo.

Desse modo, pode-se dizer que essa constante mobilidade traz efeitos perversos para o espaço, e para a sociedade, multiplicam-se as partes fragmentadas e as necessidades de integração, conforme já observado, e colocam parte das pessoas sem maior poder aquisitivo numa condição constante também de mobilidade no espaço, em busca daqueles que estejam adequados às suas condições econômicas, que como visto variam também numa velocidade maior.

Nessa situação, Smolka (1979) incita atenção para essas atualizações do preço da moradia, aluguéis, aumento do custo de vida, da moradia, serviços, etc., que pressionaria o aumento dos salários, mas que ao mesmo tempo, diminuiria a margem de lucro. Dilema este que foi absorvido pelo Estado, oferecendo como resposta a tal expansão do crédito (capital fictício), que como discutido no segundo capítulo sobre as crises, amplia valores de produtos a escala exorbitante, levando a desequilíbrios e a queda brusca de preços e salários, mas principalmente no grau de confiança. O que rompe com a falsa percepção de que se pode permanecer em determinada área.

De acordo com Lungo (2004) coadunado com as ideias de Swyngedouw et al. (2012), a questão que merece maior atenção é que os investimentos em determinadas áreas, por meio inclusive de GPUs, estão pouco ou nada integrados ao planejamento e desenvolvimento da cidade como um todo, sendo formulados e decididos em decretos ou legislações, outras em contradição com o que está posto em planos diretores e códigos com parâmetro específicos, configurando-se como regime de exceção na forma de gestão, o que voltará a ser abordado na seção 3.2.4 sobre as rupturas no processo de reprodução do espaço urbano.

Assim, como vem sendo debatido nesta seção, esses investimentos no espaço urbano contraditoriamente introduzem maiores distorções no funcionamento do mercado de terra urbana em nível geral, alimentando, as desigualdades socioespaciais. Segundo Fix (2012), chegou-se a argumentar que esses efeitos perversos da valorização imobiliária poderiam ser compensados pela recuperação de parte dos recursos investidos para aplicação em questões sociais, principalmente nas áreas de transporte público coletivo e habitação de interesse social.

Ou seja, voltando a citar os instrumentos do Estatuto da Cidade, que na figura das OUCs, sob a forma das PPPs, têm servido para criação e ampliação das frentes de expansão, e a consequente valorização urbana, esta última poderia ser extremamente benéfica, se demais instrumentos específicos para a captura de mais-valia fundiária estivessem sendo de fato aplicados em benefício da sociedade, conforme aponta Magalhães et al. (2011), tais como IPTU progressivo no tempo, contribuição de melhoria e a própria OUC.

Cuenya et al. (2012) esclarecem que essa captura de mais-valia fundiária, significaria a captação e distribuição da valorização do solo, ou seja, dos benefícios obtidos a partir das ações dos agentes públicos e privados envolvidos em um grande projeto, ao que se pode acrescentar, em um grande investimento no espaço urbano. Fix (2012) lembra que uma das principais justificativas, é exatamente evitar que proprietários de imóveis, localizados dentro do perímetro objeto de intervenção da OUC se beneficiem da valorização oriunda dos investimentos públicos realizados. De maneira, que os beneficiários deveriam pagar por essa valorização, de modo a interromper os mecanismos que têm levado a socialização das perdas com o Estado e privatização particular dos ganhos, além da já citada, ampliação da desigualdade. Permitindo que essa captura e o retorno do investimento pudessem ser utilizados em benefício da sociedade.

Entretanto, como se pode perceber, os instrumentos de 2001 ainda têm sido pouco aplicados, apesar de mais de uma década em vigor, de modo que Fix (2012) afirma que apenas uma parte do incremento do preço da terra, com base no total investido pelo Estado, tem sido recuperada. A possibilidade de recuperação de mais-valia por parte do Estado, conforme expõe Smolka (1979), romperia com o circuito de valorização do capital incorporador, o que consequentemente, desestimularia as bases do capital financeiro. O que parece explicar o baixo incentivo e uso dessa captação e redistribuição.

Neste ponto, Smolka (1979) questiona ainda se os recursos recuperados e transferidos das áreas para a baixa renda, seriam realmente capazes de reduzir a diferenciação espacial, evitando os processos de gentrificação que têm sido observados em áreas que recebem investimentos e se valorizam. Parecendo um círculo vicioso, que demandaria outras políticas públicas mais pertinentes e eficazes para a inclusão e manutenção das condições de permanência (se desejada) da população.

Com isso, reafirma-se que embora a valorização urbana imobiliária proporcione melhorias e atualizações do espaço urbano, ao mesmo tempo, tem impelido parte da população a deslocamentos no território em busca de espaços coerentes com seu poder aquisitivo, mas não com suas necessidades e demandas. Quanto a esse efeito perverso, também resultante da chamada de gentrificação, segue-se a discussão na seção seguinte, em busca de compreender as possíveis atualizações desse fenômeno, no contexto mais recente da financeirização da economia e seus impactos na reprodução do espaço urbano.

3.2.3.1 Atualização nas formas de gentrificação?

Oriundo da palavra em inglês *gentry*, que significa pequena nobreza, o termo gentrificação em português apresenta noções alternativas como enobrecimento, nobilização, aburguesamento, dentre outros. Na visão original de Glass (1989 apud VASCONCELOS,

2013) o termo explica o processo vivenciado por bairros da classe trabalhadora de Londres, na década de 1960 a 1970, que foram sendo substituídos pelas classes médias – alta e baixa, levando à valorização dos imóveis e à expulsão dos habitantes originais.

No entanto, na década seguinte – 1980 – o termo ganhou grande repercussão no cenário acadêmico, e em seguida para além dele, em virtude da identificação de casos semelhantes ao descrito por Glass em diversas localidades. Com isso, entende-se que é importante recuperar o conceito de gentrificação e compreender como se dá o fenômeno na atualidade.

Smith (1979) caracteriza gentrificação como processo de entrada de capitais privados e de moradores de classe média e alta em bairros populares, localizados em antigos centros urbanos, que passaram por degradação em face de um longo período de pouco ou nenhum investimento³⁵. Esse afluxo de capital seria orientado pela busca de lucro a partir dos investimentos na terra, ou seja, a busca pela renda diferencial – conforme debatido na seção 3.2.1. De acordo com o autor ora citado, a degradação resultante da ausência de investimentos chega a um grau em que a arrecadação de renda é tão parca que vale a pena o reinvestimento e aquisição de imóveis e terrenos a preços baixos, pois atrairia moradores de alta renda e os retornos cobririam os custos, com uma perspectiva clara de lucro – dando início a gentrificação. Sendo, portanto, a gentrificação um produto estrutural dos mercados de terra e habitação (SMITH, 1979).

Posteriormente, Smith – que recebeu algumas críticas por fazer essa relação entre o processo de gentrificação e o alcance da renda diferencial³⁶ – identifica adaptações do termo às novas dinâmicas socioeconômicas. Smith (2006) aponta que no início, entre as décadas 1960 e 1970, o processo de gentrificação se restringia aos centros antigos de algumas cidades de capitalismo avançado, limitando-se ao setor residencial e centros históricos dessas cidades – assim como observado por Glass. Entre o final da década de 1970 e meados da década de 1990,

³⁵ Neste ponto, Smith (1979) aborda a contradição entre a fixidez espacial e liquidez do valor, uma vez que a terra e as melhorias realizadas são fixas no espaço e seu valor seria tudo menos fixo, a fixidez dos investimentos forçaria os novos desenvolvimentos a procurarem outros locais para se colocarem – mesmo que menos vantajosos – mas evitando assim, que o redesenvolvimento ocorresse, até que o capital vivesse seu ciclo econômico. Naquele período, Smith (1979) analisava que o longo tempo de rotatividade do capital investido no ambiente construído desencorajava os investidores, ao tempo que outros setores eram mais rentáveis.

³⁶ As críticas se deram em torno do modo como a dimensão territorial era tratada por Smith, em que alguns dos opositores do mesmo alegavam que seu modelo explicativo não permitiria que se previssem quais os lugares detinham as condições para a deflagração do processo de gentrificação, além de questionar se a renda diferencial era a força motriz do processo de gentrificação. De modo que a hipótese do diferencial de renda não passaria de uma proposição teórica excessivamente abstrata, com pouca operacionalidade prática e de respaldo empírico duvidoso (PEREIRA, 2014). No entanto, vê-se que a intenção de Smith não era buscar as particularidades de casos singulares, mas teorizar o tema em busca de suas causas, do porquê que ele acontece, e embora, tenha-se percebido por meio de outras experiências práticas, que nem sempre em que a renda potencial supera a renda efetiva ocorre gentrificação, sabe-se que a gentrificação ocorre com fins a buscar essa renda em potencial, por acreditar que ela superará a renda efetiva e os investimentos realizados.

o processo extrapolava o centro histórico e começava a ser observado em outras cidades. Na última fase identificada pelo autor, iniciada em meados dos anos 1990, o fenômeno se generaliza por boa parte do globo, em face da economia cada vez mais globalizada e sob uma economia neoliberal, manifestando-se cada vez mais para além dos centros tradicionais.

Além disso, a facilidade com que o capital consegue se deslocar no cenário recente da economia financeirizada – pois ainda que mantenha uma fração fixa no espaço, por meio da titularização ele consegue manter uma outra porção líquida – e em um contexto que cresce o tratamento do espaço urbano como uma mercadoria, entende-se que há ainda uma maior intensificação desse fenômeno de gentrificação em diversas áreas nas cidades, em função, especialmente, de decisões de mercado e Estado por terem mais facilidades para o investimento e garantias de retorno pelo sistema financeiro. Acrescenta-se, que os espaços não precisam necessariamente estar degradados, basta ser identificado que uma mudança de uso e de perfil de moradores/usuários garantiria maiores lucros (CARLOS, 2015).

Por exemplo: determinada área central torna-se espaço de interesse para expansão do setor de serviços – que é na maioria das vezes o espaço preferido para a instalação de serviços –, mas se encontra saturada com usos residenciais, impedindo a dinamização da área. Para reestabelecer as condições de crescimento no local, criam-se mecanismos de investimentos capazes de liberar áreas e atrair os novos usos de interesse (CARLOS, 2015). Ou seja, novamente, vê-se a busca pela renda diferencial como motor do processo de gentrificação e que tem suas possibilidades ampliadas recentemente.

Neste ponto, é importante discutir a relação entre padrão de produção e de consumo, haja vista que, embora, concorde-se que vivemos em uma sociedade do consumo que interfere nas definições do padrão de produção, Smith (1979) já salientava que as necessidades de produção de um grupo – sobretudo a necessidade de obter lucro – eram mais decisivas no processo de gentrificação do que a preferência individual do consumidor. Não significa dizer que a preferência do consumidor é completamente passiva a da produção – ela é de grande importância na determinação da caracterização das áreas a serem renovadas – de modo que produção e consumo possuem uma relação simbiótica, mas na qual a produção domina, estimulando os consumidores a acreditarem que eles possuem aquela necessidade naquela localidade³⁷.

É o que se observa no caso acima narrado, em que não há degradação e os moradores vivem naquela dada área, mas em virtude de identificação de renda potencial pelo mercado

³⁷ Estímulo esse que é ainda mais fortalecido quando alguma fonte de financiamento reaparece, como o capital hipotecário, por exemplo (SMITH, 1979).

passa-se a incentivar e desincentivar determinados usos. Com isso, Smith (1979) defende que as intervenções com fins à renovação urbana vinham sendo estimuladas mais por forças econômicas do que por forças culturais e sociais. No cenário recente, a preferência por um bom investimento financeiro se destaca em relação a outras preferências, e isto precisa ser considerado, pois do contrário, poucos iriam considerar o investimento na intervenção se for cogitada uma perda financeira.

Sobre as diferenças do conceito, no contexto econômico atual, em contraposição ao verificado por Glass, na década de 1960, destaca-se ainda a presença do Estado, no que anteriormente aparecia como uma resposta racional do mercado às áreas degradadas, onde existia a busca pela revalorização do capital (SMITH, 1979). As estratégias de intervenções hoje envolvem cada vez mais a formação de coalizões entre agentes privados e o Estado, por meio de parcerias públicas e privadas e operações urbanas consorciadas, possibilitadas por um sistema financeiro mais estruturado e por discursos ideológicos, junto à mídia a fim de minimizar conflitos, conforme voltará a ser discutido na seção 3.2.4. Nesse caso, pode-se estar diante de um processo de gentrificação por planejamento e não somente por mercado, o que pode ser ainda mais perverso pela amplitude de impactos.

As intervenções recentes de renovação urbana, conforme discutido no segundo capítulo, têm preferido a adoção de projetos de referência de grande porte, decorre-se, assim, uma valorização exacerbada de espaços antes desvalorizados, mas essa população, que involuntariamente se retira, irá partir em busca de espaços favoráveis à sua condição econômica, frequentemente, áreas menos valorizadas. Ampliando, como já mencionado, as partes fragmentadas do espaço, fazendo estender territórios e, segundo Sánchez (2010), cristalizando fronteiras de classe por meio dessas fronteiras espaciais. Sendo o contrário igualmente verdadeiro, cristalizam-se as fronteiras espaciais por meio das fronteiras de classe.

Além disso, é importante pontuar que observações recentes indicam que questões que pareciam superadas vêm sendo retomadas, tais como: as políticas higienistas, de limpeza urbana, mais precisamente, limpeza do pobre urbano; e remoções de ocupações ilegais que vinha sendo substituídas por políticas de regularização urbanística e fundiária, considerando como viável a forma de morar do pobre e mais barata do que o reassentamento. O que pode ser um indício de mais uma atualização/adequação do processo de gentrificação, em que o enobrecimento é condição e não consequência da valorização.

As ocupações irregulares, como as favelas, vinham sendo largamente toleradas e pode-se afirmar que ainda são, em muitos casos. Mas, quando interferem nos circuitos de realização do capital incorporador, imobiliário e, conseqüentemente, no capitalismo financeiro, então se

lançam como entrave a contínua acumulação, como colocam Maricato (2000) e Fix (2007). Fix (2007) aborda o caso de OUCs em São Paulo e traz especificamente o caso da remoção da favela Jardim Edith, na época das obras do Centro Empresarial Nações Unidas, considerada obstáculo à expansão das obras. Acrescenta ainda, que mais que a remoção de um obstáculo, representou a possibilidade de grandes ganhos, por meio da apropriação da renda gerada pela consequente valorização dos empreendimentos do entorno.

Ressalta-se, que a existência da favela, antes das obras do empreendimento, permitiu a compra do terreno por baixos valores, e sua retirada aliada à construção de um prédio luxuoso, levou a uma grande valorização nas vendas, permitindo o que Fix (2007) chamou de constituição da “esquina da riqueza” em São Paulo. Além disso, Vainer (2012) salienta que como essas intervenções por meio de GPUs, geralmente incluem grandes extensões, é preciso assegurar a arrecadação para viabilizar a operação, e nesse sentido, a expulsão prévia dos pobres sugere facilitar a fase de arrecadação.

Diante do exposto, Vainer (2012) assegura que estaríamos então, muito distantes do que antes se operava da seguinte forma e ordem: (1) investimentos públicos, seguidos de (2) valorização imobiliária e (3) a consequente expulsão e substituição progressiva dos mais pobres (residentes, comerciantes) por meio de mecanismos de mercado, que o autor nomeia de expulsão branca, mas que se encaixa perfeitamente nas características de enobrecimento do processo de gentrificação. Segundo Vainer (2012) estaríamos diante, então, de uma relação de encadeamento que segue outra ordem, sendo a expulsão dos mais pobres a condição para a realização do processo de valorização, ainda que permaneça também como resultante.

Seria então a face mais perversa dessas políticas e planejamento orientados e conduzidos pelo e para o mercado, mas também com apoio do Estado, por meio de políticas urbanas ou de legislações que são formuladas para cada grande projeto urbano. Vainer (2012) chama atenção que sendo assim, são os processos decisórios e ações intencionais que promovem e antecipam o que, até então, era percebido como mecanismo automático do jogo de forças de mercado. De modo que, essa situação torna cada vez mais ilusória a crença nos instrumentos de recuperação das mais-valias (VAINER, 2012).

Atualmente, essa mobilidade a que estão sujeitos os mais pobres e que se sujeitam os mais ricos tem se espacializado em mais fragmentos socioespaciais, em que se sobrepõem e se justapõem as formas urbanas antigas e atuais, revelando espaços complexos e difusos, e que apresentam como desafio a articulação/integração entre as partes distintas, próximas e distantes. Dito isto, segue-se a discussão sobre as possíveis rupturas nos processos de produção e

reprodução do espaço urbano, que permitiriam melhor caracterizar os impactos das dinâmicas imobiliárias recentes, por meio da implantação de GPUs.

3.2.4 Rupturas nos processos de re-produção do espaço urbano?

Como se pôde observar nas seções anteriores e no capítulo anterior, parecem estar ocorrendo mudanças significativas no processo de produção do espaço urbano, ou pelo menos, acentuação de diferenciações socioespaciais. Como se discutiu na seção sobre a produção do espaço, o espaço tanto induz quanto é induzido pelas transformações sociais, com isso, Lungo (2004), ao analisar os GPUs, aqui entendidos como uma das principais materializações da aproximação entre setor imobiliário e capital financeiro, observa algumas transformações urbanas que serviram como contexto para que os mesmos se desenvolvessem, enquanto Vainer (2012) sugere que os mesmos são responsáveis por instaurar rupturas na cidade, como já apontado na seção 2.2.4.

De acordo com Lungo (2004), os GPUs se dão em um cenário que ele organizou em sete pares de contradições, a saber:

1. Formação de grandes cidades e regiões metropolitanas x proposta de revitalização das cidades médias;
2. Urbanização dispersa x urbanização compacta;
3. Economia terciária x economia informal;
4. Ilhas de modernidade x áreas degradadas;
5. Crescente segregação socioespacial x intenções de recuperar a integração urbana;
6. Novas formas de gestão urbana x fortalecimento da gestão pública local de desenvolvimento; e
7. Identidades urbanas previamente existentes perdidas x tendências em privilegiar a identidade da cidade sobre a identidade da nação.

Essas contradições terminaram por favorecer as condições de implementação dos GPUs, pois permitem a busca por novas áreas para revalorização, ao mesmo tempo que sugerem a expansão de outras áreas; justificam-se algumas decisões frente à sociedade por meio da mídia; a perda de identidades, inclusive pela implantação dos GPUs são utilizadas para defender a busca por restaurá-las, a partir da ressignificação da imagem de um lugar, etc.

Nesse sentido, Lungo (2004) discute que os projetos de grande porte colocam em questão o ordenamento territorial, a planificação urbana, as funções econômicas e sociais, sua

governabilidade, a participação social e a identidade cultural. Neste contexto é que Vainer (2012) fala em rupturas.

Vainer (2012) lista alguns tipos de ruptura que os GPUs terminam por promover, com ou sem intenção. Ao todo são elencados nove tipos, todavia o autor chama atenção, já que dificilmente um mesmo GPU incida ou produza ruptura em igual intensidade em todos os casos. Como exposto, nesta tese investiga-se esse poder desses projetos de grande porte de ampliar a fragmentação na produção das cidades, verificando inclusive se além de rupturas, há permanências significativas, resistências e/ou contradições.

Na análise, Vainer (2012), com base em um diagnóstico da realidade brasileira, tomou como pressupostos os dois objetivos fundamentais das políticas e intervenções brasileiras, sendo eles: a ampliação e aprofundamento da cidadania democrática e a redução das desigualdades socioespaciais vigentes na cidade, com a finalidade de verificar o alcance dos projetos. Para isso, montou uma escala analítica que permitisse avaliar em que medida os GPUs teriam contribuído ou não para que as cidades brasileiras fossem mais democráticas e menos desiguais.

Nesta tese, pretende-se identificar a ocorrência das rupturas, permanências, resistências e contradições, como mencionado, bem como, explorar as relações e concatenações entre os tipos de rupturas, observando os rebatimentos diretos e indiretos na produção em si do espaço urbano das cidades brasileiras contemporâneas, discutindo as consequências, portanto, no desenvolvimento urbano, a longo prazo. Salienta-se, que não serão estudadas as mudanças originadas por cada GPU, e sim todo o contexto de transformação, nas diversas dimensões, vivenciado nas cidades a partir da implantação de vários GPUs. Para tanto, serão utilizados os tipos de rupturas, baseados em nove dimensões, elencados por Vainer (2012), que são apresentados a seguir.

3.2.4.1 Ruptura política

A ruptura política se dá ao se instaurar ou reconfigurar coalizões políticas que disputam legitimidades e hegemonias no espaço. Segundo Bruno (2011), a própria financeirização elevou o poder político das classes rentistas e do sistema financeiro sobre os governos, ou seja, permitiu emergir outros grupos com maiores poderes decisórios, levando-os a articulações e decisões importantes sobre os rumos de crescimento da cidade a partir de intervenções urbanas.

Cabe salientar, que no período ditatorial havia uma convicção de que racionalidade tecnocrática era suficiente para justificar decisões e intervenções no espaço urbano, entretanto, na contemporaneidade, com os GPUs e o planejamento estratégico – que como já discutido, aparecem como resposta possível aos processos de economia global, competindo por recursos

– as coalizões se formalizam e buscam consensos, compreendendo que qualquer conflito político, significaria perda de confiabilidade, e consequentemente, de competitividade (VAINER, 2012).

De modo que se vislumbra, assim, rupturas políticas que podem impactar sobre a forma de governar, ao incidir em fatores como democracia, por meio de participação social ou mais especificamente, da não participação, ou ainda da mediação da importância daquela intervenção, inibindo o pensamento contrário, em prol do “desenvolvimento” da cidade, e ao incidir também na descentralização de decisões (FERRÁN, 2001). Entretanto, não quer dizer que o Estado esteja ausente nessas coalizões em si. O próprio Estado é utilizado para sustentar o sistema financeiro que viabiliza a implantação dos GPUs, como criar empregos, pagar altos salários, dotar áreas de infraestruturas, valorizando determinados setores (SWYNGEDOUW et al., 2002).

Vainer (2012) cita exemplos de projetos que se transformam em consensos entre governos estaduais e municipais, mesmo ocupados por diferentes partidos ou coalizões partidárias, como em GPUs em Palmas, Belém, Salvador, Rio de Janeiro, São Paulo e Fortaleza. Mas chama atenção para que ao contrário do que se possa pensar, que decorre destes fatos, uma despolitização, verifica-se na realidade, na maioria das cidades uma ultra politização do GPUs, de modo que os projetos são mais associados a determinados grupos políticos do que as próprias cidades.

Ainda assim, é importante ressaltar que embora a intenção seja blindar os conflitos, estes não são completamente inevitáveis, ao contrário, são inerentes aos processos urbanos, haja vista que se realizam a partir das ações sociais de diversos grupos e interesses. Vainer (2012) aponta que puderam ser observadas algumas resistências de início, resistências estas que levaram a modificações ora parciais do projeto, como no caso do Pelourinho, em Salvador e Operação Faria Lima, em São Paulo. Ou mesmo, como em caso no Rio de Janeiro, à suspensão total do projeto de Guggenheim.

A partir desses exemplos, o autor ora citado, pretende demonstrar que os promotores de GPUs não têm sido capazes de extinguir a ocorrência de conflitos nos projetos, trata-se, portanto, mais de uma estratégia que uma característica intrínseca à produção dos projetos. Cabendo, deste modo, o aprofundamento de estudos sobre a natureza das coalizões dominantes e os conflitos entre grupos de elite nas cidades. Acrescenta ainda que:

Os conflitos entre grupos dirigentes que disputam a hegemonia e o controle político das cidades, assim como os conflitos entre populações afetadas negativamente ou, ao mesmo tempo, defensores de outras concepções e projetos para a cidade, reiteram que os caminhos de uma cidade são muitos

mais tortuosos, inesperados e abertos que os pretendidos pelos os que invocam o consenso para blindar projetos e flexibilizar cidades (VAINER, 2012, p. 208 - **Tradução nossa**).

Assim, diante do exposto, observa-se que essa ruptura política, identificada a partir de coalizões entre grupos diversos, rebate na produção do espaço, na medida em que interfere nos processos decisórios da cidade, rumos de crescimento, processos de valorização, etc., entretanto, há movimentos de resistências, que em algumas situações têm conseguido frear uma atuação ainda mais irresponsável com os recursos públicos.

3.2.4.2 Ruptura institucional

A dimensão institucional está imbricada à dimensão política sendo, portanto, difícil separá-las, mas de maneira mais específica a ruptura institucional está atrelada à implantação e desenvolvimento de novos tipos de arranjos institucionais e administrativos, que podem viabilizar melhor as coalizões, cuja marca principal da inovação institucional estaria na **parceria público-privada**, ainda que as formas possam ser variáveis (VAINER, 2012).

De acordo com North (1991) as instituições são restrições humanas inventadas que estruturam exatamente a integração política, econômica e social, e também por isso, é uma dimensão bastante atrelada à dimensão política, e à dimensão econômico-financeiro, como será visto adiante. Consistem tanto em restrições informais (tabus, costumes, tradições, códigos de conduta) e formais (constituições, leis, direitos de propriedade), sendo as formais o interesse principal nesta tese.

Segundo Harvey (2011, p. 158), os arranjos institucionais são concebidos e declaram então uma autonomia, ainda que relativa, das associações humanas e seu controle exclusivo sobre, pelo menos, algumas atividades no território sob seu comando. Formam Estados ou entidades paraestatais, que podem ser bairros, cidades, ou regiões da cidade, chamadas Estados-nação, Estados federados e uniões de Estados. A princípio compartilhariam das mesmas posições políticas e interesses, entretanto, recentemente o interesse principal que parece mover os arranjos, são as possibilidades de ganho com a “venda” das cidades, venda da sua imagem no cenário competitivo.

De modo que, observa-se que no cenário atual, agências têm sido criadas exclusivamente para lidar com as intervenções urbanas de renovação, os grandes projetos urbanos, com o objetivo de regulamentá-los, recorrendo muitas vezes a uma espécie de regimes de exceção, deslocados de um planejamento urbano mais amplo, ignorando muitas vezes normas legais e outros organismos institucionais, em que se modificam, inclusive, as prioridades de orçamento público. Tudo isso, pautado na já explicitada propagação da ideia de

que a política tradicional tem que dar lugar a uma nova urbanidade (SWYNGEDOUW et al., 2002).

As parcerias público-privadas, como já colocado, aparecem como a principal inovação dos arranjos institucionais. Assunto este que foi abordado na seção 2.2.3, explicitando os papéis do Estado e do setor privado nesse contexto. O Estado assume um caráter empreendedor, ao buscar investimentos que possam dinamizar as atividades urbanas e o estoque construído, oferecer isenções fiscais e outros incentivos e poderiam, inclusive, exigir contrapartidas que se reverteriam para a sociedade como um todo, em termos de melhores condições de vida urbana.

Segundo De Souza e Cavalcanti (2013), um ponto crucial que pode ter sido determinante nessa alteração do caráter do Estado, deve-se ao o fato do art. 37 da Constituição Federal de 1988 ter acrescentado como princípio a eficiência, quando antes eram somente: legalidade, impessoalidade, moralidade e publicidade. Nesse contexto, o sucesso de determinado Estado, seja nacional ou local, é medido na maioria das vezes, em virtude do grau em que consegue captar recursos, atrair investidor, criar as condições favoráveis à acumulação do capital dentro de suas fronteiras, e garantir uma melhor qualidade de vida para seus habitantes (HARVEY, 2011). Ou seja, ser eficiente.

Entretanto, como se pode observar na seção anterior 3.2.3, o Estado parece não fazer exigências de contrapartidas, e, tampouco, estimula o mercado a também ser mais eficiente na promoção de empreendimentos com preços acessíveis para todos. Ao contrário, segundo Bruno (2011), como o Estado é pressionado a tornar-se o “fiador” desse tipo de adesão neoliberal aos mercados financeiros globais, ele promove uma grande extensão de carga tributária sobre atividades produtivas e sobre o trabalho, já que paga juros altos ao setor financeiro e às classes rentistas. Desse modo, as políticas fiscal e monetária se tornam instrumentos eficientes a serviço da estabilidade financeira, perdendo eficiência na promoção do crescimento econômico e de geração de empregos, dentre outras questões de responsabilidade direta do Estado, como o provimento de moradias, espaços públicos, mistura de usos, inclusão social, conforme ressaltam Somekh e Gaspar (2012).

É importante reconhecer que não é apenas a partir da financeirização que se observa o Estado atuando como “fiador” do processo econômico, adotando o termo utilizado por Bruno (2011). Uma vez que Lojkin (1997) identifica, já no final da década de 1970, como sendo o Estado capitalista atuando. Segundo o referido autor a interface entre o Estado capitalista e a questão urbana ocorre quando o Estado passa a garantir os instrumentos necessários para o desenvolvimento capitalista na cidade.

De acordo com Oliveira (1998), a presença dos fundos públicos no capitalismo contemporâneo é estrutural e afirma que o próprio Estado do bem-estar social consistiu em um padrão de financiamento público da economia capitalista. O fundo público passou a ser o pressuposto do financiamento da acumulação de capital, ao tempo em que financiava a reprodução da força de trabalho por meio de gastos sociais, com saúde, educação, por exemplo.

Oliveira (1998) evoca ainda que a regulação keynesiana funcionava bem enquanto estava circunscrita aos limites nacionais, as limitações permitiam ganhos fiscais correspondentes ao investimento. No entanto, a crescente internacionalização de capitais abriu espaço para os incentivos fiscais, isenções tributárias, retirando parte dos ganhos, embora coubesse aos fundos públicos, a tarefa de continuar articulando e financiando as condições de reprodução do capital e da força de trabalho e por isso, o Estado recorreu à expansão da tributação, como já mencionado.

Com isso, aparenta-se que tanto setor privado, quanto Estado atuam para manter as condições de acumulação financeira. O que se relaciona com as consequências da financeirização que está ligada à valorização patrimonial e à instituição da “liquidez”. Nessa situação, a propriedade patrimonial se apoia em interesses de grupos de pessoas determinados em assegurar sua permanência (CHESNAIS, 2005; AGLIETTA, 2001).

Além disso, acredita-se, como explicita Engels (1976), que o Estado é a força que sai da sociedade, porém ficando por cima dela e dela se afastando. Desta forma, diz-se que quando a elite captura o aparelho regulador do Estado, o que é bastante comum, o Estado tende a favorecer aos interesses particulares dessa elite, no lugar da sociedade como um todo. E mesmo, quando a oposição assumiu o poder no Brasil em 2003, representando a hegemonia às avessas de Oliveira (2010), viu-se que esta atuou em regime de exceção, favorecendo os interesses das coalizões, o lucro.

Assim sendo, vê-se que os arranjos institucionais, contando com uma gama complexa de atores públicos, semipúblicos e privados, tendem a favorecer a produção do espaço urbano pelas mãos daqueles que da cidade visam mais o lucro e menos as condições de vida urbana. Além disso, tende a ampliar a fragmentação da produção do espaço, uma vez que há uma fragmentação das próprias agências criadas, exclusivamente, para lidar com os projetos de grande porte e regulamentá-los, em função dos seus respectivos interesses, bem como constantes renegociações entre os diferentes níveis de governo sobre as competências na gestão da requalificação urbana (SWYNGEDOUW et al., 2002).

3.2.4.3 Ruptura imobiliária

A ruptura na dimensão imobiliária está relacionada a sua capacidade de alterar os fatores externos, que intervêm na determinação dos preços do solo e na conformação e distribuição espacial dos modos de uso do solo. Consequentemente, traduzem-se em impactos na gestão da terra urbana ao gerar recorrentemente novos condicionantes para o funcionamento do mercado de terras e aumentar seus preços (VAINER, 2012).

Com o mercado financeirizado e sua confluência ao setor imobiliário, as buscas constantes por opções rentáveis pressionam atuações de agentes cada vez maiores e de maior influência no processo de valorização, como foi observado na seção 3.1.1 sobre os agentes responsáveis nas novas dinâmicas imobiliárias. Conforme já abordado, qualquer intervenção no espaço gera transformações no valor de uso, e principalmente, no valor de troca de terrenos, de modo que no cenário recente é cada vez mais comum, antecipar-se, intervindo com a finalidade de gerar as alterações pretendidas.

Nesse contexto, por exemplo, a comercialização de um edifício precisa garantir a rentabilidade de acordo com as expectativas do investidor, de maneira que o empreendimento precisaria estar localizado no vetor de valorização imobiliária da cidade. Todavia, para ser rentável para ambas as partes, a compra de um terreno em área ainda não valorizada da cidade e, portanto, em que se encontra terreno mais barato, mas prospectada para se valorizar em curto cenário, parece ser a “sacada” ideal para o setor imobiliário financeirizado, mas por outro lado, gera interrupções na forma como o espaço urbano é gerido, entendendo que produz e/ou acentua as fragmentações existentes.

Fix (2007) salienta neste ponto, que se a localização sempre foi importante para qualquer proprietário, ela se torna ainda mais relevante quando o fim último do edifício é a renda a longo prazo no setor financeiro, como cita a autora, no caso dos investimentos institucionais com compromissos de metas atuariais para o pagamento de aposentadorias ou de seguros, como dos fundos de pensão e das seguradoras. Em sendo assim, a valorização prospectada precisa acontecer, senão a finalidade principal não é alcançada.

Como exemplo de instrumento que termina por facilitar essas rupturas imobiliárias, têm-se os CEPACs, que segundo a definição da Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa), são ativos de renda variável, uma vez que sua rentabilidade está associada a valorização dos espaços urbanos, sendo assim, eles só funcionam enquanto seus propósitos, se de fato ocorrer a valorização esperada para assim justificar a compra pelo mercado imobiliário (FIX, 2007; 2012).

Desse modo, o CEPAC, conforme coloca Fix (2007) introduz mudanças em relação às cobranças de contrapartida realizadas nas operações urbanas, em troca de inserção de exceções na legislação de zoneamento. E o que deveria ser um instrumento de arrecadação de recursos com fins sociais, funciona mais como uma solução institucional para driblar a falta de recursos, contribuindo com a fragmentação do espaço urbano, ao ajudar a definir os vetores de valorização, a partir do poder de compra do certificado.

Ainda no que se refere às estratégias para favorecer a valorização, verifica-se que se demanda um acompanhamento da modernização da infraestrutura, de acordo com as necessidades dos novos empreendimentos imobiliários, bem como seu dimensionamento adequado, para evitar problemas como o citado por Fix (2007), que aponta o exemplo da Vila Olímpica, no Rio de Janeiro, em que a concentração de novos empreendimentos foi tão intensa que comprometeu a infraestrutura, de modo a colocar em risco a valorização dos edifícios.

Além disso, parece haver, segundo pontua Maricato (2015), uma aceitação ampla de que os pobres ocupem áreas de risco, áreas distantes, que ainda não se tornaram interesse do mercado, e até mesmo, áreas de proteção ambiental, entretanto, não se admite que ocupem áreas valorizadas, ou como no caso que se esboça, áreas que tenham sido escolhidas para serem valorizadas. Ou seja, quando as ocupações ilegais interferem nos circuitos de realização do lucro imobiliário, parece que algo precisa ser realizado.

Por isso, retoma-se o exemplo trazido por Fix (2007) sobre a retirada da favela Jardim Edith, considerada entrave à expansão das obras do Centro Empresarial Nações Unidas, apresentado na seção 3.2.3.1. A autora salienta que a remoção da favela, mais que a retirada de um obstáculo físico, representou a possibilidade de grandes ganhos, já que com a existência da favela, os terrenos foram comprados a valores relativamente baixos, e com a saída da mesma, houve uma apropriação da renda gerada pela rápida valorização dos empreendimentos da região.

3.2.4.4 Ruptura legal

A ruptura legal se dá a partir da criação de regras, abertura de exceções em legislações que terminam por gerar descontinuidade no espaço legal da cidade. Atua principalmente sobre ao planejamento urbano, uma vez que rebate em regulações específicas que podem debilitar ou potencializar determinados espaços nas cidades (VAINER, 2012).

De acordo com Swyngedouw et al. (2002) a nova política urbana está pautada na crença de que são os lugares que precisam ser integrados, não os cidadãos, são os lugares que precisam de reconstrução e não a população de emprego e renda, e assim têm-se permitido alterações nas legislações para viabilizar a realização do valor, de modo cada vez mais rápido.

Como se pode observar, essa ruptura dialoga diretamente com a anterior, a ruptura imobiliária, mas também com a dimensão política e institucional, uma vez que os agentes promotores imobiliários, bem como Estado, e os arranjos institucionais têm pressionado, provocado e consentido as mudanças nos planos diretores, quando não, têm criado regras específicas para determinada intervenção no espaço. Ao tempo, que as consequências dessas rupturas dialogam com a ruptura arquitetônico-urbanística, pois abrem permissão para tipos e condições de construções e instalações não previstas, o que por sua vez, levará a uma ruptura simbólica, como será visto adiante.

3.2.4.5 Ruptura arquitetônico-urbanística

Trata-se da ruptura originada a partir da geração de espaços que produzem, por meio das suas características singulares, monumentalidade e forte apelo simbólico, descontinuidades na paisagem urbana pré-existent e na malha urbana ao produzir integração ou fragmentação espacial (VAINER, 2012).

Os projetos de grande porte têm trazido novidades no projeto arquitetônico dos edifícios, que na realidade, seguem parâmetros tipológicos pré-definidos utilizados em plantas que simbolizam a marca daquele empreendimento, novos materiais construtivos, instalações, bem como novos materiais de revestimentos, conforme coloca Fix (2007). Essa importação, muitas vezes, intenciona a utilização da arquitetura do espetáculo, a arquitetura produzida pelos arquitetos renomados no mundo com grande apelo estético, o que frequentemente, despersonaliza o local, já que não dialoga com os edifícios do entorno, mas especialmente, não dialoga com o próprio local em que se instala.

Além disso, conforme apontado anteriormente, as grandes intervenções têm contado com alguma liberdade quanto às regras de planejamento e controle urbano das cidades, com isso, os GPUs, segundo Swyngedouw et al. (2002) estão sendo implantados de modo fragmentado, com um estilo eclético, em que *design*, morfologia e estética são primordiais, e ainda com o objetivo final de valorização do empreendimento e da área, numa esfera competitiva com outras cidades.

Produz-se, o que Sánchez (2010) identifica como cidade-marca, termo adotado a partir de afirmação de Koolhaas, em 1995, ao se referir ao modelo da cidade de Barcelona: “[...] às vezes uma antiga e singular cidade, como Barcelona, através da supersimplificação de identidade, torna-se genérica, transparente, como uma logomarca”. Dessa forma, a imagem de marca, na realidade, incorpora a história, a política e a territorialidade da área, ao tempo, que a dissimula, torna-lhes opaca. Resultando, portanto, em cidades semelhantes entre si, tanto no discurso, quanto na cristalização material (SÁNCHEZ, 2010).

Neste ponto, preocupa o esfacelamento da produção social do espaço, bem como das relações sociais e identitárias, configurando em outra ruptura, a simbólica, como será visto a seguir. Preocupa também a intensificação das fragmentações na malha e na paisagem urbana da cidade. Além disso, questiona Koppmann (2006), no cenário a longo prazo, como poderão se integrar as urbanizações privadas com as tendências de crescimentos das outras centralidades urbanas existentes, já que os desenhos das novas intervenções, estariam, em muitos casos, totalmente divorciados do desenho geral do entorno.

3.2.4.6 Ruptura simbólica

A ruptura simbólica se dá ao produzir novas representações e imagens da cidade, a partir da inserção dos novos e grandes equipamentos urbanos carregados de novos valores e símbolos (VAINER, 2012). Desse modo, também se apresenta muito relacionada à ruptura arquitetônica-urbanística, já que, conforme destaca Fix (2007) a arquitetura e a forma urbana, ao mesmo tempo que configuram o espaço fisicamente, oferecem a percepção que temos da cidade, sendo, portanto, a materialidade simbólica de uma cidade.

Como se vem abordando, os GPUs se instalam nas cidades com grande apelo estético e com alguma monumentalidade, buscando deixar uma marca na cidade, estimulando assim a emergência da construção de novos valores para a área, o que impacta diretamente na identidade da cidade e nos seus valores culturais construídos. Tentam por vezes, renovar a imagem de um local, com base na sua história, mas sem envolver esse histórico no processo, como exemplifica Vainer (2012) através da intervenção no Pelourinho, que não contemplava a população local, construtora daquela imagem. Sánchez (2010) entende que a forma urbana e os monumentos, enquanto existência social, têm uma dupla realidade: sensível e simbólica, prática e imaginária. Segundo a autora ora citada, o consumo de signos sobrepõe-se ao uso prático, de maneira que o consumo imaginário e o consumo real não teriam limites bem conhecidos.

Neste sentido, a representação da cidade torna-se um objeto disputado, com isso, destaca-se novamente a mídia, pois participa nesse processo exatamente criando as representações a partir das transformações urbanas por meio de intervenções, e como sabido, exerce grande influência sobre a opinião pública. Produzem-se signos de bem-estar, ideia de satisfação com o consumo dos espaços de lazer, promove-se a valorização simbólica de lugares, criam-se novos comportamentos e estilos de vida, porém com uma marca que é muito semelhante a outras cidades que participam do mesmo circuito (SÁNCHEZ, 2010).

Ainda segundo Sánchez (2010), há uma verdadeira revolução simbólica oriunda das estratégias dos GPUs, carregada de intencionalidade de criar uma marca para a cidade e que rompem com a identidade local. Os novos símbolos gerados, por sua vez, interferem na

reformulação de políticas, construção de consensos e na prática de outras intervenções urbanas. Assim, vê-se mais uma vez, que as rupturas não podem ser analisadas isoladamente, eles se conectam e interferem umas nas outras.

3.2.4.7 Ruptura econômico-financeira

A ruptura na dimensão econômico-financeira relaciona-se à forma de apropriação e distribuição dos custos e benefícios, acentuando a concentração da riqueza ou estimulando sua melhor distribuição (VAINER, 2012).

Como abordado, discutia-se a possibilidade, ou mais especificamente, a necessidade de recuperação de mais-valia urbana, a partir dos volumosos investimentos privados em determinados áreas, que poderiam ser utilizados para habitações de interesse social, por exemplo, ou para possibilitar melhores condições de acesso a infraestruturas urbanas por parte de uma porção significativa da população.

Desse modo, foram criados alguns instrumentos, como se debateu anteriormente, tais como: as PPPs, as OUCs e os CEPACs, que previam uma interação do setor público e privado, em que ao público caberia as obras de infraestrutura e outras medidas que possibilitassem, além das condições de implantação, a valorização da área, e ao privado caberia a implementação dos seus projetos, que também gerariam outras ondas de valorização. Porém, o que se tem observado é uma apropriação muito maior do setor privado desses ganhos, e pouco retorno desses investimentos pelo Estado.

Preocupa-se essa determinação cada vez maior do setor privado sobre o direcionamento da expansão e desenvolvimento das cidades, definindo equipamentos, projetos e áreas da cidade que passarão por alguma valorização, bem como, determinam indiretamente a desvalorização de outras.

3.2.4.8 Ruptura socioambiental

Esta, semelhante a anterior, refere-se à forma de apropriação social de custos e benefícios urbanos e ambientais, emprego e renda (VAINER, 2012). No cenário recente, a cidade-marca evoca a ideia de cidade sustentável, pautada na preservação da qualidade de vida, e evoca com peso e aspecto estruturador que compõem as estratégias de competitividade entre as cidades (SÁNCHEZ, 2009). O termo sustentável é ainda impreciso e vago, mas conforme relatório da Comissão Mundial sobre o Meio Ambiente e Desenvolvimento de 1988, entende-se que minimamente o desenvolvimento sustentável não deve pôr em risco os sistemas naturais que sustentam a vida na terra: a atmosfera, as águas, o solo, e os seres vivos (COMPANS, 2009).

Neste ponto, parece contraditório a cidade-marca com todos seus anseios econômicos em busca de valorização, respeitar as questões ambientais, porém, no cenário competitivo, evocar a ideia de qualidade de vida baseada em ambiente sustentável, repleto de amenidades, favorece exatamente a valorização do espaço. Segundo Sánchez (2009, p. 179) as renovações urbanas “quando tornadas espetáculo da cidade que se apresenta em sintonia com os impulsos globais, constroem a referência simbólica de uma possível convivência e complementaridade entre a cidade competitiva e a cidade sustentável”.

Entretanto, Compans (2009) salienta que também no relatório de 1988, esclarece-se que deveria haver um novo padrão de acumulação, consumo e distribuição de riqueza com a finalidade que todas tenham atendidas as suas necessidades básicas, bem como lhes sejam proporcionadas condições de concretizar suas aspirações a uma vida melhor. Os novos espaços, porém, como vem sendo discutido, parecem ora desencadear processos de gentrificação, com conversão de usos e perfis, ora para acontecer, evocam remoções *a priori*. Ou seja, ao mesmo tempo que inclui a questão ambiental, exclui parte da população a acessar esse produto.

3.2.4.9 Ruptura escalar

A ruptura escalar se dá ao introduzir novas relações entre as esferas local, nacional e global, tanto do ponto de vista econômico-financeiro, quanto cultural (VAINER, 2012).

Antes, para melhor entender essa questão, esclarece-se que as escalas são socialmente produzidas e não dadas, ou definidas a partir de uma metodologia. Portanto, são produtos de atividades e relações econômicas, políticas e sociais, e assim, moldam-se com as mudanças nessas próprias relações, ao mesmo tempo que se tornam veículos importantes, usados para ordenar processos políticos, sociais e econômicos, em formas específicas de espacialização (SMITH, 1995). Desse modo, constituem-se e se reconfiguram ao longo do tempo, as escalas local, regional, nacional e global.

Observa-se, que a transformação mais recente e mais significativa no mercado imobiliário brasileiro, a partir dos anos 1990, foi a crescente internacionalização. Ressalta Sanfelici (2015), neste ponto, que não significa dizer que a presença de investidores estrangeiros era inédita, já que há vários exemplos da participação dos mesmos na evolução urbana do país, mas o que se destaca é a intensidade, quantidade e regularidade das interações estabelecidas entre investidores globais e os circuitos de valorização do capital nos negócios imobiliários no país, a partir desse período. Ainda o autor ora citado, lembra que essa crescente internacionalização não foi possível apenas em face da abertura de mercados, mas em face das reformas do sistema financeiro e regulamentações de instrumentos, como o CRI e FII.

O mercado imobiliário, anteriormente, caracterizava-se por ser um mercado estritamente local, frequentemente controlado por empresas formadas por famílias influentes em determinada área, de modo que poucas empresas investiam capitais em projetos que estivessem fora da sua área de atuação. No início dos anos 1990, começa-se uma expansão incipiente em direção a escala regional, em seguida, com as regulamentações do sistema financeiro, expande-se rapidamente para a escala global. Com isso, verifica-se uma mudança de escala de grupos de incorporadoras, que deixam de ser pequenas e médias empresas operando em mercados restritos, para se tornarem grandes grupos empresariais com alcance nacional, bem como vê-se fortalecer algumas empresas locais em parceria com aquelas, em função da necessidade de uma atuação mais próxima na fase construtiva (SANFELICI, 2015).

Essa redefinição de escala, segundo Sánchez (2010), parece expressar as mudanças de poder nas relações sociais, em que se aumenta o poder de controle sobre algumas escalas, como no caso, da local e global, enquanto enfraquece outras escalas, como a regional e/ou a nacional. Estão relacionadas aos novos arranjos institucionais e de poder, a autora, cita como exemplo a reorientação do discurso dos órgãos internacionais – como a Organização das Nações Unidas (ONU) e o Banco Mundial -, das redes mundiais de cidades e dos governos locais em direção ao global e local, tanto produz quanto reflete essas mudanças nas relações de poder socioespacial. As quais, segundo afirma Sanfelici (2015), não são isentas de conflitos, frequentemente revelam as divergências entre agentes que possuem interesses diversos, até por operarem em horizontes escalares diferentes.

Assim, convém analisar os impactos dessas rupturas/transformações na produção do espaço, observando possíveis discontinuidades espaciais (como se viu nas rupturas arquitetônico-urbanísticas), portanto, em várias escalas geográficas e entre escalas, bem como, mudanças de significado. Pires do Rio (2012), salienta como exemplo para essa análise, as redes de transporte, que antes correspondiam a rupturas que separavam mercados nacionais, passando a atuar hoje na abertura de novas fronteiras econômicas, assim como na articulação entre economias nacionais, como no Mercosul, apesar do que como toda rede, deixa ainda áreas sombreadas que não participam de maneira plena da conexão.

Entretanto, a análise deve ser mais ampla, observando e conectando rupturas a fim de observar mudanças nas políticas, diferenciações socioespaciais, arranjos, etc., em suas várias escalas, em busca de melhor observar cada ruptura em sua escala específica, dentre desse contexto maior do modelo econômico vigente e da intensificação dos GPUs, uma vez que Sánchez (2010), chama atenção, por exemplo, que a desindustrialização e a contração das

políticas sociais, resultam mais de decisões locais, que buscam favorecer os principais interesses capitalistas, que do crescimento das trocas exteriores.

Como já mencionado, esta abordagem irá orientar as análises, em profundidade, em duas cidades pernambucanas, para verificar se com a financeirização e a implementação de projetos de grande porte, há mais processos de ruptura na produção do espaço urbano com formas anteriores, ou continuidades, intensificações, ou ainda, se há contradições nesse processo de produção.

3.3 Conclusões

O espaço urbano, intimamente relacionado à sociedade e natureza, bem como, suas interações, sempre é impactado e impacta nas transformações políticas, econômicas e sociais. No contexto da economia financeirizada, que mais trata o espaço como uma mercadoria negociável do que meio de produção, questões que sinalizavam desigualdades socioespaciais, a partir de um espaço fragmentado se intensificam na mesma velocidade com que o capital financeiro consegue girar.

Como se pode observar, a busca incessante pelo lucro vem rebatendo nas dinâmicas urbanas, que passam a contar com novos arranjos institucionais, novo aporte legal, mudanças de escala de atuação, a fim de conferir celeridade ao tempo de retorno do capital, beneficiando a alguns investidores em potencial e menos às demandas gerais da população como um todo.

Nesse movimento constante de capitais e pessoas, as marcas que vão sendo deixadas revelam territórios degradados, renovados e outros supervalorizados, este último, no limite de uma desvalorização futura. Decisões estas que estão nas mãos dos vários agentes produtores do espaço, que entram em conflito mas determinam os rumos do crescimento e desenvolvimento das cidades, por meio de um planejamento cada vez mais afastado de uma agenda urbana mais ampla, e mais voltado a interesses puramente econômicos.

Nos capítulos a seguir, são observadas essas reconfigurações do aparato estatal e do mercado, a fim de inserir determinadas cidades pernambucanas no circuito financeiro ou aproveitar da dinâmica que essa economia oferece, analisando os impactos na reprodução dos espaços urbanos dessas cidades contemporâneas.

4 IMPLICAÇÕES DA FINANCEIRIZAÇÃO DO CAPITAL NO REPOSICIONAMENTO ECONÔMICO DE CIDADES NA RMR E GOIANA E NA REESTRUTURAÇÃO ESPACIAL

Os capítulos anteriores abordaram a discussão teórica referente à financeirização da economia e aos principais rebatimentos desse processo no setor imobiliário e deste, por conseguinte, no processo de produção do espaço urbano. Foram introduzidos também – no terceiro capítulo – os conceitos e abordagens das variáveis e dos elementos de análise estabelecidos para o estudo, objeto desta tese, a fim de verificar por meio de experiências empíricas a aplicação das teorias postas.

Assim, neste capítulo, expõe-se o contexto da inserção das cidades da Região Metropolitana do Recife e do município de Goiana no cenário econômico movido pela lógica financeira, bem como, o reposicionamento das mesmas na hierarquia urbano-regional em busca de melhor aproveitar o momento dos grandes aportes de capital, inclusive estrangeiro. Para tanto, aborda-se, antecipadamente, sobre a formação da RMR e breve histórico da sua evolução urbana e econômica, a fim de compreender os impactos dessas transformações.

A partir disso, são então apresentadas as dinâmicas urbanas resultantes: os grandes projetos urbanos, desde grandes empreendimentos residenciais, comerciais e de serviços a grandes obras de infraestrutura urbana básica e rodoviária, e assim, suas implicações na produção do espaço urbano. O estudo, primeiramente, trata a RMR como um todo e inclui o município de Goiana, no entanto, para alcançar os objetivos e verificações da hipótese posta nesta tese, viu-se a necessidade de observações, em profundidade, em territórios específicos, sendo eles Goiana e São Lourenço da Mata, cujas análises que se darão nos capítulos cinco, com ênfase nas transformações para se adequar ao novo cenário, e capítulo seis, que discute as principais consequências já observadas, sobretudo, no processo de urbanização.

4.1 Conjuntura política e econômica de formação da RMR e os incentivos ao desenvolvimento: breve contextualização.

O Estado de Pernambuco, como outros estados do Nordeste, teve sua base econômica, desde o período colonial, intensamente atrelada à produção de cana-de-açúcar e a fabricação de seus derivados (Figura 2). O surto dessa cultura comercial nesse Estado explica-se pelas condições ambientais favoráveis, clima quente, solo argiloso de massapé – comum à região

Nordeste –, mas principalmente, pelo diferencial da proximidade com o mercado europeu, se comparado às demais capitanias da época, funcionando como um entreposto comercial (SINGER, 1974).

Figura 2 – Localização da capital Recife e de Pernambuco no Nordeste Brasileiro.



Fonte: Elaboração própria, 2016.

Ao longo da sua história, passou por ciclos de expansão e de retração dessa economia açucareira, sobretudo, em virtude da concorrência externa, exposta a partir dos holandeses, quando levaram as técnicas de cultivo para as Antilhas. Desta forma, após sofrer várias oscilações do mercado externo de açúcar, passou então a buscar maior articulação com o mercado interno, tirando partido da dinamização da economia do Sudeste, pautada principalmente nas exportações de café (LIMA et al., 2007).

A partir do século XX, observa-se uma certa diversificação da economia com a formação de uma atividade industrial fornecedora de insumos e equipamentos para agroindústria, setor metal-mecânico, além da indústria têxtil com base no algodão nordestino e no mercado regional. Essa mudança possibilitou o retorno a posição de destaque da economia pernambucana naquele século (Ibidem, 2007).

Nos anos 1960 e 1970, o cenário foi ainda mais favorável, pois a economia do Estado passou a atrair mais investimentos, a partir da criação da Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE) em 1959, de incentivos fiscais, bem como, de demais instrumentos da política regional oriundos desse processo. A SUDENE foi criada com a finalidade de incorporar

a Região Nordeste, e em seguida, a Amazônia, ao processo de desenvolvimento nacional³⁸ conduzido pelo Governo Federal, o qual, até então, concentrava-se no Sul e Sudeste. Os primeiros planos diretores que orientaram sua ação desenvolvimentista foram embasados no documento intitulado “Uma Política de Desenvolvimento Econômico para o Nordeste”, elaborado sob o comando de Celso Furtado (SUDENE, 2016).

Para o financiamento das indústrias e/ou empreendimentos contava com o Fundo de Investimento do Nordeste (FINOR), benefício fiscal concedido pelo Governo Federal, criado pelo Decreto-Lei nº 1.376/1974 e reformulado pela Lei nº 8.167/1991. O fundo é operado pelo Banco do Nordeste do Brasil S.S (BNB), sob a supervisão da SUDENE e é formado por recursos aplicados em ações e debêntures, em que os valores pagos pela aquisição das cotas no mercado primário podiam ser descontados da parcela dedutível do imposto de renda. Além disso, pode proporcionar ganho de capital, caso o investidor vendesse a cota do fundo a um preço maior que o pago no momento da aquisição (BM&FBOSVESPA, 2016; Banco do Nordeste, 2016).

Conforme abordado no segundo capítulo, nos anos 1960 e 1970, já havia um sistema financeiro no país, e embora, não conseguisse atrair um número potencial de investidores, em virtude do baixo retorno, e desconhecimento das possibilidades oriundas dos investimentos, foi importante no financiamento da industrialização no país, e no caso do FINOR, do Nordeste. No período de 1974 a 2000, a SUDENE aprovou 3.052 projetos com a liberação pelo FINOR de R\$15,8 bilhões, os quais somados a contrapartidas, outros empréstimos ou recursos privados, resultaram em um investimento total de R\$ 68,4 bilhões (SUDENE, 2016).

No início das atividades da SUDENE, o Estado de Pernambuco absorveu mais investimentos que os demais estados do Nordeste. Brandão (1985) ressalta que, de 1960 a 1978, Pernambuco chegou a concentrar um terço dos empregos diretos prometidos pelos empreendimentos da Superintendência. Desse modo, a partir desse período decorreu maior diversificação industrial no Estado, incluindo gênero alimentício, de bebidas, indústrias de transformação e metalurgia.

³⁸ O processo de desenvolvimento nacional estava pautado no princípio de planejamento territorial que concebia a difusão de vetores de modernização, com destaque para o desenvolvimento industrial e a expansão do consumo de bens e serviços, através da rede urbana composta por um conjunto de centros articulados hierarquicamente. Na primeira etapa, deveriam ser fortalecidas as grandes cidades fora da região central, as cidades definidas como metrópoles “incompletas” – termo observado na obra “Crescimento nacional e nova rede urbana: o exemplo do Brasil”, em que Milton Santos (1967) ressalta a hegemonia de São Paulo entre as metrópoles nacionais, representadas ainda pelo Rio de Janeiro e por Brasília, e reconhecia as cinco metrópoles como incompletas, sendo elas: Recife, Salvador, Porto Alegre, Belo Horizonte e Belém. Nos casos das litorâneas: Recife, Salvador e Belém, salientava-se a incapacidade de as mesmas levarem às suas populações bens e serviços, uma vez que as mesmas não fabricavam seus bens e que o novo sistema de transporte de até então favorecia, especialmente, São Paulo e Rio de Janeiro (BITOUN, MIRANDA, 2015).

Entretanto, cabe salientar que essa diversificação esteve bastante concentrada na capital Recife e cidades mais próximas, mantendo as regiões interioranas pouco dinâmicas e com suas economias ainda muito dependentes de atividades primárias (LIMA et al., 2007). Naquele período, a cidade do Recife era o principal *locus* econômico, político e administrativo não somente do Estado, mas também da região Nordeste. Fator este, que já havia sido identificado por Antônio Baltar em sua tese, em meados do século XX, atrelado a uma observação de indícios de conurbação entre as cidades vizinhas.

Bitoun e Miranda (2015) destacam, que desde a década de 1930, Olinda – ao Norte do Recife – representava a principal expansão balneária do mesmo, e nos anos de crescimento urbano intenso, entre as décadas de 1940 e 1980, apresentava os mesmos problemas da capital: mocambos em áreas alagadas, bairros autoconstruídos em morros, além de responder a essas questões da mesma forma, por meio, da construção de conjuntos habitacionais em grandes glebas e loteamentos com prédios de médio padrão construtivo nas áreas mais afastadas do centro urbanizado. Sendo a cidade mais integrada e conurbada ao Recife naquele momento.

Nos anos 1970, observa-se uma acentuação da integração do Recife a Jaboatão dos Guararapes – ao Sul, ocasionada pelas implantações dos referidos conjuntos habitacionais e loteamentos para além dos limites do Recife, contribuindo para o prolongamento dos bairros para o município vizinho de Jaboatão, inclusive expansão dos bairros que começavam a se verticalizar e se firmar como nobres na orla das duas cidades (BITOUN, MIRANDA, 2015).

Embora as demais cidades vizinhas, como São Lourenço da Mata e Paulista, assim como outras cidades próximas, guardassem caracterizações ainda bem interioranas, as buscas por oportunidades no Recife, Jaboatão dos Guararapes e Olinda foram conferindo necessidades de maior integração entre as mesmas e de melhores possibilidades de acesso e conexões.

De modo que esse caráter de metropolização, que assumia o Recife e cidades próximas, com grande circulação para trabalho, estudo e lazer entre os municípios, intensificado pelo direcionamento dos investimentos pelo Governo do Estado, levou à institucionalização da Região Metropolitana do Recife (RMR) em 1973, juntamente com as regiões metropolitanas de São Paulo, Belo Horizonte, Porto Alegre, Salvador, Curitiba, Belém e Fortaleza, através da Lei Complementar nº14 de 1973, na forma do art. 164 da Emenda Constitucional nº1, 1969, que será melhor abordada a seguir.

4.1.1 A institucionalização da RMR e os primeiros grandes projetos urbanos por planos

Na época em que foi instituída, a RMR contava com a participação de nove municípios, a saber: Recife; ao Sul, Jaboatão dos Guararapes e Cabo de Santo Agostinho; ao Norte, Olinda,

Paulista, Igarassu e Itamaracá; a Oeste, Moreno e São Lourenço da Mata (Figura 3). Com a criação da região metropolitana ampliaram-se os incentivos a implantação de indústrias nessas cidades, por meio da busca por dotação de infraestruturas de comunicações e transportes, de modo que as tornassem, assim, mais atrativas para outros investimentos.

Figura 3 – Municípios integrantes da RMR na institucionalização em 1973.



Fonte: Elaboração própria, 2016. Baseado em mapas da década de 1970.

Na mesma Lei de institucionalização da RMR apontava-se, ainda, obrigatoriedade de se constituir um Conselho Deliberativo, presidido pelo Governador do Estado e um Conselho Consultivo com um representante de cada município integrante, criados por lei estadual. Ao Conselho Deliberativo cabia a elaboração do Plano de Desenvolvimento Integrado da região metropolitana e a programação dos serviços comuns, assim como, coordenar a execução de programas e projetos de interesses da região metropolitana, objetivando-lhes, sempre que possível, a unificação quanto aos serviços comuns. Enquanto que ao Conselho Consultivo competia opinar sobre questões de interesse da região metropolitana, quando solicitado pelo Conselho Deliberativo, sugerir a elaboração de planos regionais e a adoção de providências relativas à execução de serviços comuns (BRASIL, 1973).

Em um contexto em que se observa claramente a demanda por um maior controle do Estado sobre o desenvolvimento das metrópoles recém-instituídas, os conselhos para a RMR foram criados por meio da Lei estadual nº 6.708, de 17 de julho de 1974. Seguida pela Lei estadual nº 6.890, de 03 de julho de 1975, que para a execução dos serviços administrativos

necessários ao funcionamento dos conselhos, criou a Fundação de Desenvolvimento Metropolitano (FIDEM), a qual, por sua vez, caberia promover o desenvolvimento municipal e metropolitano com vistas à regionalização do planejamento e à gestão das funções públicas de interesse comum, com execução de obras e serviços de interesse da RMR (PERNAMBUCO, 1975a). A FIDEM, no momento da sua criação, era vinculada ao órgão estadual, Instituto de Planejamento de Pernambuco (CONDEPE), originado desde 1956, passando a ficar responsável pelas demais áreas estratégicas de planejamento e desenvolvimento do Estado, sobretudo econômico.

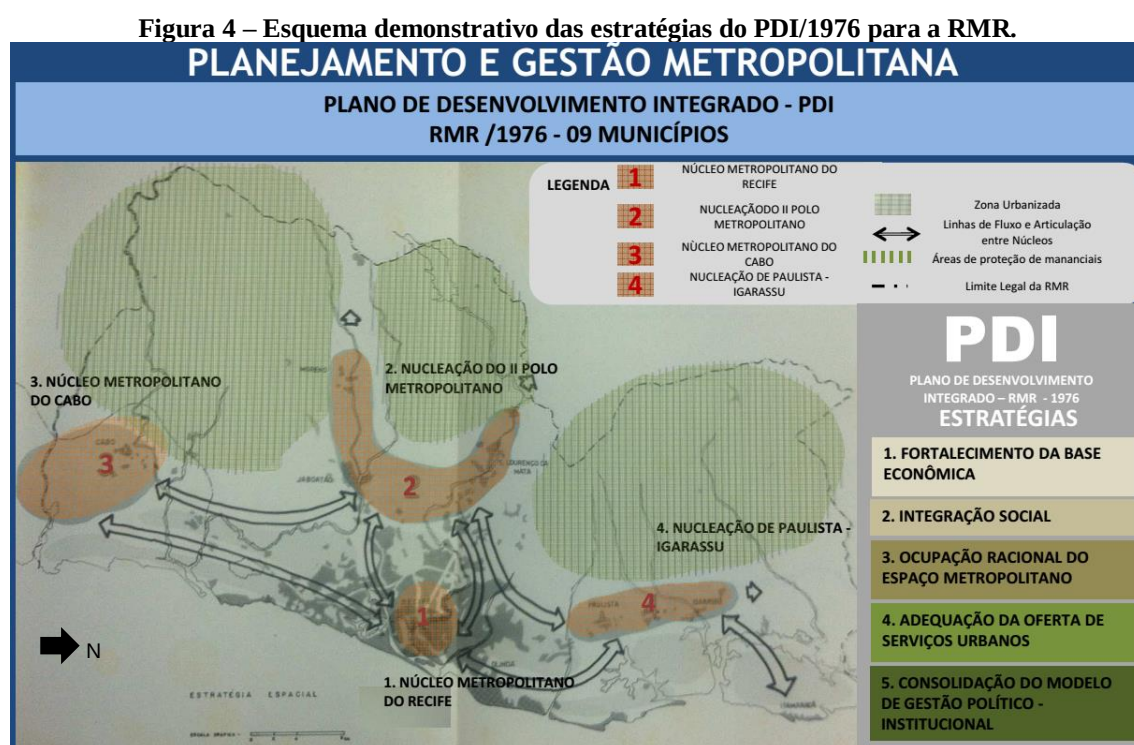
Ainda em 1975, por meio da Lei estadual nº 7.003, foi criado o Fundo de Desenvolvimento da Região Metropolitana do Recife (FUNDERM), destinado a financiar a execução das atividades da FIDEM, o planejamento integrado e atividades e projetos que envolvem programas de interesse metropolitano. A receita do FUNDERM seria então constituída de: parcela da quota do Fundo de Participação dos Estados (FPE); outros recursos de natureza orçamentária e extra orçamentária que lhe forem destinados pela União, pelo Estado e pelos municípios integrantes da RMR; produto de operações de crédito realizadas pelo Estado para financiamento de atividades e projetos integrantes de programas metropolitanos; parcela das quotas do Fundo de Participação dos Municípios (FPM); transferências, a fundo perdido, provenientes de entidades públicas ou privadas, nacionais ou internacionais. Sendo os recursos depositados no Banco do Estado de Pernambuco S/A - BANDEPE³⁹ (PERNAMBUCO, 1975b).

Além do FUNDERM, Souza et al. (2006) destaca que se poderia contar ainda como fontes de recursos para investimento metropolitano, gerenciados pela FIDEM, com: o Orçamento Geral da União (OGU), por meio do Fundo Nacional de Desenvolvimento Urbano (FNDU), gerido pelo Conselho Nacional de Política Urbana (CNPU), posteriormente Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano (CNDU); a subconta de transporte urbano gerido pela Empresa Brasileira de Transportes Urbanos (EBTU); o Orçamento da SUDENE, para financiamento de planos e estudos; os recursos de crédito do BNH e de empréstimos de agências internacionais, tais como Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e Banco Internacional para Reconstrução e Desenvolvimento (BIRD).

³⁹ O BANDEPE foi fundado em 1966, com o objetivo de criar condições de desenvolver ações ligadas ao polo industrial, agrícola e da pecuária. Na década de 1990, em meio a uma onda de privatizações, o banco passou seu controle acionário em 1998 ao ABN AMRO, através do Banco Real. E em 2008, o Banco Santander comprou a operação do ABN AMRO (MUSEU DO ESTADO DE PERNAMBUCO, 2016).

O mercado financeiro brasileiro ainda estava se estruturando, como sinalizado na seção 2.1.4, mas já conseguia atrair capital nacional e internacional com a política desenvolvimentista e como alternativa de absorção de poupança em dólares, em virtude da crise do petróleo no mundo, o que possibilitava os investimentos a nível nacional e com direcionamentos regionais.

Observa-se, assim, que se conseguiu organizar toda uma estrutura que pudesse planejar, orientar e executar as ações para promover o desenvolvimento da RMR, e com isso, melhor aproveitar os investimentos oriundos da SUDENE e de agências internacionais para o Nordeste. De modo, que ainda em 1976, publicou-se o Plano de Desenvolvimento Integrado (PDI) da RMR pela FIDEM⁴⁰. O PDI, através de estudos e análises, identificou quatro nucleações na RMR e as linhas de fluxos e articulações entre os núcleos, a partir disso, traçou ações para as mesmas, em virtude de suas particularidades físicas e sociais organizadas em cinco eixos estratégicos (Figura 4).



Fonte: CONDEPE/FIDEM, 2014.

Para as quatro nucleações identificadas como: 1) Núcleo Metropolitano do Recife; 2) Nucleação do II Polo Metropolitano; 3) Núcleo Metropolitano do Cabo; e 4) Nucleação de Paulista-Igarassu, foram listadas inúmeras ações nas 274 páginas do documento, das quais algumas são apresentadas a seguir, pelos eixos estratégicos (CONDEPE/FIDEM, 2014):

⁴⁰ Houve dificuldade de acesso ao documento original, sendo utilizado material desenvolvido pela CONDEPE/FIDEM sobre os desafios metropolitanos em que houve uma retomada dos planos já elaborados para a região metropolitana.

1. **Fortalecimento da base econômica:** por meio da implantação do Complexo Industrial Portuário Suape (CIPS)⁴¹, que se concretizou no Núcleo Metropolitano do Cabo; implantação e consolidação de distritos industriais, a exemplo do instalado no bairro do Curado, no Recife; e a recuperação e modernização de indústrias tradicionais.

2. **Integração social:** com a instalação de serviços sanitários e urbanização de áreas pobres; implantação de conjuntos habitacionais; capacitação de recursos humanos; implantação de melhorias nos sistemas educacionais; implantação de centros sociais urbanos, de áreas de lazer, um Centro de Convenções; e geração de emprego e renda.

3. **Ocupação racional do espaço metropolitano:** com a consolidação do núcleo central metropolitano; implantação do II Polo Metropolitano a Oeste, por meio da instalação do Terminal Integrado de Passageiros (TIP)⁴²; legislação de proteção ambiental; melhorias e urbanização em áreas sujeitas a enchentes; elaboração do Plano de Preservação dos Sítios Históricos (PPSH) da RMR⁴³.

4. **Adequação da oferta de serviços urbanos:** ampliação, melhoria e implantação do sistema de abastecimento de água (Reservatórios de Botafogo e Pirapama⁴⁴); implantação de obras para contenção de enchentes (barragens de Tapacurá, Carpina e Goitá⁴⁵); melhoria do sistema de coleta e destino final do lixo urbano (aterro sanitário da Muribeca); melhoria do sistema de transportes públicos de passageiros, por meio da criação da Empresa Metropolitana de Transportes Urbanos (EMTU); e implantação do metrô Recife.

5. **Consolidação do modelo de gestão político – institucional:** ampliação da capacidade tecnológica da FIDEM; consolidação da criação dos Conselhos Metropolitanos; implantação de uma base de informações cartográficas – a unibase; regulamentação do FUNDERM, monitoramento do uso do solo metropolitano.

Dentre as ações assinaladas, observa-se uma busca por dotação de infraestrutura urbana e uma orientação de desenvolvimento da RMR por setores funcionais, em que os novos

⁴¹ A empresa SUAPE foi criada em 1978, através da Lei Estadual nº 7.763, com a finalidade de administrar a implantação do distrito industrial, o desenvolvimento das obras e a exploração das atividades portuárias. As operações foram iniciadas em 1983.

⁴² Inaugurado em 1986 no município de Camaragibe.

⁴³ Concretizada em 1979.

⁴⁴ O reservatório de Botafogo teve início na operação da primeira etapa em 1986, enquanto que o de Pirapama, apesar da apresentação do projeto executivo em 1988, só foi entregue à população em 2011 (OLIVEIRA, 2011).

⁴⁵ Todas entraram em operação ainda na década de 1970.

investimentos industriais estiveram mais concentrados na nucleação Sul, enquanto que se apontava para o Oeste a expansão do núcleo urbanizado consolidado para além do Recife, Olinda e Jaboatão dos Guararapes.

Salienta-se que a RMR passou por uma grande dinamização na década de 1970, afirmando-se como metrópole industrial regional. Esse crescimento industrial foi acompanhado, segundo apontam Zancheti e Lacerda (1999), por um processo também de diversificação e de modernização do terciário, com a ampliação do comércio, propagação de bancos e serviços, especialmente, no núcleo metropolitano Recife.

Perante o exposto, ressalta-se a importância do PDI, o qual embora tenha enfrentado dificuldades de implementação, a exemplo do projeto de construção da Via Costeira⁴⁶, do Reservatório de Pirapama, executado apenas em 2011, dentre outras obras de infraestrutura urbana, serviu por muito tempo como referência na elaboração de outros planos setoriais, dentre os quais: o Plano de Ordenamento Territorial (POT) e o Plano Diretor de Transportes (PDT), em 1982. Foi ainda considerado na elaboração do Plano de Desenvolvimento Metropolitano (PDM), em 1982-83 – que trouxe a revisão do mesmo, além de ter influenciado programas de investimentos e alguns projetos e ações que se sucederam, como o de controle de parcelamento do solo urbano (aplicação da Lei Federal nº 6.766 DE 1979) (SOUZA et al., 2006).

O PDM, como colocado, foi fundamentado no PDI e tinha como propósito dar continuidade ao processo de reestruturação da RMR, corrigindo diretrizes e atualizando-as conforme o contexto urbano que se apresentava com novos problemas oriundos do crescimento urbano. Na época da elaboração do plano, a RMR já contava com 12 municípios, em virtude dos seguintes desmembramentos: Abreu e Lima, do município de Paulista; Camaragibe, do município de São Lourenço da Mata; e Itapissuma, do município de Igarassu. Além disso, a população da RMR passa de 1.827,2 habitantes, na década 1970, para 2.386,5 habitantes nos anos 1980, um aumento significativo de 30% (Dados IBGE) (Figura 5).

⁴⁶ O projeto que conectaria de Paulista, ao Norte, a Jaboatão dos Guararapes, ao Sul, ficou pronto em 1978 e previa três faixas de rolamento em cada sentido, com ruas transversais de acesso às praias a no máximo 1 (um) km do oceano. Terminou por não ter continuidade em função dos altos custos das desapropriações dos imóveis. O fato foi percebido após a compra de alguns imóveis costeiros, levando a uma improvisação do projeto adequando as vias, quanto ao número de faixas de rolamento, às condições físico-territoriais postas (O RECIFE QUE MOFOU NO PAPEL, 2011). Revisado inúmeras vezes e redesenhado, o projeto que saiu do papel foi um recorte do que seria a Via Costeira, tornando-se o Corredor Via Mangue em 2014, que será abordado na seção 4.2.2.3.

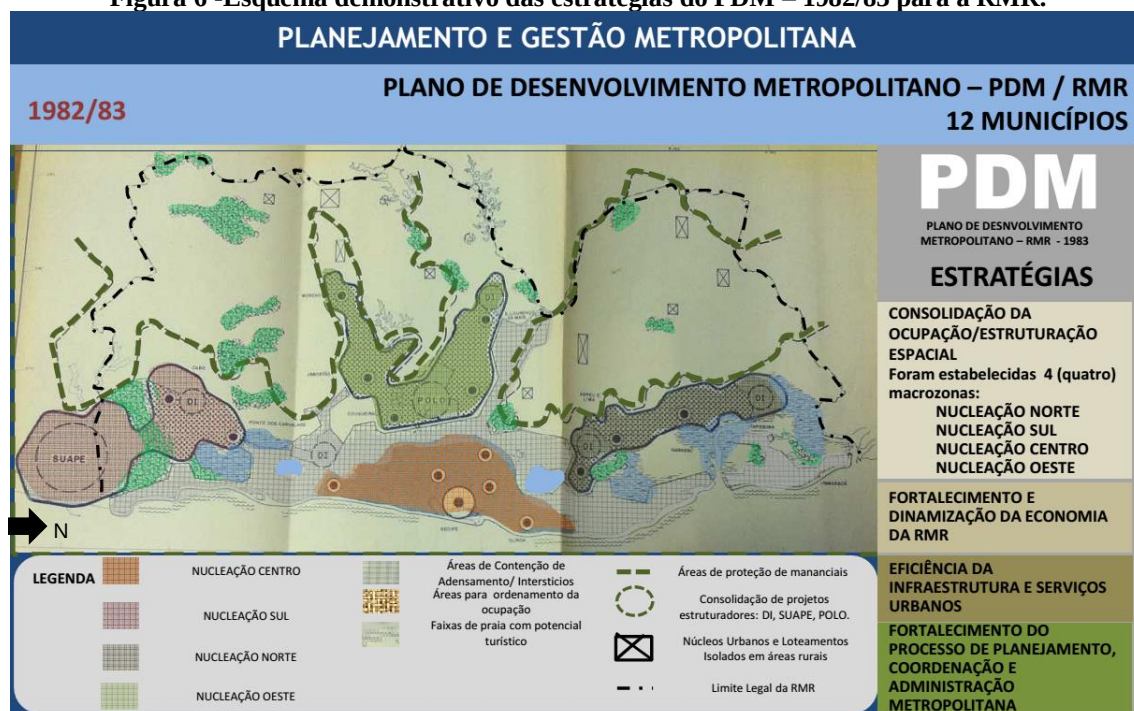
Figura 5 – Municípios integrantes da Região Metropolitana do Recife em 1982.



Fonte: Elaboração própria, 2016. Baseado no PDM, 1982-83.

Tendo como horizonte os anos 2000, o enfoque do PDM era na dotação e eficiência de infraestrutura e serviços públicos, bem como, ações voltadas às ocupações urbanas, sobretudo, em áreas pobres (FIDEM, 1983) (Figura 6).

Figura 6 -Esquema demonstrativo das estratégias do PDM – 1982/83 para a RMR.



Fonte: CONDEPE/FIDEM, 2014.

As principais diretrizes postas no PDM são listadas a seguir, com base nos respectivos eixos estratégicos (FIDEM, 1983):

1. **Consolidação da ocupação/estruturação espacial:** por meio da definição das áreas urbanizáveis das quatro nucleações, que passam a ser nomeadas como Centro, Sul, Norte e Oeste; foram identificadas as áreas intersticiais/periféricas, área rural/não urbanizáveis, áreas de preservação, áreas de reserva ecológica/estuarinas e de proteção de mananciais, bem como, áreas de interesse social, as quais receberam o Plano de Recuperação dos Assentamentos Sociais para a População de Baixa Renda; e identificação dos sítios históricos da RMR no contexto do PPSH.

2. **Fortalecimento e dinamização da economia da RMR:** através do CIPS, consolidação de distritos industriais, consolidação da prestação de serviços de porte regional, fortalecimento do sistema industrial tradicional, dinamização da construção civil, apoio à pequena e média empresa, dinamização da atividade agropecuária, expansão da atividade de turismo e, apoio a produção informal.

3. **Eficiência da infraestrutura e serviços urbanos:** implantação do metrô do Recife; Plano Diretor de Transporte da RMR subordinado ao modelo de ocupação espacial; Projeto Grande Recife, pelo programa MINTER/BIRD⁴⁷; eixo de integração da nucleação Norte; Conjunto Industrial Multifábrica em Jaboatão dos Guararapes; Centro de Convenções de Pernambuco; implantação dos conjuntos habitacionais: Caetés I, Caetés II, Maranguape I, Maranguape II, Arthur Lundgreen I, Arthur Lundgreen II Conjunto Habitacional Curado IV; Obras de Contenção de Enchentes: Barragem de Tapacurá, Barragem de Carpina, Barragem do Goitá.

4. **Fortalecimento do processo de planejamento, coordenação e administração metropolitana:** consolidação da criação do Conselho Metropolitano; Regulamentação do FUNDERM; implantação de uma base de informações – UNIBASE; legislações ambientais; monitoramento do Uso do Solo Metropolitano – CACI.

Conforme exposto, o PDM buscava dar continuidade às ações iniciadas nos anos 1970, já corrigindo dificuldades encontradas e, sobretudo, almejando melhorar as condições de infraestrutura urbana sobrecarregada com o contínuo crescimento urbano, para assim manter o poder de atração da RMR aos investimentos industriais e decisões de outras empresas de se

⁴⁷ O Projeto Grande Recife teve ações voltadas a infraestrutura metropolitana, urbanização de favelas, desenvolvimento institucional, emprego e renda. (SOUZA, et al., 2006). BIRD também conhecido como Banco Mundial.

instalarem lá. A partir do mesmo, foram viabilizadas construções de moradias de baixa renda; implantação de infraestrutura urbana básica; iniciativas pioneiras de planos de urbanização de assentamentos precários, no lugar da remoção – por meio da criação das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e Plano de Regulação de ZEIS (PREZEIS) – embora poucos casos tenham sido efetivados. Muitas dessas ações foram possíveis em virtude de empréstimos de agências como o BIRD, dentro do Banco Mundial, em um discurso americano de reconhecimento como viável à moradia do pobre e disseminado pelos países em que atuavam.

Entretanto, ainda na década de 1980, o processo conduzido pelo Estado centralizado começou a dar sinais de esgotamento, a crise fiscal e financeira⁴⁸ do Estado – e em seu bojo, o esvaziamento da política regional de desenvolvimento – era revelada pela escassez dos fundos de investimentos para a contínua viabilização da industrialização por meio da SUDENE (SOUZA et al., 2006). O país passava por uma estagnação econômica e beirava a hiperinflação, em que não se via condições de conferir continuidade às políticas desenvolvimentistas observadas nas décadas de 1960 e 1970. O que impactou na contínua implementação dos projetos previstos nos planos.

Anteriormente a essa diminuição dos investimentos, já havia um redirecionamento, iniciado nos anos 1970, em favor da industrialização dos demais estados da região Nordeste, como o Polo Petroquímico de Camaçari, na Bahia; do complexo cloro-químico de Alagoas e Sergipe; o Polo minero-metalúrgico de São Luís, no Maranhão; e a expansão de projetos em maior número no Ceará. Levando, assim, a própria redução da função de entreposto comercial que o Estado de Pernambuco exercia, e consequente, da sua região metropolitana (LIMA et al., 2007).

Com isso, assinalou-se naquele período uma fase de transição no cenário econômico pernambucano e em sua RMR, bem como, na cultura de planejamento urbano metropolitano, em virtude da diminuição de investimentos e das redefinições de responsabilidades entre as várias esferas governamentais, o que será melhor abordado na seção a seguir.

4.1.2 Transição econômica e política: causas da reestruturação da RMR nos anos 1990

O fim da ditadura em meio à crise econômico-financeira do país, na década de 1980 – rompeu com médias históricas de crescimento, alcançadas desde a era desenvolvimentista de Vargas e posteriormente de Juscelino Kubistchek, levando a uma pressão por uma reorganização política e do sistema financeiro, culminando com a redemocratização política e

⁴⁸ O então recente sistema financeiro demandava por reestruturação para atrair maiores investidores.

à descentralização política e econômica do país, a partir da promulgação da Constituição Federal de 1988.

O período que se segue, especialmente nos anos 1990, é marcado pela conferência de maior autonomia e protagonismo dos municípios na formulação e implementação de políticas públicas, além de abertura comercial e financeira da economia brasileira, em função das orientações do FMI no Consenso de Washington, como observado no segundo capítulo desta tese, levando a um momento de transição para redefinição de papéis das várias esferas governamentais e das orientações de desenvolvimento econômico das cidades.

É neste período, também, que há o fortalecimento do Banco do Nordeste frente à SUDENE, alcançado com a criação do Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste (FNE), na Constituição Federal de 1988. O FNE se trata de um instrumento de política pública federal, que objetiva contribuir para o desenvolvimento econômico e social do Nordeste, por meio da execução de programas de financiamento aos setores produtivos, com vistas à redução da pobreza e da desigualdade (BANCO DO NORDESTE, 1994)⁴⁹.

Nesse contexto, percebe-se que as experiências de gestão metropolitana do Recife perdem a força, sobretudo, em virtude da desarticulação do sistema de planejamento centralizado, idealizado pelo Estado e da diminuição dos investimentos. Ao delegar maior responsabilidade aos municípios, na promoção de políticas urbanas, através da obrigatoriedade da criação do Plano Diretor Municipal para municípios com mais de 20 mil habitantes, bem como, na sua implementação, observou-se que os municípios terminavam por considerar nas suas propostas apenas o contexto local, sem maiores referências ao contexto metropolitano. Com isso, as esferas de decisões se fragmentaram nas suas unidades municipais, levando ao menor comprometimento nas atribuições assumidas na gestão compartilhada da RMR (DINIZ; ROCHA, 2015).

Além disso, a já citada redução de investimentos diretos em Pernambuco, leva à dinâmica metropolitana do Recife a operar, a partir dos recursos obtidos na fase anterior, já que não havia mais contrapartidas de políticas públicas que pudessem atender às demandas sociais de então, conforme apontaram Rosa e Oliveira (2015). Todavia, a RMR que contava com uma participação relativa de 61,5% do PIB estadual em 1970, conseguiu aumentar para 65,5% em

⁴⁹ Os recursos aplicados no Nordeste pelo FNE na década de 1990 obtiveram uma média anual maior que o dobro a alcançada pelo FINOR na mesma década, na ordem de R\$ 700 milhões pelo FNE, contra R\$ 311 milhões pelo FINOR. Aparecendo o instrumento como grande indutor das atividades produtivas na região por meio do Banco do Nordeste.

1980 e para o expressivo 72,8% em 1990, quando começou a declinar, atingindo 68,6% em 1996 (FERREIRA, MONTEIRO NETO, 2003) (Tabela 1).

Tabela 1 – Participação dos municípios da RMR no PIB de Pernambuco em porcentagem.

PARTICIPAÇÃO (%) DOS MUNICÍPIOS DA RMR NO PIB ESTADUAL				
	1970	1980	1990	1996
Recife	48,03	44,19	50,59	42,92
Igarassu	0,95	1,73	2,49	2,42
Itamaracá	0,08	0,07	0,12	0,10
Itapissuma	--	--	0,36	0,38
Abreu e lima	--	--	0,43	0,73
Araçoiaba	--	--	--	--
Camaragibe	--	--	0,60	0,79
Jaboatão dos guararapes	3,69	6,05	5,63	6,76
Moreno	0,48	0,52	0,62	0,48
Olinda	3,12	3,59	4,03	5,59
Paulista	1,74	4,71	3,56	3,45
S. Lourenço da Mata	1,36	1,65	0,80	0,74
Ipojuca	--	--	--	0,79
Cabo de S. Agostinho	2,11	2,96	3,58	3,49
RMR	61,56	65,47	72,81	68,64

Fonte: FERREIRA; MONTEIRO NETO, 2003 com base em dados do IBGE e aplicando metodologia de Vergolino, Maia Gomes e Monteiro Neto (2001). Adaptado pela autora, 2016⁵⁰.

Ferreira e Monteiro Neto (2003) salientam ainda, a partir da análise desta tabela, o crescimento do PIB dos municípios que formam as nucleações em torno do centro da RMR, com destaque para o crescimento da participação, entre os anos 1970 e 1996, dos municípios de Igarassu, Jaboatão, Olinda, Paulista e Cabo de Santo Agostinho. Com exceção de Olinda, cujo crescimento na participação do PIB está atrelado a atividades terciárias, especialmente o turismo, os demais municípios tiveram crescimento em virtude ainda de expansão industrial. Enquanto que Recife, tem um declínio da sua participação na década de 1980, recuperando nos anos 1990, já em virtude de alterações na sua dinâmica econômica em direção a uma ampliação do setor terciário.

Neste ponto, convém observar que os referidos municípios que apresentaram crescimento relevante integram, sobretudo, as nucleações Norte e Sul. O núcleo Oeste, apesar de alguns investimentos, com destaque para a construção do Terminal Integrado de Passageiros, não respondeu às expectativas de expansão do centro em sua direção. Nesse ponto, incita-se atenção para o caso de São Lourenço da Mata, que rebaixa sua já parca participação para metade, ainda no início dos anos 1990, apesar dos direcionamentos de crescimento para aquela nucleação na década de 1980.

⁵⁰ A adaptação se refere a retirada dos percentuais de Ipojuca nos anos em que o município não compunha a RMR. Assim como, salienta-se que a Araçoiaba passa a compor a RMR em 1995, não havendo dados coletados em 1996.

Ao mesmo tempo, essas mudanças no cenário participativo se explicam em virtude da abertura comercial e financeira da economia brasileira nos anos 1990, atrelada à maior autonomia dos municípios que suscitaram mudanças estruturais e funcionais na hierarquia das cidades. Como se aponta, as cidades que assumiram posições no topo da hierarquia, com melhor infraestrutura, maior nível de renda da sua população e maior potencial concentrador, a exemplo do Recife e Olinda, no caso da RMR, passaram a atrair os setores financeiros e produtores de serviços modernos com uso de tecnologia avançada – que oferecem maior dinamismo econômico – e deslocam atividades de menor rentabilidade, como a indústria e, por conseguinte, parte da população, para as cidades do entorno de posição subordinada na hierarquia da rede urbana (FERREIRA, MONTEIRO NETO, 2003).

O setor terciário, que no ano de 1980 tinha participação de 55,9% do PIB do Estado, em 1996, alcançava 72,4% do PIB. Na cidade do Recife, nos mesmos anos de referência, os percentuais eram 75,1% e 88,8%, respectivamente, revelando a transformação e consolidação dessa atividade na cidade polo da RMR (Ibidem, 2003). No que se refere ao terciário moderno, que se cristaliza com a globalização a partir dos anos 1970, representado por serviços de transporte, armazenagem e comunicações; comunicações; atividades financeiras e bens imóveis, observa-se um contínuo aumento nas décadas de 1970 a 1990, com a taxa de crescimento ainda que menor nos anos 1990, sempre positiva (Figura 7).

Figura 7 – Tabela com a taxa média anual de crescimento do PIB setorial e por atividade econômica de Pernambuco – 1970-1999.

ATIVIDADE ECONÔMICA	TAXA MÉDIA		
	1970-80	1980-90	1990-99
SETOR AGROPECUÁRIO	6,0	0,8	-2,2
Agropecuária, Silvicultura e Pesca	6,0	0,8	-2,2
SETOR INDUSTRIAL	10,7	1,9	1,7
Indústria Extrativa Mineral	16,3	-1,5	-7,3
Indústria de Transformação	13,1	-1,2	-1,3
Energia Elétrica e Abastecimento de Água	9,3	4,8	3,8
Energia Elétrica	9,9	5,5	5,0
Abastecimento de Água	6,1	2,0	-2,6
Construção	5,6	7,2	5,5
SETOR DE SERVIÇOS	8,4	4,4	2,5
Comércio (inclusive Restaurantes e Hospedagem)	10,7	-0,6	3,6
Transportes, Armazenagem e Comunicações	5,4	6,2	7,9
Transporte Rodoviário	4,0	3,4	-2,2
Transporte Ferroviário	7,9	-5,9	0,2
Transporte Aéreo	11,8	4,4	2,9
Transporte Marítimo	-	-	-
Comunicações	9,9	11,4	10,2
Atividades Financeiras	14,2	6,8	2,1
Bens Imóveis	8,8	7,0	3,8
Administração Pública	5,7	5,0	-0,7
TOTAL	8,6	3,5	2,0

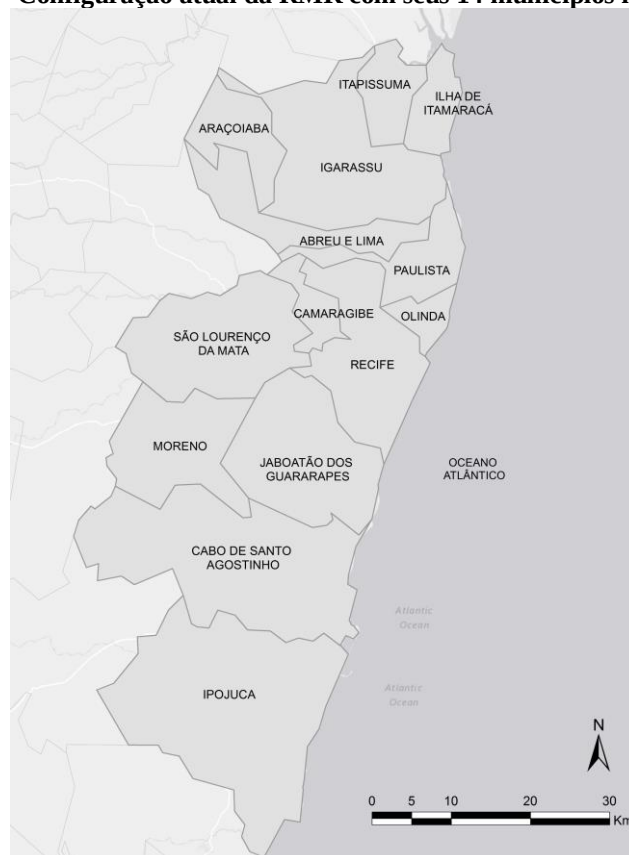
Fonte: Contas Regionais de 2002 publicadas pela Sudene.

Fonte: SUDENE, 2002.

Entretanto, é importante salientar que não foi um processo de transição entre setores simples e sem maiores impactos. Assim como no cenário brasileiro da década de 1990, observaram-se também antigos e prósperos centros industriais entrarem em declínio, bem como uma ampliação dos índices de desemprego e subemprego. É nesse cenário, que há uma busca ou disputa entre as cidades para se inserirem nas rotas para onde afluem a riqueza financeira, por meio de aportes de capital nacional e internacional, a fim de tentar superar suas perdas. Para tanto, faziam-se necessários novos investimentos em infraestrutura e especialização na produção de serviços adequados às novas demandas (Ibidem, 2003).

Nesse contexto, em busca de retomar a força da gestão metropolitana e em função das regiões metropolitanas passarem a ser instituídas pelos seus respectivos estados, há uma reinstitucionalização da RMR, por meio da Lei Complementar nº 10 em 1994, a qual caracteriza o território da região metropolitana como uma unidade organizacional, geoeconômica, social e cultural, constituída por 13 municípios, com o acréscimo de Ipojuca no ano seguinte, e após desmembramento de Araçoiaba de Igarassu, totaliza os atuais 14 municípios⁵¹ (Figura 8).

Figura 8 – Configuração atual da RMR com seus 14 municípios integrantes.



Fonte: Elaboração própria, 2016.

⁵¹ Para fins desta tese, os atuais municípios participantes estão sendo distribuídos nas seguintes nucleações: Centro – Recife; Sul – Jaboatão dos Guararapes, Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca; Norte – Olinda, Paulista, Abreu e Lima, Igarassu, Araçoiaba, Itapissuma e Itamaracá; Oeste - Camaragibe, São Lourenço da Mata e Moreno.

Na mesma lei, instituiu-se também o Sistema Gestor Metropolitano (SGM), compreendendo: a FIDEM, com as mesmas funções de secretaria executiva e apoio técnico; o FUNDERM, como instrumento financeiro; e como órgão deliberativo e consultivo, criou-se o Conselho de Desenvolvimento Metropolitano (CONDERM), integrado à estrutura administrativa da Secretaria de Planejamento do Estado.

Além disso, salienta Lima et al. (2007) que o governo cria um programa de incentivos fiscais em 1995, o Programa de Desenvolvimento de Pernambuco (PRODEPE), que oferece vantagens para empresas com interesse em se instalar, ou expandir suas capacidades no Estado. Os incentivos se estendem a um período que pode variar de 8 a 12 anos para atividades industriais. Essa estratégia também foi adotada pelos estados da Bahia e do Ceará, seguidos posteriormente em maior ou menor grau pelos demais estados. Ampliando, assim, a competitividade entre cidades, marcando o período pela fase que ficou conhecida como “guerra fiscal” (CARVALHO, 2008).

Ainda para orientar a nova fase e melhor direcionar os novos investimentos, foi elaborado, em 1998, o Plano Diretor da Região Metropolitana do Recife (PDRMR), com vistas a direcionar o cenário pretendido da metrópole em 2010. Para tanto, foram redefinidas as funções e vocações dos municípios e suas territorialidades na RMR, de modo que o plano organizou suas diretrizes gerais a partir de eixos básicos, sendo eles: territórios de oportunidades, organização do espaço metropolitano e redes de mobilidade e serviços (CONDEPE/FIDEM, 2014) (Figura 9).

Figura 9 – Esquema demonstrativo das estratégias do PDRMR – 1998.



Fonte: CONDEPE/FIDEM, 2014.

No que se refere aos territórios de oportunidades, o PDRMR, a partir do novo cenário econômico e novas funções assumidas na cidade, indica na RMR dez áreas em que se devem estimular oportunidades específicas. Embora não estejam necessariamente ligadas às nucleações Norte, Sul, Oeste e Centro, para fins de análise e comparação, com planos anteriores são apresentadas a seguir de maneira correlacionadas:

No núcleo Norte, estariam os territórios: A – composto por parte de Paulista, Igarassu e Itamaracá – e voltado para o turismo e lazer náutico e ecológico; B – formado por parte de Abreu e Lima, Igarassu e Itapissuma – e voltado a atividades produtivas e industriais; C – compreendido nas áreas de Araçoiaba, Abreu e Lima e Igarassu – voltado ao turismo ecológico e rural; e parcialmente o território D, na porção representada por Olinda, em que se propõe o território voltado ao terciário moderno, turismo cultural e formação profissional e científica.

No núcleo Centro, concentram-se os territórios: D – no trecho em que se localiza parte do Recife – e o território E – formado somente pela capital Recife na sua porção Centro-Sul, voltado ao terciário moderno, turismo de negócio e cultural. Já no núcleo Oeste, observam-se os seguintes territórios: D – no trecho do município de Camaragibe; e o território F – formado por Moreno –, sendo direcionado ao turismo cultural, ecológico e rural.

Por fim, no núcleo Sul, encontram-se os territórios: F – no trecho em que localiza Jaboatão dos Guararapes; H – formado por parte do Cabo de Santo Agostinho e de Ipojuca – voltado ao setor portuário industrial; o território I – composto por parte de Ipojuca – direcionado ao turismo e lazer náutico e ecológico; e o J – compreendido por parte de Jaboatão dos Guararapes e do Cabo de Santo Agostinho – direcionado ao setor produtivo industrial.

Com isso, observa-se que no núcleo Centro e no seu entorno imediato predomina o incentivo ao setor terciário, com alguma ênfase ao terciário moderno. Reitera-se também a intenção em expandir para o Oeste as funções já estabelecidas no Centro, uma vez que o Oeste permanece com baixo grau de desenvolvimento socioeconômico, apesar dos planos estabelecidos para a área. As atividades industriais cada vez mais se afastam da nucleação central e são levadas para o Norte, e sobretudo, para o Sul.

No que diz respeito ao eixo de organização do espaço metropolitano, tinha-se como propostas de intervenções: gestão compartilhada das funções públicas de interesse comum metropolitano; modernização e consolidação dos instrumentos e de mecanismos de gestão; disciplinamento do parcelamento do uso e ocupação do solo; criação de sistema de parques metropolitanos e unificação das bases cadastrais da RMR – Unibase, a fim de facilitar a identificação de áreas urbanizadas, áreas urbanizáveis, de áreas de reabilitação do patrimônio cultural, áreas de reservas para o futuro e áreas rurais.

Quanto ao eixo de mobilidade e serviços, orientou-se a busca pela melhoria do nível educacional, por meio da queda das taxas de analfabetismo, qualidade do ensino básico, fundamental e educação profissionalizante; o próprio direcionamento aos segmentos econômicos estratégicos, conforme distribuídos nos territórios de oportunidades, tais como: terciário moderno, polo médico-hospitalar, polo de informática e turismo, consolidação do complexo portuário-industrial SUAPE; para a viabilização dos segmentos econômicos, apontava a necessidade de ampliação e melhoria das redes de infraestrutura, de comunicação a distância, aeroporto, sistemas portuários, sistemas de armazenamento e transbordo, sistema de transporte regional e de articulação metropolitana; melhoria da oferta e do serviço de saneamento básico e melhoria do controle ambiental.

Trata-se de um plano voltado à promoção do desenvolvimento econômico, com vistas à maior distribuição social, respeito ao meio ambiente e busca por melhor qualidade de vida. E que se dá em um momento de reestabelecimento de condições econômicas mais favoráveis.

As políticas de incentivos fiscais e da descentralização do desenvolvimento, inclusive com uma maior interiorização dos investimentos, ainda na década de 1990, especialmente nos anos 2000, começam a dar resultados, demonstrados pela recuperação do desempenho econômico relativo do Estado (LIMA et al., 2007). Alavancado pela maior concentração de atividades do setor terciário moderno no Recife e da intensificação da industrialização nos municípios vizinhos.

No que se refere ao setor terciário moderno, Ferreira e Monteiro Neto (2003) observam que no ano 2000, as atividades globais na RMR somavam 31,6 mil empregos, deste total 26 mil, ou seja, 82,4% concentravam-se no Recife. O maior número de emprego estava no sistema financeiro, seguido pelos estabelecimentos hoteleiros, telecomunicações e atividades de informática. Embora representasse apenas 6,4% do total de emprego no setor terciário, mostrava uma transformação das atividades na área (Tabela 2).

Tabela 2 – Número de empregos das principais atividades do setor terciário moderno empregadoras na RMR no ano de 2000.

DESCRIÇÃO DE ATIVIDADES	RMR
Sistema financeiro	7.335 (23,1%)
Informática	3.593 (11,3%)
Hotelaria	5.651 (17,8%)
Telecomunicações	4.485 (14,1%)
Sedes de empreendimentos e unidades administrativas	2.446 (7,7%)
Serviços de arquitetura e engenharia	1.387 (4,4%)
Total de emprego terciário moderno	31.653 (6,4%)
Total de emprego terciário	490.953 (100%)

Fonte: Sistema Rais/Ministério do Trabalho, 2000. FERREIRA E MONTEIRO NETO, 2003.

Quanto à intensificação da industrialização no interior da RMR, salientam-se os investimentos do Governo do Estado em infraestrutura produtiva, mobilidade e transportes nos três demais núcleos: ao Sul, em torno do CIPS, no Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca; ao Norte e a Oeste (LIMA et al., 2007).

Nesse ponto, salienta-se que essas políticas de descentralização e desenvolvimento têm ficado a cargo da Agência de Desenvolvimento Estadual (AD Diper), que é um órgão responsável por promover ações em torno da captação de novos investimentos e de projetos estruturadores e impulsionadores do crescimento da economia do Estado e desenvolver programas para facilitar a exportação dos produtos. Originada, ainda na década de 1960, para fomentar e desenvolver distritos industriais, na década de 1970 inclui o apoio a relações comerciais e nos anos 1990 passa a se voltar ao desenvolvimento econômico como um todo (AD DIPER, 2016).

Ainda nos anos 2000, a FIDEM chega a elaborar outro plano para a RMR, em parceria com o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) e a *Cities Alliance*/Banco Mundial, com um cenário de mais longo prazo de 10 anos, justificado pela incorporação dos conceitos contemporâneos de desenvolvimento sustentável e de planejamento estratégico e participativo. O novo plano foi denominado de Metrópole Estratégica (RAMALHO et al., 2015).

O discurso da competitividade se mantém como estratégia, mas atrelado a um discurso de inclusão social para ampliar a habitabilidade e reduzir as desigualdades. Permanecem também as intenções de investimento no terciário moderno e na infraestrutura básica, todavia verifica-se que o plano passa a se orientar por projetos territoriais específicos, mais do que por diretrizes e objetivos que pudessem levar a tipos diversos de propostas, como se observava nos planos anteriores, como se os projetos passassem de fins para meios de se alcançar outras questões (Figura 10).

Figura 10 - Esquema demonstrando estratégias do plano Metrópole Estratégica - 2002.

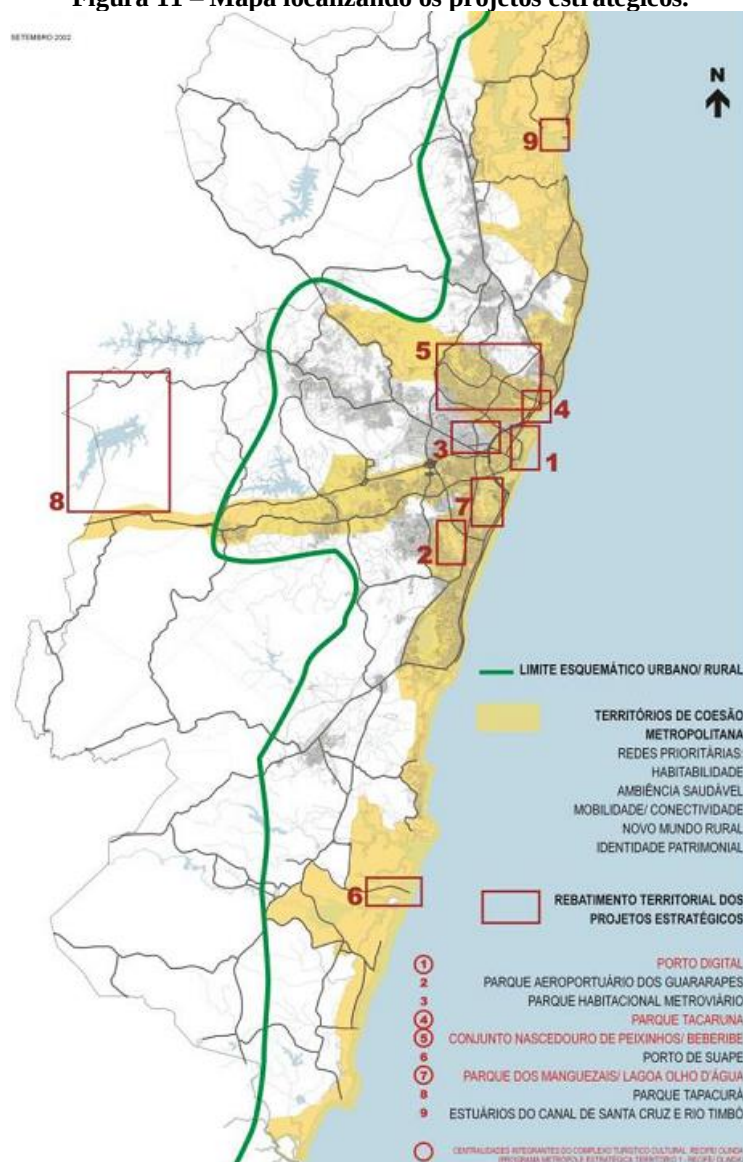


Fonte: CONDEPE/FIDEM, 2014.

Os projetos temáticos apresentados foram: 1) cidadão metropolitano, a fim de diminuir a pobreza e melhorar as condições de vida da população, com políticas voltadas à defesa social, cidadania, saúde, habitação e educação; 2) território metropolitano, em busca da promoção de um ambiente natural e construído dotado de infraestrutura urbana com abastecimento de água e de esgoto, drenagem, coleta de resíduos sólidos, limpeza urbana, circulação e transporte; 3) economia metropolitana, com ênfase no turismo e cultura, criação de polo médico, serviços avançados de educação e tecnologia, inovação e desenvolvimento tecnológico; e 4) gestão metropolitana – com o fortalecimento do gestor metropolitano.

No que se refere aos projetos territoriais, foram sinalizados a fim de atender aos princípios de competitividade e equidade que orientavam o plano, a saber: 1) Porto Digital; 2) Parque Aeroportuário dos Guararapes; 3) Parque Habitacional Metroviário – a fim de incentivar a ocupação de áreas no entorno da rede metroviária para população de média e baixa renda; 4) Parque Tacaruna; 5) Conjunto nascedouro de Peixinhos/Beberibe; 6) Porto de Suape; 7) Parque dos Manguezais/Lagoa Olho d'água; 8) Estação Ecológica Tapacurá; e 9) Estuários do canal de Santa Cruz e rio Timbó (Figura 11).

Figura 11 – Mapa localizando os projetos estratégicos.



Fonte: CONDEPE/FIDEM, 2014.

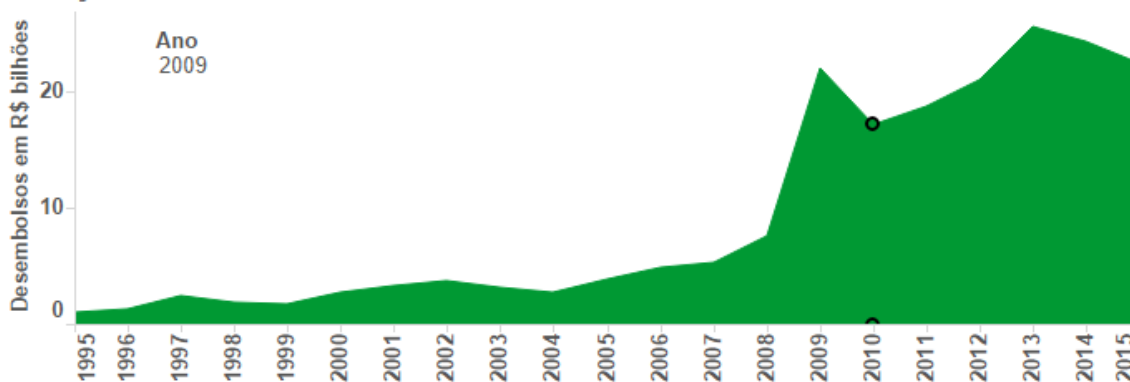
Como se pode observar, os anos 1990 foram cruciais para um realinhamento das ações no Estado e na RMR em busca de se adequar ao cenário macroeconômico que sinalizava novas questões e demandas para as cidades brasileiras. De modo que se preparou as bases para uma nova fase de implantação de grandes projetos urbanos, retomando a prática dos anos 1960 e 1970, durante o período desenvolvimentista, mas sob um novo contexto, o da crescente importância da economia financeirizada, do lucro a partir mais de canais financeiros e menos de canais produtivos, em que os projetos, não necessariamente, são oriundos de planos, mas da oportunidade de se alcançar os objetivos da nova dinâmica econômica, como será discutido na seção a seguir.

4.2 O novo contexto econômico e os reinvestimentos nos núcleos de desenvolvimento da RMR

Nos anos 2000, conforme já mencionado, a economia pernambucana revela um significativo crescimento, em virtude dos investimentos em infraestrutura de grande porte e ampliação do setor industrial, de serviço e de logística. Essa dinamização, que impactou principalmente na RMR, permitindo a recuperação da sua relevância no cenário nordestino, esteve atrelada a uma maior estabilização da confiança na economia nacional, com crescimento positivo caracterizado pela ampliação do consumo interno e de investimentos de capital nacional e estrangeiro em vários setores, mas sobretudo na construção civil, culminando na financeirização do capital imobiliário, como se abordou no segundo capítulo desta tese.

Com o bom momento econômico brasileiro, os bancos que tiveram papel fundamental no período desenvolvimentista, anos 1950 e 1960, voltam a investir forte no país e no Nordeste, sobretudo, a partir de 2007 com o lançamento do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC). Os desembolsos de recursos realizados pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES)⁵² para a região nordestina passaram de R\$ 1,64 bilhão, em 1999, para R\$ 22,3 bilhões, em 2009, chegando a R\$ 25 bilhões no ano de 2013 (Figura 12).

Figura 12 - Evolução dos desembolsos para a região Nordeste em R\$ bilhões
Evolução dos desembolsos



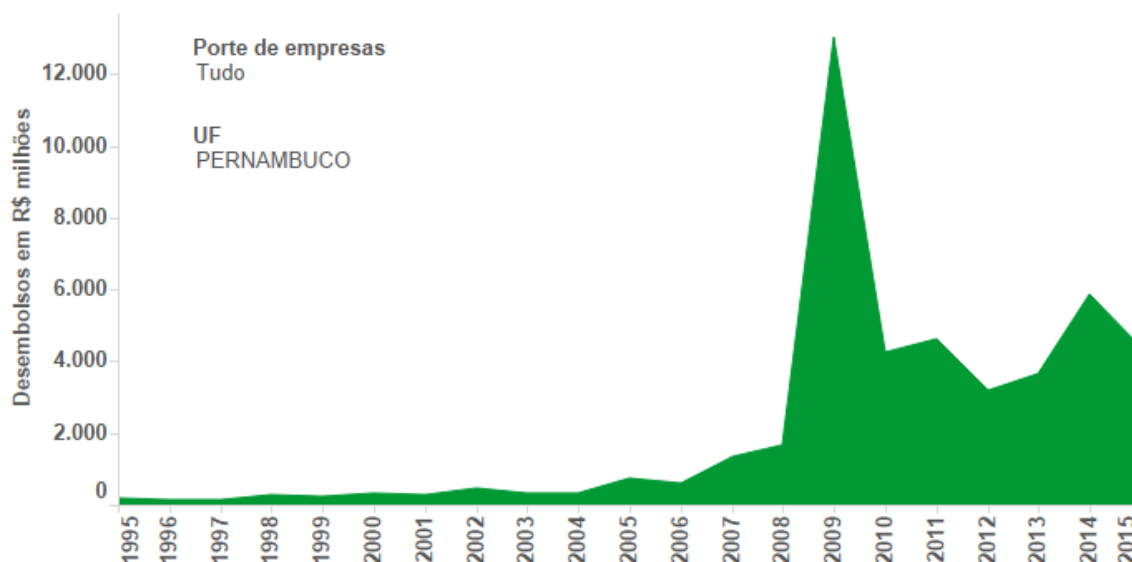
Fonte: BNDES, 2016.

Novamente, os recursos estiveram concentrados nos estados da Bahia, Ceará e Pernambuco, com destaque para o grande volume aplicado em Pernambuco em 2009, em que do total de R\$ 22,3 bilhões direcionados à região, R\$ 13 bilhões foram absorvidos pelo Estado,

⁵² O BNDES é hoje um dos maiores bancos de desenvolvimento do mundo. Grande parte de suas operações é realizada de forma indireta, através de parceria com uma rede de instituições financeiras credenciadas que cobre o território nacional, composta pela maioria dos bancos brasileiros. Oferece ainda, desde 2009, o Fundo Garantidor para Investimentos (FGI), que tem por finalidade colaborar para ampliação de acesso ao crédito às empresas. Para tanto, o fundo complementa garantias apresentadas pelas empresas, assumindo parte do risco de crédito em operações de financiamento, aumentando, portanto, as chances de aprovação dos pedidos de crédito (BNDES, 2016).

o maior volume observado nos últimos anos⁵³. Embora, tenha-se mantido um investimento contínuo em torno dos R\$ 4 milhões no Estado, até 2015, após quase uma década (1995-2004) com o volume de desembolso de aproximadamente R\$ 300 milhões (Figura 13).

Figura 13 – Evolução dos desembolsos para o Estado de Pernambuco em R\$ milhões
Evolução dos desembolsos



Fonte: BNDES, 2016.

Esses investimentos, sobretudo no ano de 2009, possibilitaram a aplicação em ações de interiorização de dinamização da economia e atração de outros capitais privados para o Estado, fazendo com que, em 2011, Pernambuco liderasse os indicadores econômicos no nordeste brasileiro e, em 2012, apresentasse um crescimento do PIB superior ao registrado nacionalmente, com destaque para o setor de serviços, especialmente na área de transporte, aluguéis e intermediação financeira; e para o setor de indústria, alavancado pela construção civil (GOVERNO DO ESTADO, 2016b).

Como se viu nos planos anteriores, sobretudo, a partir da década de 1990, havia uma intenção em retomar a posição econômica perdida para estados, como a Bahia e o Ceará, recuperando a característica de centralidade de Pernambuco, de modo que se sinalizavam políticas públicas em prol da diversificação das atividades e interiorização da economia. Com isso, no momento em que o cenário econômico tornou-se favorável, já havia um claro direcionamento para aplicação do volume de capital aportado.

Entretanto, precisava antes superar entraves, muitos deles, no âmbito institucional, político e legal, para que se pudesse agilizar os trâmites para a captação e absorção de capital,

⁵³ Possivelmente em virtude do bom relacionamento que havia entre Governo Estadual, na pessoa de Eduardo Campos e Governo Federal, na pessoa de Luiz Inácio Lula da Silva.

sob o risco de o investimento ser retirado e aportado nas cidades, que passaram a ser tidas como concorrentes no contexto neoliberal. Começam então a ser observadas ações estratégicas do governo, por meio de arranjos institucionais para destravar os obstáculos existentes, coadunando com as práticas observadas na era da economia financeirizada, em que se cria quase um regime de exceção para viabilizar a aprovação de projetos de grande porte.

Essas ações estratégicas serão abordadas na próxima seção, de maneira breve, e em profundidade nos recortes territoriais, objetos de estudo desta tese. Seguidas por uma seção sobre os novos grandes projetos, oriundos dessa fase econômica e política.

4.2.1 Novos arranjos institucionais (políticos e legais)

Como se pode observar na seção 4.1 sobre a institucionalização da RMR, a mesma foi acompanhada pela criação de instrumentos de planejamento e gestão, capazes de lidar com o desenvolvimento da região. Entretanto, ainda que muitos projetos tenham sido executados, muitas outras ações enfrentaram dificuldades de implementação, em virtude de múltiplas questões burocráticas no âmbito institucional que as regulavam.

Após a descentralização política e econômica, que conferiu maior autonomia aos municípios, os órgãos de planejamento metropolitano enfrentaram algumas dificuldades, até que se redesenhou seus papéis e funções nos anos 1990, conforme abordado anteriormente. Contudo, os anos 2000 impuseram novos desafios e novas urgências no cenário cada vez mais competitivo do mercado financeirizado, demandando novas atualizações no funcionamento das instituições, agentes econômicos e suas cooperações.

Desta forma, observa-se quem em 2003 ocorre a fusão do Instituto de Planejamento de Pernambuco (CONDEPE) com a Fundação de Desenvolvimento Municipal e Metropolitano (FIDEM), formando a atual Agência Estadual de Planejamento e Pesquisas de Pernambuco – CONDEPE/FIDEM. A mesma incorporou as funções anteriores dos órgãos, mas com uma nova concepção de funcionamento e de estruturação, que segundo o sítio na internet da agência, apoia-se em um novo modelo gerencial descentralizado, com foco em resultados, articulando e firmando parcerias com diversos atores públicos e privados, visando garantir o desenvolvimento e a harmonização de suas intervenções (CONDEPE/FIDEM, 2016). O que sintoniza com os princípios dos novos arranjos institucionais que começam a se formalizar.

Também em virtude do contexto político e econômico, ocorreram alterações na SUDENE, que chegou a ser extinta em 2001, sendo criada em seu lugar a Agência de Desenvolvimento do Nordeste (ADENE), por meio da Medida Provisória nº 2.146, de 04 de maio de 2001. Orientava-se naquele período, conforme salienta Diniz (2009), a extinção das

Superintendências de Desenvolvimento Macrorregional, entendidas como redutos das políticas desenvolvimentistas, que não representariam a nova concepção e papel do Estado, e que além disso, alegava-se a existência de corrupção⁵⁴. Ou seja, sinalizava-se a necessidade de readequação das instituições voltadas ao desenvolvimento.

Entretanto, a substituição da SUDENE pela ADENE sofreu rejeição da sociedade nordestina, por não conter uma política clara de desenvolvimento, foi considerada inadequada, em virtude, inclusive, da sua configuração institucional. Dessa maneira, a Sudene foi recriada pela Lei Complementar nº 125/2007, sendo composta por Plano Regional de Desenvolvimento do Nordeste (PRDNE); Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste (FNE)⁵⁵; e Fundo de Desenvolvimento do Nordeste (FDNE)⁵⁶ (SUDENE, 2016).

Além dessas readequações ao contexto, que se cristalizava, incita-se atenção para outro arranjo institucional: a criação e difusão das PPPs, conforme tratadas no segundo capítulo. Que possibilitou a participação do setor privado na infraestrutura pública e a ampliação da realização de consórcios públicos e experiência de prestação de serviços públicos em setores específicos. No Estado de Pernambuco, a Lei nº 11.079, que dispõe sobre as PPPs, levou a criação do Programa Estadual de Parcerias Público-Privadas, pela Lei Estadual nº12.765, o qual define que as PPPs devem ser geridas pelo Comitê Gestor do Programa Estadual de Parcerias Público-Privadas (CGPE) (PERNAMBUCO, 2005a). Além disso, o governo instituiu, em seguida, o Fundo Estadual Garantidor das Parcerias Público-Privadas, por meio da Lei Estadual nº 12.976, com a finalidade de prestar garantia de pagamento de obrigações pecuniárias assumidas pelos parceiros públicos estaduais, em virtude das parcerias (PERNAMBUCO, 2005b). O que revela a percepção do estado sobre a importância das parcerias no contexto econômico financeirizado.

⁵⁴ Naquele contexto, foram mantidos apenas: a Superintendência da Zona Franca de Manaus (SUFRAMA), o BNB e o Banco da Amazônia (BASA) (DINIZ, 2009).

⁵⁵ O FNE visa contribuir para o desenvolvimento econômico e social do Nordeste, através de instituição financeira federal de caráter regional, mediante a execução de programas de financiamento aos setores produtivos e em consonância com os respectivos planos regionais de desenvolvimento. Destina-se aos produtores e empresas, pessoas físicas e jurídicas, além das cooperativas de produção, que desenvolvam atividades produtivas nos setores agropecuário, mineral, industrial, agroindustrial, de empreendimentos comerciais e de serviços na área de atuação da SUDENE (SUDENE, 2016).

⁵⁶ O FDNE tem por finalidade assegurar recursos para a realização de investimentos na área de atuação da SUDENE, em infraestrutura e serviços públicos e em empreendimentos produtivos, com grande capacidade germinativa de novos negócios e novas atividades produtivas. Tendo por agentes operadores, a partir da Lei nº 12.712/2012, as agências financeiras oficiais federais, preferencialmente o BNB, o que consolida o processo de financeirização desses fundos. Uma vez indicado pelo empreendedor, o agente se torna responsável integralmente pelo risco da operação. Ambos os fundos eram geridos pela extinta ADENE e foram reformulados no momento da recriação da SUDENE (Ministério da Integração Nacional, 2016). Anteriormente à Lei, o Tesouro assumia 90% dos riscos dos financiamentos aprovados, ficando o restante a cargo dos agentes operadores. No modelo financeirizado, a mudança viabiliza a circulação do fluxo financeiro sem impactar no resultado primário do Tesouro Nacional, o que permite a efetivação de liberações oportunas (SUDENE, 2016).

Foram contempladas ainda, por algumas legislações municipais, a exemplo do Recife e de Jaboatão dos Guararapes, as operações urbanas consorciadas. Em que cada lei específica de criação da OUC poderá prever a emissão pelo município de uma determinada quantia de CEPACs, que poderão utilizar como garantia para obtenção de financiamento (RECIFE, 2008; JABOTATÃO DOS GUARARAPES, 2010).

Ademais, salienta-se a criação de agências com poderes excepcionais, tanto de tomada de decisão, quanto de intervenção que fortalecem os novos arranjos institucionais. A AD DIPER, conforme já abordado, embora seja da década de 1960, recria-se para assumir as funções atuais, com ênfase no desenvolvimento econômico, a partir da década de 1990. Além desta, tem-se a Agência de Fomento do Estado de Pernambuco (AGEFEPE), criada pelo Decreto de nº 35.156, de 11 de junho de 2010, suas operações foram iniciadas em 2011 com o objetivo de melhorar a qualidade de vida dos habitantes. A AGEFEPE fica autorizada a firmar convênios, termos de cooperação e outros ajustes com órgãos e entidades da administração direta e indireta da União, dos Estados e Municípios, bem como com organismos internacionais, tendo em vista a obtenção de recursos financeiros, materiais e humanos necessários à consecução do seu objeto social, obedecida a legislação própria para cada caso (PERNAMBUCO, 2010a).

A AGEFEPE busca a interiorização e o desenvolvimento econômico das micros, pequenas e médias empresas, bem como dos empreendedores individuais, estimulando a competitividade e a internalização dos efeitos positivos do avanço econômico (AGEFEPE, 2016). Ampliando a rede que poderia absorver o excesso de liquidez de capital que estava presente no mundo.

A criação e adaptações dessas agências no âmbito estadual, foram ainda acompanhadas pela criação de agências municipais, para lidar e orientar o desenvolvimento econômico e municipal, a exemplo da Agência de Desenvolvimento Econômico de Igarassu (ADEMIG) e Agência de Desenvolvimento de Goiana (AD GOIANA). Consolidando, desta forma, os novos arranjos institucionais.

Entretanto, é importante ressaltar, que essas alterações permitiram transformações outras nos âmbitos: político, com novas coalizões políticas e a redefinição de agendas, prioridades, e no âmbito legal, criando normas próprias e específicas para cada caso. Sugerindo a ideia de que a política tradicional teria que dar lugar a nova urbanidade, as novas possibilidades, conforme salientam Swyngedouw et al. (2002), ideia essa consonante com a perspectiva no mundo na era da financeirização. Esses aspectos serão ainda melhor evidenciados, como já citado, nos estudos em profundidade dos recortes territoriais definidos.

Com esse conjunto de alterações, os altos volumes de aporte de capitais puderam ser absorvidos de maneira mais rápida, por meio de grandes obras de infraestrutura urbana produtiva, e grandes projetos imobiliários. Todavia, em um regime permissivo, que embora tenha-se um direcionamento para os investimentos baseado em intenções antigas, observadas nos planos anteriores, as intervenções têm estado dissociadas de políticas públicas urbanas mais amplas, atualizadas e integradas de desenvolvimento socioespacial.

Desse modo, antes de abordar as grandes intervenções urbanas, apresenta-se uma breve caracterização socioeconômica dos municípios da RMR, com a inclusão de Goiana – por ser também objeto de estudo desta tese – a fim de melhor vislumbrar os impactos das transformações recentes, a partir dos respectivos contextos.

4.2.2 Breve caracterização socioeconômica da RMR e Goiana

Como se pôde observar a formalização da RMR, ainda na década de 1970, esteve justificada pela intensificação dos movimentos de pessoas e produção entre cidades vizinhas da capital pernambucana, entretanto as principais oportunidades de emprego, saúde e educação esteve ao longo dos anos concentradas no Recife e nos municípios de mais alta integração com a cidade, tais como: Jaboatão dos Guararapes, Olinda e Paulista (SOUZA et al., 2006).

São esses municípios de maior integração, os quais apresentam população total acima de 200 mil habitantes (Tabela 3), enquanto que os municípios de média integração – São Lourenço da Mata, Moreno, Ipojuca, Igarassu, Araçoiaba, Itapissuma e Itamaracá – em poucos casos, conseguem chegar aos 100 mil habitantes.

No que se refere ao Índice de Desenvolvimento Humano (IDH), medida resumida do progresso a longo prazo em três dimensões, a saber: renda, saúde e educação, vê-se que os melhores índices se concentram nos municípios que apresentam a mais alta integração. A nucleação Oeste detém os índices mais baixos – que podem ser comparados aos dos países pobres no mundo. Os indicadores são visualizados, quando observada somente a renda *per capita* familiar: apenas o Recife apresenta valores bem superiores ao salário mínimo vigente naquele período, e superior às médias de Pernambuco e Brasil.⁵⁷ Novamente, as cidades de mais alta integração ainda apresentam valores que superam, ao menos, a média pernambucana, enquanto que demais municípios das nucleações Norte, Sul e Oeste, com menor integração, apresentam valores baixos (Tabela 3).

⁵⁷ É importante ressaltar que Recife apresenta uma desigualdade econômica bem marcante, em que 72,53% da renda é apropriada por 20% da população mais rica, enquanto que os demais 27,47% pelos 20% da população mais pobre. O percentual é superior ao observado no país, que fica em 63,4% da renda nas mãos dos 20% mais ricos e o de Pernambuco, que é de 66,18%. Nos demais municípios da RMR e em Goiana, a média é de 50%.

Por fim, dados acerca do percentual de domicílios com acesso ao serviço de abastecimento de água, e especialmente, esgotamento sanitário por rede geral de esgoto ou pluvial, revelam que os demais índices analisados refletem uma carência de infraestrutura urbana e acessos básicos, em que os índices são bem baixos em todos os municípios – nenhum supera a média nacional – com destaque para os mais baixos em cidades da nucleação Norte (Tabela 3).

Tabela 3 – Dados socioeconômicos principais dos municípios da RMR e Goiana, com dados de Pernambuco e Brasil como referência – ano 2010.

	POPULAÇÃO TOTAL	IDHM	RENDIA PER CAPITA (R\$) ⁵⁸	ABASTECIMENTO DE ÁGUA (%)	ESGOTAMENTO SANITÁRIO (%) ⁵⁹
Núcleo Centro					
Recife	1.537.704	0,772	1.144,26	97,45	54,17
Nucleação Sul					
Jaboatão	644.620	0,717	593,90	92,31	25,97
Cabo	185.025	0,686	467,07	94,52	31,20
Ipojuca	80.637	0,619	362,68	81,18	32,56
Nucleação Norte					
Olinda	377.779	0,735	640,13	97,33	40,28
Paulista	300.466	0,732	528,04	97,84	45,59
Abreu e Lima	94.429	0,679	390,40	96,57	33,69
Itapissuma	23.769	0,633	312,47	89,87	13,63
Igarassu	102.021	0,665	384,10	91,5	8,76
Araçoiaba	18.156	0,592	236,10	80,12	4,42
Itamaracá	21.884	0,653	394,85	86,45	1,17
Nucleação Oeste					
Camaragibe	144.466	0,692	473,78	94,34	20,71
São L. da Mata	102.895	0,653	364,43	88,46	30,81
Moreno	56.696	0,652	356,70	91,35	39,25
Outros - Referência					
Goiana	75.644	0,651	364,77	85,85	22,88
Pernambuco	8.796.448	0,673	525,64	83,69	43,65
Brasil	190.755.799	0,727	793,87	92,72	55,45

Fonte: IBGE, 2010.

Diante disso, vê-se que os municípios da RMR são bastante desiguais entre si e apresentam indicadores socioespaciais que indicam carências básicas. Verifica-se também que quanto mais integrado à cidade do Recife, melhores os indicadores, estando os mais baixos concentrados na nucleação Norte e Oeste.

4.2.3 Os grandes projetos de transformações urbanas em função das novas oportunidades: o capital imobiliário financeirizado

Os grandes projetos urbanos reaparecem como indutores do desenvolvimento. Mas no contexto da economia financeirizada introduz, cada vez mais, critérios de rentabilidade

⁵⁸ Renda per capital familiar. Salienta-se que o salário mínimo em 2010 era R\$ 510,00.

⁵⁹ Esgotamento sanitário por rede geral de esgoto ou pluvial.

econômica e possibilita, especialmente, o desenvolvimento metropolitano, por meio da criação de novas centralidades.

Os dados sobre os investimentos anunciados, entre 2004 e dezembro de 2012, para o Estado de Pernambuco, registram um volume total de R\$ 104,319 bilhões. Ao todo, foram 729 projetos aprovados com vistas ao período de implementação, entre os anos de 2007-2016. Desse total, R\$ 78,5 bilhões se concentraram na RMR, dos quais quase R\$ 58,3 bilhões foram anunciados para cinquenta empreendimentos localizados somente na cidade de Ipojuca, e outros R\$ 11,6 bilhões no município do Cabo de Santo Agostinho (ROSA; OLIVEIRA, 2015).

A tabela a seguir apresenta a distribuição dos recursos e o quantitativo de projetos aprovados, com ênfase nas cidades da região metropolitana e nos municípios de Goiana e Vitória de Santo Antão. Alguns dos projetos já estão em operação, outros em curso e alguns ainda não foram iniciados, possivelmente, em virtude dos reveses na economia, sobretudo, a partir de 2015 (Tabela 4).

Tabela 4 – Investimentos anunciados, entre 2004 e dez/2012, para o Estado de Pernambuco, com ênfase nos municípios da RMR, Goiana e Vitória de Santo Antão para implementação entre 2007-2016.

UNIDADE TERRITORIAL	NÚMERO DE PROJETOS APROVADOS	VOLUME DE INVESTIMENTOS	
		R\$ MILHÕES	DISTRIBUIÇÃO %
Abreu e Lima	14	63,8	0,06
Araçoiaba	--	--	--
Cabo de Santo Agostinho	51	11.646,0	11,16
Camaragibe	6	232,1	0,22
Igarassu	14	166,5	0,16
Ipojuca	50	58.260,0	55,85
Itamaracá	--	--	--
Itapissuma	11	1.080,6	1,04
Jaboatão dos Guararapes	70	955,1	0,92
Moreno	5	46,7	0,04
Olinda	11	40,6	0,04
Paulista	38	852,2	0,82
Recife	153	4.039,8	3,87
São Lourenço da Mata	7	774,3	0,74
Vários municípios*	2	394,0	0,38
RMR (total)	432	78.551,7	75,3
Goiana	29	11.576,3	11,1
Vitória de Santo Antão	34	1.144,2	1,1
Outros municípios de PE	234	13.047,4	12,5
Pernambuco (total)	729	104.319,6	100

Fonte: ROSA, OLIVEIRA, 2015.

Nota: Foram contabilizados apenas os investimentos cujo valor declarado superou R\$ 100 mil.

(*) Corresponde aos investimentos que perpassam mais de um município da RMR.

A cidade do Recife concentrou o maior número de projetos aprovados, mas que correspondem em valores a R\$ 4 bilhões, ou 5,14% do total aportado na RMR. Os dados confirmam o que discutem Rocha e Diniz (2014), quando afirmam que a capital deixa de ser a única centralidade da RMR. Observa-se que com os novos investimentos, abre-se espaço para

a intencionada maior dinamização de outros municípios, sinalizado no plano Metrópole Estratégica de 2002, os quais passam a assumir características de centralidade, gerando outros polos de desenvolvimento mais significativos, e se consolidam municípios que já tinham esse atributo.

Como se pode perceber, o maior volume de investimentos (quase 90%) se concentrou na nucleação Sul, por meio de aportes em torno do Complexo Industrial Portuário de Suape, a fim de melhor explorar as potencialidades e capacidade do complexo e o consolidar como centralidade daquela nucleação. No que se refere aos novos direcionamentos, chama-se atenção para os identificados ao Norte, sobretudo, com a concentração de R\$ 11,5 bilhões em investimentos no município de Goiana, que embora não esteja inserido na RMR, faz limite com os municípios de Itapissuma e Igarassu, valendo ressaltar que já se iniciou discussão para uma possível inserção no futuro. Com isso, a expectativa é de que a cidade de Goiana se transforme em uma nova centralidade ao Norte da RMR – com polo automotivo, farmacoquímico e vidreiro, o que possivelmente impactará nas suas relações intermunicipais, como salientam Rosa e Oliveira (2015).

A Oeste, salienta-se a realização dos megaeventos, como a Copa das Confederações em 2013 e Copa do Mundo em 2014, que levaram investimentos, sobretudo, a São Lourenço da Mata, município sede da Arena Pernambuco, para a implantação do estádio e da infraestrutura de serviço e transporte que demandava a realização de eventos como esses, bem como, alguns investimentos na área de habitação em virtude dos reassentamentos realizados.

Além disso, destaca-se outro município que também não pertence à RMR, Vitória de Santo Antão, que faz limites com os municípios de Moreno, São Lourenço e Cabo de Santo Agostinho, o qual recebeu um *shopping center*, uma unidade do Instituto Federal de Educação Ciência e Tecnologia e o Centro Acadêmico de Vitória da Universidade Federal de Pernambuco, bem como projetos na área de habitação (ROSA; OLIVEIRA, 2015).

Confirma-se, assim, o *boom* de investimentos a partir da euforia do capital financeiro em projetos de grande porte ou de grande impacto. As seções a seguir foram divididas e abordam como esses investimentos impactaram nas dinâmicas econômicas dos municípios, promovendo reestruturações nas hierarquias urbanas e regionais e nas relações de interdependência entre eles, como também apresentam os impactos na reprodução do espaço urbano, em virtude da intensa expansão imobiliária e por meio da implantação de projetos em infraestrutura urbana.

Sabe-se que se referem às relações que se encontram imbricadas e que interferem umas nas outras, a expansão imobiliária está atrelada às mudanças na economia e à dotação de

determinada infraestrutura, mas foram organizadas em seções diferentes, em busca da identificação e organização das mudanças ocorridas em cada contexto.

4.2.3.1 Dinamização da economia e mudanças nas hierarquias urbano e regionais

Embora o Recife deixe de ser a única centralidade da RMR, sua centralidade tem características singulares para a região metropolitana e ainda para o Nordeste, em virtude do seu caráter histórico de concentração de serviços importantes na saúde e educação, da mesma maneira que no âmbito comercial atraíam moradores de cidades vizinhas e de outros estados. Com um claro direcionamento ao fortalecimento do setor terciário e terciário moderno, conforme exposto na seção 4.1.2, os investimentos dos anos 2000 estiveram voltados a consolidar o que estava na essência da centralidade recifense.

Desse modo, concentra a força do centro financeiro e investe e incentiva as grandes empresas com poder decisório, as de serviços regionais de educação, de saúde – por meio de um Polo Médico de destaque – de tecnologia da informação – por meio da implantação do Porto Digital, e posteriormente, expansão para as atividades da chamada economia criativa, especialmente, nas áreas de jogos eletrônicos, audiovisuais, músicas e *design*. Com isso, as demais centralidades que surgem, tendem a abrigar demais serviços e atividades produtivas importantes, que não são mais oferecidos na capital pernambucana.

A vocação percebida para a fomentação de um Polo Médico relaciona-se, a princípio, a tradição na área médica, com grandes hospitais públicos e Faculdade de Medicina que atraíram, por muito tempo, pacientes de localidades vizinhas por oferecer melhores condições de atendimento; e também em virtude de ações espontâneas de médicos que viram no modelo de saúde brasileiro – em que o Sistema Único de Saúde (SUS) cuida dos pacientes de baixa renda, enquanto que o sistema de saúde suplementar privado responsabiliza-se pelos que podem pagar planos de saúde – a oportunidade de instalar hospitais, clínicas de diagnóstico e laboratórios de análises clínicas em moldes mais capitalistas e com maior preocupação em eficiência empresarial (FERNANDES; LIMA, 2006).

Fernandes e Lima (2006) apontam que, conseqüentemente, foram se aproximando fornecedores de insumos e equipamentos com maior tecnologia e operadoras de planos de saúde, o que possibilitou uma gradativa ampliação de mercado. Ampliação esta que foi percebida como potencialidade a ser valorizada nesse novo cenário econômico competitivo, estabelecendo singularidades significativas para a cidade polo da RMR.

Outra área identificada para receber maiores investimentos foi a de Tecnologia da Informação e Comunicação. Com a finalidade de promover maior visibilidade à economia digital de Pernambuco e desenvolver o terciário moderno, ainda nos anos 2000 foi criado o

Porto Digital (PD), com investimento inicial de R\$ 33 milhões – oriundos da privatização da Companhia Energética de Pernambuco (CELPE). O PD – sociedade civil sem fins lucrativos – é um projeto de desenvolvimento econômico que envolve investimentos públicos, iniciativa privada e meio acadêmico⁶⁰, compondo um sistema local que promove um ambiente de inovação para negócios das tecnologias de informação no Estado de Pernambuco (PORTO DIGITAL, 2016).

Com a possibilidade de novos aportes de investimentos, em 2013 viu-se a capacidade de expansão do Porto Digital para as atividades da chamada economia criativa, especialmente, nas áreas de jogos eletrônicos, audiovisuais, músicas e *design*, por meio de financiamento do BNDES, no valor de R\$ 8,8 milhões para estruturação do que foi chamado Porto Mídia vinculado ao Porto Digital. Os recursos não reembolsáveis foram oriundos do Fundo Cultural do BNDES (PORTO DIGITAL, 2016).

Desde a sua criação e posteriores investimentos, o Porto Digital gerou cerca de 8 mil postos de emprego, dinamizado a economia, sobretudo, do centro histórico do Recife, local em que se instalou. Bem como, têm sido percebidas ações de contrapartidas em recuperação de edificações importantes para o bairro e para a cidade, ainda que controversas do ponto de vista dos estudiosos das técnicas de restauro.

Uma vez que se entende seu grande potencial em geração de emprego e renda, observa-se que apesar do cenário de crise econômica, verificado no país, o Porto Digital não deve sentir maiores impactos, haja vista que para além dos investimentos anunciados, com implementação entre os anos de 2007 a 2016 (conforme Tabela 4), já foi anunciada em outubro de 2016 a expectativa de se destinar R\$ 60,5 milhões, através de emendas parlamentares com a finalidade de auxiliar no desenvolvimento de estratégias e projetos, com foco na interiorização do Porto e incremento da atividade empreendedora para o período entre 2017 e 2025. Estima-se, com isso, que os novos projetos teriam potencial para gerar em torno de 12 mil novos postos de trabalho em Tecnologia da Informação e Comunicação e em economia criativa (PORTO DIGITAL PODE, 2016).

No que se refere a contrapartidas e recuperação da mais valia urbana, pode-se citar os investimentos do Porto Digital, em complementos de ações de renovação urbana no bairro do Recife, por meio de aquisição e recuperação de edificações de destaque, de modo a adequá-las à recepção de novas empresas, ao tempo em que preservaria suas características arquitetônicas.

⁶⁰ Além dos investimentos públicos, destacam-se os incentivos fiscais oferecidos, tais como: abatimentos no Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviço (ICMS) e no Imposto Sobre Serviço de qualquer natureza (ISS).

Além disso, os novos usos propostos levam à circulação de pessoas nos três turnos no bairro, uma vez que na etapa anterior da revitalização, na década de 1990, privilegiava-se atividades noturnas, o que tornava a área vazia no período diurno.

Contudo, com a divulgação da iniciativa para o PD, os preços de vendas subiram rapidamente, pressionando atividades tradicionais e empresas menores, dando lugar a grandes empresas inseridas no contexto global financeirizado. Desse modo, rompe com ações que estavam em andamento ou em discussão para bairro, como as de coligações políticas e econômicas que davam suporte às iniciativas locais, como trata Zancheti (2007), e os projetos de habitação de interesse social no centro, em função da valorização dos terrenos. Só sendo possível identificar algumas iniciativas nesse sentido na periferia do bairro do Recife.

Salienta-se ainda que em face dos serviços ofertados, Recife continua sendo a cidade escolhida para estabelecer moradia, sobretudo, pelos que detêm poder de escolha, ainda que trabalhem nas cidades vizinhas. Assim sendo, observa-se uma disputa pelos poucos terrenos disponíveis na cidade para a ampliação do estoque residencial, tal como vê-se uma rápida valorização dos preços de venda de unidades habitacionais em muitos dos bairros.

Enquanto isso, os investimentos na nucleação Sul também estiveram voltados a melhor aproveitar a sua já caracterizada vocação industrial, cristalizada na instalação do CIPS nos anos 1970. Desde a sua concepção, o Complexo visava a alavancagem da economia pernambucana, que esteve por muito tempo atrelada à agroindústria sucroalcooleira. No entanto, em virtude da estagnação econômica em 1980 e da transição em 1990, os investimentos públicos realizados, embora tendo-se mantido contínuos, não foram suficientes para atrair outros recursos privados importantes, os quais pudessem de fato colocar o CIPS como polo de desenvolvimento regional, conforme afirmam Rocha e Diniz (2015), aproveitando melhor sua capacidade e potencialidade.

Com a retomada do crescimento econômico, e a partir do ano de 2007 com os investimentos oriundos do PAC, o Complexo conseguiu atrair um volume significativo de recursos públicos e privados (Tabela 4), tornando-se um dos principais receptores de investimentos do país. Em números, verifica-se que os investimentos públicos passaram de R\$ 438,6 milhões (de 1995 a 2006) para R\$ 1,46 bilhão (entre 2007 e 2010), enquanto que os investimentos privados que tinham sido de US\$ 2,2 bilhões, até 2006, passaram para US\$ 17 bilhões no período de 2007 a 2010 (EMPRESA SUAPE, 2010).

Nesse contexto, o CIPS atraiu 70 novas empresas, em vários setores de dez polos industriais: combustíveis, naval e *offshore*⁶¹, refino de petróleo, petroquímico, bebidas e alimentos, automóveis, energia eólica, logística, siderurgia e metalomecânica (ROCHA; DINIZ, 2015). Dentre elas, destacam-se as implantações do Estaleiro Atlântico Sul, do setor da construção naval e *offshore*⁶²; da Refinaria de Petróleo Abreu e Lima e; dos produtores de resina, grupo *Mossi & Ghisolfi*⁶³.

Atualmente são mais de 100 empresas em operação, responsáveis por mais de 25 mil empregos diretos, e outras 50 em implantação. Tudo isso soma mais de R\$ 40 bilhões em investimentos, geram 15 mil novos empregos e mais de 40 mil empregos na construção civil (EMPRESA SUAPE, 2016).

Com vistas a consolidar o Estado de Pernambuco como distribuidor de bens e serviços da indústria do petróleo, gás e naval, foi lançado em 2008 o projeto Suape Global, em que executivos da empresa Suape, representantes do governo e entidades ligadas ao projeto realizam intercâmbio de informações e atraem o interesse de outros investidores do mundo para a região (EMPRESA SUAPE, 2010).

Com isso, os municípios que servem para as instalações de Suape, Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca, consolidam-se como centralidade e polo portuário industrial, demandando moradias, infraestrutura urbana e oferta de serviços. Demandas estas, que eram antigas dos moradores tradicionais, mas que têm sido atendidas visando o perfil do novo público de executivos e funcionários de alto escalão, como será apontado na seção a seguir.

Já a nucleação Norte caracterizava-se por uma economia mais voltada à agroindústria e nas indústrias de gênero têxtil e vestuário, de química e produtos de matérias plásticas, e de extração de minerais (mineração de areias) (CPRH, 2016). Com áreas de urbanização consolidadas, em padrões predominantes de classe média e baixa, a nucleação Norte não apresentava tendências de expansão e nem mudanças significativas nos moldes dos padrões urbanísticos existentes, conforme apontavam Lacerda et al. (2007).

A ação mais significativa que saiu do papel, em meados dos anos 2000, foi a implantação do Conjunto Nascledouro de Peixinhos, prevista no plano Metrópole Estratégica de

⁶¹ É importante sinalizar que o termo aqui se diferencia do contexto financeiro, em que se refere a uma empresa que tem a sua contabilidade em um país distinto do qual exerce sua atividade. Aqui o significado se relaciona com a atividade de prospecção, perfuração e exploração por empresas de exploração petrolífera que operam na costa.

⁶² Tendo como sócios os grupos Camargo Corrêa e Queiroz Galvão, ambos atuando em segmentos diversificados, mas com forte atuação na construção e na oferta de infraestrutura, o Estaleiro objetiva ser a maior e a mais moderna empresa do setor no hemisfério Sul (ESTALEIRO, 2016).

⁶³ A fábrica de resina PET da M&G construída pela Pernambuco Construtora em Ipojuca, é caracterizada como um dos mais importantes empreendimentos mundiais na indústria de poliéster. É a maior fábrica PET de reator único do mundo, ultrapassando a unidade da M&G em Altamira, no México (M&G, 2016).

2002. O conjunto se refere à transformação do antigo Matadouro de Peixinhos, em um centro cultural e tecnológico. Primeiramente, foi inaugurado em 2006, o Centro Cultural e Desportivo Nasedouro de Peixinhos, em 2008 foi implantado o Centro Tecnológico de Cultura Digital (CTCD), com a finalidade de ofertar cursos técnicos e de qualificação gratuitos em áudio, rádio, televisão e vídeo e design gráfico para jovens e adultos (CTCD, 2016).

O espaço tem tido ações de incentivo à formação e desenvolvimento de grupos artísticos, oportunizando jovens e adultos a se inserirem nas discussões socioculturais e nas novas possibilidades do mercado de trabalho. Pode-se inferir que é um exemplo de investimento em capital social, em uma sociedade que se financeiriza cada vez mais.

No entanto, a partir dos anos 2010, em face da possibilidade de novos investimentos, com o *boom* de desembolsos em 2009, e do discurso de interiorização da economia, por meio de incentivos fiscais diversos, a nucleação Norte passou a ser alvo de vários grupos de investidores, especialmente, o município de Goiana. Grande parte do aporte de capital em Goiana se dá em virtude da decisão de instalação da Fábrica de automóveis Fiat, implantação da Empresa Brasileira de Hemoderivados e Biotecnologia (Hemobrás), o Polo vidreiro, comandado pela Vivix Vidros Planos (VVP), além de um distrito industrial, que atraíram outras empresas; em Itapissuma e Paulista, os investimentos estiveram voltados a incentivos, como também à chegada de outras indústrias de gênero de bebidas, materiais de consumo.

A implantação dessas grandes empresas altera toda a dinâmica econômica dessa nucleação, que esteve ao longo dos anos voltada principalmente a atividades agrícolas, pressionando grandes intervenções em infraestrutura urbana e de comunicação, tal como, moradias, serviços e comércio. E salienta-se, que pressiona não apenas os municípios que recebem o maior volume de investimentos, mas também os municípios vizinhos, em virtude das mudanças hierárquicas entre eles e nas relações de dependência entre os mesmos.

Por fim, aborda-se o direcionamento de investimentos para o núcleo Oeste. Entre as nucleações da região metropolitana, destaca-se por apresentar os indicadores socioespaciais mais frágeis, baixos investimentos, baixa densidade de ocupação, e maiores indicadores de pobreza (RAMALHO, 2015). Desta feita, passa a atrair mais investimentos após o anúncio, em 2009, da implantação da Arena Pernambuco para a Copa das Confederações (2013) e da Copa do Mundo (2014), no município de São Lourenço da Mata (ZIRPOLI, 2009).

Como observado, desde os planos metropolitanos da década de 1970, esboçava-se a intenção de expansão do centro – Recife e Olinda – para essa nucleação Oeste, entretanto, ainda que se tenha levado Distritos Industriais, que foram significativos nos anos 1980, e a implantação do terminal rodoviário na mesma década, essas ações não foram suficientes para

estimular e atrair moradores para a área conforme o esperado. Foram realizadas obras de melhorias da mobilidade, como: a duplicação da rodovia BR-232, nos anos de 2001 a 2003, no trecho do Recife a Caruaru; melhorias na rede metroviária; e mesmo assim, manteve-se a indução da demanda por moradia de baixa renda, como sinalizam Lacerda et al. (2007).

Com vistas a essa característica, no plano Metrópole Estratégica de 2002, foi proposta a implantação de um Parque Habitacional Metroviário. O qual pretendia desenvolver e/ou incrementar o potencial dos investimentos das áreas do entorno da rede metroviária, para o uso habitacional adequado com núcleos de comércio e serviços, principalmente sociais, sobretudo para grupos populacionais de média e baixa renda (CONDEPE/FIDEM, 2014).

Entretanto, em face dos novos interesses que aparecem na área, percebe-se que o projeto não foi plenamente desenvolvido, não se observa a implantação de equipamentos públicos sociais e de lazer no entorno de forma integrada, e sim de acordo com a demanda do setor privado. Com a escolha do Brasil, em 2007, como país sede da Copa do Mundo, e a oficialização em 2009 do Recife como cidade sede, o Governo do Estado direcionou os investimentos para a cidade de São Lourenço da Mata, na nucleação Oeste, sob a argumentação de que o Estádio a ser construído se daria em uma arena multiuso, acompanhada da Cidade da Copa. Redirecionando assim os esforços dos investimentos habitacionais para o entorno do estádio.

A arena serviria, então, como o elemento chamariz do novo empreendimento urbanístico, o qual foi estimado em R\$ 1,6 bilhão, e seria viabilizado através de uma operação urbana com a iniciativa privada (ANDRADE; LAPA, 2014). A arena foi entregue em 2013, sediando jogos da Copa das Confederações que antecedeu o mundial de 2014, no entanto a Cidade da Copa até então não saiu do papel. O que será melhor abordado no capítulo seis, que traz um estudo aprofundado para o município de São Lourenço da Mata.

A dificuldade da área para atrair outras atividades e dinamizar a economia passa ainda por carências significativas em infraestrutura urbana e na rede de comunicação, demandando, portanto, maiores contrapartidas do poder público para incentivar a entrada de empresas e aportes de capital.

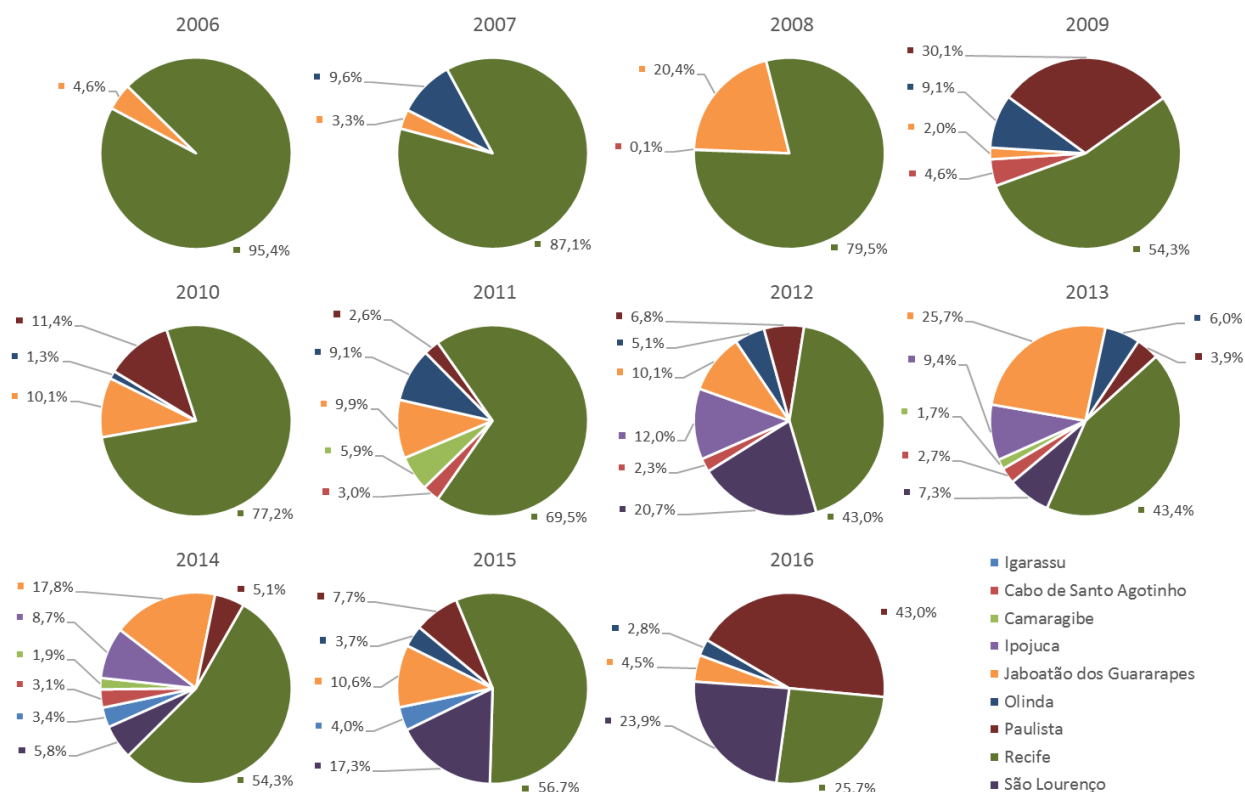
Em um panorama geral, verifica-se o surgimento de novas centralidades na região metropolitana, com grande poder de atração de investidores e geração de empregos, promovendo mudanças hierárquicas na importância entre os municípios integrantes da RMR e ainda de municípios vizinhos. Mas, para melhor compreender essas mudanças, é relevante apontar ainda demais questões que interferem nessa consolidação da formação de novas centralidades: como a expansão imobiliária e fatores urbanos estruturantes e integradores, que ora funcionam como processos indutores (causas), ora como processos induzidos.

4.2.3.2 Os grandes empreendimentos em resposta à expectativa de demanda por moradias e a proposição de um novo estilo de vida

Como se pode observar, encontra-se a oportunidade de estimular as economias das demais nucleações, expandido os alcances territoriais e tornando o Estado de Pernambuco mais competitivo no cenário regional e nacional. Nesse contexto, é importante salientar que com todas essas novas possibilidades, amplia-se a expectativa de demandas por moradias, especialmente nos municípios que mais receberam investimentos em projetos com capacidade de dinamizar a economia, tais como: Ipojuca, Cabo de Santo Agostinho, Jaboatão dos Guararapes, Paulista, Goiana, São Lourenço da Mata, Camaragibe.

Até o ano de 2008, observa-se que o mercado imobiliário na RMR se concentrava nos municípios de Olinda, Jaboatão dos Guararapes, além da capital Recife, em virtude da densa ocupação, especialmente na porção orla, e da forte integração e conurbação entre esses municípios. A partir de 2009, no entanto, em resposta à intensificação da interiorização dos investimentos, verifica-se gradativamente a ampliação da participação de demais municípios (Figura 14).

Figura 14 – Gráficos ilustrando a evolução da participação dos municípios da RMR sobre o total de lançamentos imobiliários (2006-2016).



Destaca-se que nos anos de 2012 e 2013, a construção civil no Recife teve menos da metade dos lançamentos que nos demais municípios da RMR, chegando nos anos de 2013 e

2014 com a participação de 8 municípios na produção imobiliária. Em 2016, observa-se uma participação de 25,7% do Recife, um aumento significativo da construção civil no município de Paulista, o qual tem atraído o mercado imobiliário, em virtude das dinamizações na nucleação Norte da RMR, e um crescimento importante em São Lourenço da Mata.

Convém salientar, que o município de Goiana não consta nesses gráficos por não fazer parte da RMR, mas que provoca e sofre grande influência da mesma, o qual também tem atraído novos empreendimentos residenciais após a realização de intensos investimentos. Com isso, vê-se confirmar o surgimento pretendido das novas centralidades, e as nucleações vão se consolidando não apenas como polos industriais, mas como polos de desenvolvimento com dinamismo de atividades e possibilidades diversas de uso.

Para além do aumento significativo da participação de outros municípios nos lançamentos imobiliários, ressalta-se, além disso, o tamanho e as características dos novos empreendimentos. Ora pautados pelo modelo de bairro/ cidade planejada, com multiuso, ora em condomínios verticais envoltos de vários itens de lazer, recreação e amenidades naturais, ora aproveitando-se dos recursos do MCMV para a construção de inúmeras unidades (Tabela 5).

Como se pode observar, muitos deles são megaempreendimentos com expectativa de comportar o equivalente a uma população de cidades médias, causando grandes impactos na morfologia urbana das cidades. Muitos deles são em formato de condomínios (horizontais e verticais) murados, ampliando as fragmentações socioespaciais existentes e as condições de segregação na região.

No que se refere aos responsáveis pelos empreendimentos, entre construtoras, incorporadoras e imobiliárias, pode-se destacar as empresas de capital aberto Cyrela, a MRV Engenharia, e a Tenda, que é operada pela Gafisa, também de capital aberto. Vê-se que essas construtoras passam a atuar na região metropolitana em face da expectativa de novas demandas, em virtude da dinamização da economia e, especialmente, em busca dos investidores em potencial que começam a aparecer nessas áreas. Além dessas, ressalta-se a atuação da Rossi Residencial, também de capital aberto, em empreendimentos de menor porte (os quais não aparecem na tabela) em Camaragibe, Jaboatão dos Guararapes e Recife.

Tabela 5 – Grandes empreendimentos imobiliários da RMR e Goiana⁶⁴.

	EMPREENDIMENTO	MUNICÍPIO	RESPONSÁVEIS	UHS	STATUS
1	<i>Ecocity Jiquiá</i>	Recife	Construtora Conic	4000	Projeto
2	Novo Recife – Cais Estelita	Recife	Ara Empreendimentos, GL Empreendimentos, Moura Dubeux Engenharia e Queiroz Galvão	960	Projeto
3	<i>Le Parc</i>	Recife	Cyrela e JCPM	1056	Oferta
4	<i>Alphaville</i> Pernambuco	Jaboatão	Alphaville Urbanismo S.A	1101	Oferta
5	Reserva Villa Natal	Jaboatão	MRV engenharia	336	Oferta
6	Reserva do Paiva	Cabo de S. Agostinho	Organização Odebrecht	1568	Oferta
7	Convida Suape	Cabo de S. Agostinho	Moura Dubeux Engenharia e Cone Suape	25000	Projeto
8	<i>Dharma Ville</i>	Cabo de S. Agostinho	Grupos Carlos Alberto Pereira	1063	Oferta
9	Engenho Trapiche	Ipojuca	Cyrela e Grupo Queiroz Galvão	16000	Projeto
10	Reserva Ipojuca	Ipojuca	Pernambuco Construtora	4864	Oferta
11	Porto Antilhas	Paulista	ACLF Empreendimentos	336	Oferta
12	<i>Park Jardins</i>	Paulista	ACLF Empreendimentos e Grupo Queiroz Galvão	640	Oferta
13	<i>Green Village</i>	Paulista	ACLF Empreendimentos	480	Oferta
14	Residencial Campo de Aviação	Paulista	Tenda - operada pela Gafisa	304	Oferta
15	Nova Paulista*	Paulista	ACFL Empreendimentos	1856	Oferta
16	<i>Northville Houses</i>	Goiana	Consórcio Paradigma	406	Oferta
17	Cidade Atlântica	Goiana	Consórcio Atlântica	18000	Projeto
18	Novo Horizonte	Goiana	Grupo de Investimentos Bom Negócio	559	Oferta
19	Portal do Mar	Goiana	AMP empreendimentos, Aparauá Ecoaventura e Carvalheira Soluções Imobiliárias	450	Oferta
20	Mirante do Mar	Goiana	Imobi Desenvolvimento Urbano	310	Oferta
21	<i>Goiana Beach Life</i>	Goiana	Imobi Desenvolvimento Urbano	500	Oferta
22	Caminho da Praia	Goiana	Patrimônio Incorporações LTDA	522	Oferta
23	Engenho Camarás	Camaragibe	Tenda - operada pela Gafisa	560	Oferta
24	Reserva Camará	Camaragibe	A. B Côte Real, Carrilho FMSA, Casa Grande Engenharia, Consulte Engenharia, MASF e Moderno	2700	Projeto**
25	Reserva São Lourenço	São L. da Mata	Pernambuco Construtora	2048	Oferta
26	Cidade da Copa	São L. da Mata	Organização Odebrecht	9000	Projeto
27	Residencial Vila Verde	São L. da Mata	VL Construtora	432	Oferta
28	Reserva Atlântica***	São L. da Mata	Nacional Empreendimentos	1616	Oferta

Fonte: REYNALDO et al. 2013. Atualizado em 2016 por meio de sites eletrônicos e anúncios publicitários.

(*) Composto pelos residenciais Jardins Frio, Jardins da Roseira e Jardins da Praia.

⁶⁴ Os empreendimentos podem ser identificados pela numeração na figura 19 na seção 4.3.

(**) A Reserva Camará se refere a um complexo multiuso com edifícios residenciais, empresariais, educacionais e um *shopping center*, até outubro de 2016, apenas o *shopping* se encontrava em vias de conclusão, enquanto que os demais prédios ainda não haviam sido nem iniciados.

(***) O grande empreendimento Reserva Atlântica, da construtora Nacional Empreendimentos, divide-se em quatro condomínios: Reserva Atlântica Jatobás, com 448 unidades; Reserva Atlântica Jacarandás, com 384 unidades; Reserva Atlântica Palmeiras, com 336 apartamentos; e Reserva Atlântica Figueiras, com outras 448, totalizando as 1.616 unidades habitacionais.

Nesse contexto, destaca-se o empreendimento *Le Parc*, o qual nasce de uma associação entre o grupo local JCPM, que detinha a propriedade fundiária, e da *joint venture*⁶⁵ entre a incorporadora Cyrela e a construtora Andrade Mendonça. Segundo entrevista coletada por Cavalcanti (2011), o empreendimento resultou de uma confluência de interesses, tanto da parte do proprietário, que detinha terreno com características propícias à implantação do empreendimento, quanto da incorporadora, que estava disposta a lançar o produto no Recife, terceira capital brasileira a recebê-lo. Além desta, empreendimentos de mesma denominação foram comercializados nas cidades de Salvador e Rio de Janeiro. De acordo com o material publicitário do *Le Parc Boa Viagem*, consta no empreendimento uma ampla infraestrutura de lazer, com mais de cem itens distribuídos entre os pavimentos térreo e vazado de cada edifício e a área externa.

Incita-se atenção nesse caso o público ao qual o empreendimento é voltado, classe média alta e classe alta, em uma área que antes era desvalorizada, mas por meio da mídia e do status do empreendimento que é passado como de sucesso em outras cidades, consegue paulatinamente atender a demanda pretendida. Modificando as características da área e valorizando exponencialmente o entorno.

Ainda nesse contexto, aborda-se também a implantação de *Alphavilles*, em Jaboatão dos Guararapes. A responsável pelo empreendimento, Alphaville Urbanismo S.A, é tida como líder nacional em empreendimentos horizontais de grande porte e alto padrão, tem participação acionária da *Private Equity AE Investimentos e Participações S.A*, com 70% e da Gafisa S.A com 30%. Começou a atuar em Pernambuco, no Recife, a partir de 2006, com o *Alphaville Brennand*, seguido pelo *Alphaville Caruaru*, lançado em 2008,⁶⁶ e Petrolina Terras *Alpha*, lançado em 2010 (ALPHAVILLE, 2016).

Em 2011, motivados pela expansão imobiliária que se via, sobretudo, na RMR e municípios vizinhos, a *Alphaville Urbanismo*, volta a explorar o entorno do Recife, e lança o

⁶⁵ Associação econômica entre duas empresas que pode ser definitiva ou não, que objetiva a exploração de determinado negócio, com fins lucrativos, sem que ocorra perda da personalidade jurídica de cada empresa.

⁶⁶ O *Alphaville Brennand* fica nos limites entre Recife e São Lourenço da Mata, atualmente bem próximo a Arena Pernambuco, foram entregues os 432 lotes em 2009, o *Alphaville Caruaru* conta com 332 lotes, os quais foram entregues em 2010 e Petrolina Terras *Alpha* conta com 500 lotes.

Alphaville Pernambuco com 540 lotes residenciais, sendo vendidos em 6 horas após o lançamento. O sucesso nas vendas antecipou o lançamento do *Alphaville* Pernambuco 2, em frente ao primeiro, com mais 561 lotes, para dezembro de 2011, quando estava previsto para acontecer em 2012 (ALPHAVILLE PERNAMBUCO 1, 2012). O que demonstra o aquecimento do mercado imobiliário naquele período.

Além do que vem sendo exposto, é importante salientar uma particularidade desse processo de financeirização: a participação de empresas de capital fechado também nesse cenário, que ganham com essa rápida valorização, já que determinadas áreas sofrem a partir dos investimentos públicos e privados, ao comprar um terreno por preços muito baixos e lucram com o valor agregado, independentemente de ter o capital se valorizando na bolsa. Muitas vezes para compor o capital necessário, elas se unem e formam consórcios, bem como aproveitam da maior oferta de financiamentos e créditos para a construção civil e/ou para a comercialização.

Nesses casos, essas empresas contam com acesso a informações que são determinantes para suas decisões. Como exemplo tem-se o grupo Queiroz Galvão que ao participar da obra viária do Corredor Via Mangue, que visava melhorar a mobilidade entre bairros nobre do Recife e a porção central, viu em uma área antes degradada e sem interesse algum do mercado imobiliário, a oportunidade de uma transformação urbana e grande lucro, adquirindo terrenos e lançando posteriormente, empreendimentos voltados ao público de alta renda, como os Edf. Maria Lígia e Edf. Maria Lavínia.

No caso da Via Mangue, o corredor viário antes mesmo de finalizar já passou a atrair grandes empreendimentos privados no entorno, dos quais se destacam o RioMar Recife, do grupo JCPM⁶⁷, o próprio residencial já abordado *Le Parc*, e um empresarial da Queiroz Galvão. Neste ponto, chama-se atenção para o papel da mídia na transformação da população com relação à área, que era uma área degradada dos bairros de Boa Viagem e Pina, desvalorizada, caracterizada por usos comerciais e de serviços pouco atrativos, tornando no período noturno a área desabitada.

Desse modo, construtoras compraram terrenos baratos e puderam lucrar com o tipo de imóvel construído e com as amenidades oferecidas, no caso dos residenciais frente ao valor agregado a essas áreas, tendo como vizinho o Parque dos Manguezais, maior reserva de mangue urbana que conforma uma Zona Especial de Preservação Ambiental (ZEPA).

⁶⁷ O RioMar Recife é um centro comercial de grande porte – sendo o maior empreendimento comercial do Nordeste- e de alto luxo com lojas de grifes internacionais, bem como lojas de baixo custo, foi inaugurado em outubro de 2012 (RIOMAR RECIFE, 2016). Sua estrutura viária de acesso está diretamente articulada com a Via Mangue.

Outro exemplo, refere-se à organização Odebrecht, a qual também não conta com capital aberto, e teve grande sucesso em um empreendimento realizado na cidade do Cabo de Santo Agostinho com retorno de investidores. Respalhada pelo movimento intenso de empregados de alto escalão nas empresas instaladas em SUAPE, a Odebrecht ofertou um megaempreendimento denominado Reserva do Paiva, em 550 hectares, que se constituiu em um complexo turístico imobiliário.

Trata-se de um modelo definido como bairro planejado⁶⁸ com estruturas de: lazer, como o Parque da Lagoa e o Parque do Paiva – tidos como área pública para os moradores e visitantes da Reserva; de moradia, com várias opções de condomínio, tanto horizontal quanto vertical; rede hoteleira, com o *Sheraton Reserva do Paiva Hotel & Convention Center*; educacional, com o colégio tradicional no Recife, Santa Maria⁶⁹; empresarial; *open mall, shopping* aberto com jardins e várias opções de comércio e serviços; e um centro gastronômico chamado *Empório Gourmet* (RESERVA DO PAIVA, 2016).

Além disso, o bairro planejado possui um desenho urbano que torna a circulação nas vias mais segura, é arborizado, cercado por mata atlântica preservada, ou seja, agrega os principais atributos desejados no planejamento das cidades, com a possibilidade de ser ter os serviços e produtos necessários deslocando-se a pé. Entretanto, como se pode observar, atende a um público muito restrito de alto poder aquisitivo, e embora, o bairro em si não seja fechado intramuros, o acesso é de certa forma regulado pela via pedagiada, que restringe, inclusive, acesso a ônibus e caminhões.

Apesar de ter capital fechado, a Odebrecht contou com a parceria do grupo Promovalor Brasil Participações LTDA., no projeto e no investimento do Hotel *Sheraton*. É um grupo econômico de participações financeiras, oriundo de Portugal, especialista em promoção imobiliária e turística, o qual se propõe a levar uma nova perspectiva a todos os projetos que apoia, para maximizar o valor, segundo o mesmo, de uma forma responsável e sustentável (PROMOVALOR, 2016).

Passou a investir em estratégias do mercado brasileiro a partir de 2010, exatamente quando a economia ibérica estava em crise. Justificaram a escolha do país e do município do Cabo de Santo Agostinho, em virtude da realização da copa e do crescimento de SUAPE,

⁶⁸ São empreendimentos imobiliários de grande porte desenvolvidos em grandes áreas e que oferecem uma ampla variedade de produtos: residenciais horizontais e verticais, comércios, indústrias, serviços e áreas de lazer, com parques e áreas verdes. Além disso, define a hierarquização de vias para viabilizar a circulação dos vários modais possíveis, oferecendo os atributos que se almeja para todo e qualquer bairro, bem como para a cidade.

⁶⁹ Recebe alunos do Maternal I ao 3º ano do Ensino Médio, oferecendo Ensino Bilíngue, horário Integral, Curso de Mandarin e Escola de Inteligência.

respectivamente, aportando 276 milhões, enquanto a Odebrecht investiu outros 173 milhões no referido empreendimento (CAMAROTTO, 2011b).

Atualmente, face às mudanças econômicas e políticas no cenário brasileiro, verifica-se uma arrefecida na construção civil no referido empreendimento, mas que possivelmente já ofereceu grande margem de lucro à Odebrecht e ao grupo Promovalor, em virtude da comercialização dos lotes, que podem agora buscar outros projetos para se colocarem⁷⁰.

Ainda no que se refere às empresas responsáveis por grandes empreendimentos, destacam-se também construtoras locais que são atraídas pelo *boom* observado e passam a atuar de maneira semelhante às demais, como a Pernambuco Construtora. A qual, dentre outros empreendimentos, ofertou a Reserva de Ipojuca e a Reserva de São Lourenço da Mata. Ambos foram divulgados como sendo os primeiros bairros planejados de seus respectivos municípios, divididos em condomínios fechados, mas com o diferencial de serem participantes do programa MCMV e, portanto, atenderem a um público de classe média.

Outra construtora local que aproveitou as oportunidades geradas pelo cenário econômico positivo que se apresentava, foi a ACFL Empreendimentos. Com 16 anos de atuação no mercado imobiliário em Pernambuco, concentra seus investimentos no município de Paulista, onde já produziu 1757 unidades habitacionais. Grande parte desse número foi alcançada com a ampliação da sua produção, a partir de 2011 e por meio de verticalização, através dos empreendimentos Porto Antilhas (336 UHs), *Green Village* (480 UHs) e o Condomínio *Park Jardins* (640 UHs), este último em parceria com a Queiroz Galvão (ACFL Empreendimentos, 2016).

Mesmo com a retração na economia, a construtora que foi também responsável pela construção do Paulista *North Way* e constrói o empresarial *North Way Corporate Center*, lançou em maio de 2016 o Projeto Nova Paulista, em oferta de 1856 novas unidades habitacionais, divididas em três empreendimentos que se encaixam no programa MCMV⁷¹.

Abaixo seguem alguns dos grandes empreendimentos que foram implantados nos últimos anos na RMR, em que é possível vislumbrar a magnitude e a baixa conexão com a cidade existentes, principalmente nos casos do *Alphaville*, Reserva do Paiva e Reserva Ipojuca (Figura 15).

⁷⁰ Embora, a Odebrecht passe por um momento delicado em virtude de investigações sobre corrupção.

⁷¹ Salienta-se que os grandes empreendimentos propostos para São Lourenço da Mata e Goiana são objetos de estudo em profundidade nos capítulos 5 e 6, conforme já mencionado e, por isso, não foram melhor explorados nesta análise aqui apresentada.

Figura 15 - Alguns dos grandes projetos urbanos implantados na RMR: da esquerda para direita, de cima para baixo - *Le Parc*, *Alphaville*, Reserva do Paiva e Reserva Ipojuca.



Fonte: Material de divulgação, s/d.

Embora a tabela 5 apresente a grande euforia do mercado imobiliário em aproveitar as benesses de uma economia financeirizada, verifica-se também o grande número de projetos que até então não saíram do papel, tais como: *EcoCity* Jiquiá, Novo Recife, Convida Suape, Engenho Trapiche, Cidade Atlântica, Reserva Camará e Cidade da Copa. A maioria deles de grande magnitude e impacto.

O *EcoCity* Jiquiá trata-se de um projeto de um megaempreendimento imobiliário a se localizar nas proximidades do Parque Jiquiá, situado no bairro de mesmo nome no Recife, desenvolvido pela construtora Conic, seguindo também os moldes de bairro planejado. O projeto foi apresentado oficialmente em dezembro de 2011, em sua propaganda foi divulgado como o primeiro reduto sustentável do Recife, com a proposta de revitalização do Parque Jiquiá. Naquele período se falava numa expectativa de grande valorização imobiliária.

O projeto se dá em uma área 26 hectares com 4.000 unidades habitacionais voltadas a um público, a princípio, de classe média. Já se sinalizava que a depender da aceitação nas vendas, poderia se direcionar outras torres para classe de alta renda. Além dos residenciais, previu-se também 8 torres empresariais e a construção de um *shopping center*, este último a cargo de uma parceria da Conic e a *Ancar Invahoe Shopping Centers* (CLÍMACO, 2011a).

Com isso, esperava-se que o empreendimento em si criasse uma nova centralidade no Recife, que facilitasse a ligação e expansão para a nucleação Oeste. A cidade do Recife, como já mencionado, encontra-se bastante consolidada e com poucos terrenos disponíveis, sendo as poucas opções nos limites da cidade, em áreas ainda desvalorizadas e/ou degradadas.

A Conic é uma construtora tradicional do Recife, mas vem enfrentando dificuldades em implantar o projeto, de modo que até então não foi iniciada a construção de nenhum dos edifícios. Várias têm sido as justificativas: a atual crise econômica⁷², a diminuição de recursos para o programa MCMV e o impasse acerca das definições quanto às ocupações no entorno do empreendimento. Segundo informações divulgadas, o Governo Municipal estaria sem verba para oferecer auxílio moradia a essas famílias que seriam relocadas e a CEF diminuiu os aportes do MCMV na faixa de 0 a 3 salários mínimos que construiria as novas residências para as mesmas (JIQUIÁ ESTÁ, 2016).

Também no Recife, outro grande projeto urbano tem enfrentado dificuldade em se efetivar, o Novo Recife. O projeto é de um consórcio privado de mesmo nome, firmado pelas empresas: Ara Empreendimentos, GL Empreendimentos, Moura *Dubeux* Engenharia e Queiroz Galvão e se refere a construção de torres empresariais e residenciais com áreas verdes no entorno. Antes mesmo da crise se instalar, o projeto sofreu resistências por parte de alguns movimentos, dentre eles o que ficou mais conhecido o Ocupe Estelita.

Em 2008, por meio de leilão público, o Consórcio adquiriu parte da área dos armazéns do Cais José Estelita, construídos no século XX no bairro São José e estruturas remanescentes de trilhos do Séc. XIX, que pertenciam ao espólio da Rede Ferroviária Federal (RFF), como em outras cidades brasileiras, o centro urbano relacionado com a origem da cidade passa por um processo de degradação e que atrai os interesses do mercado, no contexto da economia financeirizada, para atuar na área por meio de renovação urbana.

Como já abordado, o interesse em dinamizar a área já havia ficado claro com a implantação do Porto Digital, o novo empreendimento foi divulgado como tendo por objetivo o desenvolvimento urbanístico e socioeconômico da cidade e com preservação da sua história (NOVO RECIFE, 2016). A princípio o projeto previa a construção de 12 torres (com até 40 andares), biblioteca, túnel e um parque linear ao longo do Cais José Estelita, no lugar dos armazéns.

Apresentado em 2012, o projeto suscitou discussões relacionadas à ausência da participação da população que será diretamente atingida – da ZEIS do Coque⁷³ - e levou à

⁷² Que tem revelado casos semelhantes no Brasil, de não confirmação do empreendimento investido.

⁷³ A cidade do Recife foi uma das pioneiras na luta pelo direito à moradia e na criação de programas alternativos para regularização e urbanização de áreas pobres, ainda nos anos 1980, por meio da institucionalização das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e que por lei tinham seus direitos à permanência garantidos no zoneamento da cidade e através dos planos de regularização. Parâmetros estes que foram seguidos por outras cidades. O Coque se refere a uma ocupação com origem provável ainda no final do século XIX, com picos de adensamento entre os anos 1940-1950 e 1970 e 1980, sendo instituída como ZEIS, já em 1983 (MENEZES, 2014). O Coque foi também incluído em uma OUC – que envolvia Joana Bezerra e Coque – foi a primeira OUC do Recife, mas com poucos

mobilização de um grupo e ao manifesto “#ocupestelita”, inspirado pelo movimento *Occupy Wall Street* de 2011. A intenção do grupo tem sido chamar atenção para a intervenção e demonstrar que há outras maneiras de reativar a área, para que seja utilizada em prol da população. Desde então, o projeto que chegou a ser aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU) pela Prefeitura da Cidade do Recife, no final de 2012, enfrentou vários embargos, tanto do Ministério Público de Pernambuco, em 2013, como do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), em 2014 (PADRÃO, 2015).

Com todas as críticas sofridas, a prefeitura promoveu audiências públicas e debates no conselho da cidade, entre os meses de julho de 2014 até abril de 2015, para buscar adequar o projeto. O mesmo foi revisado e passou a contemplar 13 torres, entre 12 e 38 andares, de forma escalonada, englobando comércio e serviços, sem grades e muros no entorno. De acordo com o consórcio, 35% da área seria privada e os outros 65% pública. A nova proposta foi então aprovada pela Câmara dos Vereadores, em maio de 2015, e se estabeleceu a Lei nº 18.138/2015, também chamado de Plano Específico do Cais José Estelita, Santa Rita e Cabanga, que alterará o Plano Diretor do Recife (2008) e a Lei de Uso e Ocupação do Solo (1996) para incluir as modificações necessárias para efetivação do empreendimento (PADRÃO, 2015).

A referida legislação orienta a valorização dos atributos do território, a partir das relações estabelecidas entre a cidade e suas águas, entre a cidade e o porto, sobretudo, no que se refere aos elementos remanescentes da primeira ferrovia pública do Brasil, datada do século XIX, entre as pessoas e o lugar, por meio da preservação do o patrimônio imaterial. Dentre os princípios urbanísticos da Lei, observam-se a indicação de reabilitar as estruturas urbanas existentes, compatibilizar as novas ocupações com a morfologia e o tecido urbano adjacentes, visar a continuidade da malha viária, o escalonamento de gabaritos e composições volumétricas, a execução de parques públicos com garantia de acesso e uso público, asseguarção da integração física e visual à Bacia do Pina, além da promoção de diversidade de usos públicos e privados e das condições de conforto ambiental (RECIFE, 2015).

Ainda assim as críticas continuaram, tanto por parte da sociedade, como parte do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Pernambuco, Instituto dos Arquitetos e Iphan, alegando-se que o plano era insuficiente para lidar com uma visão de planejamento mais ampla

benefícios aos interesses sociais, conforme sinalizou Bernardino (2015) – salienta-se que no caso específico não foram previstas as CEPACs, sendo ainda um recurso não aplicado em Pernambuco.

da cidade, passando novamente por pedidos de anulação do Ministério Público de Pernambuco.

74

Até o final de 2016, ainda não havia sido iniciada a construção, o atraso provocado possivelmente pelos movimentos de resistência e todos os embargos sobre o projeto, colocaram a proposta em um novo momento econômico que acrescenta novos desafios para sua viabilidade.

Ainda assim, cabe incitar atenção para ações do Governo Municipal, ainda no final de 2012, que já afetaram diretamente os moradores da ZEIS Coque. Em novembro de 2012, a prefeitura cedeu um terreno do Coque para a construção do prédio seção Pernambuco da Ordem dos Advogados do Brasil, cuja legalidade foi questionada na Justiça (BERNARDINO, 2015). Após pressão de acadêmicos e sociedade civil, em setembro de 2013 a OAB e prefeitura anunciaram a desistência da construção e o terreno voltou para a população do Coque (PREFEITURA E GOVERNO, 2013). Dias depois, a prefeitura também anunciou que desistiria da desapropriação de 58 casas para obra que interligaria o Terminal Integrado de Joana Bezerra à Avenida Agamenon Magalhães (ESTADO NÃO, 2013).

Contudo, outras moradias já haviam sido demolidas para abertura de vias. Além disso, a situação ocorrida trouxe à tona uma inquietação que tinha arrefecido entre moradores, em face das garantias trazidas com a instituição das ZEIS, a remoção involuntária. Mas que, no cenário econômico atual volta a se apresentar como uma possibilidade, especialmente pela urgência em garantir investimentos que são apontados como de interesse da coletividade.

Outro lançamento também da Moura Dubeux, mas em parceria com a Cone (Condomínio de Negócios), foi o Convida Suape. O empreendimento deveria ser a primeira cidade planejada do Nordeste, com 470 hectares e prevista para 100 mil habitantes, o projeto conta com imóveis residenciais, comerciais e de serviços, além de instituições educacionais federais: a Universidade Federal Rural de Pernambuco (UFRPE) e o Instituto Federal de Pernambuco (IFPE) (CONE, 2016).

O empreendimento foi planejado desde 2007 e lançado em 2012, com um investimento orçado em R\$ 6,5 bilhões, dividido em quatro etapas, a expectativa era de que tudo ficasse pronto até o ano de 2022. O empreendimento atenderia às várias faixas de renda, do total de 25 mil unidades, 1,5 mil seriam disponibilizadas à Prefeitura do Cabo de Santo Agostinho para

⁷⁴ Chegou a ser anulado o leilão da venda do terreno em 2015, inviabilizando a continuidade do projeto. Na ocasião ressaltou-se que não houve Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Estudo de Impacto Ambiental com seu respectivo relatório (EIA/RIMA) (RÊGO, 2015).

serem destinadas a famílias de baixa renda e 3,5 mil seriam parte do programa MCMV, bem como contaria com moradias de luxo (UMA CIDADE, 2016).

Para levantar capital, o grupo Cone firmou acordo com o Banco Mundial, de um aporte de R\$ 450 milhões, para a construção de habitações populares. Outros bancos como CEF, BNB, Banco do Brasil, Bradesco e Itaú, sinalizaram na época do lançamento que também disponibilizariam crédito para a consolidação da cidade planejada. Além disso, destaca-se a criação do primeiro fundo de investimento imobiliário originário do Nordeste, o FII Banco Gerador Convida – com possibilidade de aplicações para pessoa física, por meio de cota mínima de R\$ 10 mil⁷⁵. Desse modo, o banco pretendia arrecadar R\$ 100 milhões até o fim de 2013 e financiar a primeira fase do empreendimento (UMA CIDADE, 2016).

O FII foi aberto em 25 de junho de 2012 e finalizou em 31 de dezembro 2013, com a arrecadação de R\$ 24,9 milhões, abaixo do esperado, mas permitiu o início das obras de terraplanagem para urbanização dos lotes e início dos projetos de infraestrutura da primeira fase. Em abril de 2015, outro fundo foi então criado, o FII Caixa Convida, com um aporte de R\$ 180 milhões, o qual em novembro de 2016 estava em R\$ 196 milhões (ACIONISTA, 2016).

Entretanto, o empreendimento não está avançando conforme a expectativa inicial. No final de 2016, apenas a construção do IFPE estava em andamento e a da UFRPE para iniciar. Por outro lado, a Cone conseguiu entregar o condomínio industrial Cone SUAPE, o qual oferece uma grande estrutura em 1800 hectares contíguos ao Complexo SUAPE, que visa atender a empresas de logística e outros serviços, bem como outras indústrias de apoio a SUAPE⁷⁶.

Outra grande expectativa de investimento se trata do empreendimento Engenho Trapiche, o qual foi projetado para ocupar uma área de 200 hectares, onde se localiza a Usina Ipojuca. O projeto incluía residências, empreendimentos comerciais, e de lazer, em um investimento orçado em R\$ 3 bilhões, entre os anos de 2012 a 2022, somente no setor de habitação que englobava 16 mil unidades habitacionais. A área escolhida foi uma área para onde se afirmava que a cidade já estava crescendo, mas foi necessária a aprovação junto à Prefeitura de Ipojuca para transformar a área, antes rural, em Zona de Expansão Urbana. As vantagens locacionais divulgadas se referiam à proximidade do Estaleiro Atlântico Sul em Suape e da integração aos eixos viários estruturados PE-060 e a Via expressa, que será abordada na seção a seguir (GUARDA, 2012).

⁷⁵ Os investidores ao comprarem uma cota passam a ser sócios do empreendimento e podem lucrar com rendimentos de uma possível valorização do empreendimento.

⁷⁶ A Cone, em novembro de 2015, formou uma *joint-venture* com o grupo norte-americano *Blackstone* na gestão de metade dos galpões em operação no Complexo Industrial Portuário de Suape. Iniciando negócios no Nordeste, a *Blackstone* passa a ser sócia majoritária em 13 ativos de galpões logísticos da Cone (FELIPE, 2015a).

No entanto, o empreendimento, igualmente aos demais, não tem atendido às expectativas geradas, haja vista, que não se encontra maiores informações sobre continuidade, andamento de obras ou qualquer outra notícia.

O caso da Reserva Camará, em Camaragibe, conforme já mencionado, também projetado para ser um complexo multiuso, baseado em estudos pelas várias construtoras envolvidas, em que foram constatadas as carências de áreas de lazer, tem encontrado também dificuldades de implantação, tendo até o final de 2016 apenas a construção do *shopping center* previsto para o complexo em fase de conclusão. A seguir, têm-se as ilustrações dos projetos de alguns desses grandes empreendimentos (Figura 16).

Figura 16 - Grandes projetos urbanos ainda não implantados: de cima para baixo, da esquerda para direita - EcoCity Jiquiá, Novo Recife, Convida Suape e Engenho Trapiche.



Fonte: Material de divulgação, s/d.

Pela dimensão, esses seriam os empreendimentos a impactar de maneira mais intensa na morfologia urbana e na dinâmica social, mas os que já foram implantados demonstram a contínua fragmentação na produção do espaço urbano, por serem dispersos e com pouca integração à malha urbana existente – o que será melhor explorado nos estudos sob o recorte territorial – e a ampliação da desigualdade social, haja vista, que boa parte do volume aportado tem sido direcionada mais a conectar à rede financeira, do que a conectar pessoas, sem um maior atendimento a demandas sociais antigas observadas nessas cidades, tais como: saneamento básico, moradia de interesse social, serviços públicos, etc.

Os demais empreendimentos listados e que também não devem se concretizar, pelo menos, não no contexto que se intencionava inicialmente, como Cidade Atlântica e Cidade da Copa serão apresentados em profundidade nos capítulos 5 e 6, em virtude do recorte territorial proposto.

Por fim, apresentam-se os grandes projetos estruturantes que estão também modificando a dinâmica dos municípios da RMR e de Goiana, ora induzindo as modificações econômicas abordadas, ora a expansão imobiliária, ora também sendo consequências dessas alterações.

4.2.3.3 Os grandes projetos estruturantes e integradores da RMR: ora indutores, ora induzidos do cenário econômico

Conforme vem sendo abordado, o cenário cada vez mais competitivo entre cidades na economia pautada pela lógica financeira, faz com que o poder público invista em infraestrutura urbana básica, rodoviária e serviços para entrar na disputa pelos aportes de capital, tanto nacional quanto estrangeiro. Em determinados momentos, o poder público encontra oportunidades na economia financeirizada e no excesso de liquidez de capital para captar investimentos e intervir por meio de projetos estruturantes e integradores, em outros momentos, ele precisa intervir no espaço urbano para manter ou atrair o capital.

Nesta seção, portanto, trata-se das grandes intervenções realizadas pelo poder público, frequentemente em parceria com a iniciativa privada, para estabelecer condições mais atrativas para empresas se inserirem na região, bem como, trata das oportunidades aproveitadas para viabilizar projetos antigos para a região.

4.2.3.3.1 PPP do saneamento

Um dos principais problemas de infraestrutura urbana na RMR que entrava a possibilidade de maiores investimentos se refere às condições do saneamento básico, que apresenta uma cobertura de apenas 28% da região. Em busca de enfrentar essa dificuldade, em 2013, formalizou-se uma PPP entre a Companhia Pernambucana de Saneamento (COMPESA) e o consórcio formado pelas empresas Odebrecht Ambiental e *Lidermac*, em um programa que foi denominado Cidade Saneada, com vigência de 35 anos (LUBAMBO; MACIEL, 2013).

A PPP tem como meta elevar o índice de cobertura de 30% para 90%, em um prazo de 12 anos, dos catorze municípios da região metropolitana mais o município de Goiana, ao Norte da RMR – que foi incluído com vistas a atender às demandas das empresas que estão se instalando lá. Para tanto, foram anunciados R\$ 4,5 bilhões em investimentos para a realização de obras de ampliação do esgotamento sanitário, sendo R\$ 1 bilhão em recursos públicos e os outros R\$ 3,5 bilhões em recursos privados. A justificativa para a formalização da PPP foi de que a Compesa sozinha poderia levar mais de sessenta anos para executar todas ações propostas,

caso fossem mantidas as regras vigentes de financiamento para o setor (LUBAMBO; MACIEL, 2013).

A iniciativa foi bem recebida e incentivou a instalação de várias empresas em cidades que essa cobertura é ainda mais precária, como Goiana, Moreno, Jaboatão dos Guararapes. Além disso, fez-se necessário investimento para reforço também na infraestrutura hídrica, o município de Moreno conta com sérios problemas de abastecimento de água, e encontra dificuldades em se beneficiar do *boom* econômico estadual em meados dos anos 2000, que direcionava ações para a nucleação Oeste para incentivar a consolidação de distritos industriais.

De modo que em 2013, iniciou-se com recursos do PAC, a construção da Barragem Engenho Pereira⁷⁷ sobre o Rio Jaboatão no município de Moreno, a fim de viabilizar condições satisfatórias para atração de indústrias e outros investimentos, pois garantiria o abastecimento de água e conteria as possíveis enchentes (DANTAS, 2013).

Entretanto, notícias de 2016 apontam atrasos significativos nessas iniciativas. A barragem prevista para ser entregue em fevereiro de 2014, segundo cronograma disponível no Instituto de Tecnologia de Pernambuco, continuava em obras em novembro de 2016. Bem como, o Tribunal de Contas do Estado (TCE) encontrou irregularidades no cronograma de obras da PPP do saneamento em auditoria realizada nos anos de 2015 e 2016 (BARBOSA, 2016a).

O documento sinaliza que apenas uma das cinco estações de tratamento, que deveriam ter sido construídas pela Odebrecht Ambiental nos últimos três anos teve a obra iniciada, sendo a de São Lourenço da Mata, com 40% das obras executadas em maio 2016⁷⁸. O atraso se verifica também em outras estações que deveriam ter sido recuperadas até maio de 2016, sete das vinte e três estações sob responsabilidade da empresa estavam paradas (Ibidem, 2016a).

Ainda assim, apesar do projeto estar atrasado há dois anos, a parceira privada Odebrecht Ambiental não teve sua receita revisada, podendo ter um lucro indevido ao final dos 35 anos de PPP de R\$ 34,6 milhões, caso o contrato não passe por reequilíbrio financeiro⁷⁹. Podendo também levar a um prejuízo maior para o parceiro público caso o atraso perdure, uma vez que se o sistema de esgotamento não for concluído no prazo, a Compesa não pode cobrar a taxa de tratamento aos moradores, gerando uma perda de até R\$ 37,4 milhões (Ibidem, 2016a).

Na referida auditoria, apontou-se falha de fiscalização da Compesa quanto aos prazos estabelecidos em cronograma, assim como atraso em obras de sua responsabilidade. Esses

⁷⁷ A barragem beneficiaria além do município de Moreno, o município de Jaboatão dos Guararapes.

⁷⁸ O município é o primeiro, dentre os 15, que compõem o Programa Cidade Saneada, a ser saneado.

⁷⁹ Conforme acordado, em contrato, a empresa recebe como contrapartida 86,5% do que a Compesa recolher nos locais atendidos pela PPP ou R\$ 15 milhões/mês (BARBOSA, 2016a).

atrasos têm sido justificados pelo parceiro público, pela crise econômica e política instalada no país desde 2015, que diminuiu os desembolsos do Governo Federal, principal financiador das obras de saneamento, e pelo parceiro privado em função de dificuldades, em relação aos recursos próprios também afetados pelo cenário econômico.

Ademais, destaca-se o clima de incerteza, uma vez que muitas das empresas privadas ligadas a obras de infraestrutura urbana passam por investigações sobre envolvimento em corrupção. Nesse contexto incerto, a empresa Odebrecht Ambiental anunciou ainda que foi vendida para o fundo canadense *Brookfield*⁸⁰, mas garante a manutenção da PPP, assim como confirma também a Compesa (BARBOSA, 2016b).

Essa instabilidade observada reflete a própria fragilidade da economia financeirizada, conforme abordado no segundo capítulo. Quando o nível de confiança do país é afetado, como o foi no Brasil, desde o final de 2014, prolongando-se pelo menos até o primeiro semestre de 2017⁸¹, os maiores investidores se retiram, freando a euforia e o aparente desenvolvimento que se verificava. O que pode ser retomado, assim que a confiança for reestabelecida.

4.2.3.3.2 *Mobilidade e/ou transporte*

Outro importante problema que precisou ser encarado, a fim de oferecer garantias às empresas que pensavam em investir na RMR foi a questão da mobilidade urbana. Ainda que historicamente tenha se estruturado institucional e legalmente para lidar com as questões de transporte urbano coletivo, com incentivo ao mesmo e diversidade de modais: ônibus, trem e metrô, Recife e região metropolitana enfrentavam (enfrentam) problemas de superlotação, baixa conectividade entre os dados municípios, tempo de espera, além de congestionamentos frequentes, assim como grandes metrópoles e regiões metropolitanas brasileiras. O que além de dificultar o deslocamento diário do cidadão, dificulta o escoamento e distribuição de mercadorias em um sistema que exige cada vez mais economia de tempo.

Assim, ora aproveitando-se das oportunidades geradas de maneira exógena, como com a realização do megaevento da copa do mundo, ora em busca de viabilizar a dinamização de outras áreas, verificam-se grandes investimentos em obras viárias e de transporte urbano com vistas a melhor integrar a região metropolitana, como também estruturá-la para permanecer com centralidades atrativas aos investimentos.

Desse modo, na nucleação Centro, representada pela capital Recife, em face da consolidação da cidade e da escassez de terrenos disponíveis, encontrava-se uma dificuldade

⁸⁰ Em uma negociação que envolve 70% das suas ações, enquanto os outros 30% continuam com o Fundo de Investimento em infraestrutura do FGTS (FI-FGTS) (BARBOSA, 2016b).

⁸¹ Período de redação da tese.

ainda maior em lidar com a questão. Desde o primeiro plano para a região metropolitana, havia uma proposta de viabilizar a integração entre os municípios no eixo Norte-Sul, de Paulista à Jaboatão dos Guararapes, a já abordada Via Costeira, entretanto em função dos altos custos de desapropriação, o projeto passou por várias reformulações.

De Via Costeira, passou a denominação Linha Verde, em projeto concebido no final da década de 1990, no governo de Roberto Magalhães, até ser nomeado Corredor Via Mangue nos anos 2000, na gestão de João Paulo, sendo ainda remodelado no governo de João da Costa, quando teve suas obras iniciadas em 2011 (ALBUQUERQUE; GOMES, 2013).

Como se pode observar o projeto é antigo, mas encontrou a oportunidade de sair do papel, especialmente, a partir da realização do megaevento esportivo, Copa do Mundo de 2014, que justificaria a necessidade de gastos com obras de mobilidade, não encontrada anteriormente. O projeto ainda que não estivesse próximo à área em que a Arena foi construída, foi então inserido, pelo Governo Federal, no PAC, como obra de mobilidade urbana da Copa do Mundo 2014, e foi previsto o investimento de R\$ 433,2 milhões, dos quais R\$ 331 milhões viriam da Caixa Econômica Federal e os R\$ 99 milhões de recursos próprios da Prefeitura da Cidade do Recife⁸² (MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, 2016).

Da proposta original, o projeto foi reduzido a um corredor viário com 4,5 km de extensão com duas pistas, uma Oeste e a outra Leste, e tem como finalidade, segundo o Governo Municipal, além da promoção da mobilidade, a proteção do meio ambiente (uma vez que cria um cinturão que protegeria o manguezal do rio do Pina) e a inclusão social (Figura 17). Além da intervenção viária, a obra contou com ações de saneamento, habitação e urbanização⁸³.

⁸² Os projetos básico e executivo, assim como, desapropriações e reassentamentos estiveram sob a responsabilidade do Governo Municipal (Ministério do Planejamento, 2016).

⁸³ As ações de habitação foram necessárias, uma vez que 6 assentamentos foram removidos: Beira Rio, Jardim Beira Rio, Paraíso, Pantanal, Xuxa e Deus nos acuda. Sendo sua população realocada em 3 conjuntos habitacionais: Residenciais Via Mangue 1, 2 e 3 (totalizando 992 moradias) (Prefeitura do Recife, 2014).

Figura 17 - Via Mangue, alternativa de ligação entre os bairros Pina e o consolidado bairro de Boa Viagem.



Fonte: Diário de Pernambuco, 2016.

O processo de execução da obra ficou a cargo do grupo Queiroz Galvão e enfrentou alguns percalços, levando a obra a alguns atrasos. Foi entregue inicialmente a pista Oeste, em junho de 2014, já estourando o prazo dado pela *Fédération Internationale de Football Association* (FIFA), que era maio daquele ano, sendo a pista Leste somente inaugurada em janeiro de 2016 (ESTARQUE, 2016). Observa-se que a intervenção, além de proporcionar alguma melhoria na mobilidade, passou a atrair grandes empreendimentos privados para uma área que era tida como degradada e, portanto, preterida pelo mercado imobiliário. Como será melhor abordado na seção 4.2.2.2.

Ainda no que tange às obras oportunizadas pela realização do mundial de futebol, destaca-se a construção da passarela que interliga o Aeroporto Internacional Gilberto Freyre à estação do metrô integrada a um dos terminais de ônibus. Ao todo, são 461,27 metros de comprimento, com 9,6 de largura, em um investimento de R\$ 26 milhões. As obras para construção começaram no primeiro semestre de 2013 e a passarela foi entregue em junho de 2014, no limite do prazo. A obra objetivou facilitar o deslocamento dos torcedores que chegavam pelo aeroporto e iriam para Arena de metrô (PORTAL DA COPA, 2014).

Na nucleação Sul, a dinamização alcançada em Suape proporcionou transformações significativas espaciais, sobretudo, nos municípios que concentram as instalações, Ipojuca e Cabo de Santo Agostinho, demandando infraestrutura rodoviária para melhor conectar as empresas e os serviços de logística e distribuição, dos quais muitos estão localizados em

Jaboatão dos Guararapes. Com isso, justificou-se a formalização da primeira PPP para uma obra viária no Brasil, conectando os municípios de Jaboatão dos Guararapes e do Cabo de Santo Agostinho.

Sob a responsabilidade do Consórcio Odebrecht Investimentos em Infraestrutura LTDA e da Construtora Norberto Odebrecht S.A, realizou-se a construção de uma via com 6,2 km de extensão, mais uma ponte de 320 m, mediante contrato de Concessão Patrocinada, que estipula a cobrança de pedágio para sua travessia por um período de 33 anos (DINIZ; ROCHA, 2016).

Entretanto, questiona-se se a intervenção – oportunizada pela busca de conexão entre empresas já instaladas – não serviu, especialmente, para viabilizar o complexo imobiliário, Reserva do Paiva, tratado anteriormente. A via é o eixo principal do empreendimento, e hoje, coíbe a passagem de ônibus e caminhões, confirmando seu caráter mais turístico e voltado para os moradores e usuários da Reserva.

Com características também turísticas de acesso ao litoral Sul, mas com maior fluidez para acesso à Suape, construiu-se ainda, a partir do final de 2011, a Via Expressa em parte da PE-009. Com entrega iniciada de janeiro de 2014, a obra de 44 km de rodovia, conecta os municípios do Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca, e está sob responsabilidade da Concessionária Rota do Atlântico e deve receber até o final da concessão, investimentos em torno de R\$ 450 milhões (ROTA DO ATLÂNTICO, 2016).

Já na nucleação Norte, mais carente em integração com os demais municípios da região metropolitana, exceto por Olinda e Paulista, os investimentos em mobilidade e transporte têm sido menos oriundos de oportunidades exógenas e mais indutores das condições para se consolidar com centralidade e atrair empresas e capital.

Desses investimentos, destacam-se: a duplicação da rodovia BR-101 Norte, iniciada em meados dos anos 2000 e finalizado entre 2012 e 2013, que beneficiou os municípios de Itapissuma, Igarassu e Goiana; obras de estruturação de rodovias estaduais, como PE-049 e projetos de requalificação das rodovias PE-015, PE-062, PE-075, PE-048, dentre outras.

Na nucleação Oeste, também carente de integração com os demais municípios da região metropolitana, embora já se viesse buscando melhorias nesse sentido, com a instalação do Terminal Integrado de Passageiros na década de 1980 e a duplicação da BR-232 no início dos anos 2000, permanecia apresentando dificuldades no quesito mobilidade e transporte, e por tanto, dificuldade em atrair empresas para o seu distrito industrial.

Com a realização do mundial e a definição da implantação da Arena, em São Lourenço da Mata, município integrante dessa nucleação, conseguiu-se a oportunidade para viabilizar

várias intervenções para melhorar essa questão. Como exemplos, têm-se a duplicação da BR-408, o Ramal da Copa e o Terminal Integrado Cosme e Damião.

A BR-408 tem início em Jaboatão dos Guararapes, passa por Recife, e segue em direção à nucleação Oeste por São Lourenço da Mata (onde está localizada a Arena), além de Paudalho e Carpina, fora da RMR. A duplicação foi pensada para melhorar as condições de mobilidade e possibilitar uma maior industrialização da região, que era almejada desde os anos 1970, assim como a instalação de serviços, comércio e outros investimentos imobiliários. Mas foi com o anúncio da implantação da Arena Pernambuco, que se justificaram os investimentos e o início da obra, que se deu em outubro de 2009.

Liberada em março de 2014, ao todo foram 42 km duplicados, com aportes de R\$ 465 milhões, dos quais R\$ 338 milhões vieram do Governo Federal e R\$ 127 milhões do Governo Estadual, desses R\$ 23 milhões por meio do Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de Pernambuco (DER-PE), integrante do PAC e R\$ 73 milhões somente em desapropriações, 800 no total. Antes mesmo da liberação da obra, no final de 2013, algumas empresas começaram a aportar em São Lourenço da Mata (DUPLICAÇÃO DA BR-408, 2014).

O Ramal da Copa foi outra obra de mobilidade oriunda do mundial de futebol. Teve por objetivo proporcionar o deslocamento dos torcedores do Terminal Integrado de Camaragibe e do TI de Cosme e Damião (construído no Recife em virtude da copa) até a Arena e seria o eixo viário estruturante da Cidade da Copa. A obra foi orçada em R\$ 137 milhões, financiada pela Caixa Econômica Federal e englobou um corredor exclusivo para ônibus, duas vias de carros em dois sentidos, uma ciclovia, uma ponte sobre o rio Capibaribe e um viaduto sobre o metrô (PORTAL DA TRANSPARÊNCIA, 2016).

Salienta-se que não foi totalmente concluída, a parte do ramal do entorno da Arena ficou pronta ainda em 2013, mas o ramal externo foi entregue parcialmente, faltando em torno de 1km. Conforme já abordado, a Cidade da Copa também não saiu do papel, tornando o ramal até então só utilizado em dias de jogos. Além disso, para viabilização da via foram necessárias 107 desapropriações em Camaragibe, no bairro Loteamento São Francisco. De modo que essas pessoas estão sem casa, já que muitas não receberam suas indenizações (RAMALHO, 2015). Ou seja, verifica-se *in loco* o que Swyngedouw et al. (2002) discutem no novo cenário urbano sob a lógica da economia financeirizada, predomina-se a crença de que são os lugares que precisam ser integrados, não os cidadãos, deixando de lado a real oportunidade de se oferecer um legado social para uma área historicamente carente e que recebeu um volume considerável de investimentos.

Quanto à estação Cosme e Damião, construída para aproximar o metrô da Arena Pernambuco, foi inaugurada em junho de 2014, custando em torno de R\$ 18 milhões. No entanto, funcionava apenas em dias de jogos, fazendo com que o TCE emitisse um alerta de responsabilização, já que se tratava de um legado da copa em mobilidade urbana. Com isso, a partir de junho de 2016, passou a funcionar diariamente e com integração temporal com os ônibus (INAUGURADO HÁ, 2016).

Diante do exposto, o que se observa é que as obras de mobilidade, embora sirvam hoje a população de um modo geral, foram pensadas dentro das necessidades de conexão dos grandes projetos urbanos, empreendimentos e empresas, sem necessariamente atender às demandas de mobilidade já existente, na relação cidade que reside e cidade que trabalha, bem como dentro da própria cidade.

Além dos investimentos em mobilidade nos municípios e com alguma intenção em conectar duas a três cidades vizinhas, cabe destacar também os projetos de infraestrutura rodoviária e de transportes de maior escala que visam garantir a infraestrutura de comunicação entre cidades distantes, buscando uma maior conexão da RMR como um todo.

Nesse âmbito, destacam-se os investimentos em: 1) transporte de passageiros, como o novo modal de ônibus BRT (*Bus Rapid Transit*) Via Livre; 2) transporte de carga com a implantação da Ferrovia Transnordestina, a qual terá uma comunicação em escala regional; 3) rodovias que encurtem distâncias e diminuam o tempo das viagens, como o Arco Metropolitano.

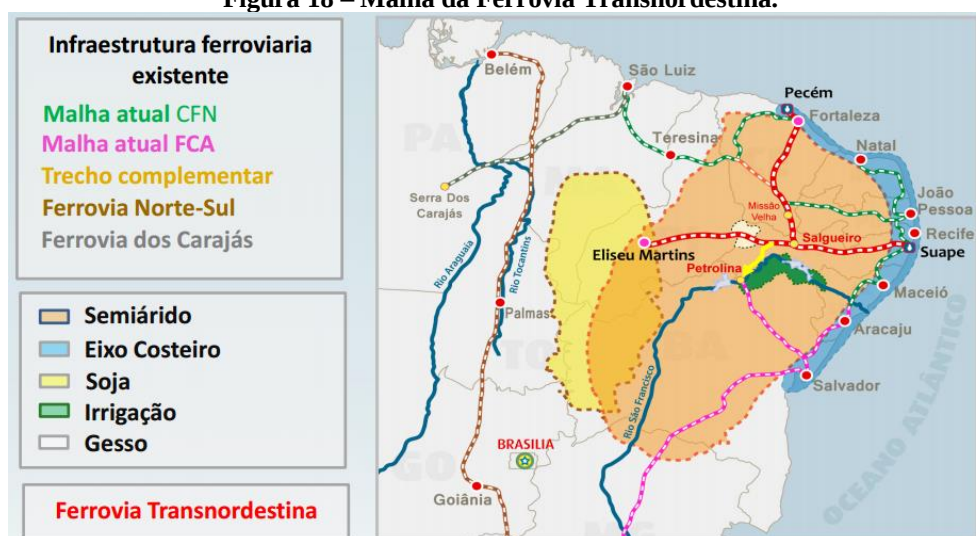
Ainda oportunizado pela Copa do Mundo, teve-se a implantação do modal de ônibus BRT, com financiamento federal e estadual e desapropriações sob responsabilidade do Estado, começou a ser entregue parcialmente em 2014, mas até o início de 2017 ainda havia obras. Por meio de uma infraestrutura segregada, com prioridade de ultrapassagem, operação rápida e frequente, o modal foi dividido em dois corredores: o corredor Via Livre Norte/Sul que faz a ligação dos municípios de Igarassu, Abreu e Lima, Paulista e Olinda ao centro do Recife, operando com seis linhas e 25 estações das sete linhas e 26 estações previstas; e o corredor Via Livre Leste/Oeste, que liga o município de Camaragibe (englobando parte do Ramal da Copa) até o centro do Recife, operando com 15 estações do total de 26 (GRANDE RECIFE, 2016).

Com isso, destaca-se a diminuição no tempo de viagem e no tempo de espera de passageiros, servindo de grande benefício à população. No entanto, salienta-se ainda a não conclusão das demais estações do modal que podem vir a oferecer maior qualidade. Ressalta-se ainda a importância de manutenção de gerência desse transporte público, para acompanhar as demandas de crescimento e atualizações, para não enfrentar problemas como vindo sendo

relatado pelo modelo implantado em Bogotá, que passado um pouco mais de 10 anos sofre críticas pela superlotação e sucateamento dos automóveis.

A Ferrovia Transnordestina se refere a uma obra que visa conectar os portos de Pecém, no Ceará, e o porto de Suape, em Pernambuco, à cidade de Eliseu Martins, no Piauí, em um trajeto de 1.728 km de extensão, o que ajudará na logística regional de escoamento da produção agrícola e mineral e, por conseguinte, na elevação da competitividade regional. A obra que foi iniciada em 2006, ainda não foi concluída, tendo sido executada até março de 2016, 56% do total (ORÇAMENTO DA FERROVIA, 2016) (Figura 18).

Figura 18 – Malha da Ferrovia Transnordestina.



Fonte: Governo do Estado de Pernambuco, 2016.

A Valec Engenharia é acionista da concessionária Transnordestina Logística S.A (TLSA), a qual é controlada pela Companhia Siderúrgica Nacional (CSN), e a ela compete coordenar e executar a construção da ferrovia. A previsão de custo no lançamento do projeto, em 2005, era de R\$ 4,5 bilhões, dos quais a CSN entraria com 25% de capital próprio, enquanto o restante seria financiado pelo FDNE e pelo FINOR, além de aportes menores do BNB, do BNDESPar⁸⁴ e da Valec Engenharia, sendo esses dois últimos, sócios no projeto (CAMAROTTO, 2013).

Em 2008, o valor foi atualizado para R\$ 5,4 bilhões, dos quais segundo Frota (2013), já haviam sido investidos R\$ 3,4 bilhões, sendo a maior parte (80%) oriunda de recursos do Governo Federal através do PAC. Em 2013, houve uma rescisão de contrato com a Odebrecht, levando a um novo acordo com outras três construtoras e uma nova atualização que elevou os custos totais para R\$ 7,5 bilhões, sendo repassado R\$ 1 milhão do FDNE. Naquele contexto, a

⁸⁴ BNDES Participações S.A. é a sociedade gestora de participações sociais do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social, criada para administrar as participações em empresas detidas pelo banco.

Queiroz Galvão ficou com alguns lotes no Ceará, a Civilport Engenharia com o trecho no Piauí, enquanto que a EIT Engenharia, que já participara no início da ferrovia, ficou com Pernambuco, o trecho que apresentava maior avanço (CAMAROTTO, 2013; ORÇAMENTO DA FERROVIA, 2016).

Em março de 2016, uma nova revisão levou a previsão, segundo o então presidente da Valec, Mário Rodrigues Júnior, há uma expectativa de R\$ 11 bilhões, em virtude da inflação dos últimos meses e devido a acréscimos na obra (ORÇAMENTO DA FERROVIA, 2016). Ou seja, quase o triplo do inicialmente acordado.

O trecho de Pernambuco encontra-se mais adiantado, possivelmente, em virtude do Governo do Estado de Pernambuco, além de ter se articulado ao Governo Federal para viabilização da ferrovia, ter participado diretamente do processo de instalação da ferrovia, realizando a desapropriação de 2.003 imóveis em território pernambucano, o que correspondeu a 717,6 km da ferrovia (FROTA, 2013).

Já o Arco Metropolitano, trata-se de um anel viário expresso interligando a BR-101 Norte no município de Goiana, à BR-101 Sul, no município do Cabo de Santo Agostinho, visando oferecer uma melhor ligação entre os polos de desenvolvimento localizados ao Sul, a Oeste e ao Norte. Desloca o atual contorno do Recife, e de áreas urbanas vizinhas, que já se encontram saturadas em vários pontos de conexão com vias urbanas, para um traçado com características de tráfego rodoviário não urbano. Busca ainda compatibilizar os acessos com as principais rodovias: BR-101, BR-232, BR-408 e PE-060, facilitando o transporte de cargas e passageiros (PERNAMBUCO, 2010) (Ver figura 19, na seção 4.3 que traz as conclusões deste capítulo).

O projeto havia sido previsto pela FIDEM, ainda na década de 1970, em busca de dinamizar economicamente o Oeste metropolitano, tornando-o uma nova zona de desenvolvimento. Mas somente no contexto recente da financeirização da economia, e da expectativa e interesse de altos volumes investidos em Pernambuco, foi que se viu condições de viabilizar a execução da proposta no âmbito estadual.

Entretanto, o projeto que estava sob responsabilidade do Governo do Estado de Pernambuco, a princípio, foi assumido como obra do PAC do Governo Federal em 2013 e enfrenta entraves quanto aos impactos ambientais ao cortar áreas de Mata Atlântica. Na tentativa de acelerar as obras, o projeto foi dividido em dois lotes: o lote 1 seria a alternativa à BR-101 Norte, de São Lourenço da Mata à Goiana, e o lote 2 a alternativa à BR-101 Sul, de Cabo de Santo Agostinho à São Lourenço da Mata (CLEMENTE, 2015).

O lote 1 não teve seu trajeto ainda fechado exatamente, em virtude da proximidade de uma área de vegetação nativa em Paudalho. Enquanto isso, o lote 2 recebeu licença prévia da Agência Estadual de Meio Ambiente (CPRH), em abril de 2015, a qual foi entregue ao Departamento Nacional de Trânsito (DNIT). Ficava assim permitida a publicação de um edital de licitação que contemplasse os projetos básico e executivo da obra, porém o mesmo segue travado no Governo Federal ainda em abril de 2016, de modo que o Governo do Estado recorre a uma alternativa, que nomearam de Miniarco, formalizado em Projeto de Lei nº 719/2016, que ainda tramita nas esferas competentes e que autorizaria ao Estado a fazer a concessão, operação, exploração, conservação e manutenção da rodovia a uma empresa por meio de PPP com contrato de 35 anos, prorrogável por igual período (PERNAMBUCO, 2016a).

O miniarco trata-se de uma rodovia estadual pedagiada, de 14,4 km, contornando a BR-101 nas cidades de Igarassu e Abreu e Lima, servindo de paliativo, melhorando o acesso às indústrias instaladas na Zona Norte da RMR, como a fábrica da Fiat. Em formato inicial de “S”, a nova via deve sair da BR-101 na altura do Terminal Integrado de Igarassu e seguir pelo lado Oeste da rodovia por 6 km até cruzar a BR, para seguir pela margem Leste até alcançar o entroncamento com a PE-015 nas proximidades do Hospital Miguel Arraes (PERNAMBUCO, 2016a) (Ver figura 19, na seção 4.3 que traz as conclusões deste capítulo).

Com isso, observa-se um cenário em que se cristalizam significativas transformações na economia pernambucana, com intensos investimentos a fim de garantir as condições para a expansão produtiva, além de inúmeros incentivos que atraem o deslocamento de várias empresas e indústrias. Sabe-se que essas mudanças impulsionam também outros setores, especialmente o setor imobiliário e rebatem diretamente na produção do espaço urbano, principalmente da RMR e sua área de influência expandida, sobretudo, Goiana.

4.3 Conclusões

Antes de esboçar algumas considerações acerca da reestruturação hierárquica (econômica e espacial) dos municípios participantes da RMR, juntamente com Goiana, na era da financeirização da economia e do capital imobiliário, apresenta-se uma espacialização síntese dos novos empreendimentos imobiliários, grandes empresas e reestruturação viária (Figura 19).

Figura 19 – Localização dos GPUs, empresas e projetos estruturantes na RMR e Goiana.



Fonte: Elaboração própria, 2016.

Diante da síntese exposta, vê-se como os investimentos se dispersaram pelo território da RMR e municípios vizinhos, sobretudo, Goiana, criando em um espaço de tempo de cinco anos (a partir principalmente de 2009 até 2014 – em virtude da crise iniciada em 2015) novas centralidades para além do circuito Jaboatão dos Guararapes, Recife e Olinda – que já possuíam alta integração – a exemplo do Cabo de Santo Agostinho, Goiana, Camaragibe, São Lourenço da Mata, Paulista, Itapissuma e Goiana.

Os diversos investimentos realizados no setor industrial, serviços e portuários, além das melhorias nas redes de comunicação rodoviárias e de infraestrutura básica, impulsionaram o mercado imobiliário a investir também naquele cenário apostando em demandas futuras nos

vários perfis sociais, mas que foram caracterizados essencialmente em condomínios horizontais e loteamentos esparsos para ricos e condomínios verticais para os pobres. A exceção é identificada no Recife, com o megaempreendimento *Le Parc*, com edifícios verticais em um condomínio fechado com vários itens de lazer, para uma faixa de renda alta da população, o que se justifica pela escassez de terrenos no Recife.

Com as transformações, observa-se que a RMR e o Estado de Pernambuco conseguiram retomar a importância econômica e política frente a região Nordeste e em escala nacional, em que se destacam os novos postos de trabalho e as melhorias urbanas, especialmente, em mobilidade – ainda que se discuta sua abrangência e alcance a população como um todo – no entanto, sem lograr maiores mudanças sociais positivas. Ao contrário, verifica-se que as desigualdades podem estar se ampliando, face o modelo econômico vigente e a forma de reprodução do espaço urbano para o capital e não para as pessoas.

Os novos empreendimentos – muitas vezes, isolados intramuros – não dialogam diretamente com o espaço urbano pré-existente, recriando fragmentos nas cidades de base socioespacial já fragmentada, de modo que se confirmou a necessidade de aprofundamento dos estudos e análises em dois recortes territoriais – Goiana e São Lourenço da Mata – a fim de melhor compreender as implicações dessas mudanças na produção urbana de cidades contemporâneas, identificando rupturas e permanências nas várias dimensões já assinaladas.

As cidades foram escolhidas para o estudo, em função dos grandes aportes de capitais observados nos últimos anos e do caráter de menor importância que detinham, até então, na hierarquia urbano regional da RMR. Entende-se que são espaços em que o capital imobiliário financeirizado, ainda que assuma atuações singulares, pode implicar em consequências mais perversas. Os capítulos 5 e 6 a seguir trazem os estudos referentes às transformações conduzidas nesses municípios para entrar no circuito financeiro e as principais consequências já percebidas no processo de reprodução do espaço.

5 AS DINÂMICAS URBANAS EM CURSO EM GOIANA E SÃO LOURENÇO DA MATA NA DISPUTA POR APORTES DE CAPITAL NA ECONOMIA FINANCEIRIZADA

Como discutido no capítulo quatro, o Estado de Pernambuco incentivou, por meio de investimentos em infraestrutura, grandes transformações urbanas, em busca de dinamizar a economia para melhor aproveitar as oportunidades do capital financeirizado. Com isso, impulsionou o mercado empresarial, industrial, financeiro e, por conseguinte, o mercado imobiliário. Este capítulo visa aprofundar o estudo das transformações conduzidas, especialmente nas cidades de Goiana e São Lourenço da Mata, caracterizadas até os anos 2000 por baixo desenvolvimento, de economia bastante dependente do setor primário e altos índices de pobreza, mas que possuem grandes extensões de terras disponíveis e localização favoráveis aos novos interesses.

Nos últimos 10 anos muitos investimentos e incentivos públicos foram direcionados para essas áreas, com vistas a atrair outros aportes de capitais, nacional e estrangeiro. Investimentos e incentivos estes que demandaram alterações rápidas na política, nos arranjos institucionais, aparatos legais e na dinâmica imobiliária, que são discutidas a seguir neste capítulo. O que, por sua vez, tem levado a outras implicações nessas mesmas questões e na própria produção do espaço urbano, que serão objetos de discussão no capítulo seguinte.

5.1 Breve caracterização dos municípios de Goiana e São Lourenço da Mata

A fim de melhor compreender as mudanças de direcionamento que se dão nos municípios estudados, recorre-se a uma breve caracterização dos mesmos, antes do contexto da consolidação da financeirização no país e da decisão de dinamização e descentralização das economias em Pernambuco.

5.1.1 Goiana – Terra da cana de açúcar e dos Caboclinhos

O município de Goiana, como já mencionado, localiza-se ao Norte do Estado de Pernambuco, na microrregião da Zona da Mata Norte e, limita-se ao Norte com o Estado da Paraíba, ao Sul com os municípios de Itaquitinga, Igarassu, Itapissuma e Itamaracá, ao Leste com o Oceano Atlântico e ao Oeste com os municípios de Condado e Itambé (Figura 20).

Figura 20 – Localização do município de Goiana e seus limites.



Fonte: Elaboração própria, 2016.

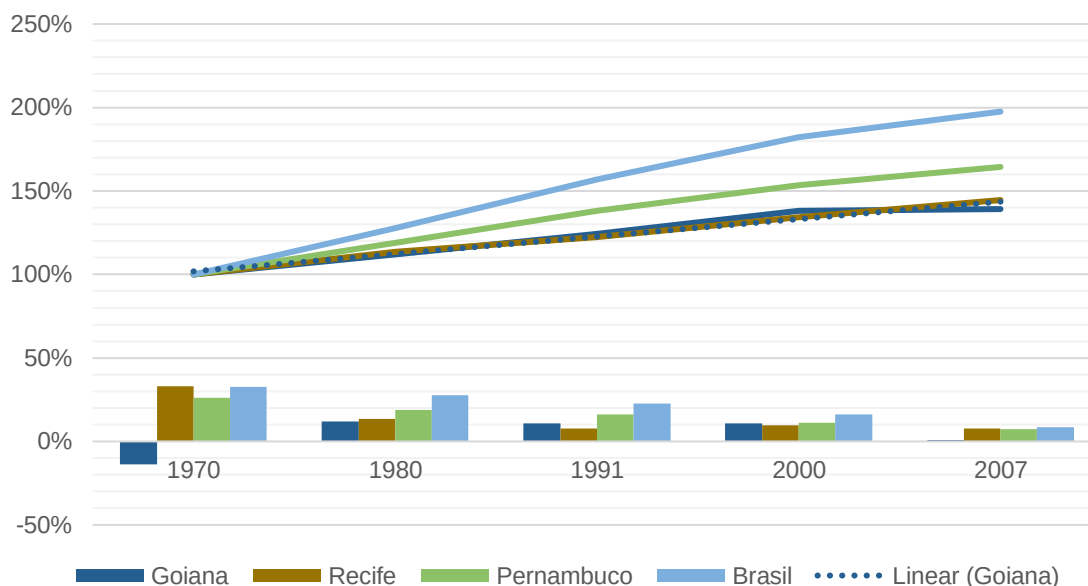
Segundo estimativa do IBGE (2016), Goiana conta com uma população de 78.940 habitantes, em uma área territorial de 501,881 km², sendo sua densidade demográfica, portanto, de 157,28 hab/km², o que é considerada muito baixa, se comparada a capital Recife, por exemplo, que é de 7.442,12 hab/km². Mas que pode mudar com o novo fôlego de crescimento econômico e urbano impulsionado na região.

Até meados dos anos 2000, Goiana se caracterizava por ser um município de pequeno porte, com economia baseada na produção e atividades agrícolas, especialmente da cultura da cana de açúcar, sem maiores expectativas de mudança e desenvolvimento a curto prazo. Possuía uma usina, a fábrica de papelão ondulado – Klabin, fábrica de cimento e fábrica de ração.

Na década de 1970, tem-se uma perda significativa de população, possivelmente em virtude da atração ocasionada pelos municípios próximos a capital, Recife, com a política nacional de habitação que direcionou a implantação dos grandes conjuntos habitacionais para essas áreas, começando esta a se recuperar na década de 1980. Entre os períodos de 1980 e 2000, contou com um incremento populacional estável, em torno de 10%, porém a partir dos anos 2000, observou-se uma diminuição nesse crescimento, em que se registrou 0,87%, de 2000 a 2007, diferentemente do que acontecia no Recife, em Pernambuco e no Brasil, que embora se

observasse uma desaceleração, cresciam ainda em uma média de 7% a 8%, e abaixo, inclusive, da tendência linear observada para o município. O que pode estar relacionado às poucas oportunidades no município de Goiana (Gráfico 1).

Gráfico 1 - Crescimento acumulado populacional em linha e taxa de crescimento entre os anos de referência em barra comparando Goiana, Recife, Pernambuco e Brasil (1970-2007).



Fonte: IBGE, 2016.

Desse modo, ainda que em 2005 Goiana apresentasse o 13º maior PIB, a preços correntes do Estado, arrecadava-se pouco. As finanças de Goiana apresentavam alto grau de dependência das transferências governamentais, tanto do Estado, quanto da União. Em 2005, a composição da receita orçamentária de Goiana era de: 83,3% dos recursos provenientes de transferências, dos quais 35,5% eram da União, 29,5% do Estado de Pernambuco, e 18,2% de outras transferências. Dos demais 16,7% eram: 12% decorrentes de outras receitas, e 4,7% proveniente da receita tributária (IBGE, 2005).

Ou seja, arrecadava-se muito pouco por meio dos impostos como: Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS), em virtude da baixa dinamização econômica da área.

No entanto, nem sempre foi assim, Goiana deteve papel econômico importante no passado, todavia em função das decisões que foram sendo tomadas ao longo da sua evolução histórica e urbana, foi perdendo espaço e autonomia no cenário Pernambucano. O início do município se deu a partir do povoamento por índios Caetés e Potiguares nos domínios da Bacia Hidrográfica do Rio Goiana. Conforme estudo promovido pela Hemobrás (2013), acredita-se que os primeiros colonizadores chegaram em 1534 e, provavelmente, no ano de 1539, foram

doadas as primeiras terras (sesmarias), que se situavam na área ao Norte do rio Capibaribe-Mirim, para começar o cultivo da cana-de-açúcar, que foi a Capitania de Itamaracá.

No ano de 1568, a área foi elevada à condição de distrito. Em 1569, uma nova sesmaria foi doada, onde foi fundado o Engenho Itapirema, e por conseguinte outras doações ocorreram em 1570 e 1577, como também a instalação de outros engenhos, originando os aglomerados urbanos e conferindo maior destaque para a área, ainda no século XVI (AD GOIANA, 2016).

Com alguns embates e conflitos entre os índios e colonizadores portugueses e, posteriormente com os holandeses, na época da invasão, a região foi se fundamentando, sendo marcada pela resistência e luta pela liberdade, especialmente no período compreendido entre 1580, até meados do século XVII. De modo que se narra um episódio bastante significativo na expulsão dos holandeses que se deu em Tejucopapo, em que o combate aos invasores foi liderado por mulheres, as quais, segundo Jordão Filho (1977), não estavam apoiando portugueses ou indo contra aos holandeses, mas sim defendendo suas vidas e de seus filhos.

Com a expulsão dos holandeses, e vencida a luta contra os portugueses, Goiana passou a categoria de Vila em 1865 e começou a ganhar maior prestígio no cenário da economia estadual, de modo a se tornar no século XIX, a cidade mais importante de Pernambuco, depois do Recife. O que se deveu ao crescimento da importância das atividades comerciais em torno, principalmente, da cana-de-açúcar, assim como em função do movimento do seu porto, pelo qual podiam ser facilmente escoadas as mercadorias oriundas do interior (IBGE, 2015).

No final do século XIX, o município de Goiana era um grande centro agrícola, comercial e industrial, tinha um total de 47 engenhos, usina de açúcar e fábrica de tecidos. Destacava-se também o seu desenvolvimento no âmbito da cultura, que naquele período contava com jornal diário, sociedades culturais e artísticas, e duas bandas de música, além de receber as companhias teatrais para temporadas. Como não havia ainda as estradas de ferro, havia uma relação de dependência com os municípios vizinhos, que precisavam se abastecer, dinamizando o movimento comercial da cidade com os compradores que vinham do interior de Pernambuco e da Paraíba (AD GOIANA, 2016).

Entretanto, no século XX, as mudanças urbanas oriundas do processo de industrialização, possibilitando a instalação da rede ferroviária do Nordeste – a qual não passava por Goiana – e, por conseguinte, a facilidade de transporte de mercadorias, levaram a perda de hegemonia, que o município detinha no cenário econômico estadual e nordestino. As cidades vizinhas deixaram de depender de suas vantagens locais (LADOSKY, 2015).

Desta feita, a partir desse período ocorreu o declínio vivenciado por Goiana, a qual não acompanhou a dinamização das atividades econômicas alcançadas por outras cidades,

mantendo-se naquele século bastante atrelada às atividades do setor agrícola, sofrendo interferência de inúmeros fatores, além do cenário econômico e político, existiam as condições climáticas, do solo (períodos de secas), e que não permite o retorno de capital observado nos outros setores (IBIDEM, 2015).

Além disso, a conhecida “década perdida” dos anos 1980 e a inserção na economia neoliberal, nos anos 1990, contribuíram para a crise econômica da atividade canavieira como um todo, o que intensificou os problemas enfrentados por Goiana. Haja vista que sua hegemonia política estava centrada nas elites comerciantes e açucareiras, as quais ao longo da evolução urbana do município estiveram representadas, primeiramente, pelos portugueses na área urbana e pelos senhores de engenho da zona rural, sendo os responsáveis pelo desenvolvimento e autonomia que a cidade detinha (JORDÃO FILHO, 1977).

Conforme dados do Atlas de Desenvolvimento Humano de 2013, divulgado pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD), em parceria com Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) e Fundação João Pinheiro, o município apresentava em 2010 o Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) abaixo da média pernambucana e brasileira, sendo de 0,651, contra 0,673 (PE) e 0,727 (BR). Porém, com uma melhoria significativa, em relação ao ano 2000 quando era de 0,511 – considerado baixo -, passando para médio. No que se refere ao percentual de pobres no município, também em 2010, tinha-se 30,4% do total da população como pobres e 12,7% como extremamente pobres.⁸⁵

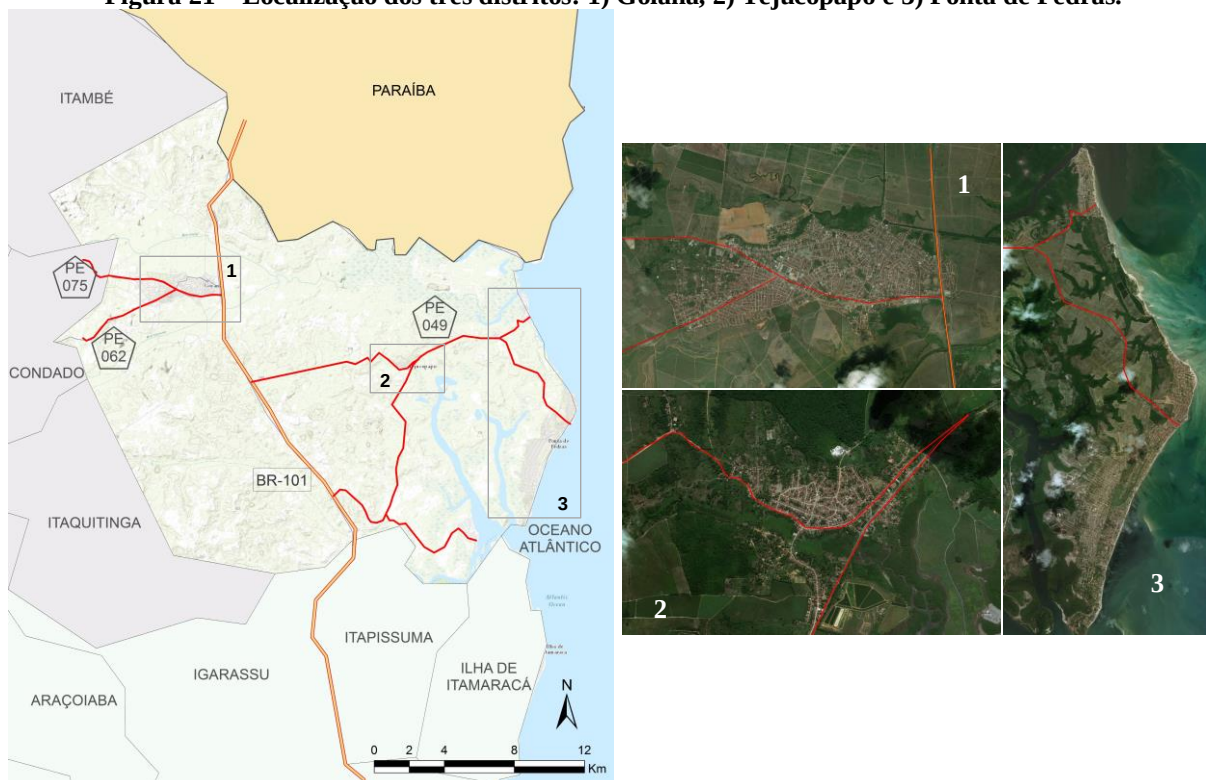
A população de Goiana encontra-se bastante dispersa em seu extenso território e, como já pontuado, de baixa densidade, com algumas aglomerações mais significativas em seus três distritos: 1) o Distrito Sede, conhecido como Goiana, que possui o maior território e concentra a maior parte da população; 2) Tejucopapo, caracterizado pela população dispersa no território, bem como, pela presença de extensas áreas de ambientes naturais, e 3) Ponta de Pedras, que compreende toda a extensão do litoral do município, de aproximadamente 18 km de extensão, formada por seis praias: Carne de Vaca, Tabatinga, Ponta de Pedras, Catuama, Barra de Catuama e Atapuz (IBGE, 2015). Essa divisão territorial de Goiana possui data de 1979 (Figura 21).

Como se pode observar, a ocupação se configura bastante dispersa e fragmentada pelo território, com alguma conexão por meio dos eixos viários BR-101, PE-049 e PE-075, em que

⁸⁵ Todos esses dados apresentam melhorias, quando comparados aos anos anteriores de 1991 e 2000, mas ainda assim, apontam para um IDH médio, em que o que contribui para o índice é a longevidade, seguida pela renda, e só por último, a educação. Essas melhorias, possivelmente, relacionam-se às políticas sociais empregadas a partir de 2003, mas é importante ressaltar que as mesmas se encontram em um período de instabilidade da sua manutenção, em face do cenário econômico vislumbrado a partir de 2015.

é importante ressaltar, que excetuada a BR-101 – duplicada entre os anos 2005 e 2013, e parte da PE-049 que foi reestruturada, as vias apresentam infraestrutura precária. O que será melhor abordado na seção 5.2.2 sobre as mudanças urbanas.

Figura 21 – Localização dos três distritos: 1) Goiana, 2) Tejucopapo e 3) Ponta de Pedras.



Fonte: Elaboração própria, 2017; Google Earth, 2017.

Essas aglomerações em distritos revelam ainda uma sociedade estruturada em classes e bastante desigual, oriunda também da formação econômica, composta pelos: grandes comerciantes e altos funcionários no topo, que ocupavam área central do distrito Sede; seguidos por pequenos proprietários e prestadores de serviços, no entorno imediato; depois, por pessoas pobres dispersos no território; na base, por uma grande massa de trabalhadores escravizados, que formaram quilombos na região, como exemplo, o do bairro São Lourenço, no distrito de Tejucopapo (ANDRADE, 2001).

Essa diferenciação social se revela também na morfologia urbana e nas tipologias construtivas em cada distrito. Embora se perceba uma predominância do traçado mais irregular no contexto geral do município, ao se observar por distrito identificam-se algumas particularidades. Na Sede Municipal, de ocupação mais antiga, por exemplo, observa-se uma forma urbana com traçado mais espontâneo e irregular, acompanhando a topografia bastante plana, sobretudo na porção mais central. Nas áreas mais novas e mais periféricas, há alguns parcelamentos com um traçado mais regular, mas que apresentam baixa correlação entre os

níveis de integração e conectividade ao traçado urbano pré-existente, segundo cita a consultoria Sintaxe (2004), com base em estudos elaborados para o Plano Diretor de 1988 (Figura 22).

Figura 22 – Traçado urbano do distrito Goiana.



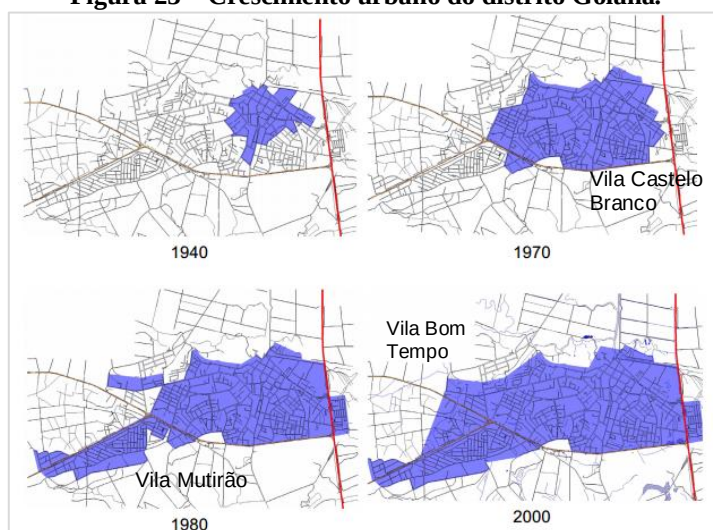
Fonte: Google Earth, 2016.

O núcleo urbano da Sede Municipal se origina comprimido entre os rios e alagados, e logo em seguida, vê-se diante de outro fator limitador: a presença dos canaviais, mesmo com essa pouca possibilidade de expansão, principalmente para o Norte, o Leste e o Sul, conseguiu crescer, entre os anos de 1972 e 2002, de 186,40 ha para 896,40 ha, multiplicando quase por cinco vezes o seu território anterior (SINTAXE, 2004). Esse crescimento se deu, conforme salientado pelo diagnóstico realizado pela Sintaxe (2004), por meio da implantação de conjuntos habitacionais com destaque para o Vila Castelo Branco, na década de 1970 e o Vila Mutirão, nos anos 1980.

Este último foi responsável por impulsionar o crescimento da cidade para Oeste, deixando alguns interstícios entre o núcleo original e os novos bairros, os quais foram sendo preenchidos, sem necessariamente atender algum ordenamento territorial que visasse a interligação entre as partes, ampliando, portanto, a fragmentação espacial no território. O crescimento avançou também no sentido Leste, ultrapassando inclusive a rodovia federal, a BR-101, com a construção de conjunto de casas populares, Vila Bom Tempo, para servir de abrigo para a população atingida pelas cheias, que acometeram o Baldo do Rio e a Impoeira, na década de 1980. No entorno dessa vila, surgiram posteriormente as ocupações irregulares da Vila Mariúna e da Vila Imperial (Figura 23).

Na medida em que a cidade cresceu, as ruas estreitas aliadas à excessiva concentração de atividades comerciais, sobretudo no núcleo urbano original, revelaram problemas de congestionamento e degradação dos espaços. Espaços estes os quais eram os mais integrados, apesar da origem espontânea (SINTAXE, 2004).

Figura 23 – Crescimento urbano do distrito Goiana.



Fonte: Sintaxe, 2004.

A tipologia construtiva das edificações neste setor é bastante diversificada, na porção mais central predominam as casas coloniais: porta e janela geminadas, observa-se a presença de casas do estilo Art Deco, mas também é possível identificar casas soltas no lote, com quintais e jardins, com revestimento cerâmico, dentre outras. A maioria é térrea, com exemplares de térreo mais um pavimento, sendo raras as ocorrências de edifícios mais altos (Figura 24).

Figura 24 – Tipologias construtivas do distrito Goiana.



Fonte: Autora, 2016.

No setor de Tejucopapo, que no passado concentrava os engenhos, e atualmente comunidades quilombolas, bem como assentamentos precários, apresenta um traçado bastante espontâneo e irregular, com predomínio de lotes estreitos e de forma irregular (Figura 25). Entretanto, observa-se uma infraestrutura urbana ainda mais precária, com vias sem qualquer pavimentação, sem tratamento de esgoto, sem conexões para a drenagem e problemas de iluminação.

Figura 25 – Traçado urbano do distrito Tejucopapo.



Fonte: Google Earth, 2016.

A evolução de uso e ocupação neste distrito foi marcada pelo surgimento de pequenos núcleos periurbanos ao longo da PE-049, na área rural do território, como será visto adiante, na abordagem do macrozoneamento. Acentuando as características de fragmentação socioespacial observada no município como um todo, na própria organização do distrito, que apresenta problemas de integração e conectividade entre esses núcleos periurbanos (Figura 26).

Figura 26 – Núcleos periurbanos localizados às margens da PE-049.



Fonte: Sintaxe, 2004.

As tipologias construtivas em Tejucupapo se revelam em edificações em alvenaria, com revestimento cerâmico, rebocada e algumas com a alvenaria exposta, muitas casas são geminadas, mas também algumas apresentam a configuração solta no lote. Maioria térrea, mas com exemplares de térreo mais um pavimento (Figura 27).

Figura 27 – Tipologias construtivas do distrito Tejucupapo.



Fonte: Autora, 2016.

Por fim, no distrito Ponta de Pedras, setor praias, a ocupação no início esteve mais voltada a comunidades isoladas de pescadores, que também reproduziram um traçado

espontâneo e irregular conforme às necessidades da época. O setor teve um grande crescimento, a partir da década de 1970, pautado por uma intensificação de parcelamentos, a fim de atender uma demanda da população por habitação de veraneio. Estudos apontam que entre os anos de 1972 e 2002, a área cresceu em território o equivalente a 31,5 vezes, o que corresponde a um aumento acima de 3.000% em extensão (SINTAXE, 2004). Esses parcelamentos se configuram por uma forma urbana com traçado mais ortogonal, com vias retilíneas, lotes retangulares com uma média 12 m x 30 m, e quadras regulares e proporcionais entre si, e se localizam na porção mais interna do setor praias (Figura 28).

Figura 28 – Traçado urbano do distrito Ponta de Pedras, em destaque praia Carne de Vaca e Ponta de Pedras.



Fonte: Google Earth, 2016.

Como nos demais assentamentos dos distritos, a tipologia construtiva já apresentada se repete no setor praias, em Carne de Vaca, por exemplo (Figura 29). Contudo, a partir dos loteamentos dos anos 1980, as edificações apresentam padrão construtivo médio a alto com casas amplas, soltas no lote, com piscinas, jardins e melhor material de acabamento. Ainda assim, o sistema viário permanece com problemas de infraestrutura, muitas vias sem pavimentação, passeio público, saneamento, além de problemas de integração e conexão com o traçado pré-existentes, assim como observado em outros núcleos urbanos do município (Figura 30).

Figura 29 – Tipologias construtivas na praia Carne de Vaca.



Fonte: Autora, 2016.

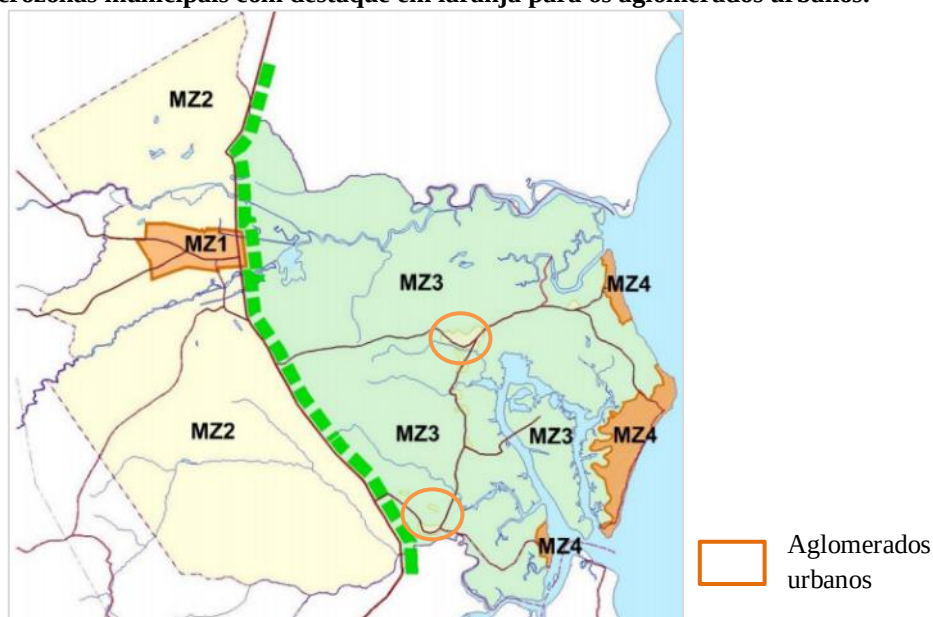
Figura 30 - Tipologias construtivas na praia Ponta de Pedras.



Fonte: Google Street View, 2016.

Conforme a Lei nº 1.987/2006, que se refere ao Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Goiana-PE, o território de Goiana foi organizado em quatro macrozonas, a partir da observação de partes do território que guardam unidade e identidade entre si, na complexidade de suas realidades singulares. Destas quatro macrozonas, duas (em laranja) são consideradas urbanas: a que corresponde a Sede Municipal (MZ1) e a que corresponde aos assentamentos urbanos da praia (MZ4) do distrito Ponta de Pedras, enquanto as demais são consideradas área rural, de atividades agropecuárias (MZ2 e MZ3), com alguns pequenos aglomerados urbanos circulados na imagem (Figura 31).

Figura 31 – Macrozonas municipais com destaque em laranja para os aglomerados urbanos.



Fonte: Goiana, 2006.

A macrozona MZ1 é formada por toda a área urbana da Sede Municipal, a MZ2 é composta pela área agroindustrial, de incentivo à proteção florestal e diversificação das culturas, sua principal atividade é o cultivo e processamento da cana-de-açúcar, que vem desde o início da ocupação. A macrozona MZ3 é a área considerada estratégica para o desenvolvimento sustentável, revelada como a zona de maior interesse, pelo seu potencial, mas também de maior vulnerabilidade. Nessa porção do território há o uso predominante de atividades de natureza rural e é onde se concentra a ocupação dos assentamentos urbanos de população de baixa renda, os já citados: São Lourenço, Tejucopapo, Ibeapicou, Carrapicho I, Carrapicho II, Aldeia, Gambá e Alecrim. Por fim, a macrozona MZ4, concentra núcleos urbanos de turismo e veraneio, os conjuntos de assentamentos urbanos de praias (Atapuz, Catuama, Gulandim, Pontas de Pedra, Carne de Vaca, Canoé) (GOIANA, 2006).

Como se pode observar, a evolução urbana de Goiana se dá de maneira fragmentada, refletindo a apropriação social em virtude da localização, ora em busca da qualidade e ofertas de centro, ora em busca de fatores de amenidades como contato com a natureza, praias e áreas verdes, deixando as áreas de menor interesse e atrativos para a população de menor poder aquisitivo, e consequentemente, menor poder de escolha. Destaca-se ainda as próprias limitações físico-naturais impostas pelo território, como fator contribuinte para essa fragmentação observada.

O município de Goiana está aproximadamente a 13 metros acima do nível do mar, é formado por relevo de tabuleiros costeiros na maior parte da sua extensão, com fragmentos de Mata Atlântica e uma área menor de baixadas costeiras, com predominância de restingas,

mangues e dunas. Além disso, destaca-se a existência da Bacia Hidrográfica de Goiana⁸⁶ que evidencia a permeabilidade dos corpos d'água na extensão do município, revelando um município com muitos recursos naturais que ocupam cerca de 25% do território (HEMOBRÁS, 2013), os quais funcionam como atrativos para o turismo ecológico e casas de veraneio.

A manutenção dessas áreas é importante para a sobrevivência e reprodução de espécies da fauna e flora, além de servir como fonte de recursos para subsistência e atividades econômicas de moradores extrativistas (HEMOBRÁS, 2013). Para tanto, existe na área a Reserva Extrativista Acaú-Goiana, com 6.678 ha de extensão territorial, assim como Unidades de Conservação, como a Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN), Fazenda Tabatinga com 75 ha de mata e mangue, e as Áreas de Proteção Ambiental (APA) dos estuários do Rio Goiana e Megaó, do Rio Itapessoca e do Canal de Santa Cruz. Destacam-se outros fragmentos de matas e áreas de mangue dispersos no território entre os canaviais, em que muitos formam áreas de reserva legal e de preservação permanente das usinas, em função da exigência da legislação ambiental brasileira, e a presença, também privada, da Reserva Ecológica de Aparauá (HEMOBRÁS, 2013) (Figura 32).



Fonte: Elaboração própria, 2017.

⁸⁶ A Bacia Hidrográfica de Goiana tem como principais tributários, ou seja, rios de menor porte que desaguam na mesma, os rios: Capibaribe-Mirim, Tracunhaém, Megaó, Barra de Goiana, da Guabiraba, Itapessoca, Itapirema, Corope e Arataca e os riachos Cupissura, Milagre da Pitanga, Farias, João Marinho, Água do Bicho, da Ponta Branca, Ibepecu e do Boi. Os principais corpos de acumulação são os açudes Jacaré, Zombeiro da Mata, Santa Tereza, da Prata e a Lagoa de Catuama.

Ainda que estejam protegidos legalmente, sofrem a pressão antrópica ao longo dos séculos de ocupação da área com casos de desmatamentos, mineração de areia e extração de calcário (consideradas de risco ao ambiente e à paisagem local), especialmente às margens de corpos d'água, o que pode implicar na perda de capacidade dos mananciais hídricos, ameaçando o equilíbrio ambiental e as atividades de pesca (GOANA, 2006).

Essa pressão é acentuada em face de problemas/ carências de infraestrutura urbana. Segundo dados do Censo do IBGE (2010), apenas 23,3% dos domicílios estão conectados à rede de esgotamento, e 65% à rede de abastecimento de água, e desses, muitos ainda têm problemas com a qualidade e regularidade desses serviços, conforme pontuado em estudo da Hemobrás (2013), em que se verifica estruturas, sobretudo da rede de esgoto, danificadas, colocando em risco o extenso território, que já possui fragilidades ambientais, em virtude do despejo incorreto.

Por fim, cabe ainda acrescentar o rico patrimônio de Goiana, para além da existência dos recursos ambientais. Por sua origem datar do início das ocupações no Brasil e ter tido papel fundamental no período colonial em lutas e batalhas, conta com rico acervo de patrimônio material e imaterial. Como patrimônio material, têm-se os edifícios de valor histórico e cultural que são tombados por Lei Federal, desde 1938, sendo eles: Capela de São Antônio do Engenho Novo, Convento e Igreja da Nossa Senhora da Soledade, Convento e Igreja de Santo Alberto de Sicília e Cruzeiro, Igreja da Ordem Terceira do Carmo, Igreja de Nossa Senhora do Amparo, Igreja de Nossa Senhora da Conceição, Igreja de Nossa Senhora da Misericórdia, Igreja de Nossa Senhora do Rosário dos Pretos, Igreja Matriz de Nossa Senhora do Rosário. Na esfera estadual, têm-se o tombamento da Igreja de São Lourenço de Tejucoapapo, que se encontra ainda em processo de tombamento pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN).

Além dos templos religiosos tombados, destacam-se outros prédios com importância histórica e cultural para o município, como o prédio da Prefeitura, o conjunto Habitacional Operário da antiga Fábrica de Fiação de Tecidos de Goiana do início do século XX (em processo de tombamento pelo IPHAN), e a vila do Baldo do Rio Goiana (em processo de tombamento na esfera estadual) (FUNDARPE, 2014).

Quanto ao patrimônio imaterial, destacam-se as manifestações culturais próprias, tais como: as bandas de músicas seculares – a Saboeira e a Curica; as celebrações religiosas de diversas matrizes; Associação Heroínas de Tejucoapapo – que apresenta anualmente desde 1993, uma peça teatral para preservar a memória de luta das mulheres, no episódio da expulsão dos holandeses; grupos de cirandas e maracatus; e os grupos de caboclinhos (HEMOBRÁS, 2013).

Estes últimos, os grupos dos caboclinhos, são bastante expressivos no município, apresentados como símbolo da localidade, são uma manifestação da criatividade das camadas mais pobres daquela região, e segundo Silva (2012), a primeira a ser tocada pela ação dos europeus em expansão no século XVI.

A relação com esse grupo é tão importante que a cidade se denominava “Goiana dos Caboclinhos” ou “Terra dos Caboclinhos”, dos quais foram identificados doze no município, com destaque para os Cahetés de Goiana (1904), Canidé de Goyana (1971), Índios Tabajaras (1975), criado com o objetivo de resgatar a cultura indígena dos habitantes nativos de Goiana, Tupynabá (1989), União Sete Flexa de Goiana (1991), Tapuia Canidé de Goiana (2002), Carijó (2007), Itaquara (2008), Potiguares (2008), Caripós (2009) (SILVA, 2012). Os Caboclinhos foram registrados pelo IPHAN como bens imateriais, em 24 de novembro de 2016. (CABOCLINHO PERNAMBUCANO, 2016).

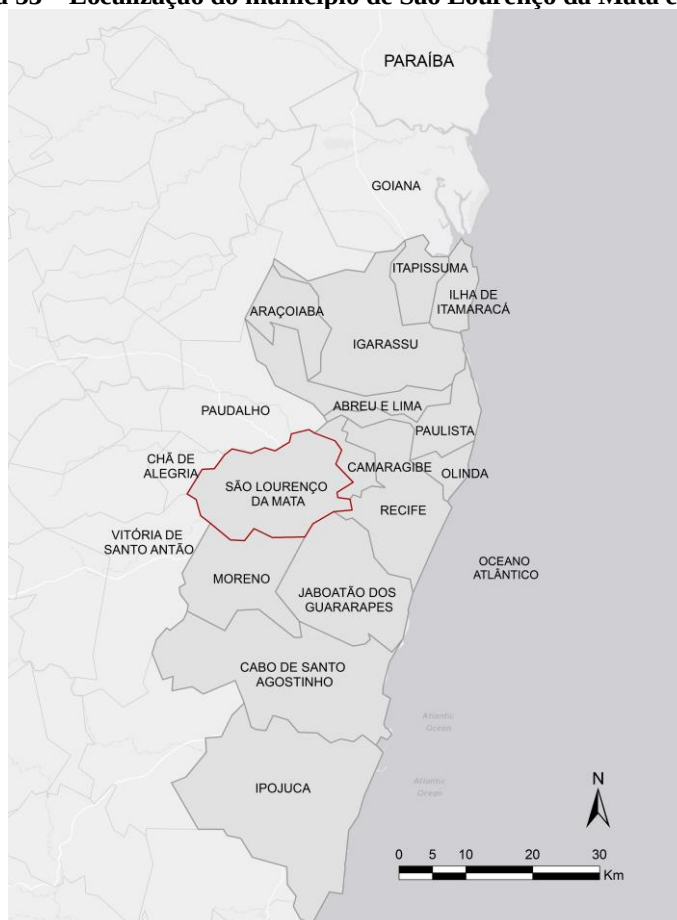
Muitos grupos foram criados a partir de 2001, o que aponta uma busca em promover o resgate da cultura e conferir condições para transmissão às gerações futuras, entretanto em diagnóstico realizado através da Hemobrás (2013), participantes das oficinas realizadas apontaram que os grupos estão fragmentados e desarticulados, o que preocupa o enfraquecimento dos mesmos com as expectativas futuras para a área, de desenvolvimento econômico, aumento populacional com a chegada de novos moradores de culturas diversas, levando à diluição da cultura local.

Diante do exposto, verifica-se que se trata de um município caracterizado por economia e cultura relacionadas às atividades agrícolas, com o passado do engenho ainda presente, rico em recursos naturais e diversidades sociais. Características estas, que despertam atenção para a necessidade de identificar possíveis mudanças que Goiana tem sofrido para se inserir e se adequar ao circuito de mercados financeirizados, a fim de que com isso, deem suporte para as análises no capítulo 6 de rupturas e/permanências na reprodução do espaço urbano.

5.1.2 São Lourenço da Mata – a cidade dormitório

São Lourenço da Mata se localiza na nucleação Oeste da RMR, limita-se ao Norte com o município de Paudalho, ao Sul com Moreno e Vitória de Santo Antão, a Leste com os municípios de Camaragibe, Jaboatão dos Guararapes e com a cidade do Recife e a Oeste com Chã de Alegria (Figura 33). Conta com uma população estimada em 111.197 habitantes, em um território de 262,1 km² de área, resultando em uma densidade também baixa de 424,25 hab/km² (IBGE, 2016).

Figura 33 – Localização do município de São Lourenço da Mata e limites.



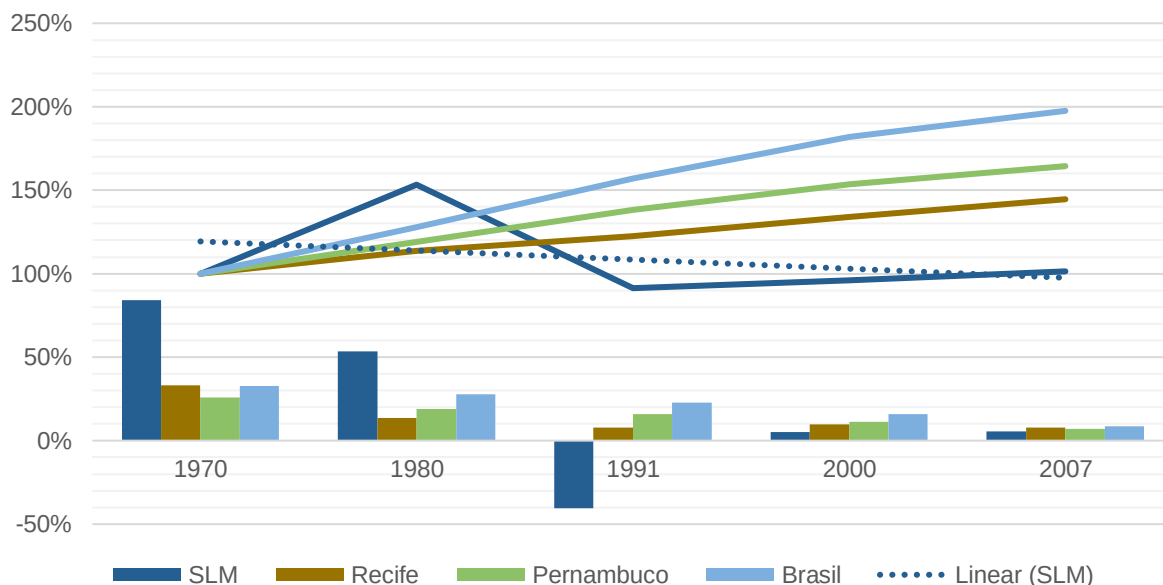
Fonte: Elaboração própria, 2017.

Como já discutido no capítulo 4, o município e nucleação já vinham sendo objeto de interesse do Estado e da gestão da região metropolitana, para ter sua economia dinamizada e receber a expansão do núcleo centro, desde a década de 1970. Entretanto, somente com o anúncio da instalação da Arena, para a Copa do Mundo, no município que houve uma maior expectativa de mudança real para área, a qual até então permanecia com baixo grau de desenvolvimento socioeconômico e com um crescimento populacional estável e abaixo da média da cidade do Recife e do Estado, sendo considerada, conforme pontuado em Relatório da Prefeitura de São Lourenço da Mata (2006a), como cidade dormitório.

Nas décadas de 1970 e 1980, ocorreu um grande *boom* populacional, em virtude da implantação de inúmeros conjuntos habitacionais para a baixa e média renda nos municípios limítrofes às cidades consolidadas, como no caso do Recife, orientada pela política de habitação do país na época. Nesse período, o crescimento observado em São Lourenço da Mata foi bem superior aos de Recife, Pernambuco, e inclusive, que o do Brasil. Na década seguinte, entretanto há uma significativa inversão com uma redução em quase metade da população, porém explicada em função do desmembramento do então distrito de Camaragibe, que se torna

município em 1982 (conforme discutido no capítulo 4 e que voltará a ser abordado sobre o histórico de São Lourenço da Mata, a seguir). Após esse descompasso, segue nas décadas de 1990 e 2000, com crescimento estável, mas abaixo do que foi observado na capital e nos cenários estadual e nacional, mas ligeiramente acima da tendência linear observada (Gráfico 2).

Gráfico 2 – Crescimento acumulado populacional em linha e taxa de crescimento entre os anos de referência em barra comparando São Lourenço da Mata, Recife, Pernambuco e Brasil (1970-2007).



Fonte: IBGE, 2016.

No que se refere à economia, baseava-se até meados dos anos 2000, no setor de serviços, serviços Industriais de Utilidade Pública, tendo como exemplo a sede da Compesa, e administração pública, sendo estes os setores que mais empregavam a população em 2005 (MINISTÉRIO DE MINAS E ENERGIA, 2005). Também em 2005, São Lourenço da Mata apresentava o 23º maior PIB do Estado e o 11º da RMR, a frente somente dos municípios de Moreno (também da nucleação Oeste), Ilha de Itamaracá e Araçoiaba (ambos na nucleação Norte – que também apresentava baixa dinamização).

Com baixa industrialização, existia naquele período como indústria principal a MEC-Tronic, uma empresa brasileira especializada na fabricação de materiais elétricos voltados a ambientes residenciais, comerciais e industriais e que atende a todo país. Com fundação em São Paulo, no ano de 1993, abriu sua fábrica em São Lourenço da Mata em 2003, motivada por incentivos fiscais e pela facilidade de logística no entorno, sobretudo no município vizinho Jaboatão dos Guararapes (MEC-TRONIC, 2016).

Assim, como observado em Goiana, São Lourenço da Mata também apresentava alto grau de dependência de transferências externas para composição das suas finanças. Em 2005, 94% vinham de recursos provenientes de transferências: desses 46,4% oriundos da União,

20,3% do Estado e 27,3% de outras transferências. Dos 6% restantes, apenas 2,1% vinham da receita tributária – sendo 1% oriundo do ISS e 0,4% do IPTU – e 3,9% de outras receitas (IBGE, 2005).

Para efeito de comparação, no mesmo ano Recife contava com 54,2% da receita oriunda de transferências, sendo apenas 22,3% da União, 1,8% de outros, e no entanto 30,1% do Estado, demonstrando que até aquele momento havia uma concentração dos aportes do Estado na cidade polo da RMR, assim como em cidades em que se estava apostando no desenvolvimento, como o Cabo de Santo Agostinho, do total das finanças 42,6% transferidos do Estado (IBGE, 2005).

Ou seja, a baixa dinamização econômica do município reflete na sua arrecadação pequena e na dependência da transferência externa. No que se refere aos rebatimentos das condições econômicas nos investimentos em qualidade de vida, analisa-se os índices de desenvolvimento.

Conforme dados do Atlas de Desenvolvimento Humano de 2013, o IDH do município era de 0,653 em 2010, bem semelhante ao de Goiana, que foi registrado em 0,651, o qual também representa uma melhoria significativa se comparado aos anos 2000 quando era 0,530. No que se refere a proporção de pessoas pobres, em 2010 (anterior aos maiores investimentos e grandes transformações pelas quais a área passou), tinha-se 26,07% de pessoas consideradas em pobreza e 11,045 em extremante pobreza. Os índices são bem acima da média da RMR, que no mesmo ano eram de 16,46% pobres e 5,89% extremamente pobres.

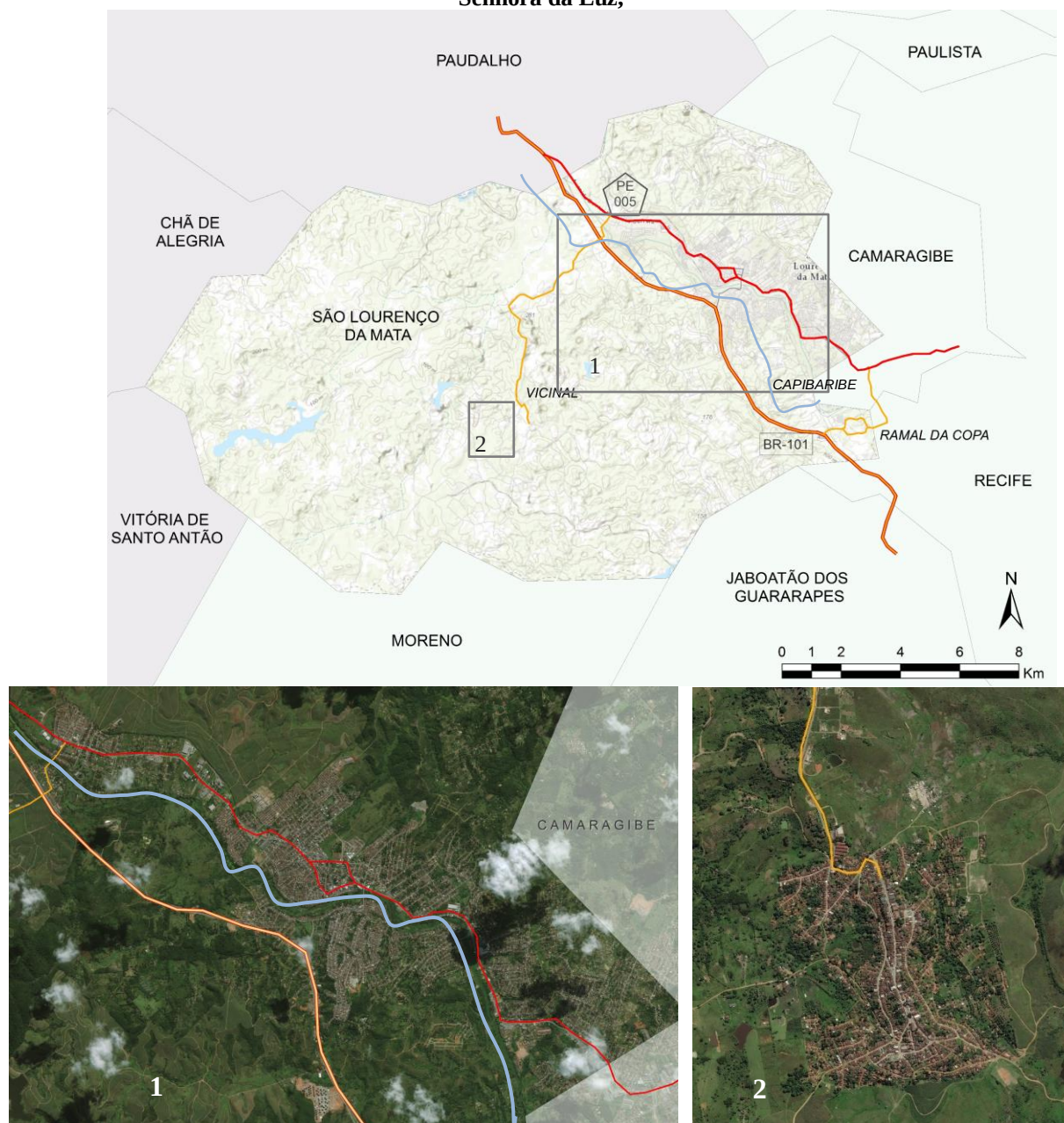
Esse desenvolvimento socioeconômico de São Lourenço da Mata é reflexo do seu histórico de ocupação. O município também é de ocupação antiga, quase que contemporânea a Goiana. Registros revelam a presença de índios Tupinambás às margens dos rios Capibaribe e Beberibe⁸⁷ nos anos 1550. Assim como em Goiana, houve disputa entre índios e portugueses que se estabeleceram para explorar pau-brasil na região. Posteriormente, no final do séc. XVI, os portugueses mudaram para o cultivo da cana-de-açúcar, quando começam a surgir os primeiros engenhos, e esta se torna a principal fonte de renda da região (SÃO LOURENÇO DA MATA, 2016).

Foi denominado como distrito em 1775, subordinado aos municípios do Recife e Pau D'Alho. Em 1884 foi desmembrado e elevado à categoria de Vila, até que em 1909 tornou-se cidade, constituído pelos distritos de São Lourenço da Mata, Camaragibe e Nossa Senhora da

⁸⁷ A nascente do Beberibe localiza-se no município de Camaragibe que anteriormente era é um distrito pertencente a São Lourenço da Mata.

Luz. Conforme já discutido, em 1982, Camaragibe é desmembrada, de modo que atualmente compõe-se dos outros distritos (IDEM, 2016) (Figura 34).

Figura 34 – Localização dos dois distritos de São Lourenço da Mata: 1) São Lourenço da Mata e 2) Nossa Senhora da Luz,



Fonte: Elaboração própria, 2017; Google Earth, 2016. Adaptado pela autora, 2017.

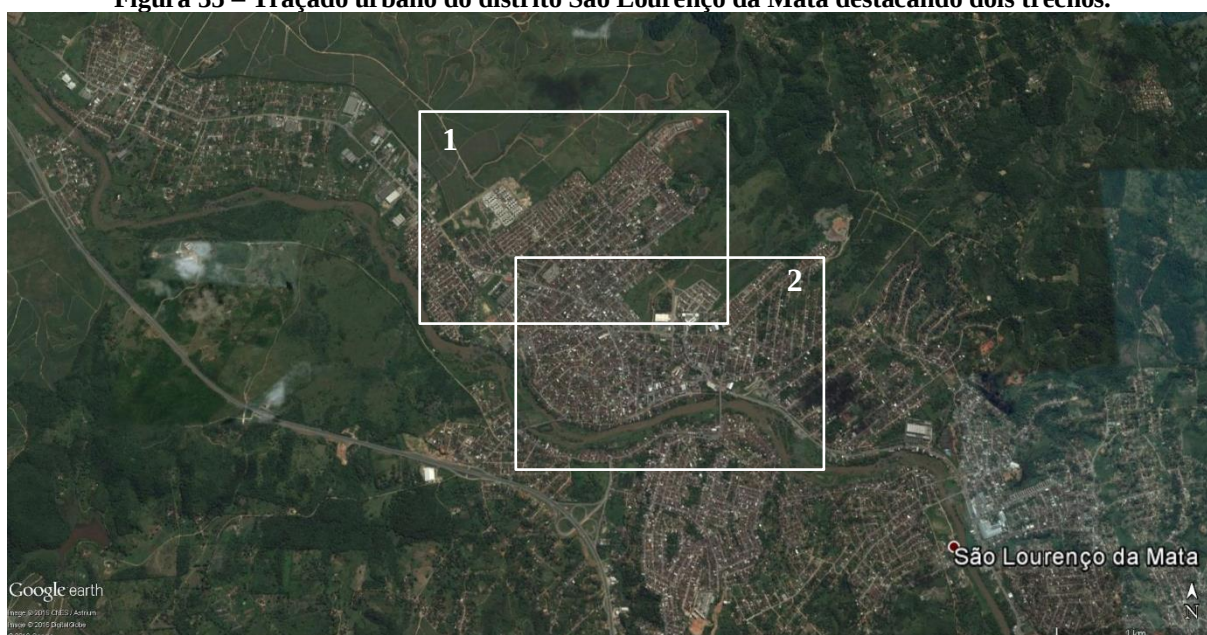
Diferentemente de Goiana, com várias nucleações esparsas, os dois distritos são mais adensados, resguardadas as proporções entre eles, porém, contando com baixa integração. A comunicação entre os dois se dá a partir da via vicinal que sai da PE-005⁸⁸ – principal eixo

⁸⁸ Também denominada Rua Dr. Belmínio Correia no trecho que passa pelo centro de São Lourenço da Mata e por Camaragibe.

urbano – no distrito São Lourenço da Mata e cruza a BR-408 até o distrito Nossa Senhora da Luz, sem outras opções claras para conexão.

A BR-408 corta o município no sentido sudeste-noroeste, estabelecendo a conexão entre Recife e o interior do Estado. A referida rodovia juntamente com uma ferrovia existente na área e o rio Capibaribe, têm funcionado como fatores limitantes do crescimento do distrito São Lourenço da Mata, que ao longo dos anos da ocupação se restringia da BR-408 em direção ao Norte. Esses fatores resultaram em uma ocupação de formato linear no mesmo sentido sudeste-noroeste (Figura 35).

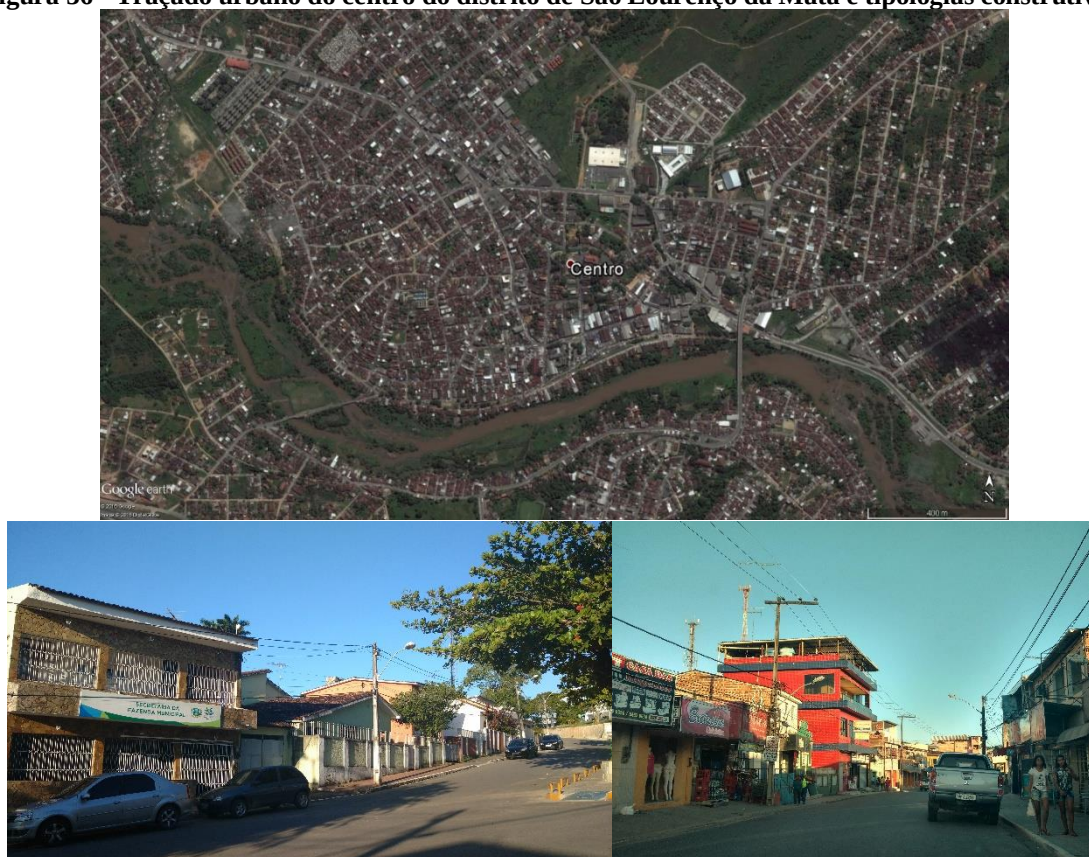
Figura 35 – Traçado urbano do distrito São Lourenço da Mata destacando dois trechos.



Fonte: Google Earth, 2016. Adaptado pela autora, 2017.

De um modo geral, observa-se que a morfologia apresenta traçado irregular, o qual fica ainda mais evidenciado na porção central, núcleo de origem do aglomerado, representado no recorte 2 na figura 35. O traçado acompanha um relevo ora mais acidentado, ora mais plano ao se aproximar do rio Capibaribe. As tipologias nesse trecho são bastante variadas, e nas áreas de comércio se apresentam bastante descaracterizadas em virtude dos letreiros, com algum predomínio das edificações térreas ou térreo mais um pavimento (Figura 36).

Figura 36 - Traçado urbano do centro do distrito de São Lourenço da Mata e tipologias construtivas.



Fonte: Google Earth, 2016; Autora, 2016.

Conta com um padrão construtivo considerado médio de um modo geral, embora se registre ocupações irregulares com um padrão construtivo mais baixo e precário nos arredores, conforme foi se expandido o núcleo central.

Ao se afastar do centro, a exemplo do núcleo Tiúma, encontram-se novos parcelamentos já com um traçado mais regular, com a presença de muitos loteamentos e conjuntos habitacionais e uma tipologia de casa solta no lote com quintais e jardins, em um padrão construtivo também médio (Figura 37).

Figura 37 - Traçado urbano da região de Tiúma do distrito de São Lourenço da Mata e tipologias construtivas.



Fonte: Google Earth, 2016; Autora, 2016.

Ao se aproximar dos limites com o município de Camaragibe, no bairro Aldeia, tem-se uma melhora do padrão construtivo, em que se verifica de médio a alto, com casas amplas, algumas vezes do tipo chácara, ocupadas por uma população de maior poder aquisitivo e que tem um perfil de buscar a moradia em local tranquilo e próximo da capital (Figura 38).

Figura 38 – Tipologia construtiva no bairro Aldeia no distrito de São Lourenço da Mata.



Fonte: Autora, 2016.

Já o distrito Nossa Senhora da Luz, bem menor que o distrito São Lourenço da Mata, trata-se de uma ocupação relacionada à origem do município e proximidade de engenho. Possui um traçado bastante irregular, muito relacionado às condições topografias com um relevo mais acidentado, e apresenta um padrão construtivo mais baixo, com algumas edificações sem maiores acabamentos, sem reboco e pintura. A tipologia construtiva predominante é de casas térreas, ou térreo mais um pavimento com terraço à frente (Figura 39).

Figura 39 – Traçado urbano do distrito Nossa Senhora da Luz e tipologias construtivas.

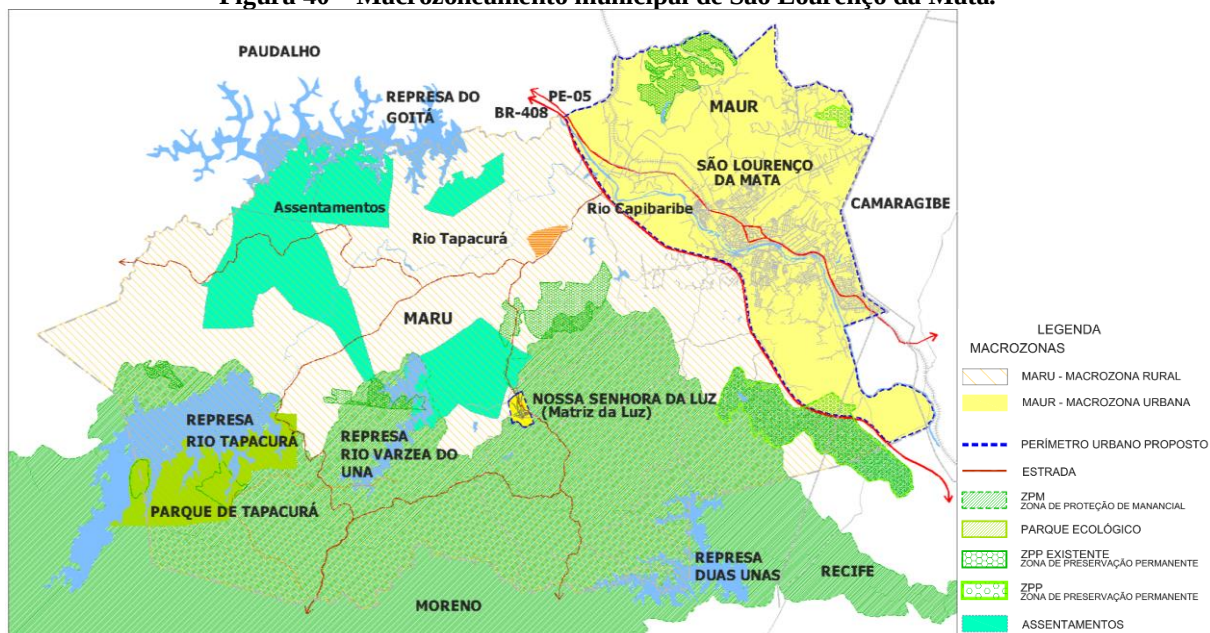


Fonte: Google Earth, 2016.

Como já mencionado, os dois distritos ocupam pequena porção do território, de acordo com a Lei nº 2.159/2006, que dispõe sobre o Plano Diretor de São Lourenço da Mata, o território se divide em duas macrozonas: a Macrozona Urbana (MAUR) – a qual corresponde a cerca de 20% do território e engloba todo o distrito de São Lourenço da Mata e arredores, além de envolver o distrito Nossa Senhora da Luz – que fica envolto por zona rural, ou seja, é constituída por áreas onde se localizam as atividades e funções urbanas, além disso prevê as áreas para expansão; e a Macrozona Rural (MARU) – que corresponde aos outros 80%, englobando

Reservas Ecológicas⁸⁹; represas; e assentamentos rurais, sendo marcada, deste modo, pela presença de significativos recursos hídricos e atividades agrícolas (SÃO LOURENÇO DA MATA, 2006b) (Figura 40).

Figura 40 – Macrozoneamento municipal de São Lourenço da Mata.



Fonte: São Lourenço da Mata, 2006b.

Esse macrozoneamento é importante para dentre outras questões de ordenamento do território, proteger a extensa área de elementos naturais existentes. São Lourenço da Mata está a 58 m de altitude, possui relevo de planícies, colinas e tabuleiros, com vegetação formada por remanescente de Mata Atlântica, capoeiras, capoeirinha, vegetação arbustiva e predominância da cana-de-açúcar (SÃO LOURENÇO DA MATA, 2006a).

Inserido nos domínios da Bacia Hidrográfica do Rio Capibaribe⁹⁰, é um município bastante irrigado, e conforme já pontuado, apresenta represas que são importantes para a contenção de enchentes e para o abastecimento do município, e ainda como no caso da Represa de Tapacurá, para o abastecimento de cidades vizinhas como Camaragibe, Jaboatão dos Guararapes e o Recife (MINISTÉRIO DE MINAS E ENERGIA, 2005) (Tabela 6).

⁸⁹ As reservas são: Mata do Quizanga (228,96 ha), Mata de Tapacurá (100,92 ha), Mata do Engenho Tapacurá (316,32 ha), Mata do Toró (80,70 ha), Mata do Camucim (40,24 ha) e Mata do Oiteiro do Pedro (51,24 ha). Todas elas protegidas pela Lei Estadual nº9989/87 (SÃO LOURENÇO DA MATA, 2006a).

⁹⁰ Seus principais tributários são os rios: Capibaribe Aratangí, Goitá, Tapacurá, Muribara, Macaco, Maninimbu, Tejió, Pirão, Duas Unas, Várzea do Una e Mussaíba. Além dos riachos: do Azeite, Jurema e Besouro (MINISTÉRIO DE MINAS E ENERGIA, 2005).

Tabela 6 – Reservatórios de São Lourenço da Mata.

RESERVATÓRIO	CAPACIDADE (M³)	BACIA	RESPONSÁVEL	FINALIDADE
Tapacurá	94.200.000	Capibaribe	COMPESA	Abastecimento de Camaragibe, Jaboatão Recife e S.L da Mata
Várzea do Una	11.568.010	Capibaribe	COMPESA	Abastecimento de S. L. da Mata
Matriz da Luz	1.250.000	Capibaribe	CISAGRO	Abastecimento/irrigação de S. L. da Mata
Goitá*	52.535.000	Capibaribe	DNOCS	Irrigação e abastecimento de S. L. da Mata

Fonte: Ministério de Minas e Energia, 2005.

*A Represa de Goitá fica nos limites do município com o município de Paudalho, assim como a Represa Duas Unas fica no limite com o município de Jaboatão dos Guararapes, sendo que esta última é considerada pertencente a Jaboatão dos Guararapes.

O entorno dessas áreas, em especial das Represas de Goitá e da Várzea do Uma, vem sendo ocupado por assentamentos rurais, o que demanda maior atenção e ações de controle pelos órgãos competentes, haja vista a importância das condições ambientais favoráveis dessas áreas para manter as condições de abastecimento. Além disso, salienta-se para o percentual de domicílios ligados à rede geral de esgoto, que é de 30,8%, oferecendo grandes riscos aos recursos naturais (IBGE, 2010).

Enfim, assim como Goiana, São Lourenço da Mata também apresenta um rico patrimônio construído, em virtude de conjuntos remanescentes dos antigos engenhos de açúcar, 34 ao todo, e das primeiras igrejas, tais como: a Igreja Nossa Senhora da Luz – localizada no distrito de mesmo nome, data de 1540 e conserva elementos arquitetônicos do século XVI; Igreja Nossa Senhora Rosário dos Pretos – também no distrito Nossa Senhora da Luz; Igreja Matriz de São Lourenço da Mata – no distrito de São Lourenço da Mata, datada de 1621 e o conjunto de edificações no entorno. Além desses edifícios, destacam-se o edifício sede da Prefeitura Municipal, o Mercado Público e a antiga Estação Ferroviária, como edificações de valor arquitetônico e histórico (SÃO LOURENÇO DA MATA, 2006a).

As igrejas Nossa Senhora da Luz e Nossa Senhora de Rosário dos Pretos foram tombadas na esfera estadual, em janeiro de 2017 (SÃO LOURENÇO DA MATA, 2016) O conjunto ferroviário permanece em processo de tombamento pelo Estado (FUNDARPE, 2014).

Desse modo, São Lourenço da Mata se caracterizava por ser um município de baixa ocupação, com rico acervo patrimonial que revela a história do Estado, como também a história nacional do período colonial, e extensas áreas de reservas naturais que têm sido fundamentais para o abastecimento na região metropolitana. Juntamente à Goiana, destaca-se a relevância de levantamento das alterações recentes, para assim suscitar possíveis impactos na caracterização desses municípios e com isso, ampliar a reflexão e debate das implicações do processo de financeirização nas cidades contemporâneas, com destaque para essas de menor porte.

5.2 Modificações conduzidas para tornar as cidades de Goiana e São Lourenço da Mata atrativas ao capital financeiro

Goiana, como se observou, embora em dado momento histórico tenha tido importância fundamental para a economia pernambucana e com extensão à escala regional, no século XX passou por uma perda da sua hegemonia. Desse modo, suas relações e importância no cenário regional, como em atividades de trocas comerciais e culturais diminuíram, restringindo-se a atender as necessidades e interesses locais na escala do município.

São Lourenço da Mata, por sua vez, não apresenta nenhum apogeu econômico relevante, sendo seu *boom* populacional relacionado, especialmente, às implantações de conjuntos habitacionais voltados à população de baixa e média renda na década de 1970, e embora tenha se ensejado, em alguns planos de desenvolvimento, a dinamização econômica e urbana da área, a mesma não se confirmou.

O início do século XXI trouxe então novas perspectivas, observou-se que a partir do final dos anos 2000, o Estado passou a incentivar a dinamização das atividades econômicas da RMR e a promover a interiorização dos investimentos, abrindo oportunidades para o capital nacional e o estrangeiro se aplicar.

Em Goiana, o ponto de partida para forçar essa mudança na dinâmica urbana pode ser observado com a criação do Distrito Industrial José Albino Pimentel, o qual foi viabilizado a partir da Lei Estadual nº 950/2009, que doava ao município de Goiana uma área de 20,75 hectares do imóvel rural denominado Engenho Boa Vista, localizado no mesmo município, mas que era de propriedade do Estado de Pernambuco. Ressalta-se que a criação de um Distrito Industrial para Goiana já havia sido dada pela Lei nº. 10.918, de 30 de junho de 1993, entretanto não foi concretizada. Com a nova Lei para doação, o município tinha um prazo de até 5 anos para realizar as instalações do distrito, sob pena de devolução das terras ao Estado (PERNAMBUCO, 2009).

Desse modo, como havia o interesse e pressionados pela urgência do capital em tempos de economia financeirizada, as instalações do distrito foram finalmente implantadas em 2012, às margens da PE-075. As primeiras indústrias a se instalarem no local foram: Canaã Polpa de Frutas, Maracanã, Rosinete Reciclagem e Redimix. Destaca-se ainda a vizinha e já consolidada Klabin⁹¹. Com incentivos fiscais, que serão mais amplamente discutidos na seção 5.2.1 a seguir, essa ação do Governo Estadual buscou conferir novamente visibilidade ao município.

⁹¹ A unidade da Klabin, em Goiana, iniciou suas atividades em 1973, com a produção de celulose de bagaço de cana, papel para embalagem, chapas e caixas de papelão ondulado. No início era conhecida como PONSA (Papelão Ondulado do Nordeste S.A), empresa que foi constituída na década de 1960, com vistas à expansão e o

Além desta, aponta-se também a criação de um polo farmacológico, por meio da instalação da empresa pública Hemobrás, proposta pelo Ministério da Saúde e aprovada pela Lei nº 10.972, de 2 de dezembro de 2004, justificada pela iniciativa em sanar uma relação de dependência estrutural que o Brasil possui nas áreas de fármacos, medicamentos, hemoderivados e equipamentos médicos⁹².

Com sede em Brasília, iniciou suas atividades em 2005 e começou a estruturação para a futura fábrica, a primeira no Brasil, no ano seguinte, dedicando os anos de 2007 a 2009 ao processo de transferência de tecnologia, definição da localização e desenvolvimento de projetos e plantas das instalações. Em 2010, abriu escritório no Recife, a fim de facilitar suas atividades em Pernambuco, com a fábrica em Goiana e a instalação da importadora em Jaboatão dos Guararapes, mais próxima ao porto SUAPE. No ano de 2012, colocou um primeiro módulo em operação na fábrica de Goiana, às margens da BR-101, e tem previsão para entrar em pleno funcionamento em 2018 (HEMOBRÁS, 2016).

A escolha por Goiana, esteve relacionada ao novo fôlego de descentralização de investimentos no país, e ao já apontado interesse do Estado de Pernambuco em disseminar os investimentos também nas cidades interioranas. É válido ressaltar nesse ponto a aproximação, já citada, de interesses e ideais que havia naquele momento entre Governo do Estado, representado pelo então governador Eduardo Campos, e pelo Governo Federal, representado pelo Presidente da República Luiz Inácio Lula da Silva.

O presidente da Hemobrás na época, Rômulo Maciel Filho, apontou essa questão ao comentar sobre estudo realizado pelo Centro de Pesquisa Aggeu Magalhães/Fiocruz e financiado pela Hemobrás, divulgado em maio de 2013. O estudo revelou que Goiana não estava pronta para receber os grandes investimentos, em virtude de suas carências em infraestrutura, educação e saúde, e traçou algumas propostas políticas. Ele afirmou, na ocasião, que se fossem considerar as questões objetivas não estariam investindo no Nordeste, mas que era uma posição do governo desde 2004, descentralizar os investimentos no país, e embora, destacasse a responsabilidade socioambiental da empresa, salientou que precisaria haver contrapartidas políticas (GOIANA É MOTIVO, 2013).

abastecimento das regiões Norte e Nordeste (KLABIN, 2017). Como se pode observar, no contexto da política desenvolvimentista da época. A produção de celulose foi extinta em 1985, e desde então, a fábrica vem modernizando sua produção.

⁹² Segundo Souza (2007), mais de 70% do mercado de medicamentos no Brasil está no domínio das multinacionais farmacêuticas, que também produzem as matérias-primas e as exportam para o Brasil. Com isso, busca-se autossuficiência na produção brasileira de hemoderivados, entre eles, o Fator VIII e o Fator IX, complexo protomínico, substâncias essenciais para pacientes hemofílicos; e também a produção dos hemoderivados albumina e imunoglobulina (SOUZA, 2007).

São observadas algumas ações políticas e institucionais que terminam ocorrendo paralelamente à implantação das empresas, na tentativa de oferecer melhores condições e atrativos para consolidação desse cenário de oportunidades. As mesmas são os objetos principais de discussão, a seguir.

No que se refere a importância da Hemobrás para a dinamização da economia pernambucana é relevante destacar, que embora a mesma busque a autonomia brasileira na produção de fármacos, demanda ainda máquinas e equipamentos que, em sua maioria, não são encontrados no Brasil. De modo que, preliminarmente, o benefício gerado, neste segmento da cadeia a montante do Estado, será pequeno, conforme sinaliza Frota (2013). Entretanto, a expectativa é que com a sua instalação, a estatal movimente 25 empresas existentes, e de que outras se instalem quando a mesma estiver em funcionamento (Ibidem, 2013). Assim, insere-se em um circuito global para se equipar, e com isso, prevê-se a geração de emprego e renda para o município, com alcance estadual e nacional.

Neste ponto, chama-se atenção para a pretensão da referida empresa em se aprofundar em Pesquisa, Desenvolvimento e Inovação Tecnológica (PD&I), seja em seus próprios laboratórios, seja em parceria com universidades, institutos de pesquisa e centros tecnológicos. De maneira tal que a Hemobrás já conta com financiamento do BNDES para o financiamento de suas pesquisas. Com isso, revela-se que serão desenvolvidas tecnologias com alto valor agregado, o que por sua vez, demanda mão de obra altamente qualificada para trabalhar na empresa, o que sugere que deverá ocorrer um fluxo de trabalhadores de outros estados que trarão outras demandas (FROTA, 2013).

Visando ainda ampliar as possibilidades do município de Goiana, novamente o Governo do Estado teve papel preponderante na negociação de duas grandes empresas: A Vivix Vidros Planos (VVP) e a Fábrica da Fiat. O Estado doou 12 hectares para a VVP, bem como ofertou alguns incentivos do Programa para o Desenvolvimento de Pernambuco (PRODEPE).

A VVP foi anunciada em 2010, para ser implantada na circunvizinhança da Hemobrás e iniciou suas atividades oficialmente em abril de 2014, é a primeira do setor no país com capital 100% nacional, produzindo vidros planos incolores, laminados e espelhos, tendo como principais clientes, as indústrias da construção civil e movelaria. Destaca-se que dentro do complexo constituído pela VVP, está a Companhia Brasileira de Vidros Automotivos (CBVA) voltada a atender a indústria automotiva da Fiat que se instalou no local.

Ainda que a VVP conte com capital exclusivamente nacional, o mesmo está inserido no contexto de financeirização da economia, com a formação de grupo de investidores Cornélio Brennand, que atua em diversos segmentos, desde energia, cimento, a desenvolvimento e

investimento imobiliário, como voltará a ser abordado no capítulo 6 sobre os agentes produtores de espaço. Sinalizando-se assim que a financeirização nacional segue os parâmetros do circuito global de investimentos, com a atração de outras empresas multiplicadoras e a busca por retorno financeiro. A formação de alianças aumenta a escala de produção e possibilita o desenvolvimento de produtos voltados para os vários mercados regionais.

Seguindo a mesma tendência de direcionamentos do governo pernambucano, a vinda de uma nova fábrica da Fiat para o país, que já havia sido anunciada no final de 2010, depois de inúmeros incentivos federais, e teria sede em SUAPE, no município do Cabo de Santo Agostinho, passou por uma troca de endereço após decisões políticas. Em agosto de 2011, foi divulgada a cidade de Goiana, no lugar do Cabo de Santo Agostinho, justificada pela disponibilidade de área para doação, com condições de implantação mais favorável às necessidades da automobilística, em um terreno plano, que já minimizaria os gastos do governo com obras de terraplanagem e com água em abundância. Além disso, utilizou-se do argumento que se poderia levar desenvolvimento para uma nova área, apontando como exemplo a experiência em Betim, Minas Gerais, primeira Fiat do país (CAMAROTTO, 2011a).

Observa-se uma união de interesses, levar à consolidação da dinamização iniciada ao Norte da RMR e resolver o problema verificado no Cabo de Santo Agostinho, em que as atividades das fábricas teriam que ser divididas em dois terrenos separados e que demandariam maiores movimentações de terra. Do outro lado, verifica-se também o interesse por parte Fiat, que em 2009, começou a operacionalizar junto a Chrysler⁹³ a fusão entre ambas, a qual foi concluída somente em 2014, com o lançamento das ações do Grupo *Fiat-Chrysler Automobilies* (FCA) na Bolsa de Valores de Nova York, constituída em conformidade com a legislação holandesa e com sede no Reino Unido. O novo grupo, face à estratégia mundial, buscava se tornar mais competitivo, e a América Latina, sobretudo o Brasil, quem em 2010, representava o quinto maior mercado mundial, oferecia essa possibilidade (BARROS; PEDRO, 2011).

Além disso, segundo informações coletadas no site da Fiat, através de estudos, a montadora constatou que no mercado automotivo brasileiro, o Nordeste se destacava no aquecimento das vendas, sendo também este um dos fatores que contribuíram para a decisão (POLO AUTOMOTIVO, 2015). Exposto isto, em 28 de abril de 2015, foi inaugurada em Goiana a planta do grupo FCA, distando em torno de 15 km do polo farmacoquímico, com uma produção destinada inicialmente ao mercado interno.

⁹³ A Chrysler buscava se recuperar da crise financeira mundial, que teve início nos Estados Unidos em 2008, que a impeliu primeiramente a pedir ajuda ao governo, que mesmo tendo suporte financeiro, foi à falência em 2009 (BARROS; PEDRO, 2011).

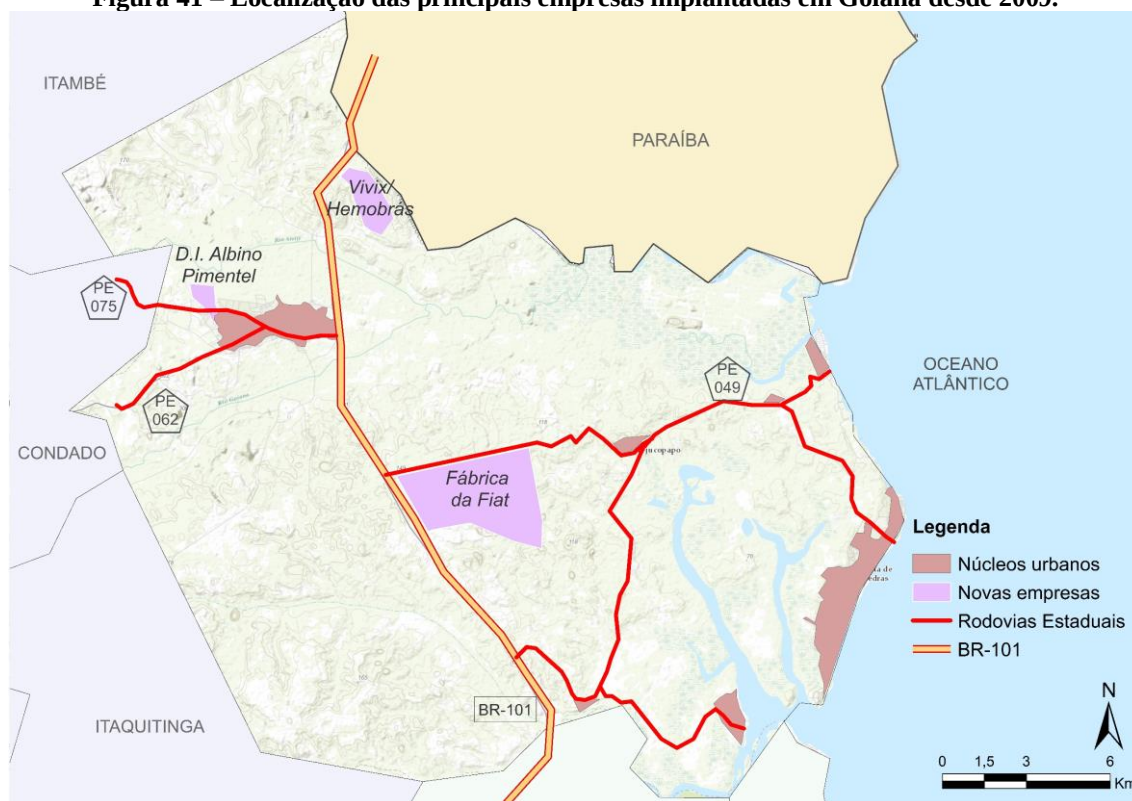
Mas, conforme estudo de Ladosky (2015), as motivações estendem-se ainda por se tratar de um território em que é possível pagar salários ainda mais baixos que na fábrica de Betim, a partir de comparação feita com valores coletados *in loco* em Goiana, com valores disponibilizados pelo DIEESE em 2012.

Segundo Barros e Pedro (2011), observa-se que o padrão mundial de produção no setor automotivo é regional, de modo que a escolha da localização depende basicamente do tamanho do mercado, dos incentivos políticos e especificidades técnicas, embora a economia seja global.

Como se pode observar, a economia goianense então se reestrutura, e assim, reposiciona o município no cenário estadual, regional, e inclusive, nacional. Como já mencionado, Goiana se insere no circuito financeiro, adequando-se ao modelo econômico vigente que se encontra sob domínio dessa lógica, uma vez que tem atraído os investimentos de empresas com capital aberto no mercado de ações, como exemplo a Cimento *Portland* Participações – que faz parte do grupo Cornélio Brennand – especialmente a Fiat, de capital estrangeiro.

Abaixo, apresentam-se as respectivas localizações dessas novas empresas no território de Goiana, com vistas a esclarecer como se configuram dispersas e como esse fator reverterá na produção do espaço urbano a serem observados no capítulo a seguir (Figura 41).

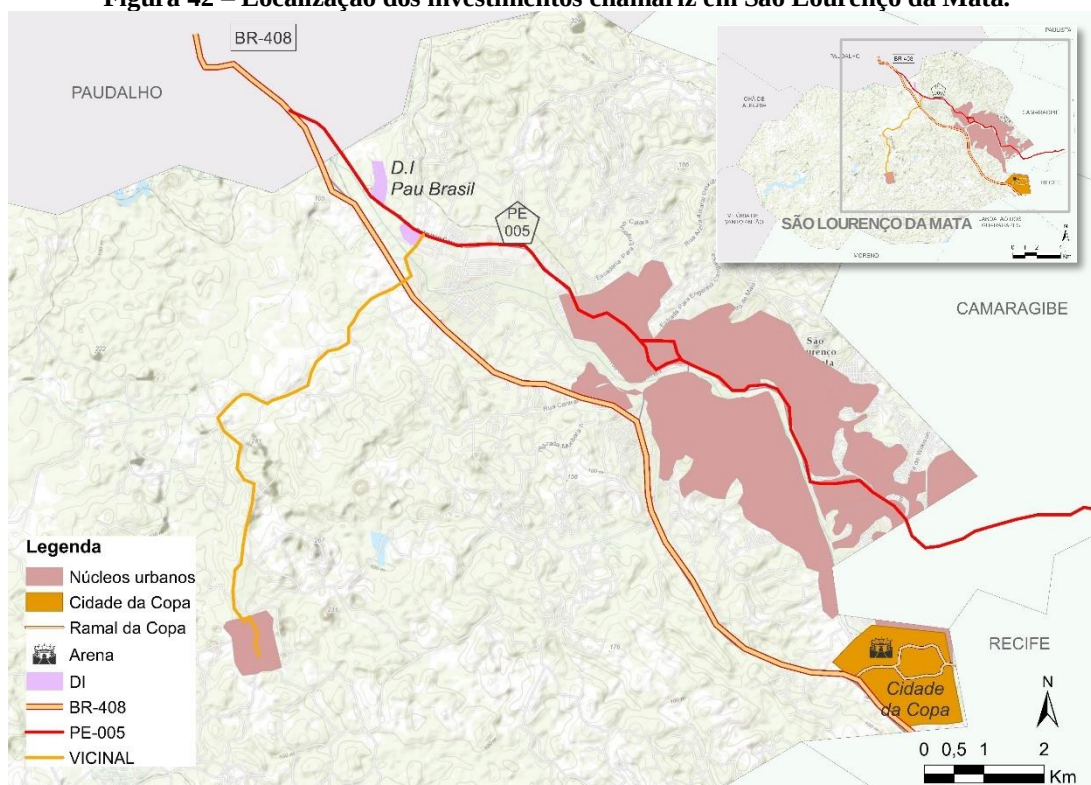
Figura 41 – Localização das principais empresas implantadas em Goiana desde 2009.



Fonte: Elaboração própria, 2017.

No caso de São Lourenço da Mata, a oportunidade para garantir a chegada de investimentos e direcionar a expansão para a nucleação Oeste, deu-se com a realização do mundial de futebol no Brasil, a partir da escolha da cidade do Recife, como uma das 12 cidades-sede, seguida pela posterior decisão de implementar a Arena em São Lourenço da Mata. Como já abordado, a justificativa estava pautada no legado de uma nova Arena, atrelada a um complexo multiuso e ao empreendimento urbanístico Cidade da Copa (Figura 42).

Figura 42 – Localização dos investimentos chamariz em São Lourenço da Mata.



Fonte: Elaboração própria, 2017.

Ainda que se venha tentando dinamizar a economia da área também por incentivos a instalação de empresas e indústrias, com a instalação do Distrito Industrial Pau Brasil em 2013, o megaevento Copa do Mundo pareceu, na época, muito mais promissor para alavancar o interesse pela área como opção de moradia, a partir do empreendimento urbanístico e das obras de mobilidade vinculadas – apresentadas no capítulo 4.

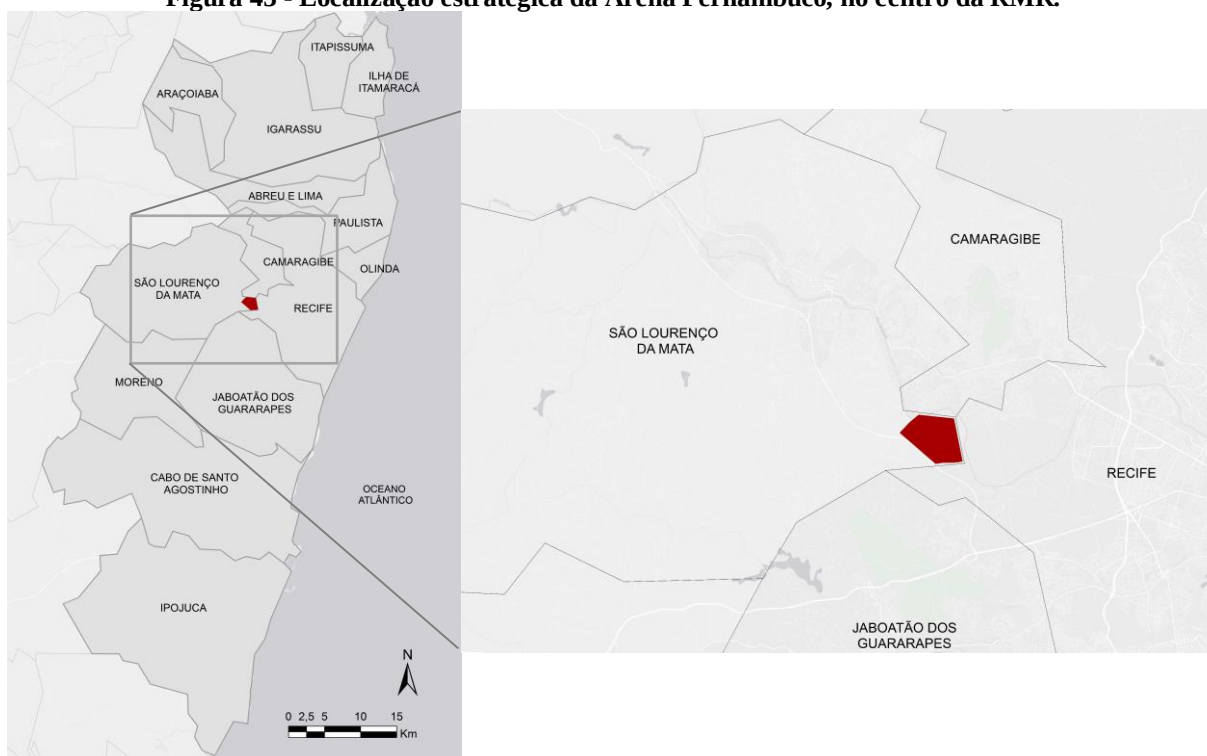
Desse modo, no momento em que se confirmou a decisão da construção de um novo estádio de futebol, o Governo do Estado, lançou Edital de Concorrência Pública para a contratação de Empresa de Propósito Específico para a construção e exploração do mesmo, mediante Concessão Administrativa, bem como o desenvolvimento imobiliário do entorno do mesmo. Para tanto, recorreu-se à modalidade PPP sob a justificativa de desenvolvimento de infraestrutura de interesse público (PIRES, 2012).

A empresa vencedora do certame licitatório foi a Arena Pernambuco Negócios e Investimentos S/A, oriunda da formação de Sociedade de Propósito Específico (SPE), comandada pela Odebrecht Participações e Investimentos. A qual, em contrapartida à obrigação de construir, operar e manter a Arena, teria também o direito de exploração comercial do empreendimento imobiliário que seria localizado no entorno (Ibidem, 2012).

Neste contexto, as demais atribuições foram assim definidas: ao poder público estadual coube a fiscalização da empresa, bem como a construção da infraestrutura necessária: abastecimento de água, esgotamento sanitário, sistema de coleta de lixo, energia elétrica, telecomunicações, gás, assim como as vias de acesso, denominadas Ramal da Copa; ao poder municipal o disciplinamento do uso do solo condizente com a legislação local; aos incorporadores, em parceria com a SPE, a construção e operação dos equipamentos; e ao Conselho Gestor, criado posteriormente, atuar sobre toda o empreendimento, tendo como associado, o empreendedor Arena Pernambuco Negócios e Investimentos S/A (PIRES, 2012).

A localização do empreendimento, considerada estratégica por estar no “coração” da região metropolitana, próxima aos limites do município e confrontações com Recife, Camaragibe e Jaboatão dos Guararapes, também foi um dos argumentos para justificar a construção do novo estádio. De modo que se entendeu que as obras de mobilidade necessárias a Arena, proporcionariam uma melhor integração entre esses municípios (Figura 43).

Figura 43 - Localização estratégica da Arena Pernambuco, no centro da RMR.



Fonte: Elaboração própria, 2016.

Trata-se de uma gleba de 242,6 hectares, que era propriedade do Governo do Estado, e que foi doada para a realização deste grande projeto urbano. A transferência desse terreno para este fim será debatida novamente na seção 5.1.2, quanto às mudanças na legislação municipal para viabilizar a implantação do referido empreendimento.

No que se refere ao empreendimento urbanístico – Cidade da Copa – o mesmo foi pensado nos moldes contemporâneos, seguindo o conceito de cidade inteligente (*Smart City*) que engloba várias funções e usos na mesma localidade, a fim de diminuir a necessidade de grandes deslocamentos. Muito semelhante ao conceito de cidades/bairros planejados, porém implica ainda na integração do uso de tecnologia e inovação às funções básicas da cidade, priorizando a segurança, eficiência, conveniência e sustentabilidade (LESSA, 2012). A Cidade da Copa seria então a primeira *Smart City* da América Latina e, portanto, o mais importante legado da copa.

A SPE fomentada para a implantação do empreendimento realizou antes uma pesquisa de mercado, a fim de identificar carências e oportunidade na RMR para que o grande projeto urbano pudesse oferecer uma nova centralidade urbana, planejada e adequada às necessidades da região metropolitana. Desse modo, foram previstos usos e equipamentos organizados em seis destinações: 1) Arena *Indoor* – equipamento integrado à Arena Multiuso para eventos de pequeno e médio porte; 2) Entretenimento, Comércio e Serviços – compreende a área que dinamizaria economicamente a Cidade da Copa, com *shoppings centers*, bares, restaurantes, supermercados, cinemas e teatros; 3) Hotéis e convenções – dois hotéis e dois pavilhões de centro de convenções; 4) Escritórios – área para construção de escritórios empresariais e comerciais; 5) Residencial – unidades residenciais de diversos segmentos do mercado; e 6) Educação – área para instalação de um campus universitário, escolas de ensino fundamental e médio (PIRES, 2012).

Todos esses usos e equipamentos foram organizados em 4 setores: divertir, trabalhar, morar e aprender, conectadas por meio de um sistema viário integrado. Dos 242,6 hectares, o partido urbanístico foi desenhado de tal forma que 138,14 hectares não fossem ocupados, superfície esta relativa à Área de Proteção Permanente (APP) do rio Capibaribe e outras áreas não ocupáveis, às áreas verdes e espaços abertos da Cidade da Copa, dentro do conceito pretendido de sustentabilidade embutido no princípio da cidade inteligente (Figura 44).

Figura 44 – Setorização do empreendimento Cidade da Copa.



Fonte: ZIRPOLI, 2011.

A divulgação do GPU Cidade da Copa, além de ter embasado a justificativa de se construir uma nova Arena naquela localização, que pudesse oferecer um maior legado à RMR, parece ter funcionado como grande atrativo para outros investimentos do mercado imobiliário, como será discutido na seção 5.2.2, levando a possibilidade de confirmar a área, como uma nova centralidade.

No entanto, ainda que em 2011, a SECOPA tenha dividido a execução do grande empreendimento em quatro etapas, com a primeira definida para 2014, seguida das: fase 2 – prevista entre 2015-2019, fase 3 – 2020-2024 e fase 4 – 2025, a implantação não se confirmou. As únicas obras concretizadas foram as de mobilidade, já apresentadas no capítulo 4, com destaque para o Ramal da Copa e o Terminal Cosme e Damião; e a Arena Pernambuco, inaugurada ainda em 2013, para a Copa das Confederações (Figura 45).

O impasse se iniciou com o atraso da licença ambiental e a não finalização do processo de doação do terreno, por parte do Governo do Estado, mas esbarrou também na mudança do cenário econômico, processos de investigação enfrentados pela construtora Odebrecht, por suspeita de fraude nas licitações vencidas, dentre elas, a da PPP aqui discutida. Levando a decisão de rompimento de contrato e da parceria, que será melhor discutida no capítulo a seguir, sobre as implicações dessas alterações na produção do espaço urbano.

Figura 45 – Situação da área do GPU Cidade da Copa em 2016.



Fonte: Google Earth, 2016. Adaptado pela autora, 2017.

Salienta-se ainda que a ausência da Cidade da Copa pode prejudicar a viabilidade e as condições de manutenção da Arena Pernambuco, mas essa discussão também será objeto de análise no capítulo 6. Antes, entende-se a necessidade de aprofundar sobre os estímulos oferecidos pelo Governo Estadual, por meio de incentivos fiscais, políticas de doação de terrenos, bem como contrapartidas relacionadas a investimentos em infraestrutura básica. O que tem sido alcançado, a partir de um maior aparo político e institucional, além de alterações nas legislações, tornando-as capazes de lidar com a nova dinâmica.

5.2.1 Dimensão política, institucional e legal

No município Goiana, em novembro de 2011, após anúncios da implantação das grandes indústrias já citadas, foi criada a autarquia Agência de Desenvolvimento de Goiana (AD Goiana), atrelada ao Gabinete do Prefeito, tendo por missão a promoção do desenvolvimento econômico sustentável do município, com ênfase na ampliação das oportunidades de trabalho, emprego e renda para a população economicamente ativa, tanto do setor formal, quando do setor informal da economia (AD GOIANA, 2016).

Segundo informações divulgadas no próprio site da agência, que possui como eixos de atuação a captação de investimentos, especialmente nos setores automotivo, farmacológico e vidro, considerados estratégicos e prioritários, bem como a qualificação social e profissional

da mão de obra local, o fomento à economia criativa, e o fortalecimento de grupos produtivos locais.

Busca, ainda, identificar novas oportunidades econômicas para o município e coordenar a recepção a empresários interessados em investir em Goiana, assim como facilitar os investimentos dos mesmos. Acrescenta-se que o foco estratégico da agência, é a inserção do município na nova economia, como também incrementar os setores econômicos tradicionais, inserindo o município no cenário competitivo, consolidando-o como opção para empreendimentos dos diversos segmentos e portes.

Observa-se que dentre os valores apontados pela empresa, tais como: ética e transparência nos relacionamentos com parceiros e clientes, cooperação e atuação em rede, destaca-se a gestão orientada para resultados, a valorização dos saberes e conhecimentos locais e respeito aos direitos humanos, sociais, ambientais e culturais.

Para viabilizar essas questões, a agência lançou alguns programas, como: Goiana Agroecológica, Movimento Goiana Criativa, Teia Sustentável, Engenho de Talentos, Adote Uma Praça e Sala do Investidor. Os programas têm em comum a finalidade de desenvolver a economia local e atividades pré-existentes, exceto pelo Sala do Investidor, que almeja coordenar as ações de investimento por meio de atendimento físico e virtual, em que apresenta aos empresários os subsídios necessários à decisão sobre a implantação ou ampliação de empreendimentos no polo econômico; e o programa Adote uma praça que estimula a adoção de praças, parques, canteiros centrais e demais áreas verdes, por empresas e instituições, para que venham fazer obras de requalificação e manutenção. Ou seja, funciona como uma contrapartida das empresas, que por sua vez têm a possibilidade de instalação de placas publicitárias padronizadas, associando a marca com um programa de proteção e preservação ambiental⁹⁴(AD GOIANA, 2016).

Os programas têm oferecido oficinas de capacitação, *workshops* de competências, exposições da cultura local, dentre outras atividades, formando parcerias com a Federação do Comércio (Fecomércio), Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas (SEBRAE), Fundação do Patrimônio Histórico e Artístico de Pernambuco (FUNDARPE), Secretaria Estadual de Cultura, Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial (SENAC) e Fundação Joaquim Nabuco (FUNDAJ) (AD GOIANA, 2016). Com isso, demonstra-se a preocupação em inserir e preparar os moradores mais antigos para as transformações que o município vivencia, capacitando-os para aproveitar a onda de geração de empregos e

⁹⁴ Cabe ao adotante a execução de reformas e manutenção, enquanto à prefeitura, cabe a fiscalização dos serviços executados e a dotação de energia elétrica relativa ao logradouro.

incentivando-os na preservação da cultura e atividades tradicionais, o que denota preocupações sociais em um contexto que fatores econômicos têm sido cruciais.

Por outro lado, em busca de promover as condições ideais para os investidores terem interesse no local, tendem a criar medidas de excepcionalidade no planejamento e políticas públicas existentes, ignorando etapas convencionais. O que pode acentuar a polarização socioeconômica, com vistas a atender as demandas dos grupos que chegam, levando a mudanças na prioridade de orçamento público, para não perder investimentos, como será abordado adiante.

Ainda assim, algumas das ações, mesmo que sejam para beneficiar os investidores, podem atender de maneira indireta as demandas dos moradores. A exemplo, da já mencionada no capítulo 4, PPP do saneamento para a RMR em que Goiana foi incluída. O município de Goiana, que ainda em 2011, havia anunciado investimentos da Compesa, da ordem de R\$ 42 milhões para esgotamento sanitário e ampliação do abastecimento de água, deverá receber outros R\$ 140 milhões, através da PPP. Desses, segundo a AD Goiana (2016), R\$ 10 milhões estão sendo direcionados para o abastecimento do Polo Farmacoquímico da Hemobrás, no entanto, os aportes restantes devem proporcionar melhorias significativas para muitos moradores e minimizar os impactos aos recursos naturais de descartes irregulares.

Outro exemplo nesse sentido, de investimentos para as empresas, mas que podem beneficiar indiretamente a população, refere-se a instalação da PMC – Sistemas e Energia, empresa de Minas Gerais, que atua na área de processamento de resíduos sólidos. A ida da empresa para Goiana foi conseguida a partir da articulação, do então prefeito de Goiana, Fred Gadelha, junto ao presidente da AD Goiana, Vinícius Saraiva e anunciada em novembro de 2015 (ASSECOM, 2015).

A PMC tem como matéria prima os resíduos sólidos domésticos e industriais que são processados em uma usina. A usina, em questão, terá capacidade para processar 1.800 toneladas, sendo 800t de resíduos urbanos e 1.000t de resíduos industriais, gerando em torno de 50 megawatts de energia e até 400t de combustíveis, foi acordado que parte da produção seria consumida pela própria usina e a outra parte será comercializada com indústrias estabelecidas na área.

Na articulação entre a PMC e interesses da prefeitura, ficou estabelecido que a empresa se comprometeria a recuperar a área de um antigo aterro sanitário, como contrapartida, revitalizando-o ambientalmente, com iniciativas de reflorestamento. A vantagem para prefeitura, além dos ganhos ambientais a serem proporcionados ao município, passa por ganhos econômicos, uma vez que a mesma pagava ao Centro de Tratamento de Resíduos de PE,

localizado em Igarassu, R\$ 47,00 por tonelada de lixo despejada naquele aterro (ASSECOM, 2015). Desse modo, vê-se que ainda que a empresa lucre com sua atuação em Goiana, há retornos ambientais importantes para a população como um todo.

Além disso, destacam-se as contrapartidas sociais. As instalações da Fábrica da Fiat, Vivix e Hemobrás demandaram, por exemplo, cursos de aperfeiçoamento, entretanto, ficou sob responsabilidade do Governo Municipal ofertar tais cursos para a população, a fim de oportunizá-los a fazer parte e se beneficiar dos novos investimentos, haja vista que para as empresas, ainda que fosse mais viável contar com trabalhadores locais, podem atrair moradores capacitados de outras localidades.

Desta forma, o Governo Municipal responsabilizou-se pela construção de uma nova escola do SENAI para oferece cursos Técnicos, de Qualificação e Aperfeiçoamento Profissional nas áreas de Eletrotécnica, Eletromecânica e Automação Industrial, ou seja, capacitação de mão de obra voltada para montadora. A qual somente em outubro de 2015, teve lançada sua pedra fundamental, com as obras de terraplenagem, drenagem e alinhamento geométrico do terreno, 5 meses após o início das atividades da Fiat. Com expectativas para início da construção no primeiro semestre de 2016.

No entanto, outras demandas das empresas para se instalarem são estritamente relacionadas às condições de funcionamento e viabilização econômicas. Uma vez que detêm poder de barganha nesse cenário competitivo, podendo optar por outra localidade para levar seus investimentos, essas demandas são contrapartidas tão necessárias, quanto os subsídios e incentivos, pois garantem as condições para o funcionamento adequado das mesmas, como abastecimento de água e energia elétrica.

Como exemplo, tem-se a exigência da Fiat ao Governo Estadual para suprir as demandas futuras de energia elétrica da empresa, de modo que Secretaria de Desenvolvimento Econômico (SDEC) ficou de licitar um parque de transmissão de 230 kV para alimentar o polo automotivo. Entretanto, enfrentou problemas e até o início das atividades da fábrica em 2015, ainda não tinha resolvido as questões. No período de construção, a demanda de energia vinha sendo atendida, por meio de um contrato firmado entre o Executivo e a Companhia Energética de Pernambuco (CELPE) para garantir o insumo, a partir de uma linha de transmissão de 69 kV, custando aos cofres públicos R\$ 716 mil.

Entretanto, com a aproximação da inauguração, viu-se a necessidade de articulação entre empresas do setor elétrico, Governo do Estado e o grupo FCA para encontrar soluções, ainda que paliativas, enquanto a questão da licitação era resolvida. A opção foi ampliar a capacidade de escoamento de energia pela linha 69 kV da Celpe de 20 megawatts para 70

megawatts, por meio da substituição de equipamentos na subestação, o que levaria em média oito meses. Enquanto isso, a Companhia Hidroelétrica do São Francisco (CHESF) continuaria o processo iniciado de reforma na subestação de Pau Ferro para receber a linha de transmissão de 230 kV (FREITAS, 2015).

Essas soluções paliativas foram sendo aplicadas e estão alimentando a fábrica, mas em breve, deve chegar a solução definitiva, uma vez que em março de 2016, com a finalização do processo licitatório, tendo por vencedor o Consórcio ATP Soluções em Energia LTDA/Sadesul Projetos e Construções LTDA, as obras devem começar em 120 dias e a previsão é que dure 18 meses. O projeto foi orçado em R\$ 75,99 milhões, cujo contrato prevê o fornecimento dos equipamentos, materiais e serviços para execução das obras de implantação do parque de alimentação, implantação de sistema de medição e adequações na subestação de Pau Ferro, pertencente a CHESF (FÁBRICA DA JEEP, 2016).

Com isso, o Governo do Estado usa como argumento para divulgação da sua eficiência, e assim atrair novos investidores, o fato de estar cumprindo as contrapartidas de infraestrutura acertada com o grupo FCA, o que atesta sua capacidade em planejar e executar obras e ações. Além disso, como abordado no capítulo 4, o Estado busca uma solução paliativa ao Arco Metropolitano, por meio da concessão de rodovia de 14,4 km pedagiada, a fim de evitar maiores pontos de gargalos no trânsito. Ressaltando que a obra esteve sob responsabilidade do Governo Estadual, mas depois foi assumida pelo Governo Federal e tem encontrado entraves para sua execução.

Em São Lourenço da Mata também se observa a formação de arranjos institucionais tidos como imprescindíveis à realização da Arena e das obras de mobilidade vinculadas, em face do tempo de execução e das exigências do padrão FIFA, fazendo com que, inclusive, a já citada PPP do saneamento tivesse início por São Lourenço da Mata, dentre os 14 municípios da RMR mais o município de Goiana participantes do programa (SÃO LOURENÇO DA MATA SERÁ, 2014).

Mas o primeiro arranjo institucional, realizado em São Lourenço da Mata, referiu-se a própria formação da PPP para a execução, operação e manutenção do estádio de futebol, abordada na seção 5.2, no entanto outros arranjos o seguiram, revelando-se tão importantes quanto. Dentre os quais se destaca: a criação pelo Decreto nº 36.193, de 09 de fevereiro de 2011, da Secretaria Extraordinária da Copa de 2014 (SECOPA), um órgão da Administração Direta do Poder Executivo Estadual com a finalidade e competência de planejar, coordenar e gerir as iniciativas dos órgãos e entidades da administração estadual; promover a articulação com a FIFA e seus representantes no Brasil, com a União, Estados e Municípios, os diversos

setores econômicos e sociais e a sociedade civil organizada, visando à realização e ao atendimento das exigências de adequação do Estado para a copa do mundo de 2014.

Logo em seguida, em 16 de fevereiro de 2011, foi criada por Decreto Estadual, de nº 36.206/2011, a possibilidade de integração da Assembleia Legislativa do Estado, do Tribunal de Justiça do Estado, do Tribunal de Contas da União, do Tribunal de Contas do Estado, da Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária (INFRAERO), da Federação Pernambucana de Futebol e das Prefeituras da Cidade do Recife e de São Lourenço da Mata em um Comitê Gestor.

Com isso, observa-se uma coalizão entre grupos em prol de interesses em comum, mas que não necessariamente têm as atribuições técnicas para lidar com o desenvolvimento urbano da cidade, uma vez que interferem direta e indiretamente. De modo que as prioridades são recriadas e atreladas aos interesses do grande evento.

Em paralelo a isso, foi criado também o programa de treinamento e qualificação para mão de obra para as atividades de pedreiros, armadores e carpinteiros, visando às obras da Arena 2014, bem como da Cidade da Copa. O programa envolvia novamente o SENAI, assim como Goiana, e a Prefeitura de São Lourenço da Mata, através da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo (PERNAMBUCO, 2010b).

Às vésperas da realização da Copa das Confederações, em 2013, foi baixado mais um Decreto de nº 39.471/201, regulamentando no âmbito do Poder Executivo do Estado de Pernambuco, o Regime Diferenciado de Contratações Públicas (RDC), de que trata a Lei Federal nº 12.462/ 2011, aplicado às licitações e contratos necessários à realização: da Copa das Confederações e da Copa do Mundo FIFA 2014; das ações integrantes do PAC; das obras e serviços de engenharia no âmbito do Sistema Único de Saúde (SUS); das obras e serviços de engenharia no âmbito dos sistemas públicos de ensino.

Diante do exposto, vê-se que se confere grande liberdade e autonomia a esses grupos para deliberarem sobre questões que impactam na produção do espaço urbano e nas relações sociais, o que suscita reflexões acerca da real condição desses investimentos conferirem o retorno esperado ao município, e se realmente estão alinhados às demandas já antigas das população, haja vista o caráter sempre emergencial, que faz funcionar em regime de exceção, em prol de ganhos econômicos para as grandes empresas.

Para além dos arranjos institucionais vinculados diretamente à realização do mundial de futebol, salienta-se em São Lourenço da Mata a criação do programa municipal de Parcerias Público-Privadas e do Comitê Gestor de PPPs, a partir da Lei nº 2.455/2015. O Comitê Gestor

fica vinculado ao Gabinete do Prefeito, o qual terá dentre outras atribuições, a competência de elaboração do Plano Anual de PPPs, que apresentará os projetos prioritários do Município.

Desta feita, verifica-se que como em outros casos no Brasil e no mundo, Goiana e São Lourenço da Mata acompanham a tendência à criação, ora de agências governamentais específicas, ora secretarias extraordinárias, para lidar com a transformação pretendida no âmbito econômico e junto a este, no âmbito urbano. O que é possível em virtude dos novos arranjos institucionais e articulação entre poder público e privado, que rompem com organismos institucionais consolidados.

Além dessas, destacam-se as criações de legislações específicas com a finalidade de proporcionar os incentivos fiscais, que podem se dar no seio das agências extraordinárias ou mesmo pela política econômica orientada a consolidar as condições da economia financeirizada. Por exemplo, salienta-se a criação, em 2005, da Lei Federal nº 11.196, que ficou conhecida como Lei do Bem, a qual instituiu o regime especial de tributação para a plataforma de Exportação de Serviços de Tecnologia da Informação (REPES), o Regime Especial de Aquisição de Bens de Capital para Empresas Exportadoras (RECAP) e o Programa de Inclusão Digital; dispendo ainda sobre incentivos fiscais para a inovação tecnológica.

Em linhas gerais, a referida Lei previa a redução no Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), no que fosse produzido em Pesquisa e Desenvolvimento (P&D); redução de 50% do Imposto sobre Produto Industrializado (IPI), de equipamentos adquiridos exclusivamente para P&D; redução de 75% do IRPJ sobre o valor a pagar por 10 anos, reinvestimento de 30% do IRPJ devido; isenção do Adicional ao Frete para Renovação da Marinha Mercante (AFRMM); depreciação acelerada (12 meses) de bens adquiridos, para efeito de cálculo do IRPJ, e com o desconto dos créditos da contribuição para o PIS/Pasep e da Cofins (BRASIL, 2005).

No contexto do estudo de caso de Goiana, essa lei beneficiou empresas como a Hemobrás e a Fiat, dentre outras que contam na sua missão o objetivo de pesquisar e desenvolver. A Hemobrás pretende desenvolver pesquisas voltadas à elaboração de novos produtos, hemoderivados recombinantes, kits para diagnóstico e reagentes. Enquanto que a Fiat, após a inauguração da sua fábrica em Goiana, anunciou que tinha escolhido o Brasil para instalar um novo Centro de Pesquisa, Desenvolvimento, Inovação e Engenharia Automotiva, mais especificamente, na cidade do Recife. Em dezembro de 2015, já inaugurava a primeira de quatro unidades que integrarão o complexo de inteligência automotiva (FELIPE, 2015b).

O centro dedica-se exclusivamente à concepção e ao desenvolvimento de *softwares* automotivos para controle de motores e transmissões, sendo o primeiro do grupo com foco em desenvolvimento de *softwares* na América Latina. Acrescenta-se ainda que se espera que o

centro desenvolva programas, os quais proporcionem maior eficiência energética, redução do consumo de combustível e da emissão de gases, além de maior dirigibilidade, por meio do aprimoramento do desempenho do conjunto motor-transmissão e melhorando a resposta aos comandos executados pelo motorista (FELIPE, 2015b).

Além dos benefícios oriundos da Lei do Bem, a Fiat se beneficiou ainda da Lei nº 9440/1997, a qual estabelece incentivos fiscais para o desenvolvimento regional e dá outras providências. Nesse contexto, contou com redução de até 50% do imposto de importação de máquinas, ferramental, moldes, matérias-primas, partes, peças, conjuntos e pneus; abatimento de até 25% do IPI incidente na aquisição de matérias-primas, produtos intermediários e materiais de embalagem; isenção de imposto de renda e de Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro (IOF) nas operações de câmbio realizadas para pagamento dos bens importados (BRASIL, 1997).

Em contrapartida, as empresas têm que investir, no mínimo, 10% do abatimento de IPI diretamente em pesquisa e inovação tecnológica, o que deve ser fiscalizado pelo Ministério do Desenvolvimento e o da Ciência, Tecnologia e Inovação. O investimento pode se dar no desenvolvimento de novos produtos, como também em processos e sistemas produtivos, ou ainda, direcionar recursos a universidades ou centros pesquisa locais que cumpram a exigência.

No âmbito estadual, as empresas do ramo automotivo, com interesse em se instalar em Goiana, puderam contar com o Programa de Desenvolvimento do Setor Automotivo do Estado de Pernambuco (PRODEAUTO), que oferece isenção do Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviço (ICMS) para indústria de veículos na importação de insumos, exceto energia, destinados à fabricação de veículos; na importação e aquisição de equipamentos do ativo fixo; crédito presumido de 95% do saldo devedor mensal do ICMS para a indústria fornecedora; isenção do ICMS próprio nas saídas internas de componentes para a indústria de veículos; aproveitamento do saldo credor através de: compensação com outro estabelecimento da mesma empresa ou transferência para a indústria de veículos; isenção do ICMS na importação e aquisição de equipamento do ativo fixo (PERNAMBUCO, 2008a; 2008b).

No caso de São Lourenço da Mata, o município também tem se utilizado dos artifícios de isenção de tributos, como IPTU e ISS para atrair novos negócios e empreendimentos, salientando que conforme observado na caracterização na seção 5.1.2, já há uma baixa arrecadação no município. Além disso, destaca-se a criação de um banco de terras para doações a empresas que pretendam levar investimentos para área, bem como se destaca a busca de apoio nas demais instâncias governamentais, estadual e federal, e inclusive, no setor privado (SÃO LOURENÇO DA MATA, 2006a).

De modo que o Governo Estadual ofereceu benefícios no ICMS, enquanto que o Governo Federal ofereceu isenção de impostos para a compra de equipamentos e serviços para o estádio da Copa de 2014, de forma que a SPE vencedora já tinha sinalizado que os benefícios fiscais já haviam sido levados em consideração, na fase de licitação da PPP (SANDES, 2009).

Ainda com todos os incentivos, os pretendidos crescimentos e transformações das cidades ou em polo de desenvolvimento, como Goiana, ou em nova centralidade para expansão urbana, como São Lourenço da Mata, começaram a esbarrar especialmente na legislação local, principalmente nos respectivos Planos Diretores, que em comum, contavam com um zoneamento bastante restritivo, com um território significativo definido como zona rural, via-se uma grande limitação na construção de imóveis comerciais, serviços e de uso institucional, usos que vinham tendo suas demandas intensificadas.

Além disso, extensas áreas territoriais dos dois municípios apresentam fragilidades ambientais que impedem a ocupação, acrescenta-se a isso, que em face de suas relevâncias históricas e significância no processo de colonização, conta com um importante patrimônio histórico e cultural protegido por leis. Demandando atenção especial a esses planos.

Desse modo, o Plano Diretor de Goiana, que se fundamentou a partir de um diagnóstico realizado no início dos anos 2000, tornando-se lei em 2006, foi considerado obsoleto ainda em 2010, em face das novas intenções para o município de o tornar polo de desenvolvimento, ampliando suas opções de atividades produtivas. Esse fato foi asseverado quando se percebeu que municípios do Estado vizinho, Caaporã e Conde na Paraíba, começaram a receber investimentos no setor hoteleiro, por exemplo, com a aplicação de R\$ 35 milhões, já que não se encontrou facilidade de aprovação de terreno em Goiana (CARDOSO, 2015).

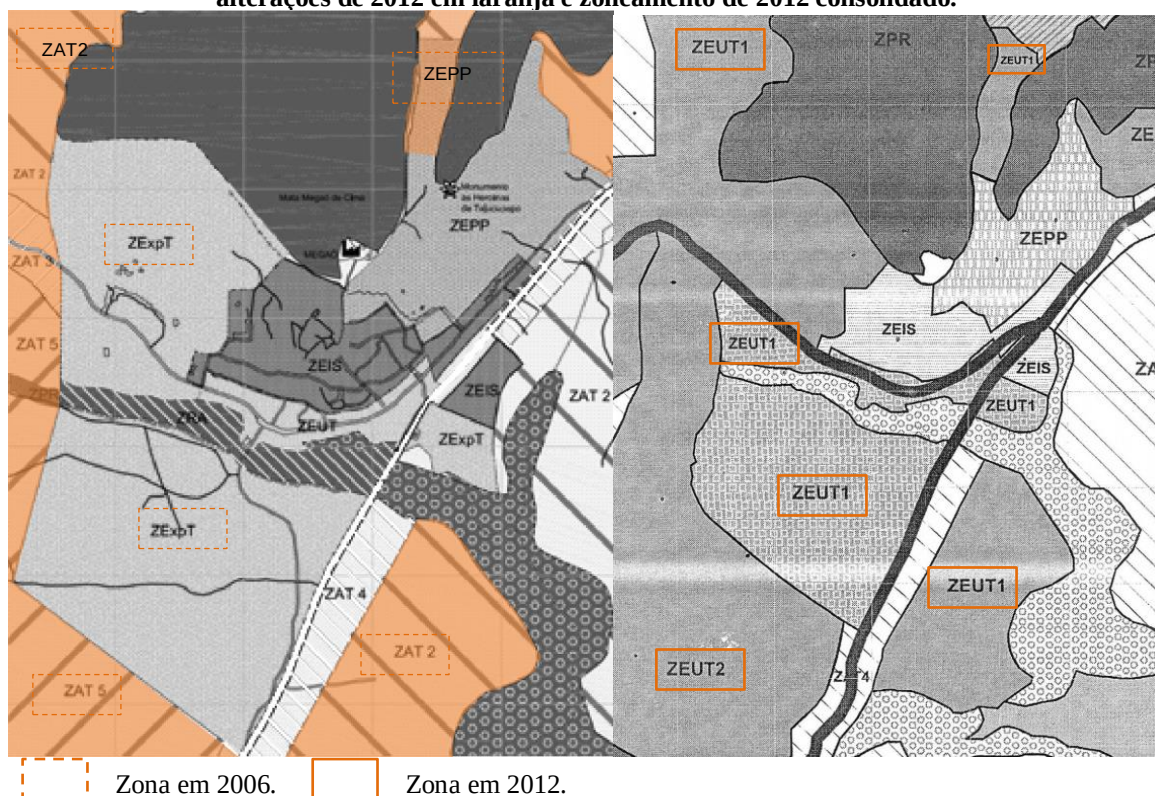
Essas questões pressionaram, então, para uma revisão do Plano Diretor de Goiana, com a finalidade de adequá-lo ao novo cenário, no entanto, devido à urgência que impõe o capital financeiro, sob a pena de escolher outro local para investir, como o que ficou evidenciado no exemplo do setor hoteleiro, a AD Goiana para solucionar o entrave, optou pela criação da Lei nº 2.196/2012, que altera dispositivos da Lei nº 1.987/2006 – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Goiana-PE, e dá outras providências.

A criação de lei que altera e não revisa o plano como um todo tem sido uma decisão comum em planejamentos urbanos de cidades que buscam a implantação de grandes empreendimentos, grandes projetos urbanos, a fim de se tornarem competitivas e receberem cada vez mais investimentos, seja de capital nacional ou estrangeiro, em um mundo econômico pautado pela lógica dos capitais financeirizados, conforme sinalizam Swyngedouw et al. (2002).

Em Goiana, a referida alteração veio incidir especialmente sobre as macrozonas MZ3 e MZ4, sobretudo os zoneamentos intramacrozonas, incluindo e/ou ampliando áreas de expansão urbana para os núcleos urbanos de Tejucoapapo, São Lourenço, Gambá, Carne de Vaca, Atapuz, Catuama e Ponta de Pedras. Essas alterações serão demonstradas a seguir a partir de comparação entre os mapas anexos das legislações do Plano Diretor de 2006 e das alterações de 2012.⁹⁵

Pertencente a MZ3 destacam-se a antiga Zona Especial de Urbanização de Tejucoapapo (ZEUT) e a Zona de Expansão Urbana de Tejucoapapo (ZExpT), as quais passaram a ser Zona de Expansão Urbana de Tejucoapapo (ZEUT), divididas em ZEUT 1 – caracterizada por paisagens de orla municipal e pela vocação habitacional e turística, tem a função de permitir a ocupação com média densidade relativa e ZEUT 2 – caracterizada por paisagens de estuários municipais, por elementos da cultura regional e pela vocação habitacional e turística, tem a função de permitir a ocupação com baixa densidade relativa (Figura 46).

Figura 46 – Comparação de parte do Zoneamento da MZ3 – Tejucoapapo do Plano Diretor de 2006 com as alterações de 2012 em laranja e zoneamento de 2012 consolidado.



Fonte: Goiana, 2006; 2012a. Adaptado pela autora, 2017.

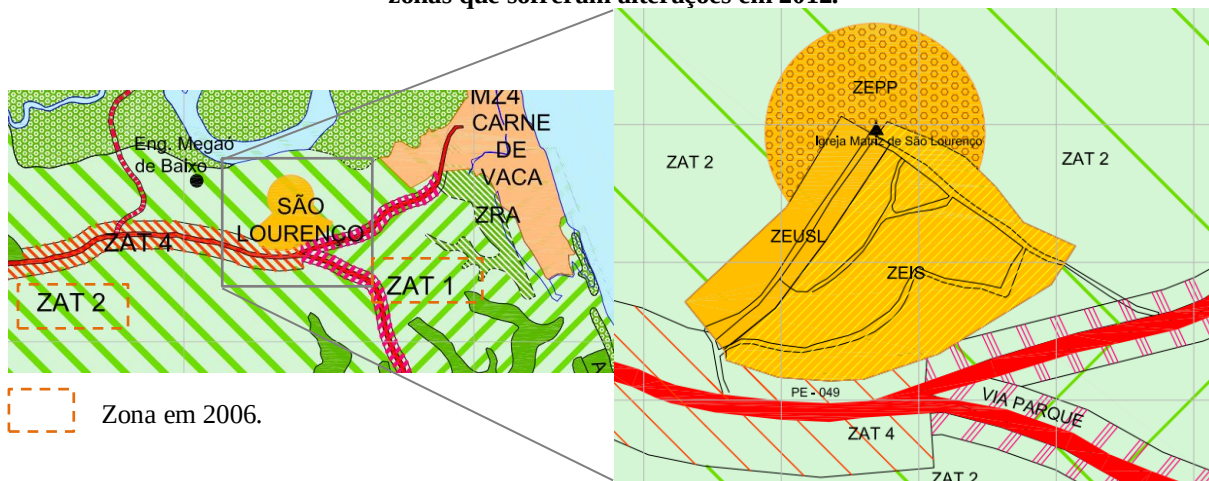
⁹⁵ Neste ponto, ressalta-se a dificuldade de acesso aos mapas originais digitais e/ou impressos das legislações. Sendo acessível apenas os que estavam disponíveis no site da AD Goiana: o de 2006 uma versão digitalizada colorida e o de 2012 uma digitalização de uma cópia em preto e branco. Como tentativa de clarificar a explanação foram realizadas intervenções nas imagens.

Além disso, pode-se observar uma extensão da ZEUT 1 e da ZEUT 2 sobre áreas que antes se encontravam em Zona de uso Agrícola e Turismo (ZAT) 2 – formada pelos estuários municipais, em que se previa área de ocupação de baixa densidade relativa; e ZAT 5 – grandes extensões de cultivo, que permitia a ocupação por atividades rurais de apoio à estratégia de desenvolvimento econômico.

A ZAT 4 – porções lindeiras a estrada vicinal que liga Tejucopapo a BR-101, que restringe à implantação de usos não habitacionais, de apoio à estratégia de desenvolvimento econômico foi mantida no novo zoneamento, assim como as zonas de preservação rigorosa. Por fim, verifica-se, ainda, uma pequena diminuição da Zona Especial de Preservação da Paisagem Histórica e Cultural (ZEPP), passando a atender uma ZEUT 1.

A Zona Especial de Urbanização de São Lourenço (ZEUSL) também passou a ser Zona de Expansão Urbana de Povoação de São Lourenço (ZEUSL). No local da antiga ZEUSL, foi definida a Zona de Urbanização Prioritária de São Lourenço (ZUPSL) e o entorno, antes estabelecido como ZAT 2, passou a contemplar as novas ZEUSL (Figura 47⁹⁶). O novo zoneamento tem a função de permitir a consecução da estratégia de desenvolvimento habitacional, com a utilização do solo para fins urbanos com densidade variável, desde que não ofereçam riscos ao meio ambiente e à população na área de expansão urbana do povoado.

Figura 47 –Parte do Zoneamento da MZ3 – São Lourenço do Plano Diretor de 2006 com destaque das zonas que sofreram alterações em 2012.



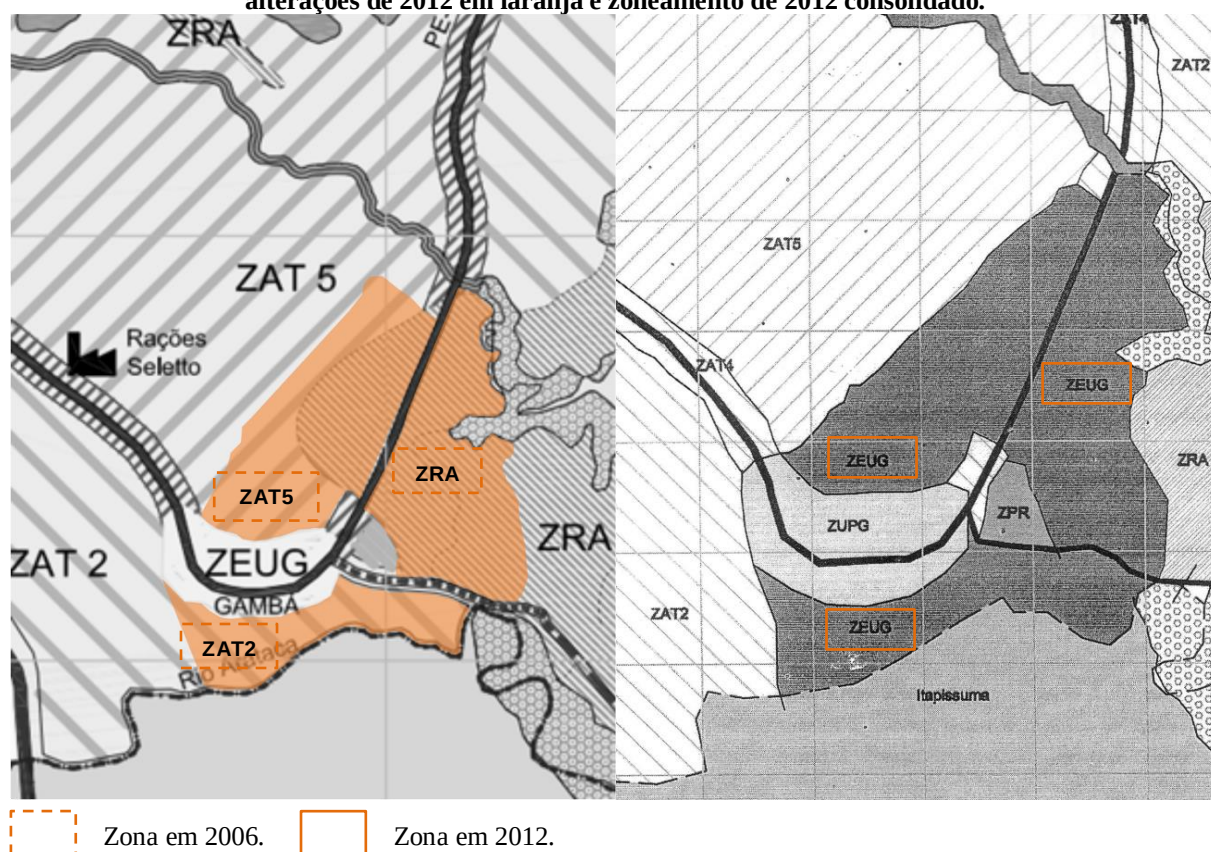
Fonte: Goiana, 2006. Adaptado pela autora, 2017.

A Zona de Expansão Urbana de Gambá (ZEUG), assim como as demais, também reflete uma recondução do termo anterior que era Zona Especial de Urbanização de Gambá, o qual passou a se chamar Zona de Urbanização Prioritária de Gambá (ZUPG). A ZEUG foi definida

⁹⁶ As imagens desse trecho da Lei de 2012 ficaram pouco visíveis para apresentação da comparação, sendo aqui demonstrado apenas o de 2006, em que foram destacadas as zonas alteradas.

sobre antigas zonas ZAT 2 e ZAT 5, e inclusive, sobre antiga Zona de Recuperação Ambiental (ZRA) (Figura 48). Também se refere às áreas em que existem atividades agrícolas e pecuárias, bem como recursos culturais. Tem a função de permitir a expansão urbana do povoado de Gambá, a consecução da estratégia de desenvolvimento habitacional, com a utilização do solo para fins urbanos com densidade variável, desde que não ofereçam riscos ao meio ambiente e à população. No novo zoneamento foi mantida a Zona de Preservação Rigorosa (ZPR), caracterizada por conter remanescentes dos ecossistemas e paisagens regionais, pouco ou nada alterados e tem a função de preservar estes recursos, cuja utilização depende de normas rigorosas de controle.

Figura 48 – Comparação de parte do Zoneamento da MZ3 – Gambá do Plano Diretor de 2006 com as alterações de 2012 em laranja e zoneamento de 2012 consolidado.



Fonte: Goiana, 2006; 2012a. Adaptado pela autora, 2017.

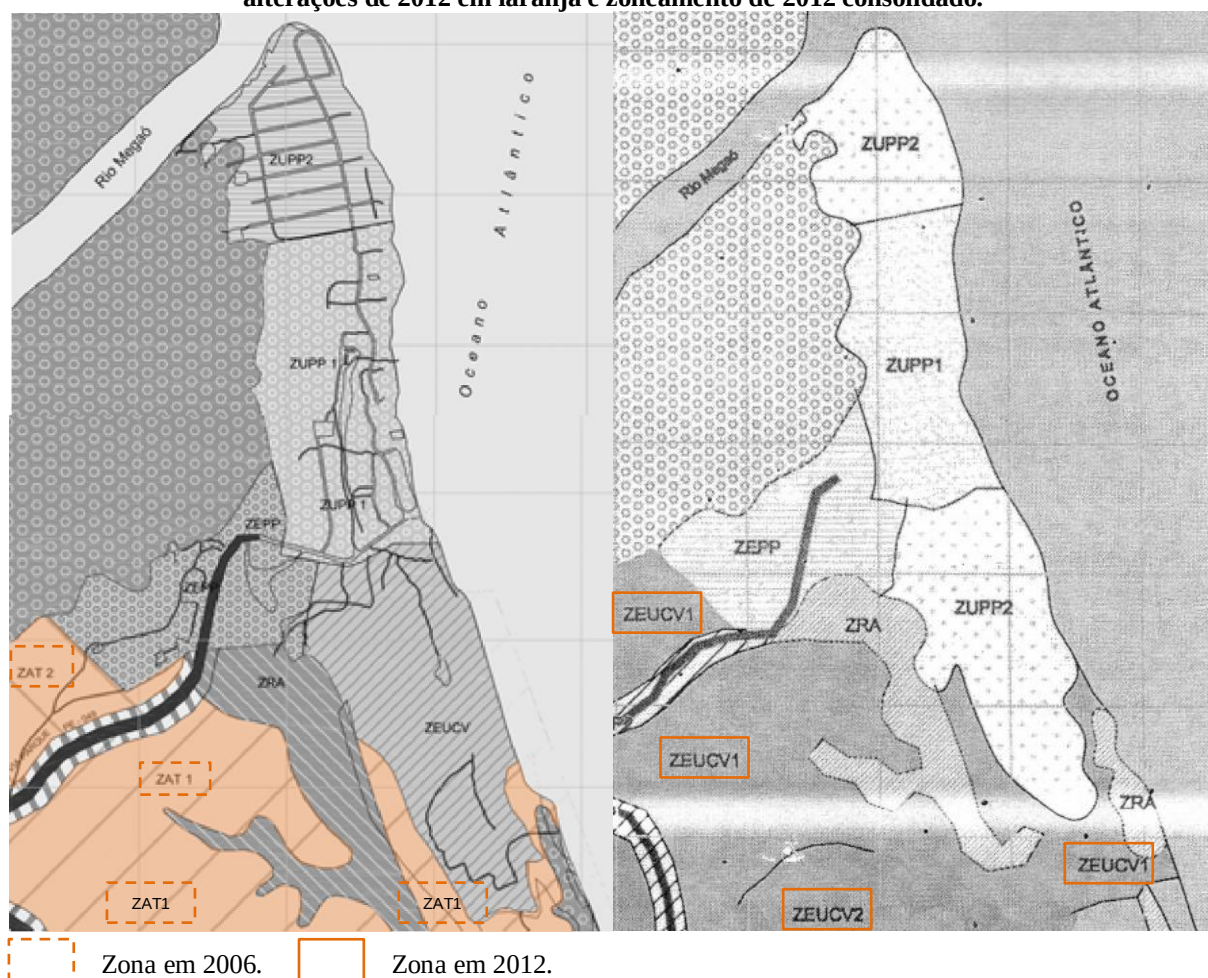
A diminuição da ZRA levanta uma preocupação com a condução da expansão urbana, uma vez que são áreas caracterizadas por conter remanescentes danificados dos ecossistemas e paisagens regionais, e têm a função de permitir a utilização e ocupação com muito baixa densidade do seu território, sob circunstâncias adequadas de manejo e de uso dos recursos e dos fatores ambientais e culturais, objetivando sua recuperação. Com a diminuição da zona, pode-se reduzir também as condições de controle ambiental no entorno.

Com a nova lei ficam agora permitidos nessas novas zonas, ZEUT 1, ZEUT 2, ZEUSL, ZEUG: o uso residencial unifamiliar isolado, a implantação de condomínio horizontal, de condomínio vertical, de condomínio vertical em conjunto, a atuação de comércio varejista e atacadista em geral, serviços em geral, meios de hospedagem – hotéis, resorts, hotel-residência, *flat-service*, *apart-hotel*, *cond-hotel*; pousadas; pensões; lazer associado ao turismo; não residencial e misto e serviços de logística. Que são os novos usos demandados, diante do novo cenário que se cristaliza na área.

No macrozoneamento MZ4 também há alterações significativas em seu zoneamento. A Zona de Expansão Urbana de Ponta de Pedras (ZEUPP) já era prevista no Plano Diretor anterior, mas foi redefinida para Zona de Urbanização Prioritária das Praias (ZUPP) 4. A nova ZEUPP foi subdividida em ZEUPP 1 – caracterizada por paisagens da orla municipal e pela forte vocação habitacional e turística, tem a função de permitir a ocupação com média densidade relativa, ZEUPP 2 – definição igual ao anterior e ZEUPP 3 – caracterizada por paisagens dos estuários municipais, por elementos da cultural regional e pela vocação habitacional e turística, tem a função de permitir a ocupação com baixa densidade relativa. Esses novos zoneamentos passaram a delimitar a área antes prevista para ZAT 1 – caracterizada por paisagens da orla, com previsão de média densidade relativa e ZAT 2, a de estuários municipais (Figura 49).

Observa-se ainda que demais zonas de urbanização prioritária e zonas especiais de urbanização das praias de Catuama foram mantidas. A Zona de Expansão Urbana de Carne de Vaca (ZEUCV) também já existia na legislação anterior, mas também passou por redefinição, sendo agora correspondente a uma ZUPP 2. A nova ZEUCV se subdivide em ZEUCV 1 - caracterizada por paisagens da orla municipal e pela forte vocação habitacional e turística, tem a função de permitir a ocupação com média densidade relativa e ZEUCV 2, que refere às áreas em que existem atividades agrícolas e pecuárias, bem como recursos culturais. Tem a função de permitir a expansão urbana do povoado de Carne de Vaca, a consecução da estratégia de desenvolvimento habitacional, com a utilização do solo para fins urbanos com densidade variável, desde que não ofereçam riscos ao meio ambiente e à população (Figura 50).

Figura 50 – Comparação do Zoneamento da MZ4 – Carne de Vaca do Plano Diretor de 2006 com as alterações de 2012 em laranja e zoneamento de 2012 consolidado.

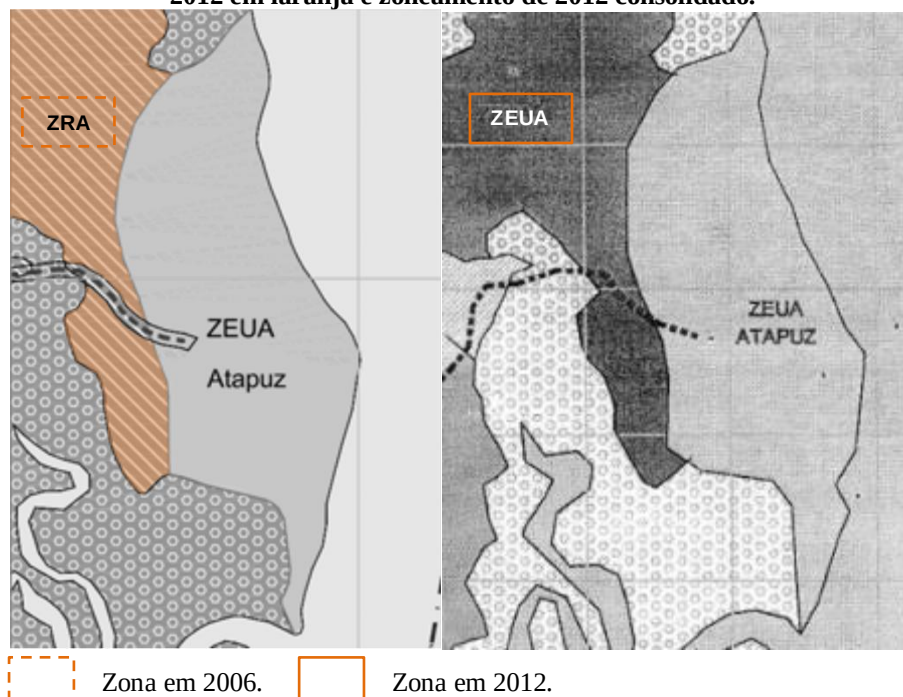


Fonte: Goiana, 2006; 2012a. Adaptado pela autora, 2017.

As ZEUCV 1, 2 e 3, recém definidas, dão-se sobre antigas zonas de uso agropecuário e turismo, ZAT 1 e 2. Por fim, a Zona de Expansão Urbana de Atapuz (ZEUA), assim como as demais, representa uma nova redação do termo que antes era Zona Especial de Urbanização de

Atapuz, que se manteve em cinza claro, e no cinza escuro, assume a característica de expansão também sobre o que era uma zona de recuperação ambiental (Figura 51).

Figura 51 – Comparação do Zoneamento da MZ4 – Atapuz do Plano Diretor de 2006 com as alterações de 2012 em laranja e zoneamento de 2012 consolidado.



Fonte: Goiana, 2006; 2012a. Adaptado pela autora, 2017.

Como se pode ver na figura 52 a seguir, é uma área que hoje tem uma ocupação bem incipiente e sobretudo próxima a corpos d'água, o que justificava o cuidado dispensado em recuperar a mesma.

Figura 52 – Identificação da área da reconfiguração da ZRA para ZEUA.



Fonte: Google Earth, 2016. Adaptado pela autora, 2016.

Desde a nova legislação, nas zonas de expansão das praias: ZEUPP 1, ZEUPP 2, ZEUPP 3, ZEUCV 1 e ZEUCV 2, ZEUA 1 e ZEUA 2, ficam então permitidos os usos: residencial unifamiliar isolado; condomínio horizontal; condomínio vertical; condomínio vertical em conjunto; comércio varejista e atacadista em geral; serviços em geral; meios de hospedagem: hotéis, resorts, hotel-residência, *flat-service*, *apart-hotel*, condo-hotel; pousadas; pensões; lazer associado ao turismo, não-residencial e misto. O que condiz novamente, com as expectativas de demandas recentes de uso.

Salienta-se que esta Lei de nº 2.196/2012 entrou em vigor em junho de 2012. Em agosto de 2012, ou seja, dois meses depois, já havia uma nova Lei de nº 2.204/2012, a qual acrescenta e altera dispositivos do Plano Diretor do Município de Goiana e cria uma nova Macrozona, a Macrozona Especial de Dinamização Econômica (MZEDE) – Goiana e dá outras providências.

A MZEDE se insere na porção centro-oeste da MZ3 e passa a se configurar com área urbana. Tem a função de permitir a implantação de atividades logísticas, industriais e tecnológicas, necessárias ao atendimento de demandas decorrentes da instalação de grandes empreendimentos industriais, viabilizando a estratégia de desenvolvimento do município.

Altera os usos permitidos na ZEUG, ZEUSL, ZEUT e agora define os da MZEDE, que passam a ser: serviço de armazenamento e logística; atividades industriais; atividades tecnológicas; serviços de educação, formação, capacitação e aperfeiçoamento profissional e tecnológico; institucional; serviços de lazer, cultura, esporte, saúde e segurança pública; atividade de pesca artesanal; atividades de Eco Turismo; utilização das áreas de solo firme para percurso de trilhas naturais e contemplação da natureza; construção de pequenos quiosques para abrigar atividades de apoio institucional, tais como: pequenas instalações sanitárias e equipamentos de segurança pública; residencial; comercial; e meios de hospedagem.

A criação da MZEDE objetivou a viabilização da expansão territorial das atividades econômicas de suporte às cadeias produtivas do Polo Automotivo de Pernambuco, com vistas à geração de oportunidades de trabalho, emprego e renda; priorização de investimentos em infraestrutura logística, industrial e tecnológica, visando potencializar o desenvolvimento das atividades econômicas; ampliação da capacidade de encadeamento e irradiação econômica das atividades produtivas; fortalecimento e consolidação da vocação estratégica do município como polo de dinamização e desenvolvimento econômico regional (GOIANA, 2012b).

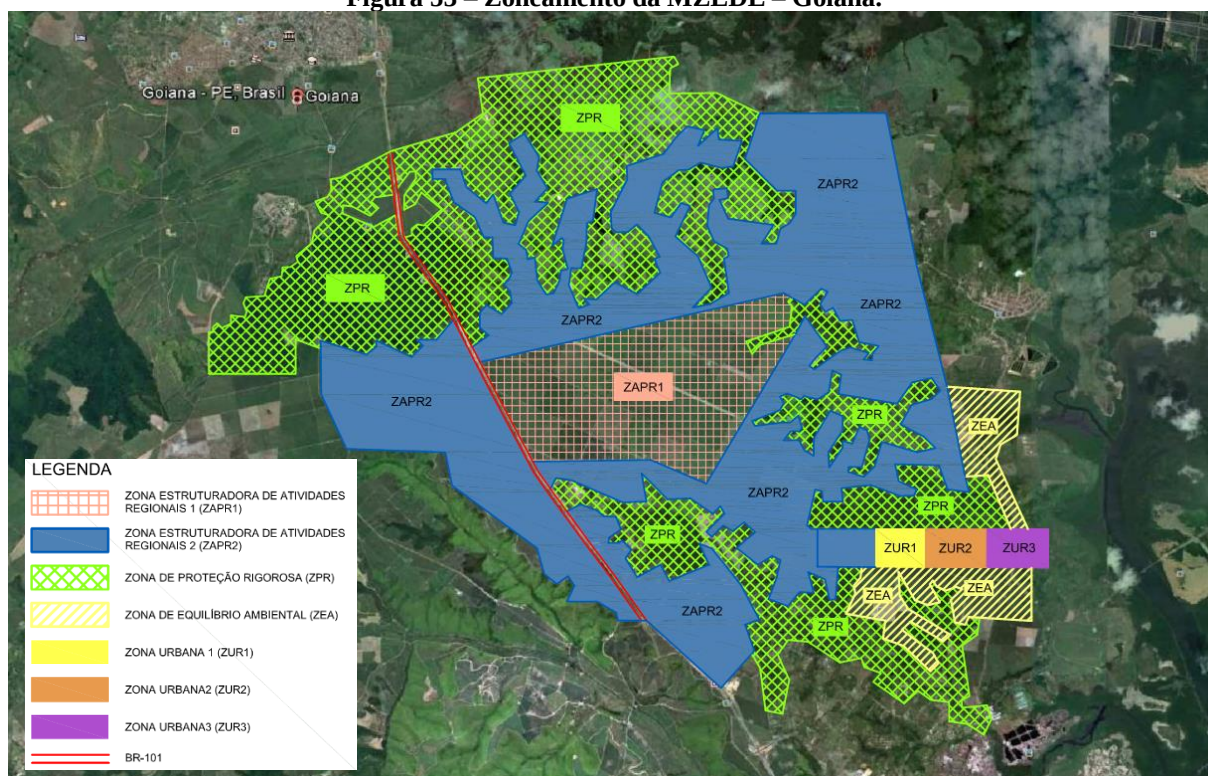
Possui como diretrizes: promover a expansão territorial das atividades econômicas a partir da criação de parâmetros adequados, contendo mecanismos de incentivo e controle, e, ainda, expandindo setores econômico industriais para locais estratégicos do território municipal; incentivar a formação de consórcios interinstitucionais, locais, regionais e

intermunicipais, para o desenvolvimento de novas atividades econômicas; definir políticas e instrumentos de incentivo fiscal para os setores produtivos; estabelecer critérios especiais para a análise de empreendimentos de impacto econômico, considerando a possibilidade de exigência de estudos complementares para a instalação no Município; promover o estabelecimento de parcerias público-privadas para implantação e operação de serviços públicos; e promover o crescimento organizado e estruturado do município de Goiana, impedindo o convívio inadequado de zoneamentos urbanos e industriais (GOIANA, 2012b).

Diante do exposto, chama atenção o estabelecimento desses critérios especiais para a análise de empreendimentos de impacto econômico, pois não estabelece parâmetros, abrindo margem para interpretações. Nota-se também que essa alteração foi essencial para a instalação da Fiat, sem ferir a legislação local, uma vez que a mesma foi readequada para aquele ponto, exatamente para não perder os investimentos da Fiat, bem como atender à expectativa dos demais empreendimentos que se espera que sejam atraídos pela fábrica.

A lei aponta que nas áreas abrangidas pela MZEDE, devem ser observadas as seguintes diretrizes: elaboração de projetos de requalificação ambiental, implantação de plano de microbacias para minimização dos problemas relacionado à drenagem de águas pluviais. E fica definido que a MZEDE se subdivide em: 1) Zona Estruturadora de Atividades Regionais (ZAPR) 1 – caracterizada por conter empreendimentos industriais, atividades logísticas, armazenagem, distribuição de cargas, bens de insumo, atividades de formação, capacitação e desenvolvimento tecnológico; 2) Zona Estruturadora de Atividades Regionais (ZAPR) 2 – caracterizada por conter empreendimentos industriais, atividades logísticas, armazenagem, distribuição de cargas, bens de insumo, e desenvolvimento tecnológico; 3) ZPR – caracterizada por conter os remanescentes dos ecossistemas de Mata atlântica, têm a função de preservar e recuperar estes recursos, cuja utilização dependerá de normas de controle rigorosas; 4) Zona de Equilíbrio Ambiental (ZEA) – área de transição, para redução dos impactos ambientais negativos sobre os ecossistemas naturais e preservação dos mesmos, notadamente as áreas lindeiras a mangues, várzeas e remanescente de mata atlântica; 5) Zona Urbana (ZUR) – caracterizada por conter empreendimentos residenciais, comerciais, institucionais, meios de hospedagem, serviços de educação, cultura, esporte, lazer, saúde, segurança pública e de hospedagem (GOIANA, 2012b) (Figura 53).

Figura 53 – Zoneamento da MZEDE – Goiana.



Fonte: Goiana, 2012b.

A Fiat se situa entre as zonas ZAPR1 e ZAPR2, e a definição das ZUR 1, 2 e 3 parece ter sido delimitada para atender um grande empreendimento urbano especificamente, como pode ser visto no capítulo 6, Cidade Atlântica, o qual até então está suspenso, e é melhor abordado no próximo capítulo.

Por fim, a mais recente alteração do Plano Diretor sinaliza que poderão ser aplicados na MZEDE instrumentos contidos no Plano Urbanístico do Município, sobretudo as OUCs. Com isso, vê-se uma clara liberdade de alteração de legislação para atender aos interesses privados para instalação na área, como expõem Swyngedouw et al. (2012) quando abordam sobre os regimes de exceção adotados nos planejamentos atuais para acompanhar a competitividade da era das finanças globalizadas.

É evidente que no contexto econômico, baseado na lógica financeirizada e na competitividade entre cidades, sem os incentivos fiscais e as alterações na legislação urbana, não seria possível alcançar a dinamização das atividades na área, e a transformação pretendida em polo de desenvolvimento industrial. Os arranjos institucionais também são essenciais para que tudo isso se torne possível. Mas ao mesmo tempo, preocupa essa autonomia de modificar as legislações para adequá-las a determinados interesses, dissociada de um planejamento e diagnóstico urbano mais amplo, pois podem produzir alterações profundas na qualidade de vida urbana no futuro.

Em São Lourenço da Mata também foram observadas várias alterações nos artigos da Lei nº 2.159/2006 - Plano Diretor de São Lourenço da Mata. A primeira se dá ainda em 2009 – ano da confirmação do município como sede da Arena Pernambuco – por meio da Lei nº 2.226/2009 (SÃO LOURENÇO DA MATA, 2009a), a qual modifica dispositivos do plano, criando mais uma Zona de Urbanização Preferencial (ZUP), quando antes só existiam 2. A ZUP3 foi criada, na já citada área de 242,6 hectares, de propriedade do Governo do Estado, às margens da rodovia BR-408, sob a justificativa de que pretendia o aproveitamento adequado do terreno não edificado e subutilizado, estabelecendo zoneamentos de alta densidade populacional, devendo ainda receber investimentos no sentido de induzir e incentivar a consolidação de novos núcleos de habitação, lazer, esporte, comércio e serviços objetivando a despolarização da área, onde seria incentivada a ocupação através da otimização da infraestrutura e flexibilização dos índices urbanísticos, além da preservação do meio ambiente e o controle de impactos ambientais.

O texto só não faz menção que esta área correspondia, na Lei do Plano Diretor, como uma ZEIS2 – que se referia a imóveis com solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, situados em áreas dotadas de infraestrutura e serviços urbanos a serem destinadas, prioritariamente, às famílias originárias de projetos de urbanização. As áreas identificadas naquela lei como ZEIS2, deveriam ser objeto de planos urbanísticos específicos por parte do Poder Executivo Municipal.

Essa primeira alteração é bastante significativa, porque revela como as prioridades do município são rapidamente modificadas em prol de não se perder investimentos, mesmo que esses investimentos não produzam maiores recuperações de mais valia urbana, como será discutido no capítulo 6. Preocupa essencialmente essa transformação, exatamente na região metropolitana que tem como cidade Polo, a cidade do Recife, uma das pioneiras nas definições de ZEIS e nas iniciativas de regularização urbanística e fundiária.

Ainda em 2009, por meio da Lei nº 2.298/2009, insere-se em parte do Setor de Parques Urbanos (SPU), da Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPA) 1, uma Zona de Uso Misto (ZUM), onde se pretende a compatibilidade de uso público e industrial. A ZUM se trata de uma área de 67,18 hectares do Governo Estadual em que a partir desse novo zoneamento poderia se implantar o Distrito Industrial de São Lourenço da Mata, destinado a instalação e operação de indústrias de transformação de qualquer porte, com taxa de ocupação de até 70% (SÃO LOURENÇO DA MATA, 2009b).

A Lei salienta que devem ser preservadas as margens dos rios desse trecho: Goitá, Tapacurá e Capibaribe e acrescenta que devem ser previstas áreas para implantação de um

parque urbano, que garanta à população o uso sustentável dos corpos d'água existentes na área. Entretanto, incita-se atenção para a incompatibilidade latente desses usos, sobretudo porque se abre para indústrias de transformação de qualquer porte. No ano seguinte, foi criada a Lei nº 2.318/2010, a qual define que a ZUM estabelecida na Lei nº 2.298/2009, insere-se em parte da ZUP2 em Tiúma.

Em 2011, cria-se a Lei nº 2.332/2011, a qual modifica a redação da definição de Zona de Expansão Urbana (ZEU), ampliando no texto e no zoneamento para além das margens da BR-408, para envolver possibilidade de projetos de urbanização específica nas áreas de influência e/ou impactadas pelo traçado do Arco Metropolitano, pela Cidade da Copa e pelo Distrito Industrial – definindo ainda que esses projetos estariam sujeito a Planos Diretores Urbanísticos, quando a área fosse maior que 10 hectares, tendo como Índices Básicos os mesmos definidos para a ZUP3 – criada pela Lei nº 2.266/2009.

No ano seguinte, mais uma alteração por meio da Lei nº 2.341/2011, a qual consolida as alterações que vinham se delineando, apresenta os novos parâmetros e um novo zoneamento completo, revogando inclusive as disposições contrárias nas legislações entre 2009 e 2011. Fica então dividida a ZUP1 em setor 1 e 2, com índices urbanísticos específicos e modifica na lei anterior o uso dos parâmetros da ZUP3 para os parâmetros do recém-criado Setor 2 da ZUP1. Altera a Zona Especial de Dinamização Econômica (ZEDE), a qual se pretendia consolidar, preferencialmente, o uso industrial e as atividades voltadas para o terciário moderno de grande porte, e passa a ser Zona Especial de Atividades Produtivas (ZEAP), mas com o mesmo fim, ampliam-se as áreas com essas zonas, especialmente, sobrepondo-se a antigas áreas de ZEPA. Revelando novamente a contínua incompatibilidade desses usos (Figura 54).

Fica revogado também o zoneamento ZEIS2, fazendo com que outra zona, além da área a que se destinou a Arena localizada próxima a rodovia estadual PE-005 e próxima a localidade de Tiúma, também deixasse de existir, sendo então incorporada à ZUP1, onde se pretende estimular a ocupação através da qualificação, otimização e expansão da infraestrutura urbana.

Com a alteração, portanto, permanecem apenas as áreas identificadas como ZEIS1, que são áreas ocupadas pela população de baixa renda, abrangendo assentamentos espontâneos, loteamentos irregulares, loteamentos clandestinos e empreendimentos habitacionais de interesse social, passíveis de regularização urbanística e fundiária e que não se encontram integralmente em áreas de risco ou de proteção ambiental. E fica estendida a Macrozona Urbana para além da BR-408.

Observa-se então a facilidade com que as alterações em legislação se dão, sem a participação da sociedade civil, com grande potencial de comprometimento dos planos urbanísticos coerentes com as necessidades da população, acima de tudo a mais pobre, e com uma agenda urbana mais ampla. No entanto, confirma-se que essas alterações têm sido comuns na busca pela recepção de altos investimentos na economia financeirizada, atravessando-se sobre carências mais básicas da população e que pareceram na década de 1990 como direitos adquiridos, especialmente no que se refere ao direito à moradia e à permanência a partir das ZEIS.

5.2.2 *Dimensão imobiliária, arquitetônico-urbanística e simbólica: a cidade das oportunidades e a cidade da copa.*

Além das mudanças orientadas para incentivar a instalação de empresas, ou no caso de São Lourenço da Mata, para facilitar o interesse pela execução de um grande equipamento esportivo, são observadas também obras que modificam o espaço com a intenção de o valorizar e abrir novas frentes para o capital se colocar, ampliando possibilidades de atuação do mercado imobiliário. Nesta seção se discute também mudanças na caracterização e representação da cidade, também com o objetivo maior de favorecer a valorização da área e atrair moradores, trabalhadores, investidores.

Com isso, destacam-se inicialmente as intervenções viárias que não necessariamente visam a atender a circulação de mercadorias das empresas, mas dar visibilidade a outras terras e integrar determinadas áreas que se pretende investir, a exemplo da pavimentação de estradas que ligam as praias de Pontas de Pedras e a Barra de Catuama, no município de Goiana.

Conforme observado em visita em abril de 2016, apenas a via que comunica a BR-101 a PE-049, passando ao lado da Fiat, não se encontra pavimentada, com acesso bastante precário em períodos chuvosos, e sem qualquer acostamento, e melhores condições de iluminação, haja vista que os terrenos lindeiros da outra margem são ocupados ainda por extensas plantações de cana-de-açúcar.

Destacam-se, também, como iniciativas do poder público, que nestes casos tanto atendem as demandas antigas da população, quando modifica a imagem de precariedade presente no município, a saber: 1) o projeto de revitalização do Baldo do Rio, ocupação às margens do canal de Goiana, ao Norte da Sede Municipal, o qual segundo a Sintaxe (2004) poderia ter impacto transformador e favorecer o desenvolvimento da cidade, influenciando a área que ele atinge nos períodos de enchentes e sua vizinhança, área esta de muito significado para a história de Goiana; 2) o projeto de circuito náutico no canal de Santa Cruz para estimular

o turismo; 3) os projetos de urbanização do Loteamento Osvaldo Rabelo e Habitação, orçado em R\$ 26,3 milhões pelo PAC, 4) a urbanização da favela Caixa d'água, orçada em R\$ 4,5 milhões pelo PAC; e 5. estudos para a urbanização da favela das Malvinas também pelo PAC (FECOMÉRCIO, 2014).

Desse modo, começam iniciativas que pouco a pouco consolidam os ares de transformação que pairam em Goiana, e essas alterações culminam com uma mudança significativa na representação da cidade, a partir da escolha do *slogan* da prefeitura em 2010, que trazia o signo da “Cidade das oportunidades”, para a cidade que era, até então, conhecida por “Terra dos Caboclinhos” e não apresentava grandes expectativas de mudanças na dinâmica econômica, a qual esteve por séculos vinculada ao cultivo da cana-de-açúcar (Figura 55).

Figura 55 – Slogan da Prefeitura de Goiana de 2010-2016⁹⁷.



Fonte: Prefeitura de Goiana, 2016.

Em São Lourenço da Mata se verificam intenções semelhantes, desde o anúncio da implantação da Arena Pernambuco e do grande empreendimento Cidade da Copa, buscou-se também explorar a vinculação da imagem do Município de São Lourenço da Mata à Cidade da Copa, a fim de romper com a ideia de cidade-dormitório sem maiores oportunidades de emprego (Figura 56). A imagem de Cidade da Copa passou a ser adotada pelos comerciantes, prestadores de serviço e mercado imobiliário, ao menos, até a realização do mundial.

⁹⁷ O *slogan* Cidade das oportunidades foi retirado na gestão iniciada em 2017 e até então nenhum outro foi adotado para substituição. O que é uma prática comum nas mudanças de governo, que não quer ver suas ações vinculadas a gestão anterior.

Figura 56 – Divulgação do município de São Lourenço da Mata como Cidade da Copa.



Fonte: Germana Santiago, 2012⁹⁸.

Para a viabilização das obras de mobilidade e do empreendimento no terreno destinado foram necessárias remoções, conforme já citado no capítulo 4, a exemplo do caso de loteamento São Francisco, já no município vizinho de Camaragibe. O que abre espaço para discussões, uma vez que a Cidade da Copa não se concretizou, mas a modificação nas vidas das pessoas que passaram pela remoção involuntária, sim. De modo que no capítulo seguinte, sobre as implicações desse processo de financeirização na produção do espaço urbano, essa questão será retomada.

Salienta-se, também, que o modelo do empreendimento urbanístico proposto como o chamariz de novos investimentos e fomentador da nova centralidade em São Lourenço da Mata, como já abordado, apresenta um conceito que engloba qualidade de vida, preocupação com a sustentabilidade de recursos naturais e estimula a convivência, contudo está claramente voltado para um público de alta renda, com vistas a valorizar os terrenos e entorno.

Além disso, destacam-se outros projetos que visam o desenvolvimento da área, a fim de atrair mais moradores: projeto de Revitalização do Rio Capibaribe, no trecho de São Lourenço da Mata, com recuperação da mata ciliar; projeto e construção da UPA – inaugurada em 2010; Estudos e projetos para licitação da desativação dos lixões e construção de um aterro sanitário em São Lourenço da Mata, por parte do Governo do Estado, mas com participação do Governo Municipal; pré-estudos e levantamentos de pontos históricos, como apoio turístico aos eventos da Copa do Mundo (PERNAMBUCO, 2010b).

Estes representam benefícios maiores à população como um todo, mas os impactos das transformações conduzidas, para entrar no circuito da economia financeirizada, merecem maiores reflexões dos seus alcances no processo de produção do espaço urbano, identificando

⁹⁸ Dissertação de Mello (2014).

rupturas e permanências, conforme os objetivos desta tese. Essas análises são apresentadas no capítulo a seguir.

5.3 Conclusões

Com a interiorização dos aportes de capital, os municípios de Goiana e São Lourenço da Mata, a partir de estratégias do Governo Estadual e de seus governos municipais, conseguiram atrair volumes significativos de capital, a fim de dinamizar as respectivas economias, ora por meio da industrialização, ora por meio de investimentos em infraestrutura urbana, com vistas à valorização da área. Para possibilitar essas transformações, viu-se esses municípios de pequeno porte, com grandes carências sociais, significantes fragilidades ambientais, como também ocupações dispersas e de baixa integração fiscoespacial, especialmente Goiana; além de pequenas equipes técnicas e uma estrutura organizacional limitada, buscarem arranjos institucionais baseados nos modelos adotados em outras experiências pelo mundo de financeirização da economia – por meio de criação de agências especializadas para as questões intencionadas – e recriarem suas legislações, as quais vêm se tornando mais permissivas aos interesses do capital e menos aos interesses sociais.

Ainda que não apresentem um sistema financeiro consolidado a nível municipal, as intervenções que vêm ocorrendo incorporam o *modus operandi* do momento atual, e estabelecem parcerias em outras escalas e com empresas mais ou menos integradas ao capital financeiro.

De modo que os impactos dessas alterações levantam preocupações, exatamente pelas condições já explicitadas desses municípios, territórios ambientalmente frágeis, desigualdades sociais que se ampliam ao longo das décadas de crescimento dos respectivos municípios, e que se especializam revelando um espaço fragmentado social e espacialmente. Demandando maiores reflexões nesse sentido, as quais são apresentadas no capítulo 6 a seguir, como já mencionado.

6 RUPTURAS E PERMANÊNCIAS NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM GOIANA E SÃO LOURENÇO DA MATA: IMPLICAÇÕES DA FINANCEIRIZAÇÃO E DOS GPUS

Com base na identificação das mudanças induzidas na política, nos arranjos institucionais, na legislação, economia e imagem dos municípios de Goiana e São Lourenço da Mata com o propósito de os inserir nos circuitos do capital financeirizado, e considerando a celeridade com que aconteceram tais mudanças, discute-se neste capítulo as implicações na reprodução do espaço urbano nesses municípios, que até pouco tempo eram caracterizados pelas extensas áreas rurais, fragilidades ambientais e ocupação de média e baixa renda.

Para tanto, são apresentadas as características das empresas e do capital imobiliário atraído após as alterações induzidas correlacionando a ocorrência de rupturas e/ou permanências a partir das dimensões utilizadas por Vainer (2012) com a inclusão da dimensão Demografia. As análises são desenvolvidas com a intenção de testar a hipótese de que os GPUs contemporâneos, viabilizados pela financeirização do capital imobiliário, e a inserção de empresas – catalisadoras das mudanças nos circuitos econômicos – têm grande potencial de ampliar a fragmentação na produção do espaço urbano das cidades contemporâneas. E adota com recorte temporal o período de euforia da economia, de 2004 a 2014, sobretudo, a partir de 2009, e que contou com alianças políticas, nas instâncias: municipal, estadual e federal.

6.1 O capital atraído a partir das mudanças conduzidas

A intenção de dinamizar a economia pernambucana, aproveitando-se do bom momento econômico que vivenciava o país, por meio da atração de investidores do Brasil e do mundo, foi materializada com a implantação da FIAT, Hemobrás e Vivix em Goiana, e com a construção da Arena Pernambuco para o megaevento Copa do Mundo em São Lourenço da Mata. A partir disso, a expectativa era a de um contínuo movimento de atração de outros investidores em vários setores econômicos, mas aquecendo sobretudo o mercado imobiliário.

Desse modo, as subseções a seguir apresentam o alcance das intervenções e as características dos investimentos que seguiram aos aportes iniciais, a fim de identificar os impactos obtidos para além dos pretendidos.

6.1.1 Os novos empreendimentos imobiliários para fins industriais e/ou de apoio às indústrias

Devido a algumas grandes empresas começarem a anunciar, que aportariam no município de Goiana, estimuladas e conduzidas pelo forte aparato do Governo de Pernambuco, outras empresas de porte variado iniciaram uma movimentação em direção ao Norte do Estado. Dividindo o foco que esteve ao longo dos anos 2000 na nucleação da RMR, em SUAPE e entorno. A concretização da instalação do distrito industrial, Hemobrás, VVP e Fiat ampliou o grau de confiança na região, assim como foi de grande relevância os incentivos propostos.

Desde a instalação e funcionamento do Distrito Industrial José Albino Pimentel em 2012, outras fábricas foram se instalando no local, a exemplo da Goiana Pré-moldados – Fábrica de caixas d'água, postes, blocos de concreto e outros pré-moldados, e da Produtos Pérola – de gênero alimentício. Observando também a expectativa de crescimento da área e aumento da procura por esses produtos, mas como pode se notar, voltadas ao consumo local.

A estatal Hemobrás também exerceu grande poder de atração para o polo farmacológico. Ainda em 2011, dois anos após seu anúncio, cinco novas empresas foram apresentadas como aquisições para o polo: Ion Química – insumos para a indústria farmacêutica e de cosméticos, AC Diagnóstico – kits de diagnósticos, Inbesa - detentora da marca de cosméticos Rishon, Cosméticos Indústria e Comércio, conhecida no mercado como *Hair Fly*, também do ramo de cosméticos, e a Multisaúde, de medicamentos homeopáticos (CLÍMACO, 2011b).

Além dessas, a Hemobrás já contava com a construção da Multilab – genéricos e similares, a Vita Derm – cosmético, a Riff Laboratório Farmacêutico e a Lafepe Química – Laboratório de Pernambuco (Ibidem, 2011b). Com isso, vê-se que quando o polo estiver em pleno funcionamento, tem condições, não somente de conferir autonomia nacional, mas também de se inserir no mercado internacional.

A Vivix Vidros Planos, por sua vez, levada à Goiana também por incentivos do Estado e com grandes investimentos do grupo Cornélio Brennand, tem atraído a instalação de outras empresas ligadas ao setor – gerando então um outro polo, o vidreiro. Depois da VVP, que funciona como âncora, outras seis empresas da indústria de transformação do vidro confirmaram a implantação de suas fábricas na região: Intervidro, Norvidro, Pórtico Esquadrias, Sanvidro, Casas Bandeirantes e Target Engenharia Blindagem, as quais também receberam terreno e outros incentivos do Estado (AD GOIANA, 2016).

O Grupo Cornélio Brennand trata-se de um grupo familiar presente em Pernambuco, desde o século XIX, mas que vem mudando a área de atuação mais recentemente. Segundo

Lima (2009) a origem da família Brennand no Brasil, data de 1820, quando aporta no Rio de Janeiro, Edward Brennand, engenheiro de uma empresa relacionada à estrada, fixando-se posteriormente em Maceió. Ainda naquele século, os primeiros herdeiros adquirem o Engenho São João, no Recife, que se situava à margem esquerda do rio Capibaribe, próximo ao bairro da Várzea⁹⁹, dando início a fundamentação da economia da família sobre o cultivo na cana-de-açúcar, o que se manteve por longo período, com a aquisição posterior de usinas, com destaque para Usina Trapiche, em Sirinhaém, adquirida em 1975.

Ainda no século XX, a família expandiu seus negócios para cerâmica, porcelana, cimento, vidro, bancos, etc., estando por décadas sob comando dos primos Ricardo e Cornélio. Ao final do referido século, em 1999, os primos decidiram pela venda da fábrica de cimento ao grupo português Cimpor, originando um desentendimento sobre o ramo a investir, o volume de dinheiro recebido com a venda citada. De modo que Ricardo optou pela venda de suas ações ao primo Cornélio, encerrando a sociedade e diversificando a atuação de cada um, empreendendo em setores diversos (AMORIM, 2014).

O grupo comandado por Cornélio possui hoje empresas que atuam em importantes setores da economia, como: geração de energia, através de fontes renováveis (Atiaia Energia), desenvolvimento imobiliário (*Iron House*) – que tem projetos de hotéis, condomínios e *shopping centers*, a exemplo: Reserva do Paiva, no Cabo de Santo Agostinho –, fabricação de cimento (Cimento Portland Participações) e esta de vidros planos (VVP), em Goiana.

O grupo sob responsabilidade de Ricardo Brennand, por sua vez, concentrou os investimentos na área de energia. Tem três parques eólicos e 15 pequenas centrais hidrelétricas. E assim, como o grupo do primo, também voltou a investir em cimento em 2009, com o fim da quarentena de dez anos imposta no contrato com a Cimpor (AMORIM, 2014).

Apesar de contar, como já abordado, com capital 100% nacional, o grupo contou durante a fase de construção e até a primeira fornada, com o parceiro tecnológico, o grupo francês *Fives*, que é líder mundial em tecnologia para fabricação de vidros planos e atua em mais de trinta países, utilizando uma tecnologia inédita no Brasil, a *Low Energy Melter* (LEM).¹⁰⁰ Além deste grupo, empresas de outros quinze países participaram da obra com aproximadamente 200

⁹⁹ Nessa área em 1917, foi fundada a Cerâmica São João, por Ricardo Brennand. Desativada em 1945, foi reconstruída em 1971, pelo seu filho, o artista plástico Francisco Brennand, que transformou o local em Oficina Cerâmica. Em 2002, nas terras do engenho, Ricardo Brennand, sobrinho do fundador, instalou o Instituto Ricardo Brennand, local que acontecem exposições e eventos culturais, ressaltando assim outras áreas de atuação da família, ainda no século XX (CAVALCANTI; CUNHA, 2006).

¹⁰⁰ Com o uso da tecnologia espera-se reduzir o consumo de energia e emissão de gases de efeito estufa, durante o processo de fusão do vidro em até 20%, em comparação com a média mundial das indústrias de vidros planos (VIVIX, 2011 – Releases). Tratando-se de uma das ações de responsabilidade socioambiental da empresa.

funcionários estrangeiros. Revelando como a lógica globalizada e financeira está presente e se difunde mesmo em cidades menores com aportes inicialmente nacionais, atraindo os investimentos de capital externo.

Neste contexto, destaca-se o grande potencial de atração de capital nacional e estrangeiro que exerce o setor automobilístico, somente a Fábrica da Fiat, comandada pelo grupo FCA e também incentivada pelo Estado, puxou mais de 20 fornecedores para Goiana e entorno. É importante mencionar que o grupo FCA, como já mencionado só foi concretizado em 2014, mas já se articulava desde 2009, antes mesmo do anúncio da ida da fábrica para Goiana.

O grupo tem sede no Reino Unido e ações na Itália e nos Estados Unidos, países origem da Fiat e *Chrysler* respectivamente, e conta com 178 fábricas no mundo e 114 centros de pesquisa e desenvolvimento. Posto que depende de muitos sistemas envolvidos na produção automotiva, e para baratear custos é conveniente a proximidade das empresas fornecedoras, rapidamente se visualiza a capacidade indutoras das fábricas de veículos.

Em 2015, ano do início de funcionamento da Fiat de Goiana, o parque industrial da companhia já contava com 16 empresas fornecedoras implantadas: *Adler*, *Brose*, *Denso*, *Lear*, *Magneti Marelli* (que envolve outras seis empresas), *Pirelli*, *PMC*, *Powercoat*, *Saint-Gobain* e *Tiberina* (Tabela 7).

Tabela 7 - Lista das empresas fornecedoras do parque industrial da Fiat em 2015.

EMPRESA	ORIGEM	PRODUTOS
<i>Adler</i>	Alemanha	Isolamentos, tapetes, forração
<i>Brose</i>	Alemanha	Módulos de porta, regulador de janela
<i>Denso</i>	Japão	Sistema de arrefecimento
<i>Lear</i>	Estados Unidos	Bancos
<i>Magneti Marelli</i>	França e Itália	Produção de peças plásticas e componentes de suspensão
<i>Pirelli</i>	Itália	Pneus
<i>PMC</i>	Itália	Conjuntos soldados estruturais
<i>Powercoat</i>	Brasil	Pintura de peças metálicas
<i>Saint-Gobain</i>	França	Montagem e preparação de vidros
<i>Tiberina</i>	Itália	Conjuntos soldados estruturais

Fonte: Kutney, 2015.

No mesmo ano, outras 11 empresas fornecedoras já estavam em negociação para se instalarem, por meio de aluguel de galpões, em condomínios industriais no próprio município de Goiana ou no vizinho Itapissuma. Sendo elas: *Autometal*, *Baterias Moura*, *Belga Matriz*, *Benteler*, *Comau*, *Hexagon Metrology*, *Hutchinson*, *Nakayone*, *Sofir*, *Sulbras* e *Usimequi*. A tabela a seguir relaciona às empresas à sua origem e aos seus produtos (Tabela 8).

Tabela 8 – Lista de empresas fornecedoras que vão aportar em Goiana e Itapissuma.

EMPRESA	ORIGEM	PRODUTOS
Autometal	Espanha	Peças plásticas
Baterias Moura	Brasil	Baterias e serviços
Belga Matrizes	Brasil	Manutenção dos moldes de injeção
Benteler	Alemanha	Estampados a quente
Comau	Itália	Linhas de solda
Hexagon Metrology	Suiça	Equipamentos de medição
Hutchinson	França	Guarnições de borracha
Nakayone	Espanha	Estampagem e solda
Sofir	Itália	Instalação de prensas
Sulbras	Brasil	Fornece para <i>Brose</i> e <i>Denso</i> – <i>Door Plate</i> e Co-injeção do <i>Front</i>
Usimequi	Brasil	Serviços de manutenção de ferramentas

Fonte: Kutney, 2015.

Como se pode observar, muitas das empresas são multinacionais, trazendo seus capitais estrangeiros para investir na região novas tecnologias, gerando empregos e novas demandas. As vantagens para essas empresas se deslocarem de seus países de origem se referem aos custos, mão de obra barata e incentivos, que se tornam compensatórios mesmo para uma implantação distante da sede. No entanto, como é sabido que esses são os interesses dessas multinacionais, há os riscos de dado determinado tempo, a mesma se retirar e buscar espaços com maiores vantagens, além de pouco permitir desenvolvimento de empresas locais que desempenhem mesma função, em razão do domínio da técnica em um cenário com baixas condições de competição.

No que se refere aos condomínios que vão receber as novas empresas, os mesmos se dão a partir de iniciativas de sociedades imobiliárias locais para ofertar na área propostas integradas de infraestrutura industrial e logística multimodal, a exemplo do que ocorre no entorno de SUAPE com o Cone Suape. Objetiva-se com isso atender ao novo polo de desenvolvimento, sobretudo a Fiat, mas também a Hemobrás e a VVP.

Em Goiana será implantado o Cone Goiana, criado em 2010, a partir da parceria da Cone (Condomínio de Negócios) e a Moura Dubeux Engenharia, com Fundo de Investimento aberto e gerido pela Caixa Econômica Federal por meio do FI-FGTS, busca repetir a experiência do modelo implantado pela mesma parceria no município do Cabo de Santo Agostinho, o Cone Suape¹⁰¹. A expectativa era de que se iniciassem as obras em outubro de 2016, com uma projeção de 18 meses para o fim da construção, no entanto até o final de 2016 não havia começado (SDEC, 2016).

Já Itapissuma, município vizinho e que vem intervindo em sua infraestrutura para melhor aproveitar esse cenário de aportes de capital, deve receber o condomínio industrial

¹⁰¹ Salienta-se neste ponto que a parceria recém-firmada entre a Cone e a americana *Blackstone* se restringe ao empreendimento Cone Suape.

Armazenna Itapissuma. O empreendimento é fruto da sociedade formada pela GL Empreendimentos e Cavalcanti Petribu Empreendimentos. A GL é pernambucana e atua nos segmentos de complexos industriais, logísticos e de serviços, *shopping centers*, energia, indústria de alimentos e empreendimentos imobiliários, enquanto o grupo Cavalcanti Petribu, também pernambucano, atua nos segmentos sucroenergético, tratamento e destinação final de resíduos e mais recentemente em empreendimentos imobiliários.

Assim como no caso do grupo Cornélio Brennand, verifica-se uma adequação de setor para o aproveitamento maior das oportunidades que se apresentam. Essa questão será melhor discutida na seção 6.2 sobre as implicações desse movimento na reprodução do espaço, no que se refere aos novos ou antigos produtores do espaço.

Em São Lourenço da Mata, a implantação da Arena em si não estimulou a chegada de indústrias ou empresas de suportes a esse fim, inclusive, essa não era a expectativa, e sim de que Arena dinamizaria a área como opção de moradia (o que será discutido na seção a seguir). Por outro lado, os incentivos fiscais, e sobretudo a instalação do Distrito Industrial Pau Brasil em 2013, têm tido resultados melhores na pretendida atração de empresas.

O Distrito Industrial foi inaugurado com o início das operações da Famastil Taurus/Pratk, uma empresa fundada no Rio Grande do Sul com 60 anos de atuação, que decidiu investir R\$ 12 milhões em uma nova unidade em São Lourenço da Mata (NOTARO, 2013). Conta com produtos diversificados para a construção civil, jardinagem, irrigação, mecânica e utilidades que distribui para o mercado interno e exporta para todo o mundo. Em 2004, associou-se a Taurus, uma companhia brasileira de capital aberto e também gaúcha (FAMASTIL TAURUS, 2016).

A partir da concretização do distrito industrial, a Mec-Tronic de materiais elétricos, já com sede em São Lourenço da Mata, decidiu expandir sua capacidade por meio da construção de uma nova planta e da modernização do maquinário no referido distrito, com investimentos em torno de R\$ 60 milhões (NOTARO, 2013). Observa-se o aproveitamento por parte da empresa, como também da oportunidade de crescimento com novo apoio do Estado, o qual já tinha justificado a instalação da sua primeira sede em 2003.

Logo após a inauguração do distrito, foi anunciada pela AD Diper, em parceria com a Prefeitura de São Lourenço da Mata, a negociação de mais dois empreendimentos: a Maxtil Indústria e Comércio Ltda e a Indústria Pernambucana de Alumínio Ltda. A Maxtil fabrica calhas, eletrocalhas em metal, canaletas, dentre outros, é também uma empresa de capital aberto, fundada em 2009, com sede em Jaboatão dos Guararapes, e previu um investimento de R\$ 11 milhões na construção de suas instalações no distrito. Já a Indústria Pernambucana de

Alumínio Ltda., que fabrica produtos como caldeirões, caçarolas e panelas diversas, estimou seus investimentos em R\$ 8 milhões. Juntas deveriam gerar mais de 300 empregos diretos (NUNES, 2013).

Em setembro de 2015 – ano em que a crise econômica já estava evidente –, novas articulações entre Prefeito do Município, Governador do Estado, e o então Presidente da AD Diper sinalizaram para a chegada no distrito industrial da FL Pré-Moldados de Concreto (Metron Premoldados) e da Indústria Pernambucana de Alumínio, entretanto não se confirmou a implantação de nova planta da Maxtil, em São Lourenço da Mata (SÃO LOURENÇO DA MATA, 2015).

Na época salientou-se que os novos investimentos possibilitariam novo fôlego de geração de emprego ao município em um momento de crise. Porém, em visita realizada em abril de 2017, verificou-se que ainda não há a construção dessas novas plantas. Apesar disso, vinha sendo solicitada ainda a instalação de outro Distrito Industrial, que se daria a partir de doações de terras com encargo, por meio do banco de terras formado, o qual foi apresentado no capítulo anterior. Desse modo, cinco empresas receberam concessão da prefeitura para instalação no Distrito Municipal, a saber: A Jamed Comércio Ltda, de produtos de higiene pessoal, que recebeu 0,5 hectares para sua instalação, resultante de terras desmembradas do Engenho General; Bognar do Nordeste Indústria e Comércio de Materiais de Construção Ltda, que produz válvulas, registros, peças e acessórios, a qual recebeu 0,6 hectares; Timbi Construções Ltda ME que produz artefatos de cimento, cuja área doada corresponde a 3 hectares. Além de empresa de serralharia e marcenaria e outra de artefatos de concreto (SÃO LOURENÇO DA MATA, 2013).

As respectivas doações foram publicadas no Diário Oficial do Município em 8 de julho de 2013 e asseguradas pelo Governador Paulo Câmara, em 2014, que afirmou que São Lourenço da Mata teria um novo polo industrial. O qual, até então, conforme visita realizada em abril de 2017 não se confirmou. Por fim, salienta-se as instalações do grupo Wyda embalagens – Alukenti, empresa de grande porte no ramo de embalagens de alumínio descartáveis, que se implantou às margens da BR-408, na Muribara.

Diante do prolatado, vê-se que em Goiana, os investimentos e incentivos estatais estão tendo retorno mais evidente, em virtude da confirmação das implantações e funcionamentos de empresas com grande poder de atração de outras multiplicadoras. De modo que ainda que tenha eclodido a crise, a dinamização tem tido continuidade. Já em São Lourenço da Mata, a dinamização econômica pretendida tem sido lenta, apesar dos incentivos fiscais e doações de terrenos às empresas e indústrias, supõe-se que nesse caso se deve à falta de confiança no

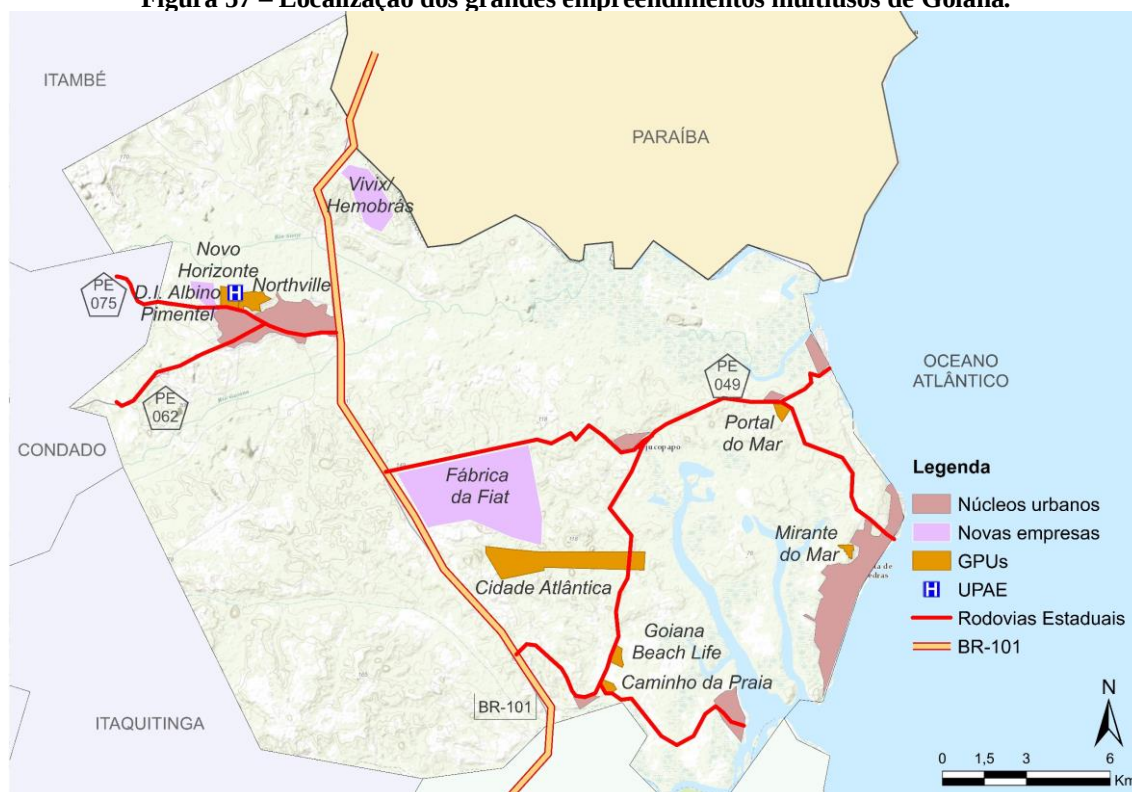
momento econômico, uma vez que são fábricas independentes, e não dependem do bom funcionamento de outras.

6.1.2 Os novos empreendimentos com fins habitacionais, comerciais, serviço e/ou lazer: os grandes complexos multiusos

A implantação de grandes empresas confirmando a dinamização da economia e a formação de um novo polo de desenvolvimento em Goiana aqueceu quase que imediatamente o mercado imobiliário. Uma vez que a expectativa era a da chegada de inúmeros trabalhadores das variadas classes – inclusive funcionários de alto escalão – construtoras, imobiliárias e incorporadoras, algumas já atuantes na construção do polo de desenvolvimento, passaram a ter a região como foco de novas possibilidades.

Desse modo, começaram a ser anunciados grandes empreendimentos, com fins de moradia atrelados a usos mistos, sobretudo adotando o modelo de cidade ou bairro planejado, ou no mínimo de condomínios, podendo ser identificadas 7 propostas entre os anos de 2012-2016 dispersas pelo território de Goiana (Figura 57).

Figura 57 – Localização dos grandes empreendimentos multiusos de Goiana.

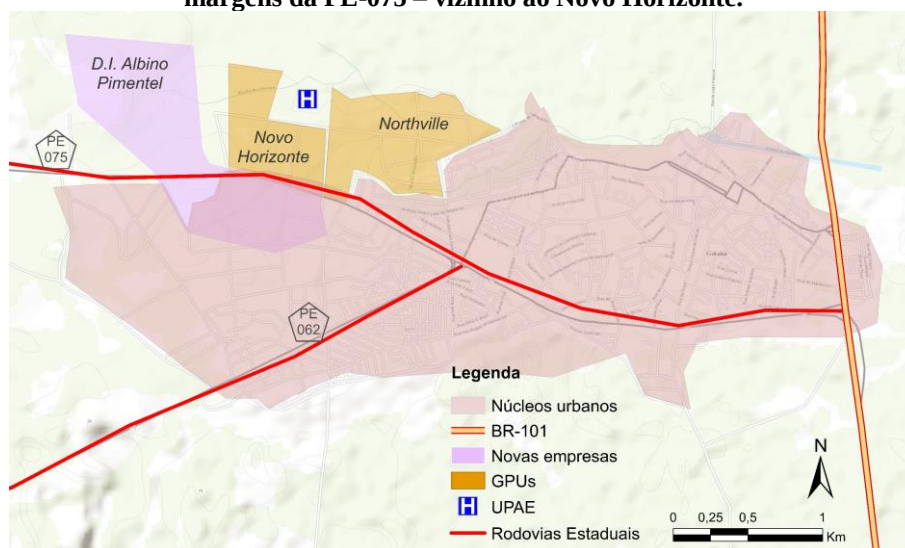


Fonte: Elaboração própria, 2017.

Um dos primeiros anunciados trata-se do bairro planejado *Northville*, do Grupo Empresarial Paradigma. Localiza-se às margens da PE-075, próximo ao Distrito Industrial, mas com acesso bem isolado do mesmo. Foi projetado pelo arquiteto Cláudio Manguinho, divulgado

como especialista em projetos de empreendimentos sob o molde de bairro planejado, em uma área de aproximadamente 50 ha com investimentos de R\$ 1 bilhão previstos (Figura 58).

Figura 58 – Localização do grande empreendimento *Northville* do Grupo Empresarial Paradigma às margens da PE-075 – vizinho ao Novo Horizonte.



Fonte: Elaboração própria, 2017.

O Grupo Empresarial Paradigma ou Consórcio Paradigma foi formado em novembro de 2010, é composto pelas empresas pernambucanas: AWM Engenharia, CA3 Construtora, São Bento Empreendimentos e Malus Incorporadora. Juntas intencionam, em um prazo de 10 anos, promover o complexo composto por dezenove quadras, as quais comportam setores comerciais – com espaço para a instalação de um *shopping center*; empresariais; hoteleiro, institucional, universitário, áreas esportivas, áreas verdes e dois setores residenciais diferenciados – um de loteamentos em um condomínio de casas fechado, que foi denominado *Northville Houses* e outro setor com torres de apartamentos, totalizando 2.200 unidades habitacionais, nomeado *Northville Residence* (Figura 59).

Figura 59 – Northville, empreendimento do Grupo Empresarial Paradigma.



Fonte: Northville, 2016.

Na primeira etapa previa-se a entrega do condomínio, o qual teve as vendas iniciadas em 2013. O *Northville Houses* conta com 105 lotes de área mínima de 450 m², com clube social com terraços, salão para festas e reuniões, bar/cozinha, sala para administração, banheiros, parque aquático com deck, minicampo de futebol, pista para caminhadas, bosque de contemplação, muros e pórtico com portaria para controle de acessos (NORTHVILLE, 2016). Além do muro e controle de acesso por portaria, o condomínio conta com um fator limitante natural, a presença do riacho Tanquinho margeando os fundos do empreendimento.

Observa-se pelo dimensionamento do lote e características complementares do empreendimento, que é voltado a um público de classe média alta a classe alta. Foi entregue aos compradores em março de 2015 (BALANÇO DO SALÃO, 2015), no entanto em visita realizada em abril de 2016, ou seja, um ano após a inauguração, havia apenas uma casa em construção em um dos lotes do empreendimento, e ainda assim, paralisada (Figura 60).

Figura 60 - Acesso ao Northville Houses e a única casa em construção paralisada em abril de 2016.



Fonte: Autora, 2016.

O fato observado pode indicar que muitos compraram lotes como investimento, sem a intenção imediata de repasse para fins de uso, ou também pode ser uma resposta a desaceleração da economia no país. De um modo ou de outro, enquanto as casas não são construídas, o condomínio não se consolida enquanto sua proposta original, não atendendo às expectativas de investidores que pretendiam extrair alguma renda.

Durante as obras do condomínio, decidiu-se pela antecipação da construção do hotel, haja vista que município do Estado vizinho estava conseguindo atrair pessoas em busca desse uso, e do empresarial a fim de atender à percebida demanda por serviços jurídicos e clínicas, os quais estavam previstos para serem iniciados apenas após a conclusão do condomínio (SANDES, 2014). O hotel chegou a ser negociado e definido que seria de categoria econômica com 120 quartos, mas conforme a referida visita *in loco*, em abril de 2016, constatou-se que ainda não começou a ser construído, assim como o empresarial.

No âmbito institucional, o empreendimento tinha delineado a instalação de uma Unidade de Pronto Atendimento (UPA). No entanto, a localização da unidade de saúde gerou muitas discussões e parte da população se mostrou insatisfeita com a proposta, apontando que seria mais adequada se fosse mais próxima da área central. Após discussões, a Prefeitura de Goiana doou terreno ao Governo do Estado para que fosse construída uma Unidade Pernambucana de Atenção Especializada (UPAE), entre o complexo *Northville* e o loteamento aberto Novo Horizonte, ou seja, fora do intencionado dos limites dos empreendimentos – ver localização na figura 57 (geral). A UPAE, conforme verificado na visita de abril de 2016, encontra-se em fase de finalização (Figura 61).

Figura 61 - Unidade Pernambucana de Atenção Especializada (UPAE). Via lateral é a via de acesso ao *Northville*.



Fonte: Autora, 2016.

Desse modo, no lugar previsto para UPA, o grupo Paradigma decidiu pela atração do Tribunal de Justiça de Pernambuco (TJPE) doando um terreno de 0,75 hectares, visto que se sabia que o mesmo procurava área para construção de um novo fórum na cidade. Com isso, havia uma expectativa de ampliar a procura por unidades residenciais no próprio complexo.

Os demais setores do empreendimento, previstos em etapas subsequentes, deram uma desacelerada, possivelmente já como resposta à crise econômica e política brasileira. O *Northville Residence* encontrava-se, em 2016, em fase inicial com a construção em andamento de apenas uma das torres previstas (Figura 62).

O *Residence* se refere a torres que contemplam apartamentos com opções de 2 e 3 quartos com suíte, com metragem variando de 46,35m² a 65,81m². As opções de 2 quartos concentram-se em edifícios de 4 andares, totalizando 32 apartamentos por edifício e podiam ser pleiteados dentro do programa MCMV, na faixa 2, daqueles que têm renda entre três e seis salários mínimos. Os apartamentos de três quartos serão em edifícios de 7 andares, totalizando 42 unidades habitacionais por torre, e são destinados ao público da faixa 3 do programa MCMV, com renda de seis a dez salários mínimos. Ao todo, serão 13 edifícios dentro do programa habitacional, oferecendo 500 unidades habitacionais (NORTHVILLE, 2016).

Figura 62 – Edifício em construção no empreendimento *Northville Residence*.



Fonte: Autora, 2016.

Assim, vê-se que há intenção de atender outras classes, embora não consiga propor moradia para faixa de menor renda, de zero a três salários mínimos. Mas, ao mesmo tempo, vê-se que o próprio empreendimento idealizado, como um bairro planejado, propõe-se segregar por muros, os lotes voltados à população de mais alta renda, mantendo e ampliando as condições de fragmentação observadas no município.

Além disso, observa-se que embora tenha um aproveitamento das vias existentes que foram continuadas para a construção do bairro, elas não estabelecem maiores possibilidades de comunicações, haja vista os limites físicos e naturais incorporados ao projeto, sendo a PE-075 e a estrada Boa Vista as únicas vias conectadas.

O que não corresponde ao discurso adotado pelo consórcio responsável, em que ressalta que “o bairro foi concebido, integrado à malha urbana e para consolidar o crescimento da cidade, levando em conta o seu passado histórico para fazer um futuro com uma história ainda maior” (NORTHVILLE, 2016). Discurso esse adotado para minimizar possíveis conflitos e discordâncias da instalação do empreendimento, ampliando assim a aceitação do modelo na área.

Seguindo também o modelo de bairro planejado e vizinho ao complexo *Northville*, às margens da PE-075, encontra-se em andamento a implantação do loteamento Novo Horizonte do Grupo de Investimentos Bom Negócio, uma parceria entre empresários de Goiana e Recife. Ocupa 34 ha e, diferentemente do condomínio presente no *Northville*, este será aberto (Figura 63). O investimento do grupo foi de R\$ 7 milhões, com expectativa de retorno de R\$ 52 milhões, tendo como público alvo as classes: média e média alta, tanto de futuros moradores quanto investidores (MERCADO IMOBILIÁRIO, 2015).

Figura 63 – Implantação e planta baixa do loteamento Novo Horizonte.



Fonte: Material de divulgação, 2014.

O projeto propõe 559 lotes, com metragens entre 240 m² e 288 m². Outro diferencial é permitir que o cliente apresente o próprio projeto da residência, uma vez que na maior parte dos loteamentos com características de bairro planejado, o cliente tem que escolher entre opções expostas pelos responsáveis pelo empreendimento. O loteamento será entregue com ruas pavimentadas, rede de abastecimento de água, energia elétrica, e área de verde e de lazer (LOTEAMENTO NOVO HORIZONTE, 2016).

Lançado entre o final de 2014 e início de 2015, mesmo com a deflagração da crise nacional o gestor comercial do grupo, Tarcísio Marques, garante que estão tendo boas vendas, afirmam que em três meses conseguiram vender mais da metade dos lotes. O que ele atribui a possibilidade de negociação direta entre os clientes, futuros moradores e os investidores, sem passar por uma análise financeira dos bancos, embora passem por uma análise de crédito, o risco é assumido pelo grupo. Além disso, o gestor destaca que há uma tradição em investir em terras, o que transmite segurança (MERCADO IMOBILIÁRIO, 2015).

Em visita em abril de 2016, observa-se que de fato mais da metade dos lotes estão vendidos e muitos estão reservados, mas parece ter ocorrido uma desaceleração das vendas, haja vista que se passou um pouco mais de um ano do lançamento (Figura 64). Neste ponto, alerta-se para o risco assumido pelo grupo que pode vir a comprometer a finalização do empreendimento, tendo em vista que na crise recente tem ficado evidente as dificuldades em manter compromissos assumidos e mesmo o mercado de terras, considerado seguro, tem apresentado fragilidades em face da possibilidade da não valorização pretendida.

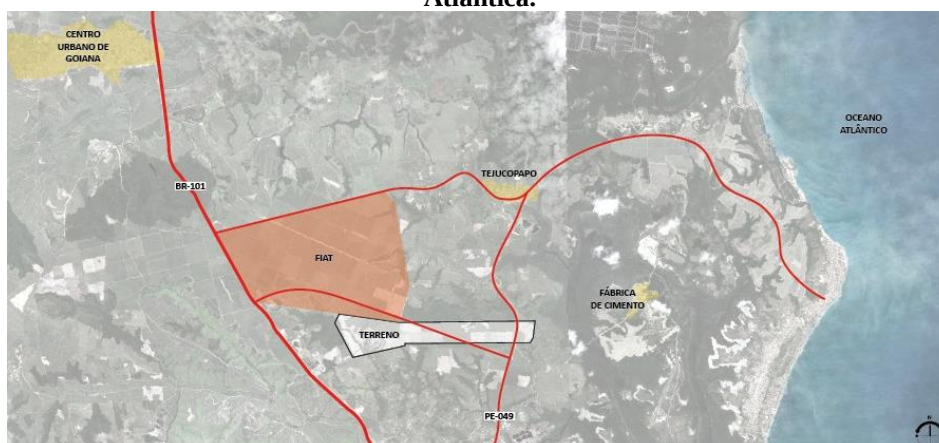
Figura 64 – Vendas em vermelho e reservas em azul do loteamento Novo Horizonte.



Fonte: Material de divulgação, 2016.

Um outro empreendimento de grande porte, com pretensões de aproveitar a dinamização econômica de Goiana e atender à demanda populacional esperada seria o Cidade Atlântica. Lançada em maio de 2012, localizado mais próximo do núcleo urbano de Tejucoapapo, ao lado da Fiat, utilizaria um terreno de 600 ha, com área residencial para em torno de 60 mil habitantes (Figura 65).

Figura 65 – Localização do terreno previsto para a implantação do GPU Cidade Atlântica do Consórcio Atlântica.



Fonte: Cidade Atlântica, 2012.

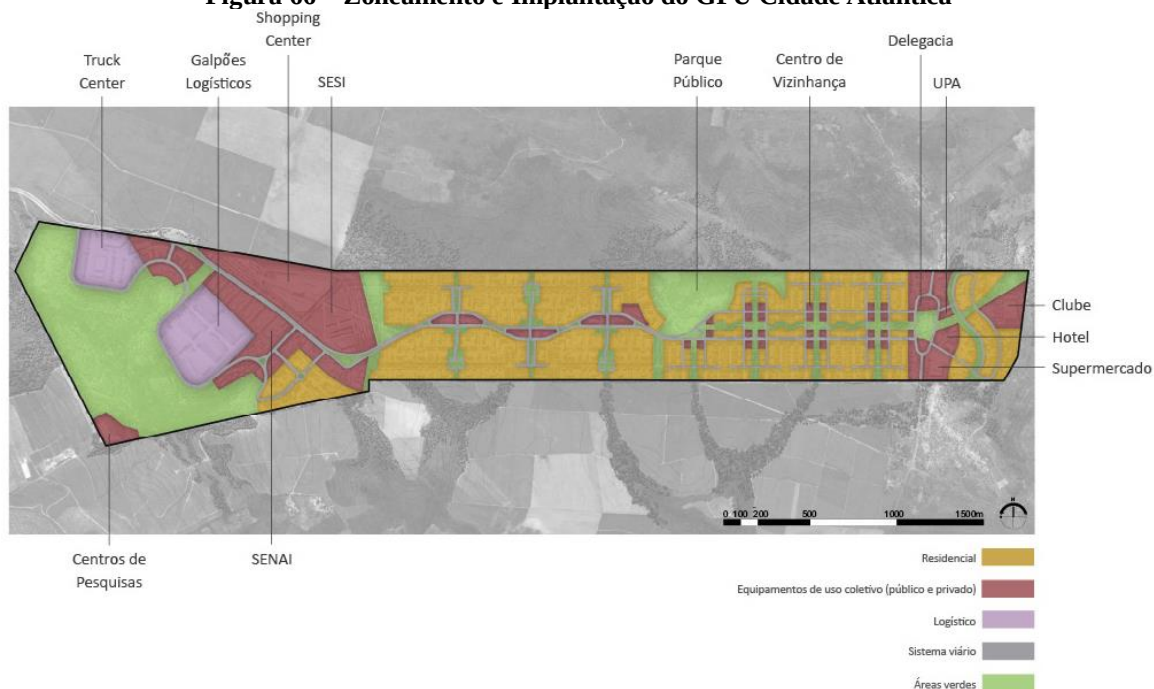
O GPU foi fruto do Consórcio Atlântica – formado pelos grupos Queiroz Galvão, Moura (Baterias Moura), Cavalcanti Petribu e a GL empreendimentos¹⁰² – e teve projeto realizado pela De Fournier & Associados, prevendo um investimento de R\$ 3 bilhões, com parceira do Governo de Pernambuco e da Prefeitura de Goiana (ROCHA, 2012).

O escritório De Fournier & Associados foi fundado em 1986, a partir da vasta experiência internacional de seu arquiteto titular, conta com dois escritórios, um no Rio de Janeiro e outro em São Paulo, que congregam diversas equipes de arquitetos e urbanistas, organizados em núcleos de produção, que atendem tanto o mercado nacional quanto o internacional.

O projeto de 600 ha destinava 200 ha para área de reserva e para atender a expansões futuras e nos 400 ha restante, previa-se a divisão da área em quatro módulos distintos: dois bairros, contando com 18 mil moradias ao todo, praças e parques; e dois centros de comércio e serviços, sendo um chamado de centro local, focado no público da Cidade Atlântica, com supermercados, postos de gasolina, escolas, e outros serviços; e outro regional, focado na população da cidade de Goiana e em extensão a Mata Norte, com *shopping center*, hospital, hotel, centro empresarial e centro de logística.

O objetivo da De Fournier foi criar um grande empreendimento baseado no modelo de cidade planejada sustentável, prevendo interação entre os organismos, estruturas construídas e o ambiente natural. Também se previu diferentes graus de densidade, sendo a maior próxima aos centros, onde estariam as áreas de comércio e convivência e a de menor densidade seria próxima à borda, em virtude das áreas naturais do entorno. Além disso, a proximidade com a fábrica, levou a empresa a propor, inclusive, uma área de logística, que poderia servir de apoio à fábrica (CIDADE ATLÂNTICA, 2012) (Figura 66).

¹⁰² Incita-se atenção para o fato que a Cavalcanti Petribu e a GL empreendimentos também fizeram parceria para a realização do condomínio de negócios a ser implantado em Itaipissuma, ressaltando como têm buscado extrair da área as oportunidades que se apresentam.

Figura 66 – Zoneamento e Implantação do GPU Cidade Atlântica

Fonte: Cidade Atlântica, 2012.

Como apontado no capítulo 5, mudanças no Plano Diretor Urbano do Município de Goiana foram realizadas para viabilizar a implantação da Cidade Atlântica, transformando a área que receberia o empreendimento em zona urbana, quando antes era rural. Ainda assim, o projeto precisou passar por uma reformulação para se adequar às diretrizes do novo zoneamento do Plano Diretor.

De modo que em janeiro de 2013, representantes do Consórcio Atlântica se reuniram com o então presidente da AD Goiana, Lucchese Júnior, já com a finalidade de definir os pilares e competências do consórcio e das três esferas do governo na implementação e infraestrutura necessária ao desenvolvimento da Cidade Atlântica. Na ocasião foram estabelecidos os equipamentos públicos que deveriam ser instalados no megaempreendimento, tais como: escola, unidade de saúde, posto policial, etc. (CIDADE ATLÂNTICA, 2013).

Entretanto, o grupo FCA fez um pedido para a não implantação do megaempreendimento naquela localidade, justificando que a proximidade com a fábrica da Fiat impactaria nas condições de expansão da mesma no futuro, pedido este que foi acatado no início de 2014. As coalizões políticas dos grupos FCA e Consórcio Atlântica entraram em conflito de interesse e a supremacia foi do grupo FCA da empresa Fiat, que já estava em construção, e tem gerado outros grandes investimentos para o Município e Estado.

Segundo reportagem veiculada no Diário de Pernambuco, em 7 de janeiro, após o pronunciamento da decisão, representantes do Consórcio Atlântica afirmaram que poderiam redimensionar o empreendimento, propondo algo de menor escala no mesmo local, e que outros

loais em Pernambuco estavam sendo considerados para a execução da Cidade Atlântica (PIMENTEL, 2014).

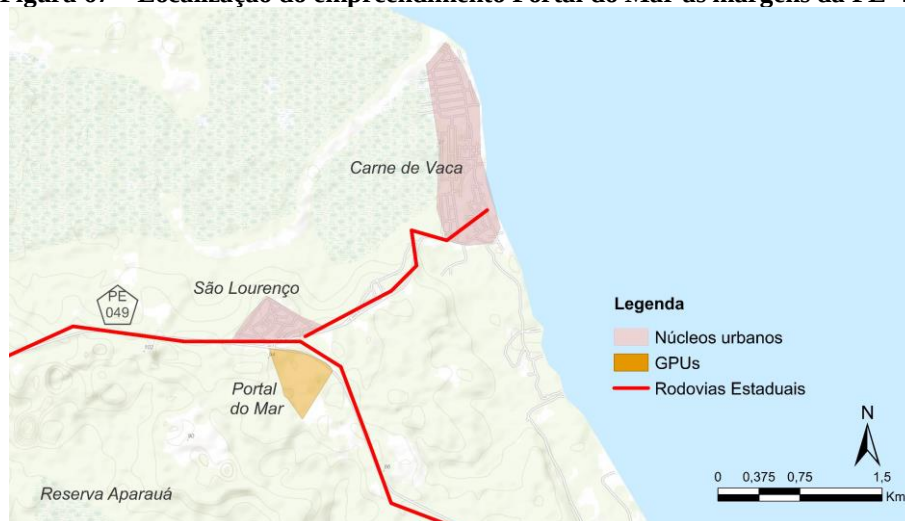
Contudo, ainda não há definição de nova localização, nem redimensionamento da proposta anterior, o que pode se relacionar ao atual cenário econômico do país, que arrefeceu o aquecimento do mercado imobiliário no Estado como um todo, e embora continue com alguma movimentação em Goiana, vem sendo atendido pela já implantação de inúmeros empreendimentos.

Esse empreendimento, se comparado aos demais propostos para o município, seria o de maior magnitude, com extensão territorial próxima a de um bairro da cidade do Recife como Boa Viagem (que conta com 753 ha de área), e visando atender uma população de 60 mil habitantes, iria proporcionar grande impacto na malha urbana de Goiana, e conseqüentemente, nas demandas e necessidades futuras de integração e conexão.

Entretanto, mesmo com a inviabilização desse GPU, vários outros loteamentos estão sendo instalados na área com propósitos semelhantes, e embora de menor porte, ao comparar com a Cidade Atlântica, juntos podem acentuar a fragmentação socioespacial, como se observa a partir da implantação de alguns deles nos setores de expansão, conforme alterações do Plano Diretor, de Tejucoapapo e Praias.

O loteamento Portal do Mar, por exemplo, é realizado pelo grupo formado pela AMP empreendimentos, Aparauá Ecoaventura e Carvalheira Soluções Imobiliárias e tem projeto de Moreira Lima. Localiza-se às margens da PE-049, ocupa uma área de aproximadamente 18 ha, do lado oposto ao assentamento São Lourenço, próximo à reserva Aparauá – a Sudoeste – a praia Carne de Vaca – a Nordeste -, e a praia Ponta de Pedras – a Leste, bem como, possui fácil acesso às fábricas que se instalam no município via PE-049 (Figura 67).

Figura 67 – Localização do empreendimento Portal do Mar às margens da PE-49.



Fonte: Elaboração própria, 2017.

A AMP Empreendimentos atua no mercado da região Nordeste na área de desenvolvimento urbano há mais de 30 anos, defende que seus projetos são pautados nos princípios do novo urbanismo – o qual visa garantir os usos e funções necessários da população no entorno, com vistas a valorização do espaço e garantia da vitalidade da área. Seus principais empreendimentos são de bairros planejados, loteamentos urbanizados e condomínios horizontais (AMP EMPREENDIMENTOS, 2016).

Alia-se a Carvalheira Soluções Imobiliárias para a comercialização e a Aparauá Ecoaventura, que é a administradora da reserva da Aparauá, localizada no entorno do empreendimento, da qual o grupo tira partido para divulgar o loteamento e as amenidades naturais proporcionadas nas proximidades.

No que se refere a localização, chama-se atenção para o fato da implantação do empreendimento só ter sido possível em virtude das alterações do Plano Diretor de 2012, uma vez que a área, em que se insere, era uma ZAT 2, de estuários municipais em que se previa uma ocupação de baixa densidade relativa e com a alteração passou a ser uma ZEUSL, para expansão da povoação de São Lourenço e a consecução da estratégia de desenvolvimento habitacional.

Neste ponto, convém refletir que São Lourenço é uma área de ocupação de remanescentes de quilombolas e que apresenta características específicas, que refletem a história e evolução urbana de Goiana. Assim, uma ocupação tão próxima e com as características da lógica econômica vigente, de financeirização do capital imobiliário, pode vir a romper com as singularidades do local, ou minimamente afrontar as tentativas, que já ocorreram de levar melhoria para a comunidade, com a implantação de um empreendimento

todo infraestrutura. A propaganda veiculada desse complexo evoca a proximidade das praias, das indústrias, sem citar o valor cultural e histórico da comunidade vizinha.

O empreendimento oferece opções de lazer e convivência, área destinada à Unidade de Saúde e à escola – as quais serão doadas ao poder público, centro comercial, hotelaria, capela, área verde, posto de segurança e ponto para transporte coletivo, além dos lotes para fins residenciais a partir de 250m². O empreendimento destaca para seu público a flexibilidade, através da possibilidade de cada um construir à sua maneira. A proposta deste loteamento também é de ser aberto e, inclusive, prevê-se que não se cobrará taxa de condomínio (Figura 68).

Figura 68 - Implantação do loteamento Portal do Mar.



Fonte: Portal do Mar, 2016.

Entretanto, questiona-se a responsabilidade sobre a manutenção da área de lazer, que ocupa um ha do empreendimento (Figura 69), visto que o grupo só anuncia que doará ao poder público lotes para a unidade de saúde e para a escola, mas que sem taxa de condomínio, possivelmente esta ficará a cargo das esferas governamentais, haja vista que o loteamento é aberto e poderá ser utilizado por todo cidadão. Bem como, questiona-se também, sobre a manutenção dos equipamentos de segurança, em virtude dos mesmos fatores ora assinalados.

Figura 69 – Área de usos mistos do loteamento Portal do Mar.



Fonte: Portal do Mar, 2016.

Nas proximidades do loteamento Portal do Mar, destaca-se ainda a atuação da Imobi Desenvolvimento Urbano, trata-se de uma empresa tradicional no ramo de projeto e urbanização de loteamentos, com atuação principalmente nos municípios de Paudalho e Glória de Goitá, Zona da Mata de Pernambuco e que passa a atuar fortemente em Goiana, com três empreendimentos já lançados na região, como o Mirante do Mar, Goiana *Beach Life* e o Parque das Palmeiras *Ecolife*, este último nos limites entre Goiana e Itambé. O investimento nos três empreendimentos chega a R\$ 35 milhões e o grupo ainda pretende realizar mais dois lançamentos no futuro.

O foco desses complexos é no uso residencial com áreas de lazer, não se pretende o modelo de bairro ou cidade planejada com a combinação de outros, mas é relevante destacá-los pelo tamanho dos empreendimentos e pela característica em voga no momento, de condomínio fechado, todos são anunciados como 100% fechados por muros.

O Mirante do Mar localiza-se em Ponta de Pedras, em área de expansão e já foi entregue em 2015. Conta com lotes que variam de 220 m² a 500 m² e área de lazer com piscina,

churrasqueira e área para jogos e festas, totalizando 14,4 ha de empreendimento (Figuras 70 e 71).

Figura 70 – Localização do GPU Mirante do Mar da Imobi Desenvolvimento Urbano.



Fonte: Elaboração própria, 2016.

Figura 71 – Mirante do Mar da Imobi Desenvolvimento Urbano.

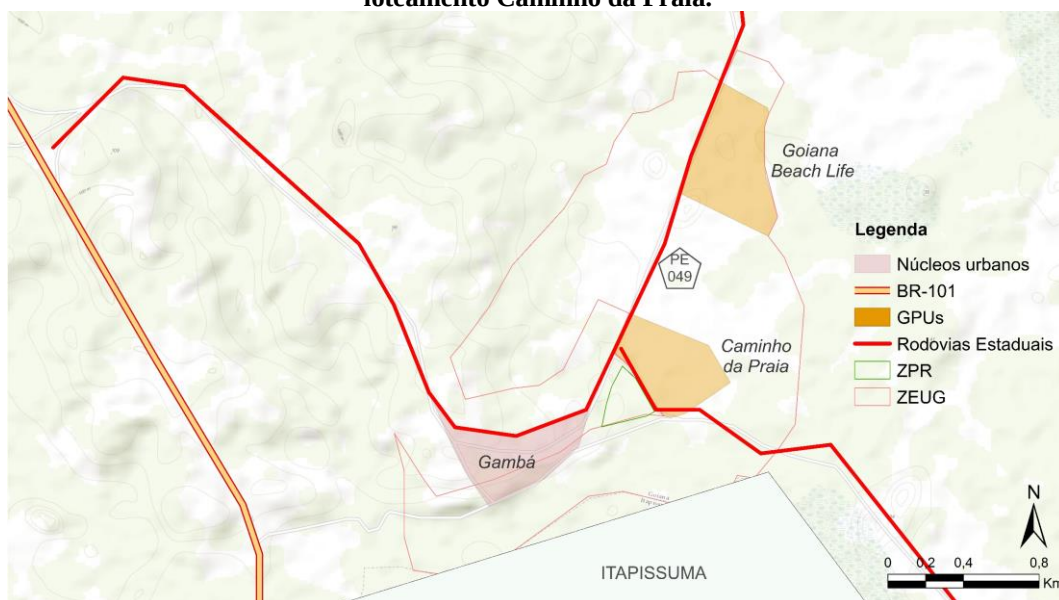


Fonte: Material de divulgação, 2016.

O *Goiana Beach Life* localiza-se às margens da PE-049, próximo à comunidade de Gambá e de outro condomínio, o Caminho da Praia e conta com 23,3 ha de área. Sua implantação nessa área também só foi possível em face das alterações do Plano Diretor, que tornou essa extensão em zona de expansão ZEUG, quando antes era uma ZRA. Semelhante ao

anterior, trata de um loteamento com uma área central destinada ao lazer, com piscina, salão de festas e jogos e churrasqueira (Figuras 72 e 73).

Figura 72 – Localização do GPU Goiana Beach Life da Imobi Desenvolvimento Urbano, próximo ao loteamento Caminho da Praia.



Fonte: Elaboração própria, 2017.

Figura 73 – Goiana Beach Life da Imobi Desenvolvimento Urbano.



Fonte: Material de divulgação, 2016.

Outro empreendimento nos moldes de bairro planejado, é o loteamento Caminho da Praia da Patrimônio Incorporações LTDA. Localiza-se às margens da PE-049, ocupa uma área de 18 ha nas proximidades de Gambá e do acesso à BR-101, como também do acesso às praias

pela PE-049 (Figura 74). Além disso, implanta-se em área que se limita com a ZPR, mantida após alterações do Plano Diretor (em verde na Figura 72).

O empreendimento segue o padrão dos últimos apresentados, contará com 522 lotes e área de lazer e também é fechado por muros, contudo prevê-se ainda o estabelecimento de atividades comerciais na área central (Figura 74).

Figura 74 – Condomínio Caminho da Praia da Patrimônio Incorporações LTDA.



Fonte: Material de divulgação, 2016.

O empreendimento em tela foi um dos primeiros a ser entregue, em dezembro de 2013, e conforme análise de imagens aéreas, já vinha sendo realizado desde 2010, antes mesmo da confirmação de muitas empresas para a área, especialmente a Fiat (Figura 75). Entretanto, na visita realizada em abril de 2016, observa-se que ainda não há edificações no local.

Figura 75 – Evolução do empreendimento Caminho da Praia.



Fonte: Google Earth, 2007, 2010, 2012 e 2015.

Como já mencionado anteriormente, a não realização do empreendimento para a função estabelecida termina por travar a valorização esperada, sobretudo para quem investiu ou adquiriu. Alia-se a isso o fato da economia brasileira vir desacelerando, pode-se ter uma retração de investimentos nesse modelo de empreendimento em um futuro próximo.

Em São Lourenço da Mata também se verifica o aquecimento do mercado imobiliário, porém muito mais estimulado pela proposta de implantação da Cidade da Copa, vinculada à Arena Pernambuco e a possibilidade de geração de uma nova centralidade, atraindo novos moradores, que por atração de novos empregados em face das empresas que vêm se instalando.

Após confirmação da implantação da Arena e divulgação do GPU Cidade da Copa, muitas construtoras passaram a atuar no município, apostando sobretudo em um público que já se apresentava característico em São Lourenço da Mata: o de classe média. Aproveitando naquele momento também as possibilidades do programa MCMV e da escassez de terrenos na cidade do Recife, pressionando para que os recursos do programa pudessem ser absorvidos pelas cidades vizinhas, especialmente São Lourenço da Mata, já que confluía com os interesses em direcionar para a nucleação Oeste a expansão urbana da RMR.

Desse modo, o município que não aparecia nas tabelas produzidas pela Federação das Indústrias do Estado de Pernambuco (FIEPE) até 2011, as quais dentre outros dados, trazem levantamento dos empreendimentos lançados na RMR, passa a constar com um número significativo de novas unidades, com destaque para o ano de 2012, quando 1664 unidades habitacionais foram colocadas no mercado (Tabela 9).

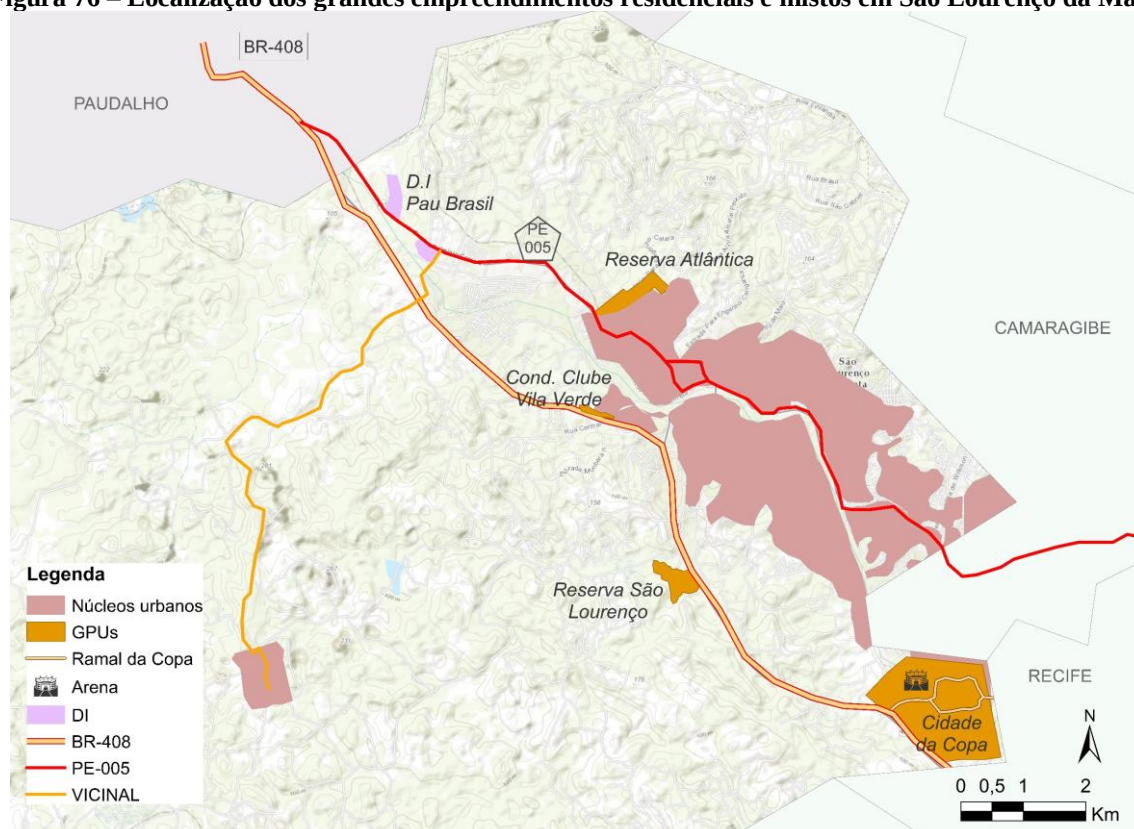
Tabela 9 - Unidades habitacionais lançadas por bairro por ano em São Lourenço da Mata.

BAIRRO	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Bela Vista	0	0	40	0	0	0
Centro	0	0	0	336	387	384
Muribara	0	1536	512	48	0	0
Pq. Capibaribe	0	128	0	0	96	96
Total	0	1664	552	384	483	480

Fonte: FIEPE, 2011-2016.

Dessas unidades serão aqui salientadas as que estão contidas nos grandes complexos multiusos no município, impactando de maneira mais intensa no espaço urbano, tais como: Reserva São Lourenço, Condomínio Clube Vila Verde e Reserva Atlântica (Figura 76).

Figura 76 – Localização dos grandes empreendimentos residenciais e mistos em São Lourenço da Mata.



Fonte: Elaboração própria, 2017.

A Reserva São Lourenço foi ofertada como primeiro bairro planejado de São Lourenço da Mata, localiza-se às margens da BR-408, a 3 km da Arena Pernambuco, na área incorporada recentemente como urbana, conforme alterações do Plano Diretor, em Zona de Urbanização Preferencial (Figura 76 anterior e Figura 77). O empreendimento é da Pernambuco Construtora que conta com mais de 50 anos de atuação no Estado no setor de obras industriais e construção civil, no entanto é o primeiro empreendimento da marca Pernambuco Construtora Soft, marca criada para assinar uma nova linha de produtos imobiliários com preços mais acessíveis dentro do programa MCMV (PERNAMBUCO CONSTRUTORA, 2017).

Figura 77 – Localização do GPU Reserva São Lourenço da Pernambuco Construtora com destaque para os usos do entorno em São Lourenço da Mata.

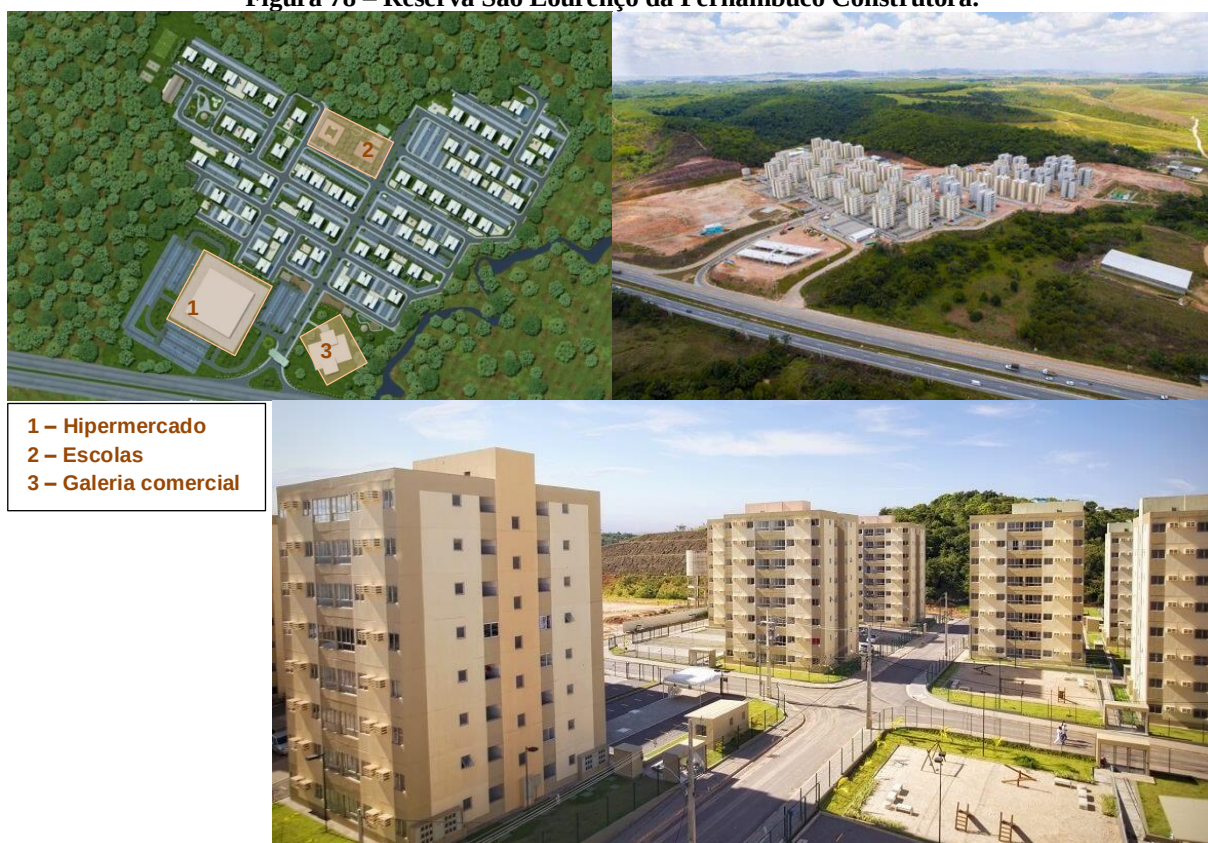


Fonte: Material de divulgação, 2012.

Como se pode observar, a Reserva São Lourenço fica afastada do núcleo consolidado do município com integração apenas pela BR-408. De modo, que o grande projeto urbano ocupa uma área de 32 hectares, dividida em condomínios fechados com 64 torres de 8 andares e 4 apartamentos por andar, de 2 quartos cada, com metragens média de 49m², voltados para famílias com renda em torno de R\$ 2 mil¹⁰³. Seguindo também o modelo de bairro planejado, observado em outras cidades da RMR e Goiana, o projeto contemplou além das 2048 unidades habitacionais, um local para a instalação de um supermercado, galeria comercial, igreja, escola e áreas de convívio e lazer, por meio de um clube com piscina, churrasqueira, pista de *cooper* e quadra. Envolveu ainda uma área de reserva de Mata Atlântica, com aproximadamente 12 hectares, a qual se utilizou para divulgar os atrativos do local (Figura 78).

¹⁰³ Ano de referência 2012, em que o salário mínimo vigente era de R\$ 622,00. De modo que a faixa de renda era superior a 3 salário mínimos.

Figura 78 – Reserva São Lourenço da Pernambuco Construtora.



Fonte: Material de divulgação, 2012.

Neste caso, verifica-se uma adequação do modelo de bairro planejado ao público alvo, a que se destina o empreendimento de classe média, média baixa, em que a tipologia é diferenciada da observada nos bairros planejados propostos em Goiana. No entanto, engloba e cerceia, dentro dos limites do empreendimento, investimentos em infraestrutura básica, como ruas pavimentadas, sistema de drenagem, estação de tratamento de esgoto, demandas da população como um todo, sobretudo, em município que se caracteriza muito carente nesse âmbito.

Tendo sido lançado o empreendimento em 2012, suas unidades habitacionais começaram a ser entregues em março de 2014 (PERNAMBUCO CONSTRUTORA, 2014), antes da realização do mundial de futebol. Até janeiro de 2017 havia unidades disponíveis para venda, sendo oferecidas vantagens como gratuidade no ITBI e/ou dispensa do valor de entrada, no entanto se destaca que o setor comercial previsto, encontra-se ainda em construção¹⁰⁴, levando a reclamações por parte de moradores, em virtude da necessidade de deslocamentos para o centro de São Lourenço da Mata para o abastecimento essencial.

¹⁰⁴ Conforme visita em 1º de abril de 2017.

O centro dista cerca de 5 km da Reserva São Lourenço, em veículo particular, o trajeto leva em torno de 10 minutos, entretanto devido ao perfil socioeconômico do público alvo, deve-se considerar a necessidade de uso do transporte público, que contando com apenas uma linha de ônibus (2410 – Parque Capibaribe/TI TIP) como opção para esse percurso, o trajeto dura em média 40 minutos¹⁰⁵. Demandando ainda que o morador cruze a BR-408, a qual não conta com passarela, para chegar até a parada de ônibus.

Ressalta-se, por fim, que no entorno do empreendimento não se verifica lançamentos de novos empreendimentos que possam melhor dinamizar a área, atraindo outros serviços e comércio. Além disso, a não confirmação da Cidade da Copa deve arrefecer novamente a expansão nessa outra margem da BR-408, já que ainda há espaços a serem consolidados mais próximos do núcleo urbano central.

Outro grande empreendimento lançado, embora de menor porte se comparado ao anterior apresentado, mas de grande relevância e impacto para as características da cidade, foi o **Condomínio Clube Vila Verde**, também localizado às margens da BR-408, porém na face oposta à Reserva Lourenço, no bairro Muribara, em Zona de Urbanização Preferencial e na área que já era tida como urbana no Macrozoneamento do Plano Diretor de 2006 (Figura 79).

Figura 79 - Localização do GPU Condomínio Clube Vila Verde da VL Construtora com destaque para atrativos do entorno e proximidade de Camaragibe.



Fonte: VL Construtora, 2016.

Embora esteja na porção periférica do núcleo urbano mais consolidado, possui um acesso mais fácil ao centro pela R. Central, em veículo particular ou a pé, mas é atendido por somente uma linha de ônibus, a 2420 Muribara/TI Camaragibe, e mais diretamente, por uma

¹⁰⁵ O tempo do trajeto foi medido se utilizando do software de pesquisa e visualização de mapa *Google Maps* e do aplicativo *CittaMobi*, o qual oferece informações sobre as linhas de ônibus e paradas.

variação dessa linha, que é a 2420 Muribara/TI Camaragibe Via Vale do Amanhecer, com maiores intervalos de horários entre os ônibus.

O empreendimento é da VL Construtora, que atua no mercado imobiliário de Pernambuco, com ênfase nas incorporações e construções de condomínios e residenciais. Trata-se de um condomínio fechado por muros e com acesso controlado por guarita, ocupando uma área de 2,5 hectares, com 432 unidades habitacionais distribuídas em 14 blocos no modelo térreo mais 3, contemplando também a faixa 2, do programa MCMV, com renda acima de 3 salários mínimos. As unidades são de 2 quartos com metragem média de 46m², como atrativo dispõe de uma extensa área de lazer com itens que caracterizam o condomínio tipo clube, tais como piscina, *playground*, creche, quadras, praças, etc. (Figura 80).

Figura 80 – Condomínio Clube Vila Verde da VL Construtora.



Fonte: VL Construtora, 2016.

Lançado em maio de 2014, com previsão de entrega para maio de 2017, em dezembro de 2016, encontrava-se na fase de execução de alvenaria e dotação de infraestrutura, segundo informações disponibilizadas pela VL Construtora (2016), com uma grande probabilidade, portanto de extrapolar o prazo definido (Figura 81).

Figura 81 – Andamento da obra do Condomínio Vila Verde em dezembro de 2016.



Fonte: VL Construtora, 2016.

Com conceitos semelhantes, envolvendo vários itens de lazer, mas de menor porte, a VL Construtora foi a responsável pela implantação de mais 5 empreendimentos no município de São Lourenço da Mata, os residenciais: Vila Nova (48 unidades com plantas de 42 e 48 m²), Vila Luz (40 unidades de 45 m²), Vila da Copa (20 unidade com plantas de 51 e 52 m²), Vila Capibaribe (6 casas unifamiliares) e Vila Bela (20 unidades com plantas de 45 a 50 m²), todos entregues e com financiamento pelo programa MCMV (VL CONSTRUTORA, 2016) (Figura 82).

Figura 82 – Empreendimentos da VL Construtora em São Lourenço da Mata – da esquerda para direita e de cima para baixo: Vila Nova, Vila Luz, Vila da Copa e Vila Bela.



Fonte: Material de divulgação, 2016.

Como se pode observar, a VL Construtora vinha atuando no município com pequenos empreendimentos, mas possivelmente motivada pelos grandes projetos urbanos que começavam a ser anunciados na cidade, insere-se nesse contexto, aproveitando do cenário promissor na época do lançamento, com bons índices de vendas. Atualmente, existem unidades do Condomínio Clube Verde disponíveis para a venda.

O GPU Reserva Atlântica trata-se de um empreendimento previsto em um terreno com área de 30 hectares, às margens da PE-005 (Figura 76 – geral). Distante do centro apenas 1,5 km, porém nos limites do crescimento do município em região periférica, possui opções de ônibus que passam na PE-005 com destino ao Terminal Integrado em Camaragibe e/ou com destino ao distrito Matriz da Luz (Linhas 2493 Tiúma/ TI Camaragibe e 2419 Matriz da Luz/TI Camaragibe), ou na Av. Miguel La Banca que contempla linha com destino ao centro (2491 São Lourenço/TI Camaragibe). Como se pode observar, no seu entorno próximo há escolas, comércios, bancos, unidades de atendimento de saúde, etc. (Figura 83).

Figura 83 – Localização do GPU Reserva Atlântica da Nacional Empreendimentos e seus 4 empreendimentos, com destaque para atrativos do entorno.



Fonte: Material de divulgação, 2012.

Ainda que se implante em continuidade da malha urbana existente, não dialoga diretamente com o espaço urbano produzido no seu entorno – sua principal via de acesso se dá na face ainda não ocupada do território – para além do modelo condomínio fechado, com vários serviços no seu interior, apresenta uma tipologia bastante diferente das encontradas na proximidade local, com verticalização e a dotação de toda uma infraestrutura que permanece carente na região, como será abordado a seguir.

O grande projeto urbano foi proposto pela Nacional Empreendimentos, empresa que foi criada em 2005, com o objetivo de desenvolver empreendimentos para atender às demandas latentes do mercado imobiliário. Com sede no Recife, atua em diversos municípios do Estado de Pernambuco, tais como Jaboatão dos Guararapes, Caruaru, São Lourenço da Mata e Carpina.

Conforme divulgado em sítio próprio, desenvolve, comercializa e constrói imóveis em diferentes segmentos, como edifícios de alto e médio padrão, empresariais, residenciais do Programa Minha Casa Minha Vida e loteamentos, através da Norplan Urbanismo, empresa do Grupo Nacional (NACIONAL EMPREENDIMENTOS, 2017).

O empreendimento se trata de um complexo que explora os itens de lazer – piscina, quadras, academia, *playground*, salão de jogos; serviços utilitários – lavanderia, local para lavagem de carro; e a proximidade de área de Mata Atlântica. Foi dividido em 4 etapas por condomínios, sendo lançado um por ano: o primeiro em 2012, que foi a Reserva Atlântica Jatobás, com 448 unidades de 45 m², em dois quartos, sendo entregue em maio de 2016. Em 2013, foi lançada a Reserva Atlântica Figueiras, nos mesmos moldes, 448 unidades de 45m², em dois quartos, entregue em março de 2017 (Figura 84 e 85).

Figura 84 – Condomínio Reserva Atlântica Figueiras (com detalhes em verde) e Jatobás (com detalhes em marrom) da Nacional Empreendimentos.



Fonte: Autora, 2017.

Figura 85 – Implantação da Reserva Atlântica Figueiras, mesmo modelo implantado para os demais condomínios do empreendimento.



Fonte: Material de divulgação, 2013.

No ano de 2014, foi lançada a Reserva Atlântica Palmeiras com duas opções de planta, uma de 45 m² e outra de 54m², em 336 unidades habitacionais. A entrega estava prevista para 2017, mas a obra se encontrava em dezembro de 2016 na fase de terraplanagem, indicando que haverá um tempo médio de mais dois anos de espera por parte de moradores e investidores.

O último lançamento, que se deu em 2015, foi o da Reserva Atlântica Jacarandás, o qual foi definido após pesquisa realizada pela construtora no município, em que se percebeu a demanda por unidades habitacionais de três quartos, mas de custo acessível. O empreendimento foi desenhado, a fim de atender a essa demanda com duas opções de planta de 53 e 57m², em 384 unidades, e se conseguiu viabilizá-lo dentro do programa MCMV (NACIONAL EMPREENDIMENTOS, 2015).

A Nacional Empreendimentos tem expandido seu campo de atuação, tendo lançado recentemente o Reserva Atlântica Cajueiros em Goiana, com início da movimentação de terra em janeiro de 2017. Em padrão semelhante aos que estão sendo implantados em São Lourenço da Mata, com vários itens de lazer, dois quartos, com uma metragem menor, 41,5m², localiza-se na PE-062 no distrito consolidado de Goiana (NACIONAL EMPREENDIMENTOS, 2017) (Figura 86).

Figura 86 – Reserva Atlântica Cajueiros no município de Goiana da Nacional Empreendimentos.



Fonte: Nacional Empreendimentos, 2017.

Com isso, vê-se uma construtora de menor porte, recente no mercado, mas que vem aproveitando as oportunidades da atração de investimentos e dinamização da economia, dentro de uma escala compatível com seu tamanho e poder decisório.

Além dos empreendimentos atraídos para São Lourenço da Mata, a realização do mundial de futebol e a possibilidade, na época, da instalação da Cidade da Copa, atraíram

investidores para o município vizinho, Jaboatão dos Guararapes, com a implantação dos já mencionados Alphavilles. Em 2011, lançam o primeiro condomínio da rede em Jaboatão, que já tinha no Recife, desde 2006, e devido ao sucesso de vendas lançam o segundo no mesmo ano, antecipando o que estava previsto para o ano seguinte.

No contexto de estudo de economia financeirizada e aproximação do mercado imobiliário ao setor financeiro, observa-se que há uma grande corrida de empresas construtoras para aproveitar as oportunidades que se assinalam, após volumosos aportes de capital e contrapartidas do Estado. Nesse cenário se verificam desde pequenas empresas locais a grandes empresas, com experiências nacionais que disputam mercado usando as diversas estratégias, capital aberto na bolsa de valores, formação de consórcios, *joint ventures*, SPEs ou assumindo riscos maiores em atuação individual.

Em Goiana, observaram-se maiores apostas de empresas maiores, mas de atuação no próprio Estado, que buscaram formar consórcios entre si para compor o capital necessário para o investimento. Como verificado, com exceção da frustração da não realização do grande empreendimento Cidade Atlântica, os grupos conseguiram comercializar bem os lotes, ainda que a demanda para fins de moradia não tenha se confirmado, o que vem diminuindo as condições de novos investimentos desse caráter no município.

Já em São Lourenço da Mata não foram identificados casos de coalizões entre empresas, com vistas a um mercado de renda média a baixa, as construtoras de experiências mais localizadas, aproveitaram-se das facilidades de crédito oferecidas pelo programa habitacional MCMV e viram naquele município maior chance de retorno. Os quais tiveram boas vendas até o início da crise econômica em 2015.

6.2 As implicações da era da financeirização e dos grandes projetos urbanos na reprodução do espaço urbano

Nesta seção são estudados, em profundidade, os impactos socioespaciais nos municípios de Goiana e São Lourenço da Mata, resultantes da implantação desses grandes empreendimentos, desde a financeirização da economia e do capital imobiliário. Os impactos são observados a partir das nove dimensões analisadas e propostas por Vainer (2012) e apresentadas no capítulo 3, somada à dimensão Demográfica, identificada ao longo da pesquisa como importante a ser observada, em virtude da expectativa de aumento populacional que surgiu para esses municípios.

O objetivo é verificar possíveis rupturas e até mesmo permanências na forma de reprodução do espaço urbano, haja vista as transformações ocorridas na atuação dos agentes, dos tipos de

agentes, na política e economia em um contexto global, mas que têm implicado em mudanças na esfera local. Salienta-se que as dimensões apresentadas no terceiro capítulo enfatizam as rupturas ocorridas em outras cidades brasileiras, de modo que se aplica, nos casos apresentados, para confirmar ou refutar a hipótese de que os GPUs contemporâneos têm um grande potencial de ampliar a fragmentação na produção do espaço urbano, e principalmente, identificar as características do processo de produção do espaço urbano no cenário pernambucano, a partir da financeirização do capital imobiliário e dos investimentos para além da cidade polo da RMR, Recife, já que seu contexto de formação e evolução urbana é pautado por fragmentações e desigualdades socioespaciais, convém identificar e analisar rupturas e permanências oriundas de todo o contexto recente, em busca de compreender e vislumbrar desafios urbanos futuros.

6.2.1 *Os novos (e velhos) agentes produtores do espaço: impactos nas dimensões política e institucional*

A corrida pela disputa do excesso de liquidez de capital que se apresentava, em meados dos anos 2000, acarretou reformulações nos agentes produtores do espaço urbano, em busca de ampliar as possibilidades de ganho e se inserir de maneira mais consolidada no cenário de financeirização que se apresentava. Para argumentar essas questões são retomadas as categorizações dos agentes produtores do espaço, postas por Côrrea (1989) e discutidas no terceiro capítulo, bem como são observadas as coalizões entre eles e os novos arranjos institucionais identificados.

Nos municípios em que os estudos foram aprofundados, observou-se que os **proprietários dos meios de produção**, os quais frequentemente são também os maiores consumidores do espaço, são os grandes produtores de cana-de-açúcar, principal atividade agrícola produtiva em ambos os casos. No entanto, conforme já discutido, os ganhos com essa atividade já não registram grandes margens de lucro e revela períodos de instabilidade, em virtude de fatores externos com frequência.

Desse modo, sendo sabido que esses agentes comumente entram em conflito com os proprietários fundiários, sobretudo em face da diversidade de interesses, pois a princípio o primeiro visa o valor de uso do terreno, e o segundo o valor de troca, convém destacar indícios de mudança de setor de atuação. Como exemplo, têm-se os casos identificados em Goiana dos grupos Cornélio Brennand e do grupo sob comando de Ricardo Brennand, os quais já vinham dinamizando suas atividades econômicas, para além das atividades relacionadas ao engenho, e começaram a perceber as novas possibilidades do setor de desenvolvimento imobiliário, a partir

da mudança na legislação, transformando áreas rurais em áreas urbanas, garantindo altas margens de lucro, pela valorização da terra urbana.

Nessa situação exposta, pode-se inferir que eles passam de proprietários dos meios de produção, para proprietários fundiários, e em dadas circunstâncias, para promotores imobiliários, transitando por várias áreas de atuação, a depender do interesse. Já em São Lourenço da Mata, os proprietários dos meios de produção têm se mantido, de modo que não se identifica mudanças significativas nesse setor.

No caso dos **proprietários fundiários**, como vem sendo mencionado, visam obter mais renda da terra, seja por venda ou arrendamento para fins comerciais, residencial de luxo ou que possibilitem maiores retornos. Para tanto, são os que possuem maiores interesses na extensão da porção urbana, haja vista que é um terreno mais caro que o rural e que permitem mais possibilidades construtivas, de modo que tendem a pressionar o agente Estado para alcançar essa condição.

Em Goiana, os proprietários fundiários, inclusive os que migraram para essa categoria nos anos 2000, aproveitaram as oportunidades e o crescente interesse do mercado imobiliário com foco nos condomínios, cidades e bairros planejados para comercializar suas terras, bem como em dadas situações, seguiram também para a categoria de promotores imobiliários, promovendo eles mesmos os grandes projetos urbanos.

Por outro lado, em São Lourenço da Mata, observa-se que um dos grandes proprietários de terra, é o próprio Estado, nesse caso, na figura do Governo Pernambucano, o qual detém muitas das terras que foram de antigos engenhos, cabendo a ele a decisão de colocar essas terras à disposição de grandes empresas para incentivar a dinamização econômica por meio da indústria, utilizando-se para tanto do instrumento de doações com encargos.

Ainda analisando os proprietários fundiários, retoma-se a classificação de Logan e Molotch, apresentadas também no terceiro capítulo, e que se aplica a esses agentes, com extensão aos promotores imobiliários que se divide em: o passivo – o proprietário que vende quando percebe uma oportunidade de lucro; o ativo – aquele que analisa as condições futuras para identificar situações convenientes para a venda; e o estrutural – o qual atua intervindo para gerar as mudanças necessárias para alcançar maior lucro.

Neste caso, tanto em Goiana quanto em São Lourenço, verifica-se a ocorrência de proprietários fundiários e promotores imobiliários dos três tipos. O tipo passivo é representado pelos pequenos proprietários de terra, que adquirem para usufruto, mas encontram na venda uma opção de lucro oportuno. O tipo ativo, que atua muitas vezes com base em informações privilegiadas, ou por estar presente em obras e intervenções em que há uma expectativa de

valorização, possibilitando a aquisição de terreno a preço bem mais baixo, e repassando após a valorização do mesmo, a preços mais elevados, ou ainda a exemplo da GL Empreendimentos em Goiana, que atua como promotor imobiliário no setor industrial e residencial, percebendo o potencial de demanda gerado por uma ou outra atuação.

Em São Lourenço da Mata destaca-se a movimentação dos proprietários fundiários e promotores imobiliários, que ao perceberem as novas possibilidades em torno do município, com o anúncio da Arena Pernambuco e Cidade da Copa, lançaram-se em um mercado que se apresentava apático há alguns anos, aproveitando-se também do cenário que se cristalizava pelos incentivos do programa habitacional MCMV.

Já no que se refere ao tipo estrutural, o Estado tem sido o principal agente nesse sentido, quando se comporta como proprietário fundiário, promotor imobiliário ou como o próprio Estado, o que será abordado adiante, mas algumas empresas também assumem esse papel ao oferecer parte do seu empreendimento a órgãos institucionais como o caso do Consórcio Paradigma em Goiana, quando tentou viabilizar uma unidade da UPA e ao não conseguir, cedeu terreno ao Tribunal de Justiça de Pernambuco a fim de acelerar as condições de valorização e ampliação de interesse da área.

Os **promotores imobiliários**, que já vêm sendo discutidos, são os que atuam em uma ou mais das cinco etapas do ciclo imobiliário: incorporação, financiamento, análise de viabilidade, construção e comercialização. No cenário recente e nos municípios objeto do recorte de estudo viu-se que é frequente a busca pela formalização de consórcios, *joint ventures*, SPE, a fim de potencializar essas funções dentro de um grande grupo, além de ampliar o fundo de capital – já que diferente de outras construtoras atuantes na RMR, não possuem capital aberto na bolsa de valores – acima de tudo, quando se trata dos GPUs de maior magnitude, como a Cidade Atlântica (Consórcio Atlântica), *Northville* (Consórcio Paradigma), VVP (Grupo Cornélio Brennand) e a Fiat (Grupo FCA), todos em Goiana e Cidade da Copa (Consórcio Arena – Grupo Odebrecht), em São Lourenço da Mata.

No caso de São Lourenço da Mata, as formações de consórcios não têm sido uma constante, com a única exceção o consórcio Arena para a pretendida Cidade da Copa. As construtoras atraídas para o município apostaram em grandes empreendimentos, mas voltados a um público de média renda, contando com os subsídios do MCMV que tornaram essas demandas mais solváveis, e talvez, por isso, não necessitaram se unir às outras empresas para viabilizar as ações propostas.

Nesse contexto, salientam-se ainda mudanças nas empresas que buscam centralizar todas essas 5 etapas, a exemplo do Grupo de Investimentos Bom Negócio, em Goiana, que não

conta com a avaliação de bancos para o financiamento, assumindo essa etapa diretamente junto ao cliente e, conseqüentemente, os riscos. Há então, uma reconfiguração de determinadas empresas, com vistas a ter maior controle nesse cenário financeirizado.

Como resultado, destaca-se a autonomia crescente e o poder de decidir sobre investimentos e áreas de valorização do município, pressionando o Estado para atender suas demandas, para que não perca aquele investidor. Do mesmo modo, pode não atender às expectativas do Estado, deixando-o à mercê de outras soluções, como quando o Consórcio Arena, após análise de viabilidade, decidiu pela não implantação da Cidade da Copa, em 2015, pois o estudo apontava que o mercado imobiliário já não era mais favorável para o GPU.

No ano seguinte, o mesmo Consórcio, liderado pelas Organizações Odebrecht, teve rompido seu contrato com o Governo Estadual, o qual passou a assumir o controle da Arena Pernambuco. O rompimento foi orientado após análises dos déficits acumulados nos anos de 2013, 2014 e 2015, em virtude de apenas um dos três times grandes de futebol do Estado ter estabelecido contrato jogando suas partidas na Arena (GOVERNO DO ESTADO, 2016a).

A não realização da Cidade da Copa e as dificuldades que enfrenta a Arena em se firmar como principal estádio de futebol do Estado, podem refrear os planos do Governo de Pernambuco e das diretrizes postas em planos antigos para região metropolitana de consolidar a nucleação Oeste como expansão da RMR. Haja vista, que boa parte da oferta que surgiu nos últimos anos se utilizou da imagem de Cidade da Copa para comercializar seus empreendimentos, sendo esta, no entanto, uma imagem não concretizada.

No que se refere ao agente **Estado**, vê-se que permanece como um agente muito importante, com maior ou menor autonomia, a depender dos níveis: federal, estadual e municipal, é o responsável por criar as condições de reprodução do capital no espaço pelos demais agentes, e com isso, por manter a economia girando, bem como, realizar a captura da mais-valia urbana e aplicar, além de dirimir possíveis conflitos entre agentes.

No cenário recente e de objeto de estudo, o nível federal vinha proporcionando investimentos para o Nordeste, com destaque para o grande volume aportado pelo BNDES em 2009, no Estado de Pernambuco e apresentado no capítulo 4. Assumiu também obras importantes, especialmente no âmbito da mobilidade, como a Ferrovia Transnordestina e Arco Metropolitano, mas como já salientado, tem encontrado dificuldades na execução com entregas ainda não previstas. Além disso, com a deflagração da crise econômica e política, decorre uma diminuição dos aportes do capital líquido que arrefece o movimento construtivo intenso que se via desde o PAC, a partir de 2007.

O nível estadual é o que tem registrado maior autonomia na captação e condução dos investimentos nesse contexto de economia financeirizada dos anos 2000, atrai empresas, aponta para a criação de novas centralidades, oferece contrapartidas, doa terrenos, conforme discutido nos capítulos 4, 5 e no presente capítulo, em busca de ampliar o poder competitivo do Estado com a dinamização e interiorização dos investimentos.

Ainda que confira tamanha autonomia para atrair empresas e mercados, se comparado aos demais níveis de Estado, tem servido como grande mediador nas negociações, que têm sido determinantes nos rumos do crescimento e processo de valorização das cidades, buscando atender aos interesses dos agentes promotores imobiliários, proprietários fundiários e em dados casos, aos proprietários dos modos de produção, bem como às demandas das empresas interessadas, sob o risco de elas optarem por investir em outro local. Ou seja, vê-se que sua atuação tem sido movida mais pela captação de capital e menos em prol das reais capturas das mais-valias urbanas, como fica evidenciado nos resultados apresentados na seção 6.2.4.

O agente Estado, em qualquer nível, é aquele que através da política urbana reorganiza as relações e o espaço urbano, mas no contexto atual, em virtude das urgências impostas, não tem havido tempo para o planejamento amplo, a longo prazo, de modo que se recorre a mudanças pontuais na legislação, especialmente, no âmbito municipal, as quais produzem grandes impactos e implicações no processo de urbanização como um todo, e podem ampliar desigualdades socioespaciais existente, já que as prioridades são redefinidas para atender as demandas do mercado.

Desse modo, a participação do Estado, em nível municipal, tem se restringido essencialmente a essas mudanças nos parâmetros urbanísticos, como demonstrado no capítulo 5, tanto em Goiana quanto em São Lourenço da Mata. A própria participação de São Lourenço da Mata nos processos decisórios referentes à realização da Copa, ainda que fosse contemplada no Comitê de Gestão, questionava-se a sua efetividade, Ramalho (2015), em entrevista a órgãos públicos, captou esse descontentamento.

Além disso, destacam-se os novos arranjos institucionais orientados pelo Estado e evidenciados pela formação de várias PPPs e a formação de agências próprias, exclusivamente para lidar com os projetos de grande porte e regulamentá-los, como exemplos têm-se nos municípios estudados a AD-Goiana e a SECOPA, esta última extinta em 2014. O que se chama atenção nesses novos arranjos, é que costumam criar regime de exceção, deslocados da política urbana abrangente, e novamente, atendem prioritariamente aos anseios das empresas, do mercado, e só em segundo plano, as necessidades da população.

Por fim, salienta-se ainda a função de dirimir conflitos do Estado. Muitos dos agentes tendem a formar coalizões que servem, dentre outros fatores já destacados, para minimizar conflitos e passar uma maior confiabilidade aos futuros clientes. No entanto, não se tornam imunes a ocorrência dos mesmos, como mencionado o impasse entre os grupos FCA da Fiat e o Consórcio Atlântica, quando da intenção de localização de uma cidade planejada ao lado das instalações da fábrica Fiat, o que segundo o grupo FCA inviabilizaria o desenvolvimento futuro da empresa. Tendo sido acatada a decisão pelo Consórcio após intervenção estatal.

Quando se trata **dos grupos sociais excluídos**, apontam-se as remoções involuntárias, justificadas pelo interesse coletivo e mediatizada como intervenções para o desenvolvimento da cidade, como aconteceu com a Arena Pernambuco, que por meio das coalizões políticas, apresenta como proposta que traria benefícios a todos, arrefecendo grupos outrora organizados, com destaque os que tinham como referência as grandes conquistas do Recife, no que se referia a conquista do direito de permanência em áreas ocupadas, quando não ofereciam riscos aos seus habitantes.

Com as remoções existem, o afastamento, ainda maior, da centralidade de determinados grupos, costumeiramente, de baixa renda. Com isso, alcançam certa valorização do terreno e a implantação das intenções pretendidas, ao mesmo tempo em que se verifica perdas significativas, em uma luta emblemática sobre o direito à moradia e à permanência e leva para outras áreas problemas ainda não solucionados de ocupações sem infraestrutura urbana, ampliando demandas e prejuízos ambientais.

Assim, embora os agentes sejam os mesmos, eles se reconfiguram assumindo novos papéis, trazem inovações, transitam entre as várias categorias, conforme as possibilidades de lucro, e situações que já não eram tão recorrentes no contexto dos anos 1990 e 2000, como as remoções, voltam a pressionar exatamente os agentes mais fracos em todo esse processo.

6.2.2 *Das mudanças na legislação às novas frentes de investimentos: impactos nas dimensões legal e imobiliária*

As coalizões, como demonstrado anteriormente, pressionaram por mudanças na legislação, com destaque para as reformulações ocorridas nos planos diretores, tanto de Goiana e São Lourenço da Mata, que dentre outras alterações, ampliaram a extensão de área tida como urbana, a partir da diminuição de zonas destinadas a atividades agrícolas em áreas rurais. Com isso, ampliaram-se as possibilidades de novos usos e a valorização dessas porções de terra, conforme será discutido a seguir.

O Plano Diretor é o principal instrumento regulatório das cidades brasileiras, prevê-se que deve passar por revisão a cada 10 anos, a fim de incorporar as mudanças ocorridas na sociedade, na política e na economia, adequando-o às novas demandas. Os planos de Goiana e de São Lourenço da Mata são ambos de 2006, e deveriam passar por revisão em 2016, o que não aconteceu. Entretanto, como apresentado no capítulo 5, várias leis nos anos de 2009 a 2011, em São Lourenço da Mata, e no ano de 2012, em Goiana, alteraram vários artigos para viabilizar inúmeras intervenções do Estado e do mercado imobiliário.

Com isso, confirma-se que o Estado confere as condições impostas pelos mercados e para os mercados, todavia se tornam preocupantes as perdas que ficaram evidentes, como diminuições significativas de Zonas de Recuperação Ambiental, sobretudo em Goiana, e a retirada completa das Zonas Especiais de Interesse Social do tipo 2, as quais se referem a terrenos que poderiam receber as realocações de populações em situação de risco, em São Lourenço da Mata. De modo que, novamente, são notórias as inversões de prioridades que haviam sido sinalizadas após anos de debate sobre a questão ambiental e de moradia. Ainda que ações efetivas para a real recuperação ambiental e intervenções para implantação de novas moradias em ZEIS 2 fossem tímidas, com as alterações, elas sequer são consideradas.

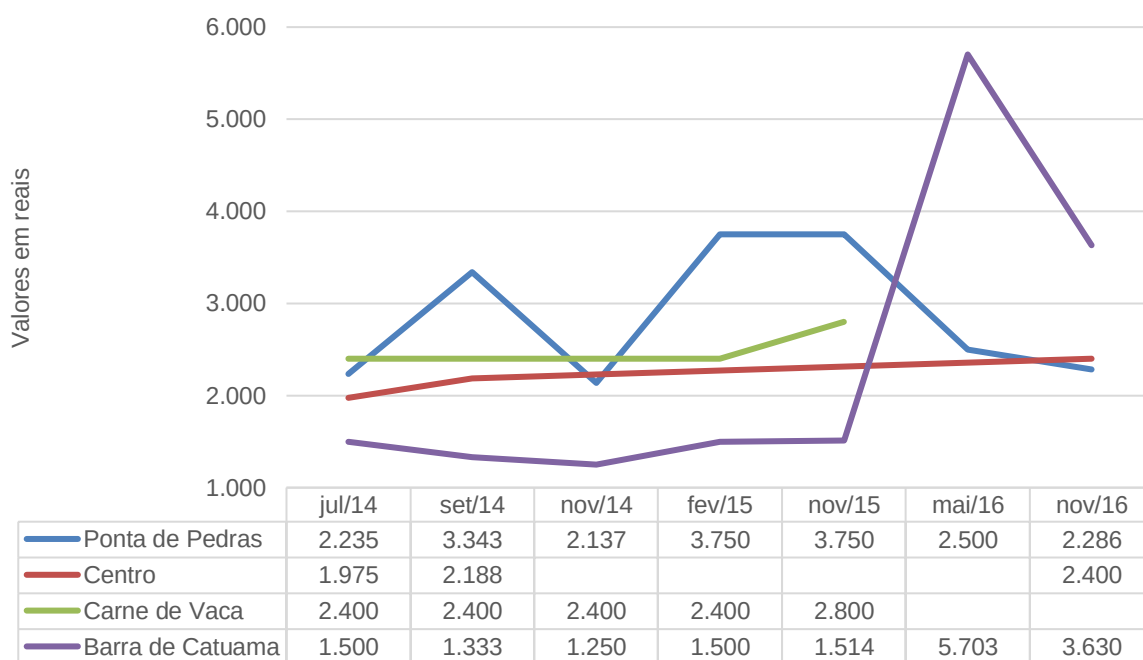
Assim como as alterações nas legislações, as obras de melhorias de vias, como a duplicação da BR-101 e da BR-408, bem como as obras de pavimentação da PE-049, abriram novas frentes de expansão, que junto com os anúncios de investimento elevaram rapidamente os preços dos terrenos circunvizinhos. Em Goiana, ainda em agosto de 2011, muito próximo aos anúncios e movimentações de empresas, os preços de vendas de imóveis começaram a crescer vertiginosamente. O corretor goianense Ogeir Malaquias, em entrevista ao Diário de Pernambuco, apontou que as casas antes comercializadas por R\$ 200 mil, passaram a ser vendidas por R\$ 600 mil, enquanto as que tinham um padrão melhor e custavam R\$ 600 mil, passaram a ter valor de R\$ 1,5 milhão. O que já sinalizava acontecer também no mercado de aluguéis, em que uma casa de 200m² que se conseguia alugar por R\$ 800,00 mensais, passou a ser cobrado o valor de R\$ 1,5 mil, e se o contrato fosse com empresa, o valor chegava até R\$ 4 mil (MORAR EM GOIANA, 2011).

Dois anos depois, esses valores continuavam a crescer de maneira exorbitante, conforme pode ser observado em notícia veiculada no JC *on-line*, em 31 de outubro de 2013 (MESQUITA, 2013), em que uma casa de três dormitórios, sala, cozinha e banheiro que custava no aluguel, em 2011, R\$ 350,00, passou a custar R\$ 3 mil, um aumento de 850%, em 2 anos. Os valores foram passados por um corretor contratado pela Hemobrás, Fiat e outras empresas, para intermediar a locação de casas, que afirmou ainda que o preço subiu no centro, como

também na área de praias, Ponta de Pedras, Atapuz e Carne de Vaca, e até mesmo nas cidades vizinhas, como Condado.

Segundo dados da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE), com base nos anúncios da ZAP imóveis, a variação do preço do metro quadrado, entre os anos de 2014 e 2016, apresenta uma média que coloca o setor Praias no distrito Ponta de Pedras com o m² mais caro de Goiana. Em Ponta de Pedras a média, até 2016, era de R\$ 2.844,00, seguido de Barra de Catuama, com valor médio de R\$ 2.813,00 e Carne de Vaca com R\$ 2.800,00. No centro de Goiana, o preço médio do metro quadrado, de 2014 até 2016, era de R\$ 2.400,00, enquanto que para aluguéis, a média do metro quadrado, em 2016, no centro era de R\$ 12,00, o que corresponde à média de 0,5% do metro quadrado sobre valor do imóvel, que é o recomendado no mercado imobiliário (Gráfico 3).

Gráfico 3 – Variação do preço do metro quadrado em Goiana (2014-2016).



Fonte: FIPE, 2016.

Entretanto, como pode se ver no gráfico, esses valores alcançaram médias ainda maiores, especialmente em Ponta de Pedras e Barra de Catuama, chegando a R\$ 3.750,00/m² e a R\$ 5.703,00/m², respectivamente, mesmo em períodos recessivos, mas já vem decrescendo. Argumenta-se que os imóveis nessas localidades aproveitam as amenidades do local, como a praia e a presença de verde, para elevar seus preços, a partir da crença de que são fatores atraentes para moradores que querem se afastar da vida em uma metrópole.

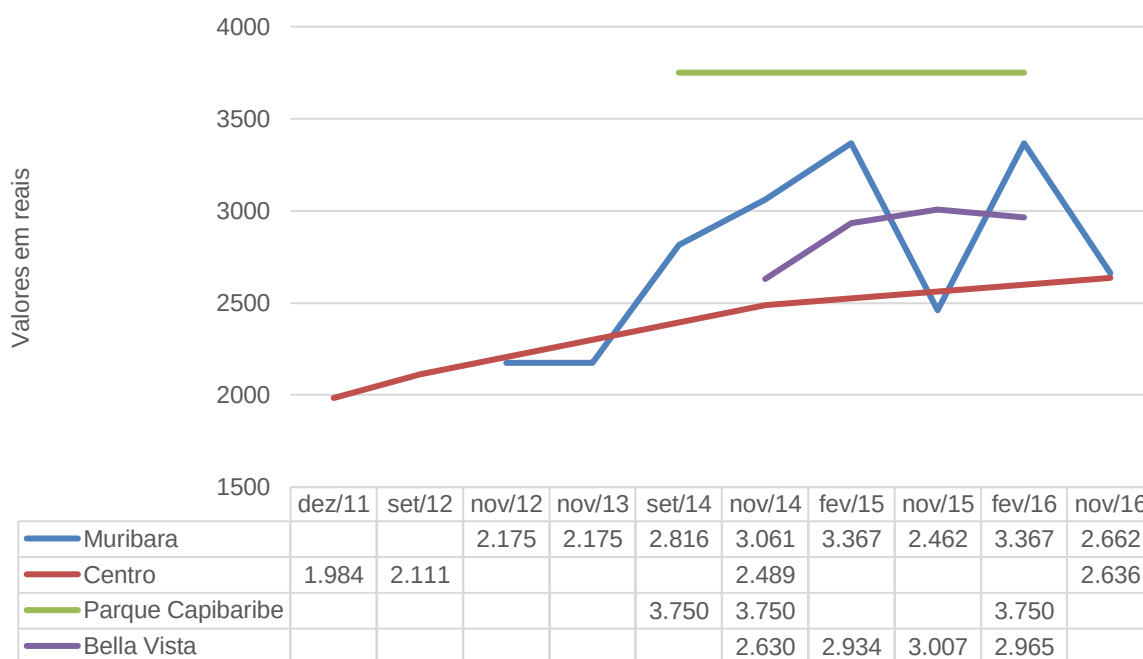
Em São Lourenço da Mata, após a confirmação da Arena da Copa, os preços também subiram. Mello (2014) identificou que em 2001 lotes de 450m², próximos a BR-408 podiam ser

encontrados a R\$ 4 mil, ou no valor de R\$8,88 o metro quadrado. Já em 2012, um terreno em condições semelhantes, mas com 360 m² valia R\$ 12 mil, ou R\$35,30/m², enquanto que em 2014, lotes de 300m² já custavam em torno de R\$ 27 mil, totalizando R\$ 90,00/m². Revelando um aumento de 153% em dois anos.

Em referência ao mesmo período de 2012 e 2014, o lote em condomínio com 200 m² passou de R\$ 35 mil, ou seja R\$ 175,00/m² para R\$ 60 mil, R\$ 300,00/m², uma valorização de 71%. Foi observado também o aumento de valor em glebas, por exemplo, uma gleba de 2,5 hectares próxima a BR-408, que em 2001 era comercializada a R\$ 20 mil e, portanto, a R\$0,80/m. Em 2012 o metro quadrado custava R\$ 11,62/m² em média, enquanto em 2014 passou a valer em torno de R\$ 76,08/m² (MELLO, 2014). Valorizações estas que se devem também a incorporação de uma porção de área rural na margem oposta ao centro consolidado na BR-408, como área urbana a partir de 2011.

Os bairros com o metro quadrado mais caro, em 2016, segundo dados da FIPE são Parque Capibaribe e Bela Vista, com valor médio entre de R\$ 3.750,00/m² e R\$ 2.708,00/m² (entre 2014 a 2016), respectivamente, que trazem a proximidade com o rio Capibaribe e o trecho de orla urbanizada como fatores que agregam a valor à área. Em sequência tem o bairro do Centro com imóveis a uma média de R\$2.636,00/m² e Muribara com valor médio de R\$2.662,00/m², considerando valores registrados em 2016 (Gráfico 4).

Gráfico 4 - Variação de preço do metro quadrado em São Lourenço da Mata (2011-2016).



Fonte: FIPE, 2016.

Ainda que se verifique uma valorização significativa, especialmente em 2014, se comparado a outros municípios da RMR ainda é um dos metros quadrados de valor mais baixo da região metropolitana, junto com os municípios de Paulista e Igarassu (FIPE, 2016). Além disso, verifica-se um movimento de desaceleração.

É importante salientar que, no caso de Goiana, os valores ampliam nessa velocidade em virtude de uma oferta pequena, para a demanda que surge com as indústrias, como também para demanda futura que se assinalava, de modo que o mercado imobiliário se viu estimulado a se aproximar do município, com vistas a oferecer uma maior oferta. Já em São Lourenço da Mata os valores sobem, muito mais relacionados com a expectativa futura do que uma demanda efetiva. Assim como os adquirentes viram nessas ofertas a oportunidade de uma moradia, com algumas qualidades, sob a promessa da área se confirmar como eixo de expansão do núcleo central da RMR.

Mas em um contexto de financeirização das economias, a resposta do mercado vem com um modelo de tendência global em que predominam os condomínios, loteamentos fechados, bairros e/ou cidades planejadas com *mix* de usos comerciais, serviços e institucionais para atrair não somente moradores, como também investidores, conforme observado na RMR e em profundidade nos municípios de Goiana e São Lourenço da Mata.

Neste cenário, tem-se a atuação do Grupo Empresarial Paradigma, conforme já mencionado, que implanta no município, no centro de Goiana, o *Northville*, um complexo de casas e edifícios de usos diversos e que comemorava, em 2014, a venda na primeira etapa de 60% dos 105 lotes e 25% dos 256 apartamentos, com o metro quadrado custando em média R\$ 3,5 mil (FELIPE, 2014). Tem-se ainda o Grupo de Investimento Bom Negócio, que constrói o loteamento Novo Horizonte, nas proximidades do *Northville*, com o valor médio do metro quadrado do lote em torno de R\$ 320,00.

Além da área central, em que há uma infraestrutura mais consolidada, desponta o interesse no setor das praias com o Grupo Imobi Desenvolvimento Urbano, que investe nessa área do município com o empreendimento, Mirante do Mar, pronto desde setembro de 2015, com lotes de 260 m², que estavam sendo comercializados entre R\$ 90 mil e R\$ 120 mil.

Entretanto, é um aumento que nem todos estão dispostos ou em condições de arcar, o corretor entrevistado revelou que muitas pessoas com renda entre R\$ 800,00 e R\$ 2 mil estavam sendo despejadas naquele período e tendo dificuldade de encontrar moradia adequada ao seu perfil naquele cenário, pois buscavam opções que não estavam sendo ofertadas, talvez, somente em áreas mais distantes (MESQUITA, 2013). Salienta-se que nos últimos anos, as unidades habitacionais que seriam financiadas pelo MCMV sequer foram iniciadas, e não está havendo

nenhuma outra política pública para produzir habitação para essa outra faixa de renda, como na época das vilas operárias, o que tende a ampliar a fragmentação existente e a desigualdade socioespacial no local.

Ainda que se identifique intervenções para reurbanização, como a citada no capítulo 5, de revitalização da ocupação às margens do canal de Goiana, Baldo do Rio, que proporciona melhorias significativas para parte da população, se não envolver mecanismos de proteção social, a mesma pode sofrer com a especulação, em face da valorização do estoque consolidado que o município vivenciou.

Destaca-se ainda que uma vez que a oferta era pequena e já começava uma procura por moradias, o mercado imobiliário do Estado vizinho também se aqueceu e percebeu alguns diferenciais que podem atrair executivos para a capital do Estado da Paraíba, João Pessoa. Ainda em agosto de 2013, uma pesquisa do Sindicato da Indústria e da Construção Civil (SINDUSCON) da Paraíba salientava a infraestrutura consolidada com boas escolas e hospitais, como pontos a favor de João Pessoa, e que embora esteja a uma distância praticamente igual que Recife de Goiana, 65 km, e Recife possuindo mais atrativos, a cidade de João Pessoa teria em sua vantagem um acesso mais rápido a Goiana, em virtude das condições da rodovia, e um preço um pouco mais baixo dos imóveis, com destaque para os bairros de Valentina (de padrão popular) e Altiplano (padrão luxo).

De modo que enquanto o mercado imobiliário se apressava em atender às demandas de Goiana, os mercados da Paraíba e da própria cidade do Recife, foram absorvendo alguns moradores, sobretudo os funcionários de mais alto escalão das empresas que se instalavam.

Por isso que não é suficiente em Goiana apenas ampliar a oferta de moradia, é preciso melhorar e modernizar a infraestrutura do município, aumentando a oferta de serviços essenciais, como saúde e educação, as também chamadas infraestruturas sociais, e que têm peso fundamental na decisão de escolha de lugar para morar dos executivos e dos funcionários com renda que permite fazer opções. Ainda que algumas ações pontuais tenham se concretizado, como a construção de UPA, escolas de capacitação profissional, dentre outras, não conseguem competir com os polos médico e educacional do Recife e/ou com os serviços da Paraíba.

Além disso, como vem sendo discutido, os empreendimentos entregues não estão se confirmando, quanto às suas pretensões iniciais, mesmo com os lotes comercializados, as unidades habitacionais não estão sendo construídas, demonstrando que a demanda existente encontrou outras soluções, e possivelmente, que os lotes foram adquiridos com maior objetivo de investimento, ou ainda que a crise econômica recente freou o desenvolvimento dos condomínios.

Diante do exposto, salienta-se que para o promotor imobiliário a valorização é importante até a venda, o qual compra barato e consegue o lucro na comercialização, mas para o investidor é necessário que sua compra se mantenha valorizada, senão ele acumula perdas significativas. Sendo o que deve acontecer nesses casos em que a construção das unidades não está ocorrendo.

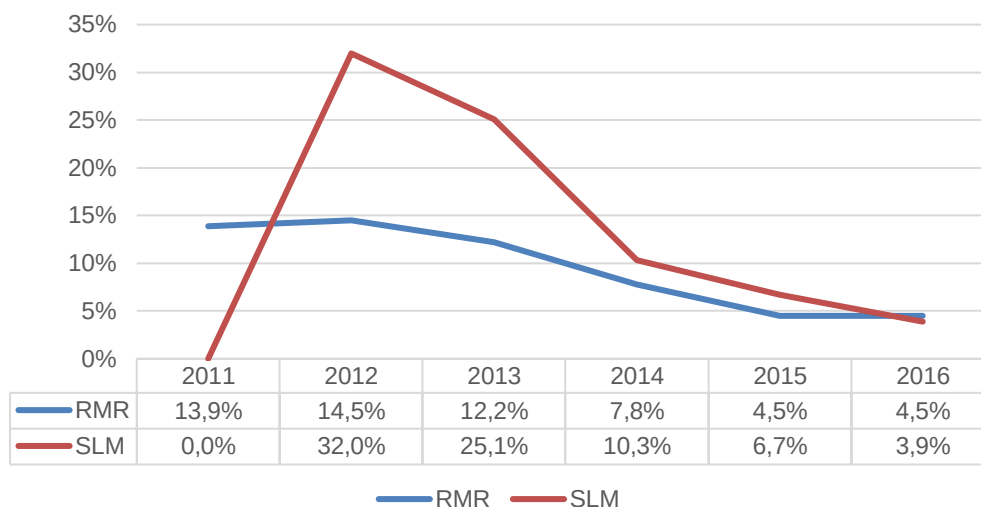
Em São Lourenço da Mata, os empreendimentos voltados ao público de média renda variam de R\$105 mil, como o Reserva Atlântica Jatobás, entregue em 2016, sendo ainda encontradas unidades a esse valor em janeiro de 2017; a R\$ 145 mil, no caso da Reserva Atlântica Jacarandás, com previsão de entrega para 2017, mas que registra atrasos no início da obra, ressaltando-se que é o único três quartos, inserido no programa MCMV e suas possibilidades de financiamento. Os outros dois empreendimentos do grande projeto urbano Reserva Atlântica, Figueiras e Palmeiras, têm plantas muito semelhantes e estão sendo comercializados a R\$ 124 mil, sendo que o Figueiras foi entregue em março de 2017 e o Palmeiras, ainda está em fase de terraplenagem, o que pode fazer com que o preço do mesmo caia. Embora, até abril de 2017, anúncios do Edifício Reserva Palmeiras registravam os mesmos valores, enquanto que o recém-entregue aparece com unidades a R\$ 115 mil.

Os apartamentos da Reserva São Lourenço começaram a ser comercializados em 2012 a R\$ 109 mil, com entrega iniciada em março de 2014, atualmente as unidades estão sendo vendidas a valores que variam de R\$ 126 mil a R\$ 136 mil, denotando uma valorização de 15,5% a 24,7%, e o preço do m², variando entre R\$ 2.571,00 a 2.775,00, que é o preço médio observado no bairro Muribara em que se localiza.

Já o Condomínio Clube Vila Verde, com previsão de entrega para 2017, está sendo vendido a R\$ 110 mil, com o m² a R\$ 2.391,00. Ainda que ofereça tantas opções de lazer, o preço se encontra bem abaixo dos valores praticados nos demais empreendimentos, talvez em virtude da localização, que embora próximo ao centro não se encontra muito conectado e não oferece comércio e serviços internamente, como no caso da Reserva São Lourenço.

Diferentemente de Goiana, com exceção das remoções involuntárias, não se verifica maior pressão sobre os moradores antigos para saída das casas, em virtude da valorização. Acredita-se que isso se dê em virtude, da ausência de uma demanda forte anterior a oferta, e sim o contrário. Destaca-se que essa oferta alcançou um bom Índice de Velocidade de Venda (IVV) em 2012, ultrapassando o dobro do IVV da RMR, todavia vem perdendo força, chegando em 2016, a ficar abaixo ao observado na RMR (Gráfico 5).

Gráfico 5 – Índice de Velocidade de Vendas em percentual de Unidades Habitacionais em São Lourenço da Mata (2011-2016).



Fonte: FIEPE, 2011-2016.

Salienta-se ainda os municípios vizinhos que também passaram por uma valorização imobiliária, oriunda dos investimentos aportados em São Lourenço da Mata e da imagem da Cidade da Copa vinculada, como Jaboatão dos Guararapes e Camaragibe. Em Jaboatão dos Guararapes a valorização foi evidenciada com a implantação, longe do setor mais valorizado do município e próximo a São Lourenço da Mata, de dois empreendimentos da marca Alphaville. Em Camaragibe os efeitos foram observados por moradores que apontam que valores de unidades residenciais triplicaram entre 2011 e 2014, com destaque para os terrenos e imóveis no bairro de Aldeia, área residencial mais nobre do município, que tem se valorizado mais que os demais bairros (EM CAMARAGIBE, 2014).

Diante do exposto, vê-se que as mudanças nas legislações serviram apenas aos interesses do capital, permitindo aquisições de terrenos pelas grandes empresas e construtoras a preços baixos – quando não foram doados – ao mesmo que diminuí as opções de terras para os mais pobres. Além disso, consente uma ocupação fragmentada do território, sobretudo, no caso de Goiana, ao trazer reformulações de artigos que propõe a transformação de zonas dispersas, em zonas de urbanização prioritária.

Assim, faz-se imprescindível destacar os indícios de uma tentativa de gentrificação conduzida via Estado, no caso de São Lourenço da Mata e seu município vizinho Camaragibe, com a remoção dos moradores do loteamento São Francisco para implantação da Arena e da extinta Cidade da Copa, para além de execução dos acessos e obras de mobilidade, pareceu uma busca em alcançar a pretendida valorização de municípios, que ao longo da expansão da RMR, acolheram exatamente a população de média e baixa renda, e com isso, mudar suas imagens, atraindo novos públicos.

6.2.3 *As novas tipologias construtivas, traçados urbanos e símbolos e o incremento populacional: impactos nas dimensões arquitetônico-urbanística, simbólica e demográfica*

As mudanças mais perceptíveis se concentram nessas dimensões, pois se cristalizam no espaço como resultado das transformações dos agentes produtores, por meio das alterações nos planos diretores e valorização deliberada de determinadas áreas com vistas a um modo de vida específico.

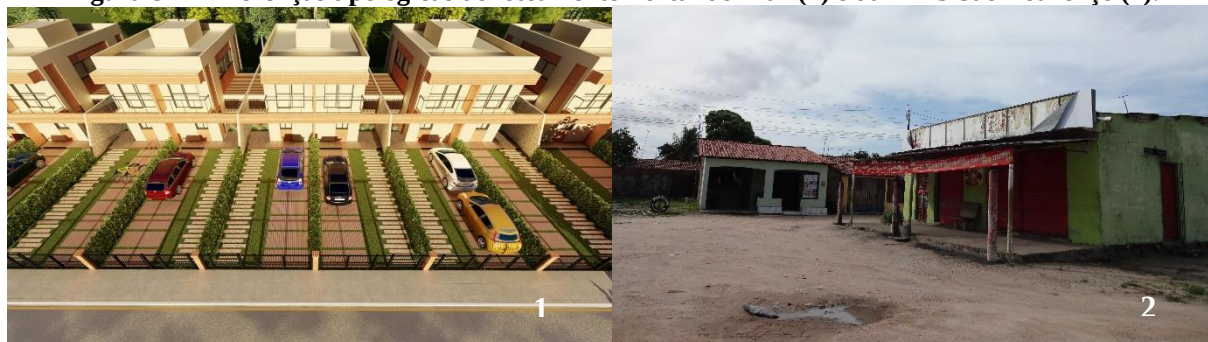
Como apontado, são implantados grandes projetos urbanos, acima de tudo os complexos multiusos, seguindo grandes empresas nacionais e internacionais. As empresas frequentemente têm recorrido ao uso de novas tecnologias para maquinário e materiais nobres na sua edificação, primando por consumo inteligente e atendendo a requisitos de sustentabilidade, como observado nas fábricas VVP, Fiat, Hemobrás, MEC-Tronic. Além da configuração de uma tipologia construtiva própria, muitas vezes vinculadas à própria marca dessas grandes empresas, as mesmas, por si só, modificam a imagem do local – em virtude da denotação de cidades antes tidas como fundamentalmente agrícolas, como polo industrial ou de desenvolvimento – trazem para a morfologia urbana novos traçados, conforme suas demandas, assim como atraem novos moradores em busca de emprego.

Já os complexos multiusos têm adotado, principalmente, o modelo de bairro/cidade planejados, o qual agrega no mesmo espaço os usos e funções essenciais da cidade, tais como: moradia, lazer, comércio, prestação de serviços diversos, inclusive de saúde, e uso institucional. Tudo isso com vistas a um ambiente homogêneo, com propostas de projetos de unidades habitacionais de padrão e estética globalizados, que se assemelham ao praticado em outras cidades do mundo, mas frequentemente diferem da linguagem praticada no local em que se inserem, uma vez que apresentam traçado regular, retilíneo e de fácil legibilidade. As propostas dos demais condomínios e loteamentos geralmente seguem a mesma tendência, com a exceção dos que envolvem pouca diversidade de usos e têm menor extensão territorial. Mas ambos os casos, verifica-se que não são direcionados a população residente, haja vista as características socioeconômicas das mesmas, apresentadas no capítulo anterior, sendo, portanto, voltados a uma demanda esperada de média a alta renda.

Salienta-se que em Goiana, uma vez que os parcelamentos não estão recebendo ainda as unidades habitacionais e muitas das edificações destinadas a outros usos ainda não foram construídas, não se pode visualizar ainda esses efeitos da ruptura com a tipologia existente, mas é possível vislumbrar em face dos projetos aplicados e que pode ter continuidade em um cenário econômico mais favorável no futuro.

Como exemplo, aponta-se o caso do GPU Portal do Mar, na margem oposta a ZEIS, situado em São Lourenço, em Goiana. A ZEIS demanda por investimentos em infraestrutura e áreas de lazer e observa à sua frente a implantação de um loteamento, que oferecerá os serviços que uma cidade precisa, com tipologias outras, e embora não seja murado, apresentará barreiras sociais pela própria configuração (Figura 87).

Figura 87 – Diferenças tipológicas do loteamento Portal do Mar (1) e da ZEIS São Lourenço (2).



Fonte: Material de divulgação, 2016. Autora, 2016.

Já em São Lourenço da Mata, como o público-alvo tem sido a classe média, os materiais construtivos não se destacam pelo caráter de nobreza, contudo o resultado tipológico já mostra ruptura com as características locais, especialmente em virtude da verticalização e dos novos estilos de vida, proporcionados pelo modelos condomínio-clube e das infraestruturas atendidas, enquanto no entorno imediato permanecem as carências (Figura 88).

Figura 88 – Diferenças tipológicas do Residencial Reserva Atlântica (1) e do entorno, rua das Violetas (2).



Fonte: Google Earth, 2016. Material de divulgação, 2015. Google Earth, 2016.

No entanto, para além da tipologia, e provavelmente, com maiores implicações no processo de produção do espaço urbano, verifica-se que, em sua maioria, os condomínios/loteamentos são isolados intramuros, e quando não o são, apresentam limitações geográficas que impedem maior comunicação com a cidade consolidada, rompendo com a morfologia urbana praticada.

Ressalta-se que em ambos recortes territoriais estudados, Goiana e São Lourenço da Mata, têm-se um traçado urbano que se desenvolve de maneira irregular na origem dos núcleos urbanos e com o crescimento das mesmas revelam problemas de tráfego, dificuldades em ampliar as redes de serviços básicos, como esgotamento, e outros, e inclusive já se identificam núcleos fragmentados sem maiores possibilidades de integração, sobretudo em Goiana, que desde sua origem apresenta distritos urbanos com baixa conexão entre si.

Ou seja, o que se observa é que na produção recente o traçado urbano, quando estruturado, bem dimensionado, oferecendo qualidades urbanas, a partir de uma infraestrutura com calçadas e acesso às redes, são cerceados direta ou indiretamente, por muros ou por barreiras sociais e de interesses, enquanto permanecem sem atendimento as demandas mais antigas dos moradores tradicionais.

Ainda que alguns desses empreendimentos até afirmem em seu material de divulgação que respeitam a cultura local e que buscam a integração, como o *Northville*, não se identifica de que maneira isso se dará com o funcionamento do complexo, haja vista que como já citado neste capítulo, estabelece comunicação com apenas duas vias em seus 50 hectares e propõe tipologia completamente nova.

Além disso, ressalta-se ainda que muitos desses complexos multiusos estão sendo implantados em áreas isoladas, sem vínculo a outros núcleos urbanos, a exemplo do Goiana *Beach Life*, Caminho da Praia e Reserva São Lourenço. Demandando a extensão da infraestrutura, para alcançar esses novos empreendimentos e no futuro demandará melhores condições de articulação com outras nucleações.

Naturalmente com o crescimento e desenvolvimento das cidades, são modificadas a forma de produção dos espaços, uma vez que a sociedade muda, assim como seus modos de produção e suas necessidades, o espaço em sua relação simbiótica com a sociedade também se transforma. Entretanto, esses fatores observados levantam preocupação, porque tendem a intensificar a fragmentação já existente, desde a origem de Goiana, e a que se apresenta em São Lourenço da Mata, podendo até mesmo criar espaços de fato segregados, apartados da realidade socioespacial do entorno da sua ocupação.

Desta forma, observando o conjunto de mudanças, os municípios passam por uma renovação inevitável das suas imagens, com maior ou menor potencial de ruptura da dimensão simbólica e identidade construída ao longo dos séculos. Em Goiana fica evidente a transformação da cidade do cultivo da cana-de-açúcar, para uma cidade que vem se confirmando como polo de desenvolvimento econômico, baseada na indústria e a intenção com a mudança do *slogan* de Terra dos Caboclinhos, para Cidade das Oportunidades. Ainda que a nova gestão, a partir de 2017, tenha retirado e não substituído por outra.

No entanto, ainda que a imagem da cana-de-açúcar dê lugar a indústria, como também a imagem de progresso e desenvolvimento, a Terra dos Caboclinhos consegue manter a força dos seus grupos culturais, sobretudo com o alcance do registro dos mesmos como bens imateriais, no final de 2016 pelo IPHAN, o que pode proteger esse patrimônio das possíveis mudanças de perfis da população de Goiana, se confirmada no futuro a chegada de habitantes de outras localidades, sem qualquer vínculo com essa cultura.

Já em São Lourenço da Mata, a busca por transformar a imagem da área de cidade dormitório para Cidade da Copa só produziu efeitos entre os anos de anúncio da cidade como receptora do estádio e do grande empreendimento urbanístico, em 2009, e a realização do preparatório para a Copa do Mundo, a Copa das Confederações, em 2013, quando já se havia indícios que o megaevento não traria tantos benefícios assim para o município em si, resultando em mais retornos para a cidade do Recife, esta tida como cidade-sede do mundial.

Distante do núcleo mais urbanizado de São Lourenço da Mata, com toda integração da malha urbana mais voltada à comunicação com a cidade do Recife, e após a confirmação em 2015, que o empreendimento Cidade da Copa não sairia do papel, a imagem Cidade da Copa para o município foi perdendo a força, não garantindo a continuidade do potencial de investimento imobiliário que pareceu oportuno no início dos anos 2010. De modo que na gestão iniciada em 2017 o *slogan* adotado é “um novo tempo para nossa cidade”, embora não se tenha algum fator novo para se apoiar que novo tempo seria este. Como já apontado, trata-se de uma prática comum entre gestores em não querer vincular suas ações com a gestão anterior.

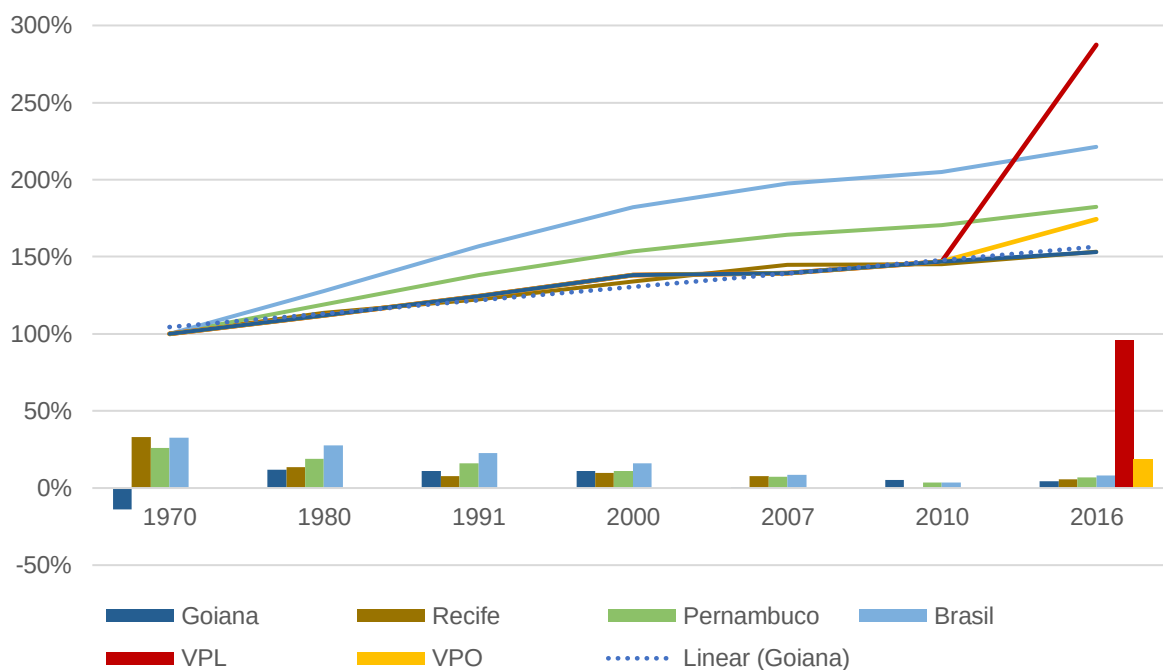
Entretanto, é sabido que os investimentos imobiliários concretizados já modificaram a paisagem do local e sua imagem, bem como os incentivos voltados à industrialização do município, mas se entende que essa ruptura poderia ser ainda mais profunda se a imagem pretendida tivesse tido impactos maiores.

Além disso, destaca-se que a expectativa de aumento populacional, em busca dos postos de trabalhos gerados em ambos municípios estudados, poderia potencializar essas rupturas, sobretudo na dimensão simbólica, haja vista a possibilidade da chegada de novos moradores de

outras culturas a empreendimentos, que sugerem novos estilos de vida. De modo que se considerou relevante acrescentar uma análise sobre a dimensão demográfica.

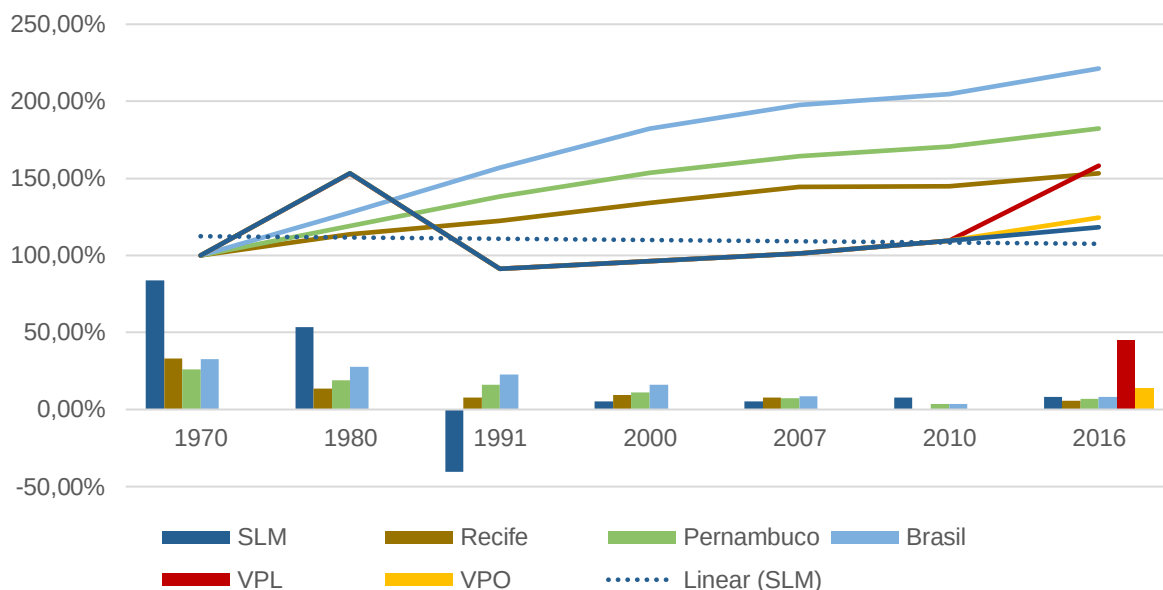
Como mencionado no capítulo anterior, na seção sobre caracterização, os dois municípios apresentavam baixo índice de crescimento nos anos 2000, quando comparado a cidade do Recife e o Estado de Pernambuco. Com os investimentos e os interesses em dinamizar as áreas, é sabido que houve uma corrida do mercado imobiliário para atender a uma expectativa gerada de novos moradores. Dessa maneira, levantou-se os dados populacionais dos dois municípios, observando a evolução de 2007 a 2010, a expectativa criada com os empreendimentos previstos a partir de 2010, a expectativa reconduzida após a não confirmação de alguns empreendimentos, e finalmente, o cenário observado pelo IBGE em 2016 (Gráficos 6 e 7).

Gráfico 6 – Crescimento acumulado populacional em linha e taxa de crescimento entre os anos de referência em barra comparando Goiana, Recife, Pernambuco e Brasil (1970-2016) e a expectativa com os empreendimentos lançados e ofertados.



Fonte: IBGE, 2016.

Gráfico 7 - Crescimento acumulado populacional em linha e taxa de crescimento entre os anos de referência em barra comparando São Lourenço da Mata, Recife, Pernambuco e Brasil (1970-2016) e a expectativa com os empreendimentos lançados e ofertados.



Fonte: IBGE, 2016.

VPL – Volume Populacional previsto por Lançamento de empreendimentos.

VPO – Volume Populacional previsto por Oferta de empreendimentos.

Como se pode observar, a expectativa em Goiana era de a população quase dobrar até 2025, com a finalização do GPU Cidade Atlântica, porém com a desistência da implantação do mesmo, essa expectativa caiu para a espera de uma demanda de 19%. O que, no entanto, em face da não construção das unidades habitacionais nos lotes entregues e no atraso de outros empreendimentos, confirmou-se apenas 4% de incremento populacional. Asseverando o que já foi sinalizado, que muitos empregados optaram por Recife ou João Pessoa como local para fixar moradia.

Enquanto que em São Lourenço da Mata a expectativa inicial foi de um aumento de 44%, após a retirada do GPU Cidade da Copa, a expectativa foi para 14%, tendo sido confirmada em 2016, somente 8%. Neste ponto, destaca-se que muitos dos empreendimentos propostos estão ainda em fase de finalização para entrega, quando não, em fase de construção. Ainda assim, é notável que o mercado imobiliário em São Lourenço da Mata conseguiu atrair mais clientes, provavelmente, em virtude da proximidade com cidades mais estruturadas e consolidadas.

Observa-se que em ambos os municípios houve uma expectativa de uma grande explosão demográfica, especialmente em Goiana, dissonante da tendência linear que apresentava. Em Goiana, apesar dos investimentos e das transformações, o aumento populacional tem sido um pouco abaixo da tendência linear nos últimos anos. Já em São

Lourenço da Mata, ainda que o crescimento não atenda à expectativa com os empreendimentos lançados, está bem próximo da expectativa populacional a partir dos empreendimentos ofertados, além disso, apresenta-se maior que a tendência linear observada.

Com isso, verifica-se que há uma ruptura física mais visível de traçado urbano; em curso na tipologia construtiva, porém do ponto de vista simbólica, mesmo já se observando algumas mudanças significativas, requer análise mais acurada quando e se a demanda demográfica se confirmar, pois podem se configurar em impactos mais profundos.

6.2.4 Os incentivos fiscais e a atração dos GPUs: impactos nas dimensões socioambiental, econômico-financeira e escalar

Ficou evidente que os incentivos fiscais e investimentos do Estado facilitaram os alcances políticos pretendidos, possibilitando a dinamização da economia e a atração de novos empreendimentos imobiliários em Pernambuco, especialmente, nos recortes territoriais adotados para objeto de estudo. No entanto, cabe avaliar as implicações dessas decisões nos âmbitos socioambiental, econômico-financeiro e escalar.

A análise da dimensão socioambiental é importante, pois observa a apropriação social de custos e benefícios urbanos e ambientais e como são redistribuídos, e portanto, é uma das dimensões em que há uma maior contradição entre os interesses econômicos e o respeito às questões ambientais. Especialmente nos anos 2000, o discurso da sustentabilidade ambiental ganha força, sendo incorporado por empresas e empreendimentos residenciais, comerciais e multiusos como forma de autopromoção no cenário competitivo, a partir da assunção das suas responsabilidades.

Em Goiana, por exemplo, o GPU *Northville* se propõe a reflorestar a mata ciliar às margens do rio Tanquinho, que faz limite ao empreendimento, implantar iluminação pública com painéis solares, pisos permeáveis, utilizar de materiais de baixo impacto, minimizar as necessidades de deslocamento dos usuários, diminuindo a emissão de poluentes (NORTHVILLE, 2016). O loteamento Novo Horizonte, por sua vez, prevê a reserva de cerca de 1% do empreendimento (0,5 ha de área) para área de preservação (LOTEAMENTO NOVO HORIZONTE, 2016). Já o loteamento Portal do Mar toma partido da proximidade com a Reserva Ecológica Aparauá, que conta com 40 ha de Mata Atlântica e seis nascentes de águas naturais, sendo os gestores da Reserva parceiros do empreendimento. E, por fim, destaca-se a propaganda adotada pelos empresários do grupo Imobi Desenvolvimento Urbano do Goiana *Beach Life* que destaca a sustentabilidade, a segurança e o conforto em harmonia com a natureza, como uma nova proposta de estilo de vida.

Em São Lourenço da Mata, o discurso se repete, e é adotado até mesmo nos nomes dos empreendimentos, como Reserva São Lourenço – que além do nome destina 12 hectares do total de 32 ha do terreno para área de reserva de Mata Atlântica; o empreendimento Reserva Atlântica – que destina 4 hectares do total de 30 hectares; e o Condomínio Clube Vila Verde.

As empresas recém-instaladas nesses municípios também revelam que estão atentas às questões ambientais. Em Goiana, a Hemobrás, por exemplo, em busca de empreender um processo de desenvolvimento sustentável firmou um convênio com o Centro de Pesquisas Aggeu Magalhães (Fiocruz – PE) para a elaboração de um diagnóstico socioambiental, o qual, inclusive, foi utilizado como referência nesta tese. Com o documento, foram identificadas as potencialidades e problemas do município, que permitiria a priorização de políticas públicas, e foram feitas algumas recomendações para melhorias e adequações em Goiana, incluindo a revisão do Plano Diretor. Além disso, a empresa coloca que um dos valores fundamentais da mesma é o “Respeito à vida, à diversidade humana e ao meio ambiente”. De modo que para impulsionar esse valor, criou-se em 2011 dentro da empresa a área de responsabilidade socioambiental (HEMOBRÁS, 2016).

A VVP, por sua vez, divulga em sua página que adota práticas mais modernas de sustentabilidade disponíveis no mundo na planta de Goiana, utilizando em sua produção a tecnologia L.E.M (um processo de fusão com uso de baixa energia) que reduz a emissão de gases. Enquanto que a Fiat ressalta que a sustentabilidade é um processo de melhoria contínua e que é essencial para a perenidade da empresa ao equilibrar as oportunidades de negócios, as necessidades atuais da sociedade e a qualidade de vida das gerações futuras.

As empresas instaladas em São Lourenço da Mata, a exemplo da Mec-Tronic e Famastil, também destacam em seus valores a preocupação e respeito ao meio ambiente. Entretanto, ainda não há dados suficientes, haja vista que o último censo do IBGE foi em 2010, anterior a maioria da instalação dessas empresas e empreendimentos, e nem tempo de atuação suficiente, tanto das empresas quanto dos novos condomínios que permitam analisar se há melhorias sociais e melhorias ambientais ou de mitigação de impactos socioambientais.

Porém, salienta-se que em ambos os municípios, mas com destaque em Goiana, empresas, indústrias e empreendimentos imobiliários se instalam sobre um território ambientalmente frágil, próximos a corpos d’água – rio Goiana, em Goiana, e rio Capibaribe, em São Lourenço da Mata, próximos a reservas de Mata Atlântica, respaldados pelas recentes modificações na legislação urbana, que diminuiu Zonas de Recuperação Ambiental e transformou zonas de atividades agrícolas.

A manutenção dessas áreas é de grande importância para a sobrevivência e reprodução de espécies da fauna e flora, além de servir como fonte de recursos para subsistência e atividades econômicas de moradores extrativistas. Incita-se atenção neste ponto exatamente para a contradição exposta no início da seção, os empreendimentos exploram áreas extensas, e seus recursos naturais tomam partido dessas amenidades do entorno para valorizar seus terrenos, com a contrapartida de garantir a preservação de uma porção dessas áreas. No entanto, são necessários acompanhamentos mais próximos, a fim de garantir que danos maiores, em virtude das dimensões desses GPUs, não se reproduzam nas cidades.

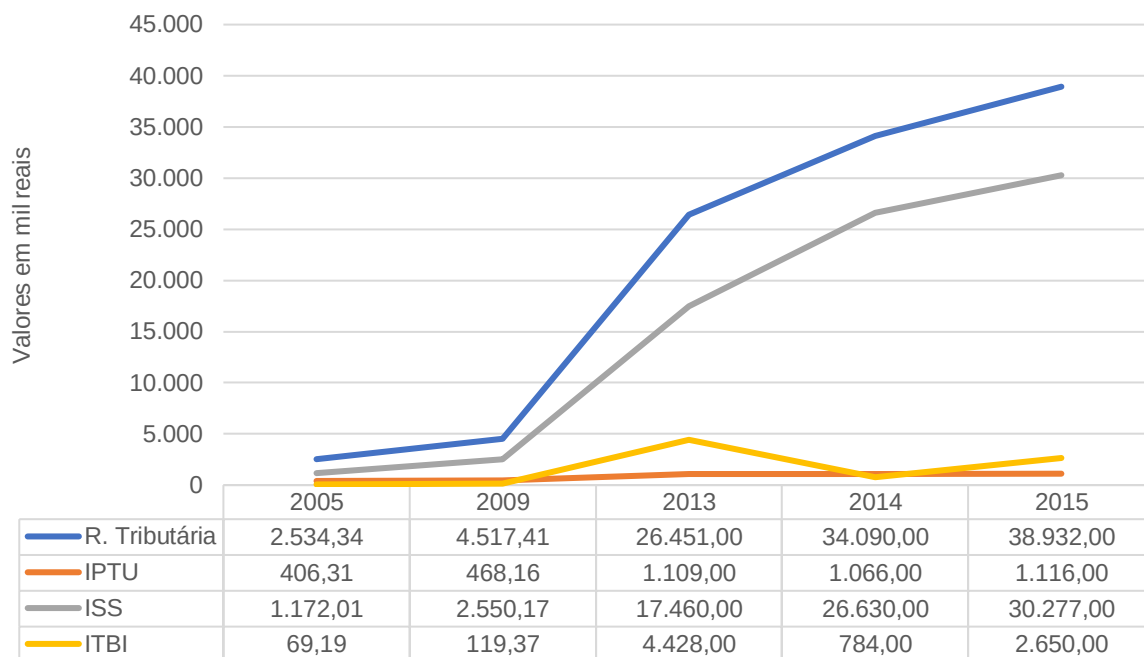
No que se refere às implicações na dimensão econômico-financeira, observam-se os ganhos e/ou prejuízos após a dinamização da economia, com a chegada das novas indústrias e empresas, bem como da expansão do mercado imobiliário.

Goiana, que em 2010 - início dos anúncios das instalações das empresas – apresentava o 13º maior PIB a preços correntes do Estado, passou em 2014¹⁰⁶ a ocupar a 11ª posição, quando ainda não haviam sido inauguradas as empresas de grande impacto, como a VVP e a fábrica da Fiat, bem como as fábricas de apoio a essas atividades. De modo que a expectativa é que em 2020, somente a fábrica da Fiat seja a responsável pelo acréscimo de 6,5% no PIB de Pernambuco (PESO DA FIAT, 2014).

Com esse novo cenário, dados coletados a partir do IBGE, demonstram que se conseguiu ampliar consideravelmente as receitas tributárias, ainda que se mantenham repasses significativos. De 2005 a 2015 a composição da receita por transferências caiu de 83,3% para 69,1%, enquanto que receita tributária total subiu de 4,7% para 23,4%. Esse incremento deveu-se, sobretudo, ao aumento considerável de arrecadação de ISS, relacionado à ampliação significativa da instalação de empresas no município a partir de 2013 (Gráfico 8).

¹⁰⁶ Dados de 2015 e 2016 não haviam sido disponibilizados pelo IBGE até abril de 2017.

Gráfico 8 – Evolução da arrecadação tributária do município de Goiana e seus principais tributos (2005-2015).



Fonte: IBGE, 2016.

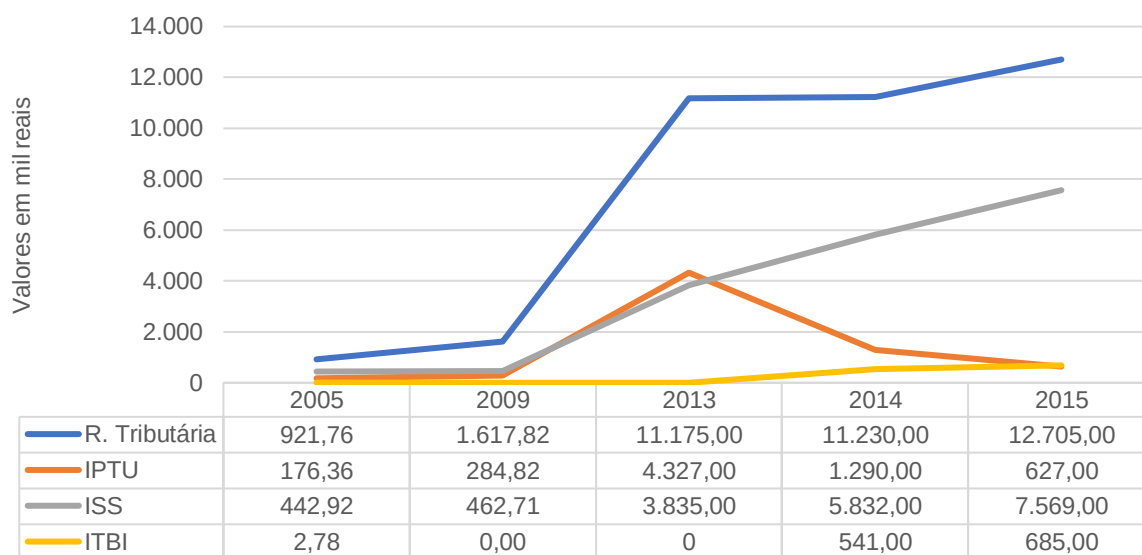
Além do ISS, destaca-se o aumento expressivo do ITBI em 2013, ainda que tenha decrescido em 2014, recuperando-se em 2015. Essa alteração deve estar relacionada ao *boom* em negociações de imóveis para moradia e instalação de empresas pela expectativa de valorização com a chegada das grandes empresas no ano de 2013. Bem como o aumento da receita pelo IPTU, pelo mesmo motivo.

Com as empresas e fábricas em funcionamento, especialmente a FIAT, a partir de 2015, a expectativa é de que arrecadação tributária continue aumentando, entretanto a não confirmação ainda dos condomínios imobiliários para fins de moradia, pode não atender à ampliação por meio do IPTU conforme esperado. No entanto, é evidente que com os ganhos significativos recentes, poder-se-ia contar com melhores condições financeiras, para o município arcar com obras e adequações de infraestrutura urbana necessária, bem como implementar políticas sociais, como retorno do alto aporte de capital, que tem sido investido na área. Ou seja, a recuperação da mais-valia urbana para ser reinvestida para a população.

Já em São Lourenço da Mata, a dinamização econômica incentivada, ainda que venha ampliando o PIB do município, não chegou a proporcionar alterações significativas na hierarquia do mesmo em relação à Pernambuco e à RMR. Desde 2005 até 2014, São Lourenço da Mata se apresenta nas vigésimas posições do PIB, a preços correntes em relação ao Estado e em 11º em relação à RMR.

Entretanto, no que se refere à diminuição das dependências das transferências externas para compor a receita, São Lourenço da Mata revela números significativos. De 2005 a 2015, o percentual de transferências externas caiu de 94% para 78,1%, enquanto que a receita tributária que detinha uma participação muito pequena de 2,1% em 2005, chegou a 8,1%, em 2015, é ainda pequena, mas mostra alguns efeitos da reestruturação. O principal tributo que tem alavancado essa arrecadação tem sido o ISS, em virtude das novas empresas aportadas. A arrecadação do ITBI, que não foi registrada em 2009 e em 2013, também tem oferecido aportes crescentes. No entanto, a arrecadação do IPTU que se esperava uma ampliação constante em função das novas unidades habitacionais, teve um grande aumento em 2013, mas não tem se mantido nos anos subsequentes (Gráfico 9).

Gráfico 9 – Evolução da arrecadação tributária do município de São Lourenço da Mata e seus principais tributos (2005-2015).



Fonte: IBGE, 2005-2015.

A nova gestão da Prefeitura de São Lourenço da Mata, assumida em janeiro de 2017, apontou problemas no sistema de arrecadação do município, o que seria a justificativa para essa disparidade observada no caso do IPTU (SÃO LOURENÇO DA MATA, 2017). Supõe-se ainda problemas de atualização do cadastro de imóveis, e inclusive, aumento significativo da inadimplência, possivelmente em face da crise deflagrada em 2015 ou da percepção de que não é necessário pagar, fator que pode ser objeto de análises aprofundadas em outros estudos futuros.

A referida crise pode ainda impactar de maneira mais contundente, caso se prolongue nos próximos anos, haja vista que já tem forçado revisões acerca dos incentivos oferecidos ao longo dos anos. O próprio Estado de Pernambuco apontou quedas da receita, em função de

vários impostos serem cobrados sobre a venda dos produtos e serviços (ICMS) e as famílias estarem consumindo menos. O governo observou uma queda do tributo de 4,5%, entre janeiro e fevereiro de 2016, se comparado ao mesmo período no ano de 2015. Também foram registradas reduções no repasse do FPE à administração estadual, em razão da queda na arrecadação de tributos, como o IPI (EMPRESAS VÃO, 2016).

Desse modo, decidiu-se por baixar o Decreto nº 43.346, de 29 de julho de 2016, regulamentando a Lei nº 15.865, de 30 de junho de 2016, que criou um Fundo Estadual de Equilíbrio Fiscal (FEEF), o qual cobra das empresas que recebem algum incentivo fiscal do Governo de Pernambuco a devolução mensalmente de cerca de 10% do valor incentivado (PERNAMBUCO, 2016c; 2016b)

Com isso, os principais setores produtivos são atingidos, englobando: as empresas que fazem parte do PRODEPE – o qual concede reduções de até 95% do imposto sobre ICMS; as do PRODEAUTO – com destaque para a fábrica da Fiat em Goiana e seus fornecedores; e o programa de estímulo à atividade portuária que atinge as empresas que fazem a movimentação de cargas e as do setor de calçados. Com a criação do FEEF, que deve ficar em vigência até 31 de julho de 2018, tem-se a expectativa de que sejam arrecadados R\$ 100 milhões (EMPRESAS VÃO, 2016).

Esse recuo aos incentivos pode dificultar ainda mais a contínua instalação de empresas, uma vez que já se percebia a dificuldade de implementação de muitas delas, as quais já possuíam concessão e doação de terreno em São Lourenço da Mata, desde 2013, mas que não haviam começado a construção de suas plantas. Os incentivos fiscais tiveram grande peso na atração anteriormente, sem os mesmos, dificilmente o movimento visto anos atrás se repetirá.

No âmbito federal as pressões para colocar fim em alguns incentivos fiscais também foram sentidas. O Ministério da Ciência, Tecnologia e Inovação (MCTI) afirma que com a aplicação da Lei do Bem, no período de 2006 a 2014, o governo deixou de arrecadar R\$ 8 bilhões em impostos federais, com previsão de renúncia fiscal na ordem de R\$ 2 bilhões ao ano.

Ainda assim, outros estudos como o da KPMG auditores independentes, apontam que a ausência dos incentivos da Lei do Bem reduziria de maneira significativa os investimentos em construção e modernização de laboratórios ou inibiria a transferência de novos centros de pesquisa para o Brasil, bem como faria com que as companhias que já montaram seus centros, diminuíssem seus investimentos em P&D, gerando uma perda de competitividade para os produtos e serviços desenvolvidos no país (KPMG, 2015).

Todavia, após alguns debates acerca dos benefícios e prejuízos a partir da referida Lei, foi criada a Medida Provisória 690/2015, que pôs fim aos incentivos fiscais. Não é definitivo,

mas uma suspensão sem previsão de retorno, embora alguns apostem em 2017 ou 2019, ou seja, em uma expectativa de retomar quando a economia voltar a crescer. Os incentivos foram fundamentais para o alto volume de investimentos aportados nas cidades, inclusive em Goiana, mas no cenário atual, dá uma ideia de que se está deixando angariar dinheiro, embora na ausência desses incentivos, muitas empresas possam vir a repensar sua implantação.¹⁰⁷

Além da Lei do Bem, outros incentivos fiscais estão ameaçados, quinze tipos de isenções – como de IPI para montadoras, tributação sobre o faturamento de imóveis do MCMV e outras deduções – que vencem entre os anos de 2017 e 2018 estão sendo orientados pelo Ministério da Fazenda a não renovação (PRADO, 2017). Essas medidas estão sendo adotadas como opção para não aumentar mais os impostos.

Observa-se que as concessões terminaram por onerar o Estado, parece que houve uma empolgação com as possibilidades apresentadas pela economia, sob a lógica financeira em que não se ponderou o peso desses recursos, julgando que os retornos cobririam os investimentos. Salienta-se que a corrupção no meio político também pode ser responsável pelo insucesso dessa expectativa de retorno, mas assim, como em outras experiências discutidas nos capítulos 2 e 3, verifica-se que poucos são os retornos sociais e de recuperação da mais-valia urbana. São as grandes empresas que têm tido resultados mais positivos.

Já no que tange os impactos na dimensão escalar, observa-se se há o fortalecimento e/ou enfraquecimento nas esferas local, regional, nacional e global após os investimentos realizados. Desse modo, verifica-se em ambos os municípios que há um fortalecimento da escala local, especialmente, no mercado imobiliário, em que as construtoras são, em sua maioria, de atuação no próprio município ou no Estado, e além disso, o fortalecimento é identificado ao se observar a ampliação dos nichos de atuação e dos modelos adotados, a exemplo da VL Construtora, em São Lourenço da Mata, que fazia empreendimentos menores e começou a ofertar projetos de maior porte. Além do mais, destaca-se que em alguns casos formam consórcios ou outras parcerias com construtoras do cenário nacional.

Ademais, destaca-se que em uma escala local, essas empresas recorrem a modelos de parcelamentos que têm sido aplicados na escala global, com características de bairros planejados, quando não de cidades planejadas, criando espaços homogêneos, inseridos em realidades distintas, e em alguns casos com projetos de escritórios com experiência nesse mercado internacional, como por exemplo, o projeto para a Cidade Atlântica. Ou seja, são projetos locais, por empresas locais, mas que captam as tendências globais.

¹⁰⁷ Em março de 2016, a MP 690 foi revogada por meio de uma liminar sob a discordância do governo, que afirmou que tentaria reverter a situação. Ou seja, é uma questão ainda indefinida.

No que se refere às empresas que foram atraídas para esses municípios, salienta-se algumas oriundas de um mercado mais globalizado, com capital estrangeiro e/ou capital aberto na bolsa de valores; outras de destaque no mercado nacional e muitas vezes assumem características desse cenário global. Diante disso, alguns rebatimentos nas empresas tradicionais locais são apontados.

Há uma divisão entre os empresários locais, alguns revelaram que têm tido dificuldade de acesso a fontes de financiamentos para capital de giro, reclamaram da limitação da oferta de mão de obra qualificada e a concorrência de empresas maiores, não somente no município, mas em extensão na região metropolitana do Recife, especialmente no setor de comércio de produtos alimentícios em que os grandes supermercados, pelo volume de compra, conseguem colocar um preço mais baixo e competitivo (FECOMÉRCIO, 2014).

Segundo incita atenção, de acordo com a análise produzida pela Fecomércio (2014), o problema do capital de giro e a carência de mão de obra qualificada são problemas crônicos nacionais, mas que no caso específico se acentua em face da competição com as empresas de grande porte, que demandam trabalhadores com maior grau de qualificação e têm mais facilidade em obter capital de giro. Por outro lado, ainda que contraditoriamente, persistem um número elevado de desempregados com baixos níveis de escolarização e/ou de limitações no ensino técnico profissionalizante.

Entretanto, outros empresários se posicionaram favoráveis ao contexto recente, em que acreditam que todo o comércio irá se beneficiar com as novas indústrias, e novos empreendimentos, uma vez que atrairão novos consumidores, e consideram, inclusive, que a implantação do *shopping center* irá alavancar o comércio de rua. Outros já comemoram por serem fornecedores das várias empresas, já em funcionamento (FECOMÉRCIO, 2014).

Por fim, destacam-se os que se colocam neutros, que não percebem modificações na cidade e que acreditam que poucas pessoas estão deixando benefícios na cidade, salientando que 20% das vagas de empregos são ocupadas pela população local, e que cerca de 80% estão sendo ocupadas por pessoas de fora (FECOMÉRCIO, 2014). Neste ponto, cabe salientar também a fixação dos altos executivos das grandes fábricas em cidades como Recife, quando não, na capital do Estado vizinho, João Pessoa, na Paraíba, o que minimiza os retornos esperados para a região na escala local com esse desenvolvimento propeliado.

Assim, observa-se que a esfera local dos dois municípios se fortalece no mercado imobiliário, impulsionada pela ampliação de um mercado mais globalizado, ao tempo que, no que se refere ao planejamento urbano, vê-se um arrefecimento da força que havia na escala

macrolocal¹⁰⁸ de planejamento metropolitano na RMR, desde a década de 1970, e uma supremacia da escala regional, representada pelo Governo Estadual, que direciona os investimentos. O que seria uma particularidade observada em Pernambuco, haja vista que no cenário econômico recente da financeirização, segundo Sánchez (2010), as escalas intermediárias entre o local e o global não possuem tanta força no desenvolvimento e gestão das ações públicas. O que foi asseverado pela revista *The Economist* (THE PERNAMBUCO MODEL, 2012), que salienta que o governo do Estado de Pernambuco foge à regra globalizada, quando se coloca mais veemente nesse contexto.

6.3 Conclusões: síntese da análise das rupturas e permanências na produção do espaço urbano

Todo o movimento intenso observado, entre os anos 2004 e 2014, de entrada de capital estrangeiro, circulação de capital nacional e obras urbanas, trouxe mudanças positivas para as cidades brasileiras que estiveram no cerne dessa questão, tais como: geração de empregos, crescimento econômico, melhorias urbanas pontuais de mobilidade e de infraestrutura básica, entretanto com muitos outros efeitos negativos aos moradores, uma vez que, em busca do crescimento econômico, têm sido ignoradas políticas urbanas que visam o desenvolvimento urbano amplo.

Isto exposto, salienta-se que as mudanças introduzidas impulsionaram uma rápida e pretendida valorização dos preços dos terrenos levando, especialmente nos estudos aprofundados das cidades de Goiana e São Lourenço da Mata, a forte especulação imobiliária, empurrando, como consequência, alguns habitantes para as áreas periféricas, de modo que poucos participam de fato dos ganhos.

Com isso, repercute-se as implicações dessas intervenções urbanas movidas pela lógica global de acumulação financeira na produção do espaço urbano, pois ao mesmo tempo que instaura **rupturas** na forma de reprodução, em relação ao período **anterior** dessa lógica, revela também **permanências** e intensificações de ações em voga, desde o modo de produção capitalista. Além de se verificar que algumas rupturas deixaram um **legado**, outras já se desconfiguraram (Quadro 2). Para tanto, são retomadas as dimensões utilizadas nas análises, com base em Vainer (2012), acrescentando a dimensão sobre demografia.

¹⁰⁸ Conceito adotado por Souza (2013) que relaciona as situações típicas de metrópole, as quais demandam visão de conjunto derivada da proximidade e de problemas comuns, como também os fluxos de integração.

Quadro 2 – Quadro analítico das rupturas, permanências e legados na produção do espaço urbano pós GPUs e instalação de grandes empresas.

DIMENSÃO	ANTES	RUPTURA	PERMANÊNCIA	LEGADO PÓS-RUPTURA
Política	Hegemonia política dos proprietários fundiários.	- Formação de grupos de agentes produtores do espaço: consórcios, SPE ou <i>joint ventures</i>; - Mudança de setor de atuação dos agentes produtores do espaço – da produção da cana-de-açúcar para o mercado imobiliário; - Centralização de várias funções em um agente produtor do espaço; - Crescente autonomia dos grupos privados.	- Autonomia do Estado (ênfase na esfera estadual) – ainda que a serviço dos interesses privados; - Estado como mediador dos conflitos entre os interesses privados, porém com vistas a favorecer o que confere maior visibilidade para a localidade; - Afastamento dos grupos excluídos da centralidade.	- Consórcios, SPE e <i>joint ventures</i>; - Diversificação de funções dos agentes produtores; - Interesse dos grupos privados arrefeceu com a crise, mas há ainda alguns investimentos.
Institucional	Não existiam instituições específicas para lidar com a questão de captação de investimentos.	- Criação da AD-GOIANA (caráter empreendedor, busca investimentos); - Criação da SECOPA (autonomia para decidir investimentos da copa); - Formação de PPPs.	Não identificada.	- AD – GOIANA persiste com as estratégias de captação de investidores; - SECOPA foi extinta e não deixou legado da articulação entre esferas de interesse; - PPPs.
Legal	Extensas áreas rurais previstas na legislação de zoneamentos urbano.	- Alterações de artigos do Plano Diretor de Goiana e São Lourenço – diminuição de áreas de ZRA; ZAT, e extinção de ZEIS2; - Prioridades ambientais e sociais relegadas a segundo plano.	Intensificação dos incentivos fiscais federais, estaduais e municipais.	Retirada de vários incentivos e solicitação de devolução parcial dos mesmos pelos beneficiários.
Imobiliária	Baixos investimentos e pouco interesse nesse setor.	- Retorno às remoções involuntárias no entorno da Arena Pernambuco, com fins à valorização do espaço; - Valorização imobiliária por mudanças de usos incentivados.	- Investimentos em infraestrutura rodoviária: abertura de vias e melhorias; - Investimentos em serviços urbanos: ênfase no saneamento.	Produção de espaços sem uso e sem função, a exemplo dos empreendimentos imobiliários de grande porte em Goiana e das obras no entorno da Arena em São Lourenço da Mata.
Arquitetônico-urbanística	- Traçado urbano irregular das ocupações iniciais e regular dos novos parcelamentos; - Tipologias horizontais, casas simples.	- Novos modelos de condomínios horizontais; - Novos modelos de condomínios verticais; - Ilhas de modernidade.	- Urbanização dispersa, sobretudo em Goiana; - Áreas degradadas e demandantes de acesso à infraestrutura; - Ampliação da fragmentação socioespacial.	

DIMENSÃO	ANTES	RUPTURA	PERMANÊNCIA	LEGADO PÓS-RUPTURA
Simbólica	• Goiana – Terra dos Caboclinhos; • São Lourenço da Mata – cidade dormitório.	• Construção da imagem Cidade das Oportunidades; • Construção da imagem Cidade da Copa.	• Terra dos Caboclinhos – dá sinais de resistência com o registro pelo IPHAN dos caboclinhos como patrimônio cultural imaterial.	• Retirada dos <i>slogans</i> Cidade das Oportunidades e da Cidade de Copa na mudança de gestão.
Demográfica	• Ritmo de crescimento estável e ligeiramente mais baixo que do Recife, no início dos anos de 2000.	• Expectativa de grande crescimento populacional; • Expectativa de um novo perfil de morador mais sofisticado.	• Perfil socioeconômico sem maiores alterações; • Manutenção do ritmo de crescimento em Goiana.	• Ritmo de crescimento populacional um pouco acima da tendência de anos anteriores, somente em São Lourenço.
Econômico-financeira	• Economia voltada para a agroindústria, e algumas atividades de serviço e administração pública; • Alta dependência de transferências externas para compor a receita.	• Mudança da base econômica de Goiana, inclinação à mudança em São Lourenço da Mata, ambas voltadas à industrialização; • Aumento da arrecadação tributária, sobretudo com ISS.	• Continua perda de parte da receita em virtude de incentivos fiscais.	• Polos de desenvolvimento econômico, especialmente em Goiana.
Socioambiental	• Questões pouco discutidas.	• Exploração das áreas de preservação no território e expansão sobre as mesmas; • Discurso socioambiental das empresas para garantir investidores.	• Ocupações irregulares em áreas ambientalmente frágeis; • Ocupações regulares em áreas ambientalmente frágeis em troca de manutenção de uma porção das áreas.	• Grandes empreendimentos com percentuais de área destinados à preservação, após o desmatamento de outra porção.
Escalar	• Ações de escala local.	• Fortalecimento da escala local, regional e global; • Arrefecimento da escala macrolocal.	• Construtoras locais resistem, mas com adequações, assumindo lógicas semelhantes às globais.	• Funcionamento das atividades sob a lógica escalar global.

Na dimensão política, observa-se que apesar da crescente formação de novos grupos e surgimento de novos atores com novas funções, inclusive, a mudança de setor das elites tradicionais buscando explorar novas formas de acumulação de capital, vê-se ainda como crucial a presença e autonomia do Estado, ainda que à disposição de interesses privados cada vez com maior intensidade. Os novos atores atuam no espaço urbano buscando o valor de troca e a potencialidade de retornos de investimentos financeiro, mais do que o valor de uso.

No âmbito institucional a ruptura é mais evidente, formam-se agências de desenvolvimento, exclusivamente para lidar com as questões postas pelos interesses oriundos dessa política econômica recente, revelando a face do regime de exceção de maneira mais cruel. No que se refere a dimensão legal, a prática de incentivos fiscais novamente aparece como um direcionamento para atrair investimentos e empresas, o que já era uma prática comum desde os anos 1990, embora atualmente se discuta a intensa oneração e se verifique o recuo no último ano, em 2016. Neste âmbito legal, o que rompe de maneira clara com práticas anteriores e instaura rupturas claras na produção do espaço urbano e se relaciona com a própria ruptura da dimensão institucional de formação de agências são: as políticas e legislações urbanas, que se tornam cada vez mais subordinadas à lógica de mercado sob a economia financeirizada.

Quando se trata da questão imobiliária, vê-se uma permanência na crença da importância dos investimentos em infraestrutura urbana como fator gerador de renda diferencial, mas atrelado a um retorno as remoções involuntárias como indução a uma já valorização. Algo que parecia superado ante às políticas pioneiras no Recife de manutenção de ocupações irregulares na área escolhida, sempre que possível, e com intervenções de regularizações urbanísticas e fundiárias, políticas estas que serviram de cartilha para outras cidades brasileiras, ainda que com a finalidade de ativar mercado e trazer para a formalidade essa população que era considerada capital morto (DOS SANTOS, 2011).

Neste ponto, destacam-se as tentativas de gentrificação via planejamento do Estado, induzida pelo mercado, que se deram, sobretudo em São Lourenço da Mata, com vistas a valorizar o entorno da Arena Pernambuco para receber o empreendimento imobiliário Cidade da Copa, a partir da retirada de ocupações que existiam no entorno. Tentativa esta que até então não se concretizou. Em Goiana, a busca pela gentrificação, nobilitação, é percebida, claramente, como indução dos mercados, e não de demanda de consumidores – conforme discutido no capítulo 4, seção 3.2.3.1 – de modo que eles não parecem ter acreditado na proposta imobiliária lançada no município, produzindo espaços sem uso e sem função para os moradores, como se confirma ao analisar a dimensão arquitetônico-urbanística.

A partir disso, ao se observar às rupturas em termos arquitetônicos e urbanísticos, vê-se a manutenção de ocupação dispersa e da fragmentação socioespacial, no entanto, esses fatores são acentuados nesse contexto neodesenvolvimentista, em que aumenta de maneira considerável o consumo de terra e a explosão do tecido urbano, e intensifica o cenário, já desigual, que se apresentava antes das intervenções. Além disso, os novos empreendimentos criaram ilhas de modernidade, nas quais se buscou impor novas identidades e novas lógicas de morar, mas, que se encontram desocupadas, com implicações na qualidade espacial.

Em São Lourenço da Mata a proposta do empreendimento imobiliário, juntamente com a Arena Pernambuco, seria a marca que individualizaria o município de outras cidades e atrairia população e outros investimentos, entretanto, conforme abordado, isso também não se confirmou. Por outro lado, o tipo de condomínio adotado em São Lourenço da Mata com tipologia mais adaptada ao segmento de renda MCMV facilitou a solvabilidade daquela demanda, que apesar da crise, tem conseguido comercializações para fins de uso.

Desse modo, quanto à demografia, observou-se que o crescimento populacional tem acompanhado as taxas, observados nos anos anteriores, com uma leve ascensão notada em São Lourenço da Mata em relação à tendência. Assim como não se confirmou uma mudança significativa do perfil socioeconômico, que pode estar relacionada à crise iniciada em 2015. Mas antes mesmo já havia indícios de que os novos trabalhadores, sobretudo, os de alto escalão, estavam estabelecendo residência fixa nas cidades do Recife e João Pessoa, em virtude de infraestruturas sociais de maior qualidade, hospitais e escolas de referência.

Já na dimensão econômica financeira são reconhecidos ganhos econômicos, devido às arrecadações de tributos, mas que não correspondem as reais possibilidades de retorno financeiro, visto que se deixa de angariar valor por conta dos vários incentivos. Destaca-se ainda que não se identifica retorno por recuperação das mais-valias urbanas à população.

Na dimensão ambiental, questões relacionadas com a dimensão urbanística apontam contradições inerentes aos discursos de proteção de áreas verdes, uma vez que a expansão dispersa consome cada vez mais territórios de áreas ambientalmente frágeis. Por fim, no que tange à questão escalar, vê-se que ainda que ocorra um fortalecimento da escala global, a produção se dá em nível local, embora, muitas vezes, assumindo a lógica global.

Com a crise econômica e política iniciadas, as implicações dessa lógica financeirizada puderam ficar ainda mais evidentes, especialmente nas cidades que se transformaram de maneira mais intensa para conseguir se inserir nessa lógica, uma vez que se deram muitas interrupções no próprio processo e expectativas não se confirmaram, deixando no espaço urbano obras inacabadas ou nem iniciadas, conforme será discutido na conclusão desta tese.

7 CONSIDERAÇÕES

Esta tese, inicialmente, buscava compreender como e em quais circunstâncias a financeirização do capital imobiliário transformava a configuração socioespacial das cidades brasileiras contemporâneas, com vistas a entender se a oferta de crédito imobiliário lidava com o problema de acesso da população pobre à moradia e quais seriam então as características socioespaciais do espaço urbano produzido. Com o andamento das revisões de literatura e a defesa do então projeto de pesquisa de tese, entendeu-se que seria mais relevante compreender como e em quais circunstâncias a financeirização do capital imobiliário, combinada às implantações de Grandes Projetos Urbanos (GPUs) têm impactado em rupturas e/ou permanências na produção do espaço urbano das cidades brasileiras contemporâneas, já que se trata de um processo em curso e que apresenta especificidades de cidade para cidade.

Além disso, entender a singularidade do tratamento do pobre nesse cenário demandaria antes um melhor entendimento do funcionamento, em si, desse processo de financeirização e sua confluência ao mercado imobiliário. No entanto, não foi difícil perceber como não só o pobre, mas parte da parcela da população das cidades estudadas, pouco têm sido beneficiados das transformações recentes, em virtude da alta valorização imobiliária e das políticas adotadas, como é discutido a seguir.

Por fim, esclarece-se ainda a revisão do recorte territorial para objeto de estudo desta tese, que chegou a prever a adoção de duas regiões metropolitanas nordestinas, Recife e Maceió, tendo sido redimensionada apenas para Recife, a fim de evitar comparações com realidade muito distintas, desde as condições de formalização das respectivas RM, até momentos e alcances bem diversos do processo de financeirização das mesmas. Com isso, tendo por recorte definido, a RMR, optou-se pelo aprofundamento das análises na cidade de São Lourenço da Mata, e da vizinha a RMR, Goiana, pelos motivos já explicitados na introdução.

Revisão dos resultados

A financeirização da economia, em busca de superar o tempo de transformação de determinada matéria prima em produto e, em seguida em dinheiro, encontrou no mercado imobiliário, a princípio, as condições para atender os principais objetivos do capitalismo, permitindo uma rápida valorização em um dos setores conhecidos por mais imobilizar o capital e por mais tempo.

Ocorreram, então, adequações no modo de produção, remodelações nas participações do público e do privado e alterações na organização social. Com os novos instrumentos, viabilizados a partir dos avanços das tecnologias de informação e comunicação, a terra, o edifício, partes de um complexo imobiliário poderiam ser fracionados em ativos financeiros e serem consumidos nas bolsas de valores, de modo a serem devolvidos a qualquer tempo se intencionado pelo adquirente ou ao vislumbrar o menor sinal de crise. No entanto, para serem mais seguros esses investimentos, o sistema financeiro teria que passar confiança naquele investimento, demonstrando a real capacidade de construção, execução e confirmação do que estava sendo vendido, enquanto ideia, mas também enquanto produto. De modo que a fase de produção, em si, não desaparece nessa economia financeirizada.

Com isso, vê-se que a terra ou a questão da propriedade continua sendo o grande obstáculo a ser superado pela economia capitalista, bem como a parcela que se imobiliza na construção em si. Certamente, é fato que se ampliaram as possibilidades de ganhos com a economia financeirizada e a desabsolutização da terra – por meio do acesso a ela e não a propriedade da mesma –, mas, a contradição entre a fixidez espacial – a necessidade de determinada porção no território – e a liquidez das finanças ainda se revelam em dados períodos, fazendo com que, por sua flexibilidade, as finanças se desloquem para outros investimentos, interrompendo suas atuações na outra localidade.

No contexto brasileiro, viu-se uma corrida pela estruturação e atualização do sistema financeiro, como também reformas nos instrumentos disponíveis e novos arranjos institucionais, a fim de melhor aproveitar as oportunidades que se apresentavam com a economia sob a lógica financeira, sobretudo nos anos de 2004 e 2005. Corrida esta seguida pelo lançamento de programas que pudessem alavancar as economias das cidades brasileiras, com ênfase nas obras de infraestrutura urbana – por meio do PAC (2007) - e na construção civil – através do programa MCMV (2009).

Naquele cenário, a institucionalização das parcerias público-privadas (2004) foi fundamental para permitir intervenções urbanas de maior magnitude, e com isso, começar a conferir confiabilidade para outros investidores em potencial. Com o excesso de liquidez nas finanças mundiais e globalizadas, a demonstração de um cenário econômico estável e positivo conseguia incentivar o direcionamento para essas realidades. Além disso, países em desenvolvimento se tornam atrativos para a aplicação dessa liquidez por, geralmente, contar com um Estado facilitador e arranjos flexíveis.

Naquele período, em 2009, pós PAC e MCMV, facilitado por apadrinhamentos políticos, o Estado de Pernambuco percebeu a oportunidade de atrair capitais e com isso

dinamizar suas atividades econômicas, retomando sua autonomia perdida perante o Nordeste, sobretudo frente aos Estados da Bahia e do Ceará, ao longo do final do século XX. Para tanto, retomou projetos antigos – oriundos de um passado de cultura de planejamento metropolitano – e os atualizou sob os novos signos da economia financeirizada, a partir de uma proposta de diversificação dos seus investimentos pelo território, ainda que com uma certa concentração na RMR, mas com significativa expansão para espaços metropolitanos mais periféricos e espaços não metropolitanos.

Desse modo, conseguiu atrair grandes empresas a partir de contrapartidas diversas, com o propósito de que servissem para gerar novas centralidades dentro da RMR, incentivou a consolidação do Núcleo Recife, como centro da economia terciária moderna, abrindo a possibilidade de desenvolvimento de outros setores da economia nos municípios vizinhos, ampliou a capacidade do porto de SUAPE, promovendo a dinamização das empresas na planta do mesmo, criou polos automotivos, farmacoquímico e vidreiro ao Norte da RMR, na Zona da Mata e, por fim, conseguiu promover, por um curto período de tempo, a cidade de São Lourenço da Mata, como a cidade receptora do megaevento mundial de futebol, a Copa do Mundo. O que possibilitou a absorção de um grande volume de capital, que ofereceu condições para a realização de investimentos em obras de mobilidade no Recife e na cidade Sede.

Em virtude das diversidades urbanas e de caracterização socioeconômica dos municípios participantes da RMR e da cidade de Goiana, incorporada aos estudos e análises, viu-se que os desafios que se apresentavam se tratavam de oferecer garantias de retornos de investimentos e das condições de funcionamento das empresas atraídas. De modo que inúmeros projetos para dotação de uma melhor infraestrutura urbana e de melhor integração e comunicação rodoviários começaram a ser implementados, embora muitos deles não tenham sido finalizados, a exemplo dos atrasos do arco metropolitano, Transnordestina e saneamento metropolitano e de Goiana, de responsabilidades federais e estaduais. Como vem sendo discutido no cenário político recente, sobretudo, no início de 2017, muito desses atrasos se devem a problemas de corrupção – em que os investidores encontram dificuldades de manter a associação ao Estado – e/ou entraves ambientais.

Ainda que alguns desafios permaneçam como obstáculos, foi notável a disseminação de aportes pelo território metropolitano, com extensão a Goiana e a Vitória de Santo Antão, por exemplo, assim como a dinamização econômica e a retomada de prestígio do Estado pernambucano no cenário de Nordeste e, em dada escala, no cenário nacional. Observa-se uma reestruturação hierárquica, do ponto de vista econômico e espacial, das cidades da RMR, Goiana e Vitória de Santo Antão, gerando novas centralidades e interesses para além do circuito

já integrado e de grande poder de atração, Recife, Olinda e Jaboatão. O qual, é importante frisar, não perde seu posto, apenas divide a capacidade de abrigar importantes atividades produtivas e de serviços com outras novas centralidades.

Dito isto, viu-se – em face do contexto econômico sob a lógica de uma economia financeirizada e do empreendedorismo urbano – um intenso movimento do mercado imobiliário rumo a essas novas centralidades, a partir de uma expectativa de crescimento da demanda populacional e de um público de perfil empresarial e/ou de alto escalão das grandes empresas e fábricas, embora algumas construtoras e incorporadoras tenham percebido um nicho de um mercado mais voltado à população de média renda.

Nesse movimento foi possível identificar as particularidades dessa financeirização do capital imobiliário em Pernambuco, que ora contou com as construtoras e incorporadoras de capital aberto na bolsa de valores em atuação individual ou em parcerias com outras construtoras locais, ora com abertura de fundos imobiliários para levantar o volume necessário de capital para os projetos, ora contou com empresas locais que se organizaram em consórcio, SPE, dentre outras modalidades, aproveitando-se de um cenário com facilidade de acesso a créditos para os investimentos habitacionais. Em que em ambas as situações se colocavam para a comercialização e/ou investimento em grandes projetos urbanos, sob o modelo, muitas vezes, de cidade ou bairro planejado, incutindo na população um novo estilo de vida condizente com as transformações recentes no mundo globalizado.

Como esta tese tentou verificar a hipótese de que a inserção de empresas e/ou intervenções urbanas – catalisadoras de mudanças nos circuitos econômicos e os GPUs contemporâneos, viabilizados pelo contexto da financeirização do capital imobiliário, têm grande potencial de ampliar a fragmentação na produção do espaço urbano das cidades contemporâneas, debruçou-se nas duas cidades, já citadas como recorte territorial, Goiana e São Lourenço da Mata, a fim de verificar esse potencial, o alcance, e em que circunstâncias ocorre ou, ao contrário, se os GPUs têm contribuído para que as cidades sejam mais inclusivas e até menos desiguais.

No estudo desenvolvido com base nas experiências do município de Goiana, observou-se que a inserção das novas e grandes empresas consolidou a formação dos vários polos de desenvolvimento no âmbito industrial e colocou a cidade no circuito da financeirização, sendo alvo de interesse de vários investidores no mundo. A fábrica da Fiat foi a principal propulsora desse interesse, atrelada a significantes alterações, conduzidas pelo Governo do Estado e município no âmbito político, institucional e legal, que flexibilizaram o território e o meio urbano para se adequarem ao novo cenário.

O município de Goiana, que desde a sua origem se caracterizou por uma ocupação fragmentada, que espacializava a diversidade de grupos sociais existentes durante aquele período, composta por: senhores de engenho, comerciantes, trabalhadores e quilombolas, passou por uma fase de prestígio e de maior relevância econômica no Estado de Pernambuco no século XIX, mas sem romper com as desigualdades sociais verificadas na sua evolução urbana. A perda de autonomia observada no século XX, principalmente, pela baixa dinamização das suas atividades econômicas, sem conseguir fazer frente ao contexto competitivo entre cidades vizinhas, acentuou os problemas vivenciados no município, com baixos índices sociais, econômicos, e escassos investimentos em infraestrutura urbana.

O redirecionamento do interesse para o município, iniciado no final dos anos 2000, esteve então pautado na retomada da importância de Goiana, na promoção da geração de emprego e renda, investimentos em saúde, educação, nos serviços urbanos e na rede de infraestrutura de comunicação rodoviária, associando a imagem do município, à ideia de Cidade das Oportunidades. No entanto, como se observou, ainda que se verifique o crescimento econômico de Goiana, o destaque regional, conforme apontam dados, pouco tem sido capturado pela população urbana e tradicional do município. Os empregos gerados, somente em parte, e nos setores que exigem pouca qualificação, foram absorvidos pela população local, atividades que demandam mão de obra mais especializada foram absorvidas por pessoas de outras cidades, estados e países. Ao mesmo tempo, salienta-se que o município recebeu uma UP AE, Escola Técnica, e alguma melhoria nas condições do sistema viário, porém outras demandas de saneamento, melhorias da infraestrutura de vias, especialmente das comunidades de baixa renda continuam sem ser atendidas, além de continuarem pouco conectados com os núcleos urbanos existentes e com os novos que estão surgindo.

A euforia do mercado imobiliário que se aproximou do município com os anúncios dos polos de desenvolvimento automotivo, farmacoquímico e vidreiro, apoiou-se sobre a expectativa de um significativo aumento populacional e a inserção de um perfil de morador mais exigente e sofisticado, e que apoiada pela mídia, fez crer que os grandes executivos, funcionários dessas empresas, estabeleceriam suas moradias fixas em Goiana. De modo que construtoras com forte atuação no Estado redirecionaram investimentos para o município, grandes proprietários de terras (que as usavam para cultivo da cana-de-açúcar) mudaram de setor, voltando-se para o mercado imobiliário, em virtude da crença naquele cenário promissor, com propostas de empreendimentos de grande porte, englobando todos os pontos que devem estar presentes em uma cidade para oferecer qualidade de vida urbana – sustentabilidade ambiental, infraestrutura, espaços de convívio, dentre outros, porém segregados da cidade pré-

existente, que como já abordado, já nasce fragmentada, acentuando, portanto, essa característica.

Alguns investidores apostaram naquela ideia difundida e adquiriram lotes desses novos empreendimentos, de maneira tal que a rápida comercialização, de início, foi estimulando construtoras menores e de atuação local a também produzirem sob essa lógica, aproveitando-se, muitas vezes, da oferta de capital imobiliário e das facilidades de crédito – conforme já mencionado no caso da RMR como um todo. No entanto, as expectativas iniciais não têm se confirmado, funcionários do mais alto escalão estabeleceram suas residências fixas no Recife ou em João Pessoa, enquanto que demais funcionários não têm conseguido adquirir terrenos ou moradias nas proximidades, em face da rápida valorização dos preços, que ocorreu após a corrida pela compra pelas grandes construtoras. O que faz com que problemas relacionados à habitação persistam.

Além disso, faz com que os GPUs entregues não se concretizem para as finalidades propostas, já que as moradias não estão sendo construídas, gerando prejuízos para os adquirentes que apostaram nos empreendimentos como investimento ou como opção de uso, e prejuízos para o espaço urbano, em função das interrupções espaciais, da imagem de obras inacabadas e da perda de investimento público na infraestrutura urbana, que foi estendida e não está sendo utilizada.

Portanto, verifica-se um grande impacto na produção do espaço urbano, pois são implantados empreendimentos de grande escala que rompem com a morfologia urbana local, bem como com a tipologia construtiva, intensificam a fragmentação e a dispersão espacial imbuídas de uma diferenciação social, gerando outras cidades ou bairros com qualidades espaciais diversas, dentro do próprio município, enquanto mantém, quando não, amplia as condições precárias verificadas em outras partes do território no mesmo.

Nos estudos e análises realizados em São Lourenço da Mata, em que se buscou colocar o município na rota dos investimentos, por meio da oportunidade da realização do mundial de futebol no seu território, viu-se as tentativas de transformar a imagem do local, também caracterizado por baixos indicadores sociais e precariedades na infraestrutura urbana na cidade da copa. O interesse em levar à expansão urbana da conurbação do Recife, Olinda e Jaboatão dos Guararapes, para o Oeste, São Lourenço da Mata e Camaragibe, apresentava-se desde as décadas de 1970, todavia sendo conseguida apenas a ocupação da população de classe média, no período das construções de conjuntos habitacionais, incentivada pelas políticas do Banco Nacional de Habitação.

Com a construção da Arena iniciada, e vinculada ao legado de uma cidade planejada no seu entorno, abastecida por comércios, serviços e usos institucionais essenciais, além de novos investimentos no distrito industrial e em obras de mobilidade e saneamento, o setor imobiliário visualizou um mercado aquecido, e por meio do programa MCMV, um novo *boom* de moradias para a classe média foi experienciado, porém sob o modelo dos bairros planejados, ainda que recorrendo aos edifícios verticais.

A identificação do perfil do possível público-alvo parece ter sido mais acertada em São Lourenço da Mata, assim como o grande empreendimento Cidade da Copa não foi viabilizado, não confirmando a aparente pretendida gentrificação ou nobilitação da porção do território do município, mais próxima da confluência entre as principais zonas de interesse da RMR, Recife e Jaboatão dos Guararapes. Ainda que a população mais pobre, que se encontrava nesse entorno, tenha sido removida involuntariamente da área, já configurando uma orientação planejada de valorização daquela porção, em busca de alcançar maior renda diferencial.

A diferença entre a expectativa e a realidade é que o local definido para o empreendimento Cidade da Copa encontra-se descampado, com um sistema viário subutilizado, bem como a própria Arena, a qual foi construída em um Estado que já contava com outros três estádios de futebol de pequeno à grande porte. Revelando-se novas perdas de investimentos públicos, que não atendem às demandas sociais da população e perda na qualidade dos espaços.

Em ambos os estudos, em Goiana e em São Lourenço da Mata, preocupa – além da ruptura com a morfologia local, a baixa integração das novas intervenções – o consumo maior do território com o espraiamento das edificações para ricos, sobretudo em Goiana, e a intensificação da verticalização para a baixa e média renda das edificações, em São Lourenço da Mata, em áreas que apresentam muitas fragilidades ambientais e de grande importância para o abastecimento de água e das condições de manutenção do meio ambiente.

Em uma abordagem mais ampla, na escala da região metropolitana e das cidades vizinhas, que têm aproveitado a dinamização dos investimentos, preocupa a descontinuidade de mobilidade no território, haja vista que os investimentos nesse setor ainda estão restritos à porção mais central e as desigualdades da qualidade de espaços urbanos, que se acentuam com as obras inacabadas e são ainda mais impactantes nessa escala.

Por fim, ressalta-se que a crise econômica e política que o país vive desde 2015, embora tenha sua raiz muito relacionada à corrupção, tem permitido melhor vislumbrar os efeitos perversos da financeirização do capital imobiliário, e da própria crise cíclica do capital financeiro, uma vez que se observa no país uma retirada de capital, na mesma intensidade com que se viu os aportes volumosos, sobretudo estrangeiro, entrarem no Brasil. Com isso, têm sido

abortados projetos, decisões e investimentos em curso, evidenciando a contínua carência de ações voltadas a populações de baixa renda, revelando o que vem sendo exposto aqui nesta conclusão, a maior vulnerabilidade em que se encontra o espaço urbano em face dos interesses da economia sob a lógica financeirizada, tanto sob a fase de aportes, quanto sob a fase de retiradas.

Implicações

Com o desenvolvimento desta tese espera-se que a mesma possa ampliar o debate acadêmico acerca dos impactos na produção do espaço urbano em cidades contemporâneas brasileiras, com a aplicação da análise multiescalar dos estudos, observando a produção imobiliária, vinculada à habitação e à infraestrutura urbana. Bem como, colocando para a discussão também cidades menores, com baixo grau de desenvolvimento urbano, que estão sendo paulatinamente inseridas nesse contexto, sob as justificativas de proporcionar melhorias na qualidade de vida e nas possibilidades de crescimento econômico, mas que na prática são usadas para maior exploração da potencialidade de valorização do solo urbano e de ganhos mais econômicos que sociais, os quais são concentrados em poucos.

Além disso, almeja-se que ocorram implicações nas discussões e práticas de planejamento urbano, já que o mesmo tem sido colocado em segundo plano, quando não, terceirizado – estando a cargo do mercado. É preciso retomar urgente o controle do planejamento urbano e o desenvolvê-lo não só do ponto de vista da economia, mas relações sociais e políticas, considerando o crescimento econômico como um meio e não como o fim para o desenvolvimento urbano, sendo pensado em uma perspectiva mais ampla para além do município, considerando a escala regional. No entanto, o desafio de como fazer isso permanece, haja vista que a esfera política está mergulhada em interesses econômicos.

Desse modo, sugere-se também, por conseguinte, rebatimentos de um planejamento urbano voltado para as demandas sociais na elaboração de políticas públicas que lidem com os perfis socioeconômicos diversos, as desigualdades sociais e garantam recuperação das mais-valias urbanas, bem como sua distribuição para a população de baixa renda, a qual mais tem sofrido os impactos dessa produção urbana voltada para os ganhos econômicos e menos para os ganhos sociais.

Conclusões finais

Na lógica da economia financeirizada, a cidade não é mais somente produzida e financiada pelos grandes atores históricos, novos atores aparecem, outros mudam de campo de

atuação, enquanto alguns se dinamizam, assumindo várias etapas no processo de produção. Nesse contexto, salienta-se o papel do Estado, que ao contrário do que se pensa – em face da ideologia do neoliberalismo, de menos Estado e mais mercado – é bem forte e determinante no cenário financeirizado. Como se pode observar, o Estado doou terras, articulou fundos federais, a exemplo do BNDS, e se aliou a atores privados para viabilizar e potencializar a entrada de capital no mercado imobiliário.

Uma vez atrelados, capital financeiro e setor imobiliário, verificou-se uma proliferação de projetos urbanos de grande porte em várias cidades brasileiras, inclusive, em cidades médias e pequenas, modificando suas relações urbanas hierárquicas. Assim, esta tese, a partir das análises e estudos, confirma a hipótese de que os GPUs têm grande potencial de ampliar a fragmentação na produção do espaço urbano, juntamente com as estratégias de inserção das cidades na lógica do capital financeirizado. Ao contrário das propostas divulgadas pelos empreendedores dos GPUs, os mesmos não têm tornado as cidades mais inclusivas e menos desiguais. Antes mesmo de se concretizarem para os usos apresentados, rompem com a morfologia, imagem e modo de vida locais, oferecendo um novo desenho urbano. Ao serem apropriadas para fins de moradia, pouco dialogam com os espaços em que se inserem.

A liquidez das finanças e, portanto, liberdade do capital nos circuitos financeiros, tem sido rebatida diretamente na velocidade das intervenções no espaço, porém, quando associado ao setor imobiliário que precisa se fixar, mesmo que parcialmente no espaço, os movimentos do capital de entrada e saída deixam marcas profundas na urbanização e reurbanização das nossas cidades. Como o capital financeiro tem revelado crises em intervalos menores, entende-se que mais vulneráveis estão, portanto, os espaços urbanos.

Além disso, fica evidente a dessignificação do espaço, do lugar, os investidores estão interessados na terra – esta é que influencia a decisão de aquisição – e não do espaço/ lugar, de modo que se percebeu a implantação dos vários GPUs sem qualquer referência ao lugar, com modelos, como já mencionados, que poderiam ser construídos em qualquer cidade, ou parte da mesma, o que a dispersão dos mesmos.

Com isso, conclui-se também que a fragmentação socioespacial presente, desde a formação das cidades brasileiras, tem sido recriada de maneira cada vez mais rápida, modificando relações de integração e conexão entre os diversos fragmentos constantemente. De modo que mantido o modelo econômico vigente de economia financeirizada e, sobretudo, atrelado ao setor imobiliário, a tendência é de uma contínua fragmentação e refragmentação socioespacial, impondo maiores desafios nas políticas de enfrentamento das desigualdades socioespaciais.

Entretanto, esta tese revela também particularidades pautadas por permanências em determinados moldes no processo de produção urbano, além de agudizações de situações características do modo de produção capitalista, a exemplo dos afastamentos dos grupos excluídos das centralidade e/ou áreas de maior interesse – porém, com maior permissividade do Estado –, urbanização dispersa, investimentos em setores que garantem maior valorização de terrenos e aberturas de novas frentes para o capital.

De um modo ou de outro, é urgente rediscutir os rumos das cidades contemporâneas e, portanto, seus planejamentos urbanos, bem como, estender essa reflexão a outras cidades brasileiras, a fim de verificar similitudes e diferenças das implicações do processo de financeirização, o que não foi objeto desta tese.

REFERÊNCIAS

AALBERS, Manuel B. Corporate financialization. In: CASTREE, N. et al. (eds) **The International Encyclopedia of Geography: People, the Earth, Environment, and Technology**. Oxford: Wiley, 2015.

ACFL EMPREENDIMENTOS. **Sítio da ACFL Empreendimentos**. Disponível em <http://www1.acfl.com.br/acfl/home/index.html>. Acesso em 20 dez. 2016.

ACIONISTA. **Sítio Acionista**. Disponível em: www.acionista.com.br. Acesso em 29 dez. 2016.

AD DIPER. **Sítio da Agência de Desenvolvimento Econômico de Pernambuco**. Disponível em: <http://www.addiper.pe.gov.br/>. Acesso em 10 set. 2016.

AD GOIANA. **Sítio da Agência de Desenvolvimento de Goiana**. Disponível em <http://adgoiana.pe.gov.br/>. Acesso fev./mar. 2016

AGLIETTA, Michel. **Macroeconomia Financeira. Mercado financeiro, crescimento e ciclos**. Paris: Syros, 2001.

ALBUQUERQUE, M. Z. A; GOMES, E. T. A. A Via Mangue no processo de produção do espaço da cidade do Recife. In: X Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Geografia, 2013, Campinas. **Anais do X ENANPEGE**. Campinas: Enanpege, 2013.

ALPHAVILLE PERNAMBUCO 1 com novos lotes disponíveis a venda. **Jc on-line**. Recife, 20 set. 2012. Disponível em <http://jconline.ne10.uol.com.br/canal/imoveis/noticia/2012/09/20/alphaville-pernambuco-1-com-novos-lotes-disponiveis-a-venda-56989.php>. Acesso em 23 dez. 2016.

ALPHAVILLE. **Sítio do Alphaville urbanismo**. Disponível em www.alphaville.com.br. Acesso em 23 dez. 2016.

ALVAREZ, Isabel. A segregação como conteúdo da produção do espaço urbano. In: VASCONCELOS, Pedro; CORRÊA, Roberto; PINTAUDI, Silvana. **A cidade contemporânea. Segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013.

AMORIM, Lucas. A família Brennand rachou. E se deu bem. **Revista Exame**. 12 mar. 2014. Disponível em <http://exame.abril.com.br/revista-exame/edicoes/1060/noticias/a-familia-rachou-e-se-deu-bem> Acesso 09 mar. 2016

AMP EMPREENDIMENTOS. **Sítio da construtora AMP Empreendimentos**. Disponível em: <http://ampmax.com.br/loteamentos/portal-do-mar/>. Acesso 20 mai. 2016.

ANDRADE, Manuel Correia de. **Espaço e tempo na agroindústria canavieira de Pernambuco**. Estudos Avançados, vol.15 no.43 São Paulo Sept./Dec. 2001.

ANDRADE, V. R. L.; LAPA, T. A.; Brandão Neto, J. de S. Os megaeventos e o mito da redenção urbana: legado urbano para as gerações futuras ou mais uma forma de especulação imobiliária?. In: 10º Seminário Internacional - NUTAU, 2014, São Paulo. **Anais NUTAU 2014**. São Paulo: USP, p. 1-27. 2014

ARAGÃO, Thêmis. **Financeirização e transição do mercado imobiliário brasileiro**. In: **Observatório das Metrópoles**. 2012. Disponível em < http://www.observatoriodasmetropoles.net/index.php?option=com_k2&view=item&id=399:financeiriza%C3%A7%C3%A3o-e-transi%C3%A7%C3%A3o-do-mercado-imobili%C3%A1rio-brasileiro&Itemid=164&lang=en > Acesso 04 abr 2014.

ARANTES, Otilia. Uma estratégia fatal. A cultura das novas gestões urbanas. In: ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis, RJ: Vozes, 2012.

ARANTES, Pedro. Um retorno à acumulação primitiva. A viagem redonda do capitalismo de acesso. **Reportagem**. N.58, jul, 2004.

ARRAES, Ronaldo A.; OLIVEIRA, Sérgio Luiz C. Fundos de Investimento e a Dívida Pública Brasileira no período pós-real. In: **Planejamento e Políticas Públicas (IPEA)**. V. 30, pp. 2549, 2007.

ARRETCHE, Marta. Intervenção do Estado e setor privado: o modelo brasileiro de política habitacional. In: **Espaço e Debates**, v.12, n. 31, pp. 21-36, 1990.

ASSECOM. Goiana receberá investimento de 245 milhões e 200 empregos. **AD GOIANA**. Goiana, 12 nov. 2015. Disponível em <http://adgoiana.pe.gov.br/noticias/goiana-recebera-investimento-de-245-milhoes-e-200-empregos/>. Acesso em 28 mar. 2016.

BALANÇO DO SALÃO empresarial é apresentado. **Informativo Ademi**. 29 mar. 2015. Disponível em <http://www.ademi-pe.com.br/informativo-29-de-marco-de-2015/>. Acesso em 12 jan. 2016.

BANCO CENTRAL. **Recomendações de Basiléia**. Disponível em <http://www.bcb.gov.br/?BASILEIA> Acesso em 31 mai. 2015.

BANCO DO NORDESTE. 1994. Disponível em http://portal.anpocs.org/portal/index.php?option=com_docman&task=doc_view&gid=4357&Itemid=317. Acesso em 20 ago. 2016.

BANCO DO NORDESTE. **Sítio do Banco do Nordeste**. Disponível em: <http://www.bnb.gov.br/>. Acesso em 10 set. 2016.

BARBOSA, Fernando de Holanda. **O sistema financeiro brasileiro**. Disponível em: < <http://www.fgv.br/professor/fholanda/Arquivo/Sistfin.pdf> >. Acesso em: 31 mai. 2015

BARBOSA, Marina. Mesmo com a venda da Odebrecht Ambiental, Contrato com COMPESA não deve ser afetado. **Folha-PE**, Recife, 29 out. 2016b. Disponível em <http://www.folhape.com.br/economia/economia/economia/2016/10/29/NWS,4280,10,550,ECONOMIA,2373-MESMO-COM-VENDA-ODEBRECHT-AMBIENTAL-CONTRATO-COM-COMPESA-NAO-DEVE-SER-AFETADO.aspx>. Acesso em 11 nov. 2016.

BARBOSA, Marina. TCE aponta atraso em PPP do saneamento. **Folha-PE**. Recife, 11 out. 2016a. Disponível em <http://www.folhape.com.br/economia/economia/geral/2016/10/11/NWS,1962,10,478,ECONOMIA,2373-TCE-APONTA-ATRASSO-PPP-SANEAMENTO.aspx> Acesso em 11 nov. 2016.

BARROS, Daniel Chiari; PEDRO, Luciana Silvestre. As mudanças estruturais do setor automotivo, os impactos da crise e as perspectivas para o Brasil. **BNDES Setorial**, n. 34, setembro de 2011.

BERNARDINO, Raquel Ludermir. **Recife-mercadoria e direito à cidade: a operação urbana consorciada Joana Bezerra**. Dissertação de mestrado. Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano. UFPE, Recife, 2015.

BITOUN, Jan; MIRANDA, Livia. A Região Metropolitana do Recife: Principais características da sua região de influência e da integração dos municípios na aglomeração recifense. In: SOUZA, Maria Ângela; BITOUN, Jan. (Org.). **Recife: transformações na ordem urbana**. 1ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, p. 45-69. 2015.

BM&BOVESPA. **Sítio da bolsa BM&BOVESPA**. Disponível em http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/index.htm. Acesso em 24 ago, 2016.

BNDES. **Sítio do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social**. Disponível em: <http://www.bndes.gov.br/wps/portal/site/home/transparencia/estatisticas-operacionais/>. Acesso 18 out. 2016.

BOBBIO, Norberto. **Estado, Governo, Sociedade: para uma teoria geral da política**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1987.

BOLTANSKI, Luc; CHIAPELLO, Ève. **O novo espírito do capitalismo**. São Paulo: Editora WMF Martins Fontes, 2009.

BONDUKI, Nabil. Do Projeto Moradia ao Programa Minha Casa Minha Vida. In: **Teoria e Debate 82**, mai/jun, 2009.

BORGES, André. Negócios integrados. Indústrias de SUAPE aquecem a economia local. **VALOR econômico**. 21 jul. 2011.

BORSODORF, Axel. Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. In: **EURE (Santiago)**, Santiago, v.29, n.86, mai. 2003. Disponível em http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612003008600002&script=sci_arttext. Acesso em: 15 mar. 2011.

BORSODORF, Axel; BÄHR, Jürgen; JANOSCHKA, Michael. Die Dynamik stadtstrukturellen Wandels im Modell der lateinamerikanischen Stadt. In: **Geographica Helvetica**. Nº57, 4, 2002. p. 300-310.

BOTELHO, Adriano. A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo. **Cadernos Metrôpoles 18**, 2º sem. 2007a.

BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo: Annablume: Fapesp, 2007b.

BRAGA, José Carlos de Souza. **Temporalidade da Riqueza – teoria da dinâmica e financeirização do capitalismo**. 1. Ed. Campinas – SP: Editora do Instituto de Economia da UNICAMP, 2000.

BRANDÃO, Maria de Azevedo. A regionalização da grande indústria do Brasil: Recife e Salvador na década de 70. In: **Revista de Economia Política**. Vol 5, n 4, out-dez, 1985.

BRASIL. Lei complementar nº 14, de 08 de junho de 1973. Estabelece as regiões metropolitanas de São Paulo, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Salvador, Curitiba, Belém e Fortaleza. **Legislação**, 1973.

BRASIL. Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. **Legislação**, 2001.

BRASIL. Lei nº 11.070, de 30 de dezembro de 2004. Institui normas gerais para licitação e contratação de parceria público-privada no âmbito da administração pública. **Legislação**, 2004.

BRASIL. Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005. Lei do Bem. **Legislação**, 2005.

BRASIL. Lei nº 11.997, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. **Legislação**, 2009.

BRASIL. Lei nº 12.712, de 30 de agosto de 2012. **Legislação**, 2012.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Legislação**, 1964.

BRASIL. Lei nº 9.940, de 14 de março de 1997. Estabelece incentivos fiscais para o desenvolvimento regional e dá outras providências. **Legislação**, 1997.

BRESSER-PEREIRA, Luiz Carlos. **Estado, Estado-nação e revolução capitalista**. Texto para Discussão ESP/Fundação Getúlio Vargas 272, nov., 2010.

BRESSER-PEREIRA, Luiz Carlos. Senhor. In: **IstoÉ**, mar. 1989.

BRUNO, Miguel. Financeirização e crescimento econômico: o caso do Brasil. In: **ComCiência**. Campinas, n 128, mai. 2011. Disponível em <http://comciencia.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1519-76542011000400009&lng=es&nrm=iso> Acesso em 11 jul. 2014.

BRUNO, Miguel; DIAWARA, Hawa; REIS, Ana Carolina; RUBENS, Mario. Finance-led growth regime no Brasil: estatuto teórico, evidências empíricas e consequências macroeconômicas. In: **II Encontro Internacional da Associação Keynesiana Brasileira**. Set. 2009.

CABOCLINHO PERNAMBUCANO ganha título de Patrimônio Cultural do Brasil. **G1 PE**. Recife, 24 nov. 2016. Disponível em <http://g1.globo.com/pe/pe/noticia/2016/11/caboclinho-pernambuco-ganha-titulo-de-patrimonio-cultural-do-brasil.html>. Acesso em 05 jan. 2017.

CAETANTO, Luciana. Construção civil e mercado de trabalho no Nordeste na visão da economista Luciana Caetano. In: **Revista Condomínio e Mercado Imobiliário**. Ano 1 – nº 04 – jun., 2015.

CAMARA, Mamadou; SALAMA, Pierre. A inserção diferenciada – com efeitos paradoxais – dos países em desenvolvimento na mundialização financeira. In: CHESNAIS, François (Org.). **A finança mundializada: raízes sociais e políticas, configurações, consequências**. São Paulo: Boitempo, 2005.

CAMAROTTO, Murillo. Fiat desiste de Suape e vai para Goiana. **VALOR econômico**. 29 jul. 2011a. Disponível em <http://www.valor.com.br/arquivo/901031/fiat-desiste-de-suape-e-vai-para-goiana>. Acesso: 30 out. 2015.

CAMAROTTO, Murillo. Promovalor chega ao Brasil em parceria com a Odebrecht. **VALOR econômico**. 24 mai. 2011b. Disponível em <http://www.valor.com.br/arquivo/889163/promovalor-chega-ao-brasil-em-parceria-com-odebrecht>. Acesso 23 dez. 2016.

CAMAROTTO, Murillo. Três construtoras assumem obras da Transnordestina. **VALOR Econômico**. 13 Dez. 2013. Disponível em <http://www.valor.com.br/empresas/3370868/tres-construtoras-assumem-obras-da-transnordestina>. Acesso em 17 jul. 2016.

CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAGÃO, Thêmis A. A reestruturação do setor imobiliário e o Programa Minha Casa Minha Vida. In: MENDONÇA, Jupira Gomes; COSTA, Heloisa Soares M. (Org.). **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: C/Arte, 2011.

CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAGÃO, Thêmis A. Do fim do BNH ao programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos da política habitacional no Brasil. In: CARDOSO, Adauto Lúcio (Org.). **O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

CARDOSO, Fábio, Fábrica da Fiat em Goiana (PE) atrai investimentos em hotelaria na Paraíba. **Turismo em foco**. 04 jan. 2015. Disponível em <http://www.turismoemfoco.com.br/noticia/19593-fabrica-da-fiat-em-goiana-pe-atrai-investimentos-em-hotelaria-na-paraiba.html>. Acesso em 22 já. 2016.

CARLOS, Ana Fani A. **A (Re)Produção do Espaço Urbano**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1994.

CARLOS, Ana Fani A. A prática espacial urbana como segregação e o “direito à cidade” como horizonte utópico. In: VASCONCELOS, Pedro; CORRÊA, Roberto; PINTAUDI, Silvana. **A cidade contemporânea. Segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013.

CARLOS, Ana Fani. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011.

CARLOS, Ana Fani. A produção da metrópole: o novo sentido do solo urbano na acumulação do capital. In: RIBEIRO, Ana Clara T. et al. (Org.). **Desafios ao planejamento: produção da metrópole e questões ambientais**. Rio de Janeiro: Letra Capital: Anpur, 2012.

CARLOS, Ana Fani. A reprodução do espaço urbano como momento da acumulação capitalista. In: CARLOS, Ana Fani. **Crise Urbana**. São Paulo: Contexto, 2015.

CARNOY, Martin. **Estado e Teoria Política**. Campinas, SP: Papirus, 1988.

CARVALHO, Cícero Pércles de O. Construção civil e mercado de trabalho no Nordeste na visão do economista Cícero Pércles. In: **Revista Condomínio e Mercado Imobiliário**. Ano 1 – nº 04 – jun., 2015.

CARVALHO, Cícero Pércles. Nordeste: sinais de um novo padrão de crescimento (2000/2008). In: **Economia Política do Desenvolvimento**, v. 3, p. 70-90, 2008.

CAVALCANTI, Carlos André; CUNHA, Francisco Alberto. **Pernambuco afortunado: da nova Lusitânia à nova economia**. Recife: Editora INTG, 2006.

CAVALCANTI, Marília Soares. **As inovações da oferta imobiliária no produto residencial: um estudo sob os condomínios resorts no Recife**. Dissertação de mestrado – Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano, Universidade Federal de Pernambuco, 2011.

CHESNAIS, F. Alguns elementos sobre o capitalismo contemporâneo e a crise econômica e financeira mundial. In: LEAL, S.; LACERDA, N. (Orgs.) **Novos padrões de Acumulação Urbana na produção do Habitat: Olhares cruzados Brasil França**. Recife: Editora Universitária da UFPE, 2010.

CHESNAIS, François. O capital portador de juros: acumulação, internacionalização, efeitos econômicos e políticos. In: CHESNAIS, François (Org.). **A finança mundializada: raízes sociais e políticas, configurações, consequências**. São Paulo: Boitempo, 2005.

CHESNAIS, François. **Uma nova fase do capitalismo?** São Paulo: Cemarx, 2003.

CHRISTOPHERS, Brett. The limits to financialization. In: **Dialogues in Human Geography**. V. 5(2), pp. 183-200. Jul., 2015.

CIDADE ATLÂNTICA é discutido em reunião na AD GOIANA. **AD GOIANA**. Goiana, 31 jan. 2013. Disponível em <http://adgoiana.pe.gov.br/noticias/reuniao-na-ad-goiana-sobre-cidade-atlantica/> Acesso em 22 mar. 2016.

CIDADE ATLÂNTICA: uma cidade planejada. Projeto da De Fournier & Associados. **Def projetos**. Disponível em <https://defournier.wordpress.com/2012/05/23/cidade-atlantida/>. Acesso 23 mai. 2012.

CLEMENTE, André. Licença prévia do arco metropolitano foi concedida, anuncia Dilma durante inauguração da Jeep. **Diário de Pernambuco**. Recife, 28 abr. 2015. Disponível em http://www.diariodepernambuco.com.br/app/noticia/economia/2015/04/28/internas_economia,573783/licenca-previa-do-arco-metropolitano-foi-concedida-anuncia-dilma-durante-inauguracao-da-jeep.shtml. Acesso em 29 mar. 2016

CLÍMACO, Fernando. Cinco novas empresas aportam no polo farmacoquímico de Goiana-PE. **Diário de Pernambuco**. Recife, 03 out. 2011b. Disponível em <https://pedesenvolvimento.com/2011/10/03/cinco-novas-empresas-aportam-no-polo-farmacoquimico-de-goiana-pe/>. Acesso 12 jan. 2017.

CLÍMACO, Fernando. Jiquiá terá o 1º bairro planejado do Recife. **Diário de Pernambuco**. Recife, 28 dez. 2011a. Disponível em <https://pedesenvolvimento.com/2011/12/28/jiquia-tera-o-1o-bairro-planejado-do-recife/> Acesso em 16 nov. 2016.

COMPANS, Rose. Cidades sustentáveis, cidades globais: antagonismo ou complementaridade? In: In: ACSELRAD, Henri (Org.). **A duração das cidades: sustentabilidade e risco nas políticas urbanas**. Rio de Janeiro: Lamparina, 2009.

CONDEPE/FIDEM. **Desafios metropolitanos – cidade metropolitana: realidade e utopia**. 10 Jun. 2014. Disponível em http://www.condepefidem.pe.gov.br/c/document_library/get_file?p_l_id=3104136&folderId=13991739&name=DLFE-67524.pdf. Acesso em 14 out. 2016.

CONE. **Sítio do Condomínio de Negócios (CONE)**. Disponível em: <http://conebr.com/>. Acesso 28 dez. 2016.

CORRÊA, Roberto Lobato. O espaço urbano. Ed. Ática: São Paulo, 1989.

COSTA, Heloisa Soares M; MENDONÇA, Jupira Gomes. Breve trajetória de ideias acerca da dinâmica imobiliária urbana. In: MENDONÇA, Jupira Gomes; COSTA, Heloisa Soares M. (Org.). **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: C/Arte, 2011.

COUTINHO, Fabrício Petinelli Vieira. Patrimônio de afetação: uma inovação no mercado imobiliário. In: **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, XI, n. 52, abr 2008. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=2718>. Acesso em 25 ago. 2015.

CPRH. **Sítio da Agência Estadual de Meio ambiente**. Disponível em <http://www.cprh.pe.gov.br/home/42697%3B38548%3B10%3B0%3B0.asp>. Acesso em 14 out. 2016.

CTCD. **Sítio do Centro tecnológico de Cultura Digital Nascedouro de Peixinhos**. Disponível em: <http://www.ctcd.com.br/>. Acesso em 12 dez. 2016.

CUENYA, Beatriz. Introdução. In: CUENYA, Beatriz; NOVAIS, Pedro; VAINER, Carlos. (Org.). **Grandes Proyectos Urbanos. Miradas críticas sobre la experiencia argentina y brasileña**. Buenos Aires: Café de las Ciudades, 2012.

CUENYA, Beatriz; GONZÁLEZ, Eduardo; MOSTO, Gustavo; PUPARELI, Silvia. Movilización de plusvalías em um gran proyecto urbano. El caso de Puerto Norte, Rosario. Introdução. In: CUENYA, Beatriz; NOVAIS, Pedro; VAINER, Carlos. (Org.). **Grandes Proyectos Urbanos. Miradas críticas sobre la experiencia argentina y brasileña**. Buenos Aires: Café de las Ciudades, 2012.

DANTAS, Ivo. **Teoria do Estado Contemporâneo**. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

DANTAS, Rochelli. Moreno deve voltar a ser polo industrial. **Diário de Pernambuco**. Recife, 12 set. 2013.

DE SOUZA, F. A. M.; ZETTER, R. **Urban land tenure in Brazil: from centralized state to market processes of housing land delivery**. In: Roger Zetter; Mohamed Hamza. (Org.). *Market economy and urban change: impacts in the developing world*. Londres: Earthscan, 2004.

DE SOUZA, Flávio; CAVALCANTI, Ana Cláudia R. A euforia do Capital. Muito além da demanda solvente. In: **Anais do XV Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Planejamento Urbano e Regional**. Recife, 2013.

DINIZ, Clélio Campolina. Celso Furtado e o desenvolvimento regional. **Nova econ.**, Belo Horizonte, v. 19, n. 2, p. 227-249, Sept. 2009. Available from <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103-63512009000200001&lng=en&nrm=iso>. Acesso em 13 out. 2016.

DINIZ, Fabiano Rocha; ROCHA, Daniele. A Região Metropolitana do Recife e o interesse incomum: dimensões da governança de uma metrópole institucionalmente fragmentada. In: Maria Ângela de Almeida Souza; Jan Bitoun. (Org.). **Recife: transformações na ordem urbana**. 1ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, v. 1, p. 419-458. 2015.

DOS SANTOS, Caroline G. **De cima para baixo, de baixo para cima e de baixo para cima. Intervenção estatal e investimentos habitacionais em assentamentos de baixa renda do Recife**. Dissertação de mestrado – Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano, Universidade Federal de Pernambuco, 2011.

DUPLICAÇÃO DA BR-408 será antecipada. **Jc on-line**. Recife, 09 jan. 2014. Disponível em <http://jconline.ne10.uol.com.br/canal/economia/pernambuco/noticia/2014/01/09/duplicacao-da-br-408-sera-antecipada-112490.php>. Acesso em 20 dez. 2016.

EM CAMARAGIBE, donos e corretores de imóveis festejam valorização. **G1-PE**. Recife, 01 mai. 2014. Disponível em <http://g1.globo.com/pernambuco/noticia/2014/05/em-camaragibe-donos-e-corretores-de-imoveis-festejam-valorizacao.html> Acesso: 02 fev. 2017.

EMPRESA SUAPE. **Relatório**. Mar. 2010. Disponível <http://www.suape.pe.gov.br/pdf/relatorioObraSuapeMarco2010.pdf>. Acesso em 08 nov. 2016.

EMPRESA SUAPE. **Sítio do Complexo Industrial Portuário SUAPE**. Disponível em <http://www.suape.pe.gov.br/company/list.php>. Acesso em 13 nov. 2016.

EMPRESAS VÃO devolver 10% do valor do incentivo fiscal ao Estado. **JC online**. Recife, 02 ago. 2016. Disponível em http://jconline.ne10.uol.com.br/canal/economia/pernambuco/noticia/2016/08/02/empresas-vao-devolver-10_porcento-do-valor-do-incentivo-fiscal-ao-estado--246951.php. Acesso em 19 jan. 2017.

ENGELS, Friedrich. **A origem da família, da propriedade e do Estado**. Lisboa: Editorial Presença; São Paulo: Martins Fontes, 1976.

ESTADO NÃO vai mais desapropriar moradores do Coque. **JC on-line**. Recife, 12 set. 2013. Disponível em < <http://jconline.ne10.uol.com.br/canal/cidades/geral/noticia/2013/09/12/estado-nao-vai-mais-desapropriar-moradores-do-coque-97173.php> > Acesso em 22 jun de 2014.

ESTARQUE, Thays. Com mais de dois anos de atraso, Via Mangue é liberada no Recife. **G1 PE**. Recife, 21 jan. 2016. Disponível em <http://g1.globo.com/pernambuco/noticia/2016/01/com-mais-de-dois-anos-de-atraso-mangue-e-liberada-no-recife.html>. Acesso em 08 nov. 2016.

EZQUIAGA, José María. Projetos de transformação urbana na Madri do fim do século. In: ABRAMO, Pedro (Org.). **Cidades em transformação: entre o plano e o mercado**. IPPUR- Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2001.

FÁBRICA DA JEEP terá parque de energia em 22 meses. **FOLHA- PE**. Recife, 16 mar. 2016. Disponível em <http://www3.folhape.com.br/cms/opencms/folhape/pt/economia/noticias/arqs/2016/03/0288.html>. Acesso em 29 mar. 2016.

FAMASTIL TAURUS. **Sítio da Famastil**. Disponível em <http://www.famastilferramentas.com/>. Acesso em 20 nov. 2016.

FECOMÉRCIO. Estudo sobre as Perspectivas de Desenvolvimento e Oportunidades do Setor Terciário para o Polo de Desenvolvimento de Goiana. **Perfil socioeconômico do território**, 2014.

FELIPE, Emídia. Cone vira sócia do grupo americano Blackstone. **JC on-line**. Recife, 28 nov. 2015a. Disponível em <http://jconline.ne10.uol.com.br/canal/economia/pernambuco/noticia/2015/11/28/cone-vira-socia-do-grupo-americano-blackstone-210108.php>. Acesso em 11 jan. 2017.

FELIPE, Emídia. Fiat Chrysler inaugura centro de software no Porto Digital. **JC on-line**. Recife, 2 dez. 2015b. Disponível em <http://jconline.ne10.uol.com.br/canal/economia/pernambuco/noticia/2015/12/02/fiat-chrysler-inaugura-centro-de-software-no-porto-digital-210722.php>. Acesso em 12 jan. 2016.

FELIPE, Emídia. Precisamos de mais crédito imobiliário. **JC on-line**. Recife, 23 jan. 2014. Disponível em <http://jconline.ne10.uol.com.br/canal/imoveis/noticia/2014/01/23/precisamos-de-mais-credito-imobiliario-114489.php>. Acesso em 12 dez. 2015.

FERNANDES, Ana Cristina; LIMA, João Policarpo R. Cluster de serviços: contribuições conceituais com base em evidências do polo médico do Recife. **Nova econ.**, Belo Horizonte, v. 16, n. 1, p. 11-47, Abr 2006. Disponível em http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103-63512006000100001&lng=en&nrm=iso. Acesso em 08 Nov. 2016.

FERNANDES, Florestan. **Capitalismo dependente e classes sociais na América Latina**. 4ª Ed. São Paulo: Global, 2009. 151p.

FERNANDEZ, Rodrigo; AALBERS, Manuel. Financialization and Housing: between globalization and varieties of capitalismo. In: AALBERS, Manuel. **The financialization of housing: a political economic approach**. New York: Routledge, 2016.

FERRÁN, Carlos. O efeito territorial dos grandes projetos urbanos. In: ABRAMO, Pedro (Org.). **Cidades em transformação: entre o plano e o mercado**. IPPUR- Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2001.

FERREIRA, Álvaro. **A cidade do século XXI: segregação e banalização do espaço**. Rio de Janeiro: Consequência, 2011.

FERREIRA, G. D.; MONTEIRO NETO, Aristides. Transformações Estruturais na RM de Recife: notas sobre a década de 90. *Leituras de Economia Política: Revista do Instituto de Economia da UNICAMP*, Campinas/SP, v. 10, p. 125-145, 2003.

FIDEM. **Plano de Desenvolvimento Metropolitano – PDM**. Recife, Mar. 1983.

FIEPE. **Índice de Velocidade de Vendas**. 2006-2016.

FIPE. **Índices FIPEZAP de preços de imóveis anunciados**. 2016.

FIX, Mariana. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. Campinas: Instituto de Economia/Unicamp (Tese de Doutorado). 2011.

FIX, Mariana. Nuevas fronteras inmobiliarias. El caso de la operación urbana Faría Lima. In: CUENYA, Beatriz; NOVAIS, Pedro; VAINER, Carlos (Org.). **Grandes Proyectos Urbanos. Miradas críticas sobre la experiencia argentina y brasileña**. Buenos Aires: Café de las ciudades, 2012.

FIX, Mariana. **São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem**. São Paulo: Boitempo, 2007.

FREITAS, Raquel. Chesf pode fornecer energia para a Jeep. **FOLHA-PE**. Recife, 17 abr. 2015.

FROTA, Isabella Leitão Neves. **Evolução recente da economia pernambucana: as políticas em curso e seus impactos no crescimento do Estado**. Tese (Doutorado) – Universidade Federal de Pernambuco. CCSA. Economia. Recife, 2013.

FUNDARPE. **Patrimônio de Pernambuco: materiais e imateriais**. Fundação do Patrimônio Histórico e Artístico de Pernambuco. 3 ed. rev. ampl. Recife: FUNDARPE, 2014.

FURTADO, Celso. **Formação econômica do Brasil**. São Paulo: Companhia das Letras, 2007.

GIL, Antônio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 4ª ed. São Paulo: Atlas, 1994.

GOIANA É MOTIVO de preocupação. **Folha-PE**. Recife, 20 mai. 2013.

GOIANA. Caderno Econômico do Município de Goiana – Pernambuco. Goiana, 2015. Disponível em <http://adgoiana.pe.gov.br/site/wp-content/uploads/2015/07/Carderno-Economico-Municipio-Goiana-2015.pdf>. Acesso abr. 2016.

GOIANA. Lei de nº 2.204, de 30 de agosto de 2012. Acrescenta e altera dispositivos dos artigos 24 e 29, da Lei nº 1987, cria a Macro Zona Especial de Dinamização Econômica – MZEDE –Goiana, e dá outras providências. **Legislação**, 2012b.

GOIANA. Lei nº 1.987, de 06 de outubro de 2006. Dispõe sobre o desenvolvimento urbano do Município de Goiana, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município e dá outras providências. **Legislação**, 2006.

GOIANA. Lei nº 2.196, de 05 de junho de 2012. Altera dispositivos da Lei nº 1.987 e dá outras providências. **Legislação**, 2012a.

GOTTDIENER, M. **A produção social do espaço urbano**. 2.ed. São Paulo: Edusp, 2010.

GOVERNO DO ESTADO rompe contrato com a Odebrecht e assume a arena Pernambuco. **Estadão**. São Paulo, 10 jun. 2016. Disponível em: <http://esportes.estadao.com.br/noticias/futebol,governo-estadual-rompe-contrato-com-a-odebrecht-e-assume-a-arena-pernambuco,10000056503> Acesso em 12 nov. 2016a.

GOVERNO DO ESTADO. **PIB de Pernambuco apresenta crescimento superior ao do Brasil**. Disponível em <http://www.pe.gov.br/blog/2013/03/11/pib-de-pernambuco-apresenta-crescimento-superior-ao-do-brasil/>. Acesso 17 de out. 2016b.

GRANDE RECIFE. **Sítio do Consórcio de Transporte Grande Recife**. Disponível em <http://www.granderecife.pe.gov.br/web/grande-recife>. Acesso em 20 dez. 2016.

GUARDA, Adriana. Ipojuca ganha investimento de R\$ 3 bilhões. **Jc on-line**. Recife, 12 jun. 2012. Disponível em <http://jconline.ne10.uol.com.br/canal/economia/pernambuco/noticia/2012/06/12/ipojuca-ganha-investimento-de-r-3-bilhoes-45273.php>. Acesso em 12 nov. 2016.

GUEDES, Enildo Marinho. **Curso de Metodologia Científica**. 2ª Ed. Curitiba: HD Livros Editora, 2000. 224p.

HARRIS, Nigel. Urbanization: An Economic Overview of Some of the Issues. In: **Journal: Habitat International** -, vol. 12, no. 3, pp. 103-120, 1988.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Editora Annablume, 2005a.

HARVEY, David. **O enigma do capital e as crises do capitalismo**. São Paulo: Boitempo, 2011.

HARVEY, David. **O novo imperialismo**. São Paulo: Edições Loyola, 2005b.

HARVEY, David. **Os limites do Capital**. São Paulo: Boitempo, 2013.

HARVEY, David. **Para entender o capital**. livros II e III. São Paulo: Boitempo, 2014.

HEMOBRÁS. **Análise Participativa da Realidade Socioambiental de Goiana/PE**, 2013. Disponível em: <http://www.hemobras.gov.br/site/downloads/Socio_Ambiental.pdf>. Acesso em: 28 jan. 2016.

HEMOBRÁS. **Sítio da Empresa Brasileira de Hemoderivados e Biotecnologia**. Disponível em <http://www.hemobras.gov.br/>. Acesso fev./mar. 2016.

IBGE. **Censo demográfico de 2010**. Primeiros resultados. População e domicílios recenseados. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2010.

IBGE. **Síntese de indicadores**. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2005.

IBGE. **Síntese de indicadores**. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2013.

IBGE. **Síntese de indicadores**. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2014.

IBGE. **Síntese de indicadores**. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2015.

IBGE. **Síntese de indicadores**. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2016.

INAUGURADO HÁ dois anos TI Cosme e Damião inicia operação com apenas duas linhas.

JC on-line. Recife, 02 jun. 2016. Disponível em

<http://jconline.ne10.uol.com.br/canal/cidades/jc-transito/noticia/2016/06/02/inaugurado-ha-dois-anos-ti-cosme-e-damiao-inicia-operacao-com-apenas-duas-linhas-238386.php>. Acesso em 20 dez. 2016.

IPEA. **Índice de Desenvolvimento Humano Brasileiro**. Brasília: PNUD, Ipea, FJP, 2013.

JABOATÃO DOS GUARARAPES. Lei nº 464 de 09 de novembro de 2010. Autoriza o poder executivo a participar de operações urbanas consorciadas e dá outras providências.

Legislação. 2010.

JIQUEIA ESTÁ em desenvolvimento. Informativo. Recife, 21 jun. 2016. Disponível em

<http://informativo.com.br/o-jiquia-esta-em-desenvolvimento/>. Acesso em 27 dez. 2016.

JORDÃO FILHO, Ângelo. **Povoamento, hegemonia e declínio de Goiana**. Recife: Companhia Editora de Pernambuco, 1977.

KAIKA, Maria; RUGGIERO, Luca. Land Financialization as ‘lived’ process: the transformation of Milan’s Bicocca by Pirelli. In: **European Urban and Regional Studies** published online 12 Jun. 2013.

KPMG. MP 694 deve travar investimentos em pesquisa, desenvolvimento e inovação.

Disponível em

http://www.kpmg.com/br/pt/estudos_analises/artigosepublicacoes/paginas/release-mp694-deve-travar-investimentos-em-pesquisa-desenvolvimento-e-inovacao.aspx. Acesso em 14 fev. 2016.

KUTNEY, Pedro. Conta dividida com fornecedores. In: KUTNEY, Pedro; BRAGA, Paulo Ricardo. O Estado de Arte no Polo Jeep. **Revista Automotive Business**. São Paulo. Edição especial, jul. 2015.

LACERDA, N.; MARINHO, G.; LEITÃO, L. Transformações urbanísticas na Região Metropolitana do Recife: um estudo prospectivo. **Cadernos Metrôpole** (PUCSP), v. 17, p. 193-217. 2007.

LACERDA, Norma. Fragmentação e integração: movimentos de (re) estruturação espacial das metrópoles brasileiras. In: RIBEIRO, Ana Clara T. et al. (Org.). **Desafios ao**

planejamento: produção da metrópole e questões ambientais. Rio de Janeiro: Letra Capital: Anpur, 2012.

LACERDA, Norma; BERNARDINO, Iana. L. Fragmentação e integração nas metrópoles brasileiras: retorno a unidade espacial. In: Limonad, E.; Castro, E. R. (Org.). **Um Novo Planejamento para um Novo Brasil**. 1ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2014.

LADOSKY, Mário Henrique Guedes. Tradição e modernização das relações de classes em Goiana (PE). In: **Anais do 39º Encontro Anual da Anpocs**. Caxambu, MG, 2015.

LEAL, José A. **Financiamento do investimento em habitação:** requisitos para uma estrutura funcional. Tese de Doutorado, Instituto de Economia da Universidade Federal do Rio de Janeiro, 1999.

LEAL, Suely M. R. & SOUSA, Jennifer. C. R. M. de. **Uma análise das tendências dos novos empreendimentos imobiliários em Pernambuco: as cidades planejadas**. Recife: UFPE, 2012.

LEAL, Suely; BORGES, Jennifer. Crise do Estado, financeirização do capital e governança corporativa no mercado imobiliário: implicações na acumulação urbana. In: RIBEIRO, Ana Clara Torres; EGLER, Tamara; SÁNCHEZ, Fernanda (Org.). **Política governamental e ação social no espaço**. Rio de Janeiro: Letra Capital: ANPUR, 2012.

LEFEBVRE, Henri. **A produção do espaço**. Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins. London: Blackwell, 2000.

LEITE, Karla Vanessa; REIS, Marcos. O acordo de capitais de Basileia III: Mais do mesmo? In: **39º Congresso Nacional de Economia ANPEC**. Foz do Iguaçu, 6 a 9 dez. 2011

LESBAUPIN, Ivo. **Poder local X Exclusão social – a experiência das prefeituras democráticas no Brasil**. Petrópolis, RJ: Vozes, 2000.

LESSA, Marcos. **Cidade da Copa – 1ª Smart City da América Latina**. 2012. 31 slides: color

LIMA, Camila da Costa. **Francisco Brennand: aspectos da construção de uma obra em escultura cerâmica**. São Paulo: Cultura Acadêmica, 2009.

LIMA, J. P. R.; SICSU, A. B.; PADILHA, Maria F. G. Economia de Pernambuco: Transformações Recentes e Perspectivas no Contexto Regional Globalizado. In: **Revista Econômica do Nordeste**, v. 38, p. 525-541, 2007.

LOJKINE, Jean. **O Estado capitalista e a questão urbana**. 2ª Ed. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

LOTEAMENTO NOVO HORIZONTE. **Sítio de divulgação do empreendimento Loteamento Novo Horizonte**. Disponível em <http://novohorizonteloteamento.com.br/>. Acesso mar./abr. 2016.

LUMBABO, Cátia Wanderley; MACIEL, Suely Jucá. Região Metropolitana do Recife: atores e formas de articulação e governança metropolitana. In: COSTA, Marco Aurélio;

TSUKUMO, Isadora Tami Lemos (Orgs.). **40 anos de Regiões Metropolitanas no Brasil**. Brasília: IPEA, 2013.

LUNGO, M. Grandes proyectos urbanos. Una visión general. In: LUNGO, M. (Org.). **Grandes proyectos urbanos**. El Salvador, UCA editores-LILP, 2004.

MAGALHÃES, Felipe; TONUCCI FILHO, João; SILVA, Harley. Valorização Imobiliária e produção do espaço: novas frentes na RMBH. In: MENDONÇA, Jupira Gomes; COSTA, Heloisa Soares M. (Org.). **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: C/Arte, 2011.

MARCUSE, Peter. A Critical Approach to the Subprime Mortgage Crisis in the United States: Rethinking the Public Sector in Housing. In: **City & Community**, vol. 8, No. 3, September, pp. 351-357, 2009.

MARICATO, Ermínia. É a questão urbana, estúpido. In: MARICATO et al. **Cidades rebeldes: passe livre e as manifestações que tomaram as ruas do Brasil**. São Paulo: Boitempo: Carta Maior, 2013.

MARICATO, Ermínia. **Para entender a crise urbana**. São Paulo: Expressão popular, 2015.

MARICATO, Ermínia. Urbanismo na periferia do mundo globalizado: metrópoles brasileiras. In: **São Paulo em Perspectiva**. São Paulo: Fundação SEADE, v.14, n.4, 2000. p. 21-33.

MARQUES, Rosa Maria; NAKATANI, Paulo. **O que é capital fictício e sua crise**. São Paulo: Brasiliense, 2009.

MARTIN, D. M. L.; KAYO, E. K.; KIMURA, H.; NAKAMURA, W. T. Identificando bolhas especulativas racionais no IBOVESPA (pós-plano Real), a partir de Regimes Markovianos de conversão. In: **Economia Selecta**, 5(3), 2004.

MARTINS, F. E. S. **A (re)produção social da escala metropolitana: um estudo sobre a abertura de capitais nas incorporadoras e sobre o endividamento imobiliário urbano em São Paulo**. São Paulo: Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo (FFLCH/USP) (Tese de Doutorado). 2010.

MARX, Karl. **Grundrise**. São Paulo: Boitempo; Rio de Janeiro: Ed. UFRJ, 2011.

MATTOS, Carlos A. de. Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana. **Nueva Sociedad**. N°. 212, pp.82-96., nov.- dez. 2007.

MATTOS, Carlos. Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfoses urbana. In: Dossiê, **Revista Sociologias**. Porto Alegre, ano 18, nº 42, mai/ago, p.24-52, 2016.

MATTOS, Carlos. Lo urbano em el capitalismo globalizado y financiarizado: desafios para investigación urbano-regional. In: La investigación urbano-regional em Iberoamérica ante la crisis mundial: problemas, desafios, prioridades. **Seminario Internacional 20 aniversario de la RII**, 2013.

MAUTNER, Yvonne. Periferia como fronteira de expansão do capital. In: DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos (Org.). **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2010.

MEC-TRONIC. **Sítio da empresa Mec- Tronic Components**. Disponível em: <http://www.eletromar.com.br/>. Acesso em 03 jan. 2017.

MELLO, Germana. **Transformações na dinâmica territorial de São Lourenço da Mata: da Cidade da Copa aos novos empreendimentos imobiliários**. Dissertação de mestrado – Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano, Universidade Federal de Pernambuco, 2014.

MENDES, L. (2011). Cidade pós-moderna, gentrificação e a produção social do espaço fragmentado. In: **Cadernos MetrÓpole**. São Paulo, v. 13, n. 26, pp. 473-495.

MENEZES, L. R. O Coque e a convenção urbana no Recife. **e-metropolis: Revista eletrônica de Estudos Urbanos e Regionais.**, v. 18, p. 67-74, 2014.

MERCADO IMOBILIÁRIO permanece aquecido em goiana. **JC on-line**. 22 mai. 2015. Disponível em <http://jconline.ne10.uol.com.br/canal/imoveis/noticia/2015/05/22/mercado-imobiliario-permanece-aquecido-em-goiana-182279.php>. Acesso em 12 jan. 2016.

MESQUITA, Mariana. Indústria aquece mercado. Construção. **JC on-line**. Recife, 31 out. 2013. Disponível em http://especiais.jconline.ne10.uol.com.br/construcao_2013/materia_10.php Acesso em 11 nov. 2015.

MIELE, Sávio Augusto de Freitas. O lugar dos investimentos imobiliários-financeiros na reprodução capitalista da MetrÓpole de São Paulo. In: **Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008. Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica**, Universidad de Barcelona, 26-30 de mayo de 2008a.

MIELE, Sávio. A. **O movimento da economia financeira na dinâmica imobiliária de São Paulo**. São Paulo: Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo (FFLCH/USP). 2008b.

MINISTÉRIO DE MINAS E ENERGIA. **Diagnóstico do Município de São Lourenço da Mata**. Outubro, 2005

MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO. **Via Mangue**. Disponível em <http://www.pac.gov.br/obra/7915> Acesso em 09 nov. 2016.

MORAR EM GOIANA já está mais caro. **Diário de Pernambuco**. Recife. 14 ago. 2011.

MOREIRA, Fernando. Fundos de Investimento Imobiliário. In: **O povo online – Imóveis e negócios**. 2013.

NACIONAL EMPREENDIMENTOS. Nacional lança Reserva Jacarandás no Feirão Caixa 2015. 22 abr. 2015. **Notícias**. Disponível em <http://www.nacionalempreendimentos.com.br/noticia/nacional-lanca-reserva-jacarandas-no-feirao-caixa-2015>. Acesso em 27 jan. 2017.

NACIONAL EMPREENDIMENTOS. **Sítio da Nacional Empreendimentos**. Disponível em <http://www.nacionalempreendimentos.com.br/>. Acesso em 27 jan. 2017.

NORTH, Douglass C. Institutions. **The Journal of Economic Perspectives**, vol. 5, no. 1, p. 97-112. Winter, 1991.

NORTHVILLE. **Sítio de divulgação do empreendimento Northville Houses e Northville Residence**. Disponível em <http://www.northville.com.br/>. Acesso mar. 2016.

NOTARO, Tatiana. Mec-Tronic expande capacidade no Estado. **Folha-PE**. Recife, 12 ago. 2013. Disponível em: <http://www.sdec.pe.gov.br/clipping/mec-tronic-expande-capacidade-no-estado/>. Acesso em 12 jan. 2017.

NOVO RECIFE. **Sítio do projeto Novo Recife**. Disponível em <http://www.novorecife.com.br/>. Acesso 12 set. 2016.

NUNES, Antônio. **A crise atual do capitalismo: capitalismo financeiro, neoliberalismo, globalização**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012.

NUNES, Kleber. BR-408 é nova rota de integração e desenvolvimento. **Folha-PE**. Recife, 25 dez. 2013. Disponível em: <http://www.sdec.pe.gov.br/clipping/br-408-e-nova-rota-de-integracao-e-desenvolvimento/>. Acesso em 12 jan. 2017.

O RECIFE QUE mofou no papel. **Revista Aurora**. Recife, 2011.

OLIVEIRA, Aécio; MOREIRA, Carlos; MARQUES, Marcelo. Crise do sistema do capital, dominação sem sujeito e financeirização da economia, pp. 201-222. In: SOUSA, Antônio de Abreu et al. **Trabalho, capital mundial e formação dos trabalhadores**. Fortaleza: Editora SENAC Ceará e Edições UFC, 2008.

OLIVEIRA, Francisco. **Direitos do Antivalor**. Petrópolis, RJ: Vozes, 1998.

OLIVEIRA, Francisco. Hegemonias às avessas. In: OLIVEIRA, Francisco; BRAGA, Ruy; RIZEK, Cibele (orgs.). **Hegemonia às avessas: economia, política e cultura na era da servidão financeira**. São Paulo: Boitempo, 2010.

OLIVEIRA, Gilvan. Maior obra hídrica do Nordeste. **Revista Infraestrutura Urbana**. Editora Pini: Rio de Janeiro. 04 jun, 2011.

ORÇAMENTO DA FERROVIA nova Transnordestina sofrerá aumento. **Agência Câmara Notícias**. Mar. 2016. Disponível em: <http://cd.jusbrasil.com.br/noticias/315128798/orcamento-da-ferrovia-nova-transnordestina-sofrera-aumento-diz-presidente-da-valec> Acesso em 09 mai. 2016.

PADRÃO, Márcio. Veja a evolução do projeto Novo Recife e a disputa com o Ocupe Estelita. **UOL**, São Paulo, 02. Jun. 2015. Disponível em <http://noticias.uol.com.br/cotidiano/ultimas-noticias/2015/06/02/veja-evolucao-do-projeto-novo-recife-e-a-disputa-com-o-ocupe-estelita.htm> Acesso em 15 nov. 2016.

PAULANI, Leda M. Acumulação e rentismo: resgatando a teoria da renda de Marx para pensar o capitalismo contemporâneo. In: **Revista de Economia Política** (Online), v. 36, p. 514-535, 2016.

PAULANI, Leda Maria. Capitalismo financeiro, estado de emergência econômico e hegemonia às avessas no Brasil. In: OLIVEIRA, Francisco; BRAGA, Ruy; RIZEK, Cibele (orgs.). **Hegemonia às avessas: economia, política e cultura na era da servidão financeira**. São Paulo: Boitempo, 2010.

PEREIRA, Álvaro Luis. A gentrificação e a hipótese do diferencial de renda: limites explicativos e diálogos possíveis. In: **Revista Cadernos Metrópole**. São Paulo, v.16, n. 32, pp. 307-328, nov. 2014.

PEREIRA, Paulo César. Reestruturação imobiliária em São Paulo (SP): especificidade e tendência. In: SILVEIRA, Rogério; PEREIRA, Paulo César; UEDA, Vanda (Org.). **Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina**. Santa Cruz d Sul: EDUNISC, 2006.

PERNAMBUCO CONSTRUTORA. Entrega do primeiro condomínio da Reserva São Lourenço. **Construindo notícias**. 28 mar. 2014. Disponível em <http://www.pernambucoconstrutora.com.br/cn/?p=760>. Acesso em 20 jan. 2017.

PERNAMBUCO CONSTRUTORA. **Sítio da Pernambuco Construtora**. Disponível em <http://www.nacionalempreendimentos.com.br/>. Acesso em 20 jan. 2017.

PERNAMBUCO. Decreto Nº 32.467, de 13 de outubro de 2008. Introduz alterações na Consolidação da Legislação Tributária do Estado, relativamente ao diferimento do recolhimento do ICMS incidente na importação de veículos automotores. **Legislação**, 2008b.

PERNAMBUCO. Decreto nº 43.346 de 29 de julho de 2016. Regulamenta a Lei nº 15.865, de 30 de junho de 2016, que instituiu o Fundo Estadual de Equilíbrio Fiscal – FEEF. **Legislação**. 2016c.

PERNAMBUCO. Decreto ° 35.156, de 11 de junho de 2010. Institui a Agência de Fomento do Estado de Pernambuco S.A, e dá outras providências. **Legislação**. 2010a.

PERNAMBUCO. Lei Nº 12.765, de 27 de janeiro de 2005. Dispõe sobre o Programa Estadual de Parceria Público-Privada e dá outras providências. **Legislação**, 2005a.

PERNAMBUCO. Lei Nº 12.976, de 28 de dezembro de 2005. Institui o Fundo Estadual Garantidor das Parcerias Público-Privadas, e dá outras providências. **Legislação**, 2005b.

PERNAMBUCO. Lei Nº 13.484, de 29 de junho de 2008. Institui o Programa de Desenvolvimento do Setor Automotivo do Estado de Pernambuco. **Legislação**, 2008a.

PERNAMBUCO. Lei nº 15.865 de 30 de junho de 2016. Institui o Fundo Estadual de Equilíbrio Fiscal. **Legislação**. 2016b.

PERNAMBUCO. Lei nº 6890 de 03 de julho de 1975. Autoriza o Poder Executivo a instituir a Fundação de Desenvolvimento da Região Metropolitana do Recife – FIDEM, e dá outras providências. **Legislação**. 1975a

PERNAMBUCO. Lei nº 7003 de 02 de dezembro de 1975. Cria o Fundo de Desenvolvimento da Região Metropolitana do Recife - FUNDERM, e dá outras providências. **Legislação.** 1975b

PERNAMBUCO. Lei nº 950 de 07 de abril de 2009. Autoriza o Estado de Pernambuco a doar, com encargo, a área de terra que indica, e dá outras providências. **Legislação.** 2009.

PERNAMBUCO. **Oeste Metropolitano: diagnóstico para o desenvolvimento sustentável.** Relatório final. Dez., 2010b.

PERNAMBUCO. Projeto de Lei Ordinária nº 719/2016. Autoriza o Estado de Pernambuco, nos termos do art. 2º da Lei Federal nº 9.074, de 7 julho de 1995, por intermédio do Poder Executivo, a conceder a implantação, operação, exploração, conservação e manutenção de rodovia que servirá de Contorno aos Municípios de Igarassu e Abreu e Lima, interceptando a rodovia BR-101 Sul. **Legislação.** 2016a. Disponível em <http://www.alepe.pe.gov.br/proposicao-texto-completo/?docid=46C1CBDBEAF5EA9F03257F72006A8178>. Acesso em 10 mai. 2016.

PESO DA FIAT no PIB de Pernambuco. **Diário de Pernambuco.** Recife, 29 out. 2014.

PIMENTEL, Thatiana. Fiat não aceita proximidade de fábrica e projeto Cidade Atlântica pode não sair. **Diário de Pernambuco.** Recife, 07 jan. 2014.

PIRES DO RIO, Gisela. A espacialidade da economia: superfícies, fluxos e redes. In: CASTRO, Iná Elias; GOMES, Paulo César da Costa; CORRÊA, Roberto Lobato. (Org.). **Olhares geográficos: modos de ver e viver o espaço.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2012.

PIRES, ADVOGADOS E CONSULTORES. **Relatório de Impacto Ambiental – RIMA Projeto Cidade da Copa.** Recife: 2012.

PIRES, Maria Conceição. Mercado imobiliário e a expansão urbana pós-1990 na Região metropolitana de Campinas. In: MENDONÇA, Jupira Gomes; COSTA, Heloisa Soares M. (Org.). **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro.** Belo Horizonte: C/Arte, 2011.

POLO AUTOMOTIVO Jeep é inaugurado em Pernambuco para atender a América Latina. Fiat, 28 abr. 2015. Disponível <http://www.fiat.com.br/mundo-fiat/novidades-fiat/institucional/polo-automotivo-jeep-e-inaugurado-em-pernambuco-para-atender-a-america-latina.html>. Acesso 12 mar. 2016.

PORTAL DA COPA. **Passarela que liga o aeroporto ao metrô do Recife começa a operar.** 12 jun. 2014. Disponível em <http://www.copa2014.gov.br/pt-br/noticia/passarela-que-liga-o-aeroporto-ao-metro-do-recife-comeca-a-operar>. Acesso em 12 nov. 2016.

PORTAL DA TRANSPARÊNCIA. **Informações Ramal da Copa.** 2014. Disponível <http://www.portaltransparencia.gov.br/copa2014/cidades/atualizacaoDados.seam?empreendimento=205>. Acesso em 20 dez. 2016.

PORTAL DO MAR. **Sítio de divulgação do empreendimento Portal do Mar Loteamento.** Disponível em <http://www.loteamentportaldomar.com.br/>. Acesso mar./abr. 2016.

PORTO DIGITAL PODE receber mais de R\$ 60 milhões em investimentos. **FOLHA-PE**. Recife, 28 out. 2016. Disponível em <http://www.folhape.com.br/economia/economia/tecnologia/2016/10/28/NWS,4254,10,476,ECONOMIA,2373-PORTO-DIGITAL-PODE-RECEBER-MAIS-MILHOES-INVESTIMENTOS.aspx>. Acesso em 08 nov. 2016.

PORTO DIGITAL. **Sítio do Parque Tecnológico Porto Digital**. Disponível em: <http://www.portodigital.org/home>. Acesso em 20 nov. 2016.

PRADO, Maeli. Indústrias podem perder R\$ 3 bilhões em incentivos fiscais. **Folha de São Paulo**. São Paulo, 11 jan. 2017. Disponível em <http://www1.folha.uol.com.br/mercado/2017/01/1848760-industrias-podem-perder-r-3-bilhoes-em-incentivos-fiscais.shtml?cmpid=newsfolha>. Acesso em 15 fev. 2016.

PREFEITURA E GOVERNO desistem do terreno no Coque. **JC on-line**. Recife, 09 set. 2013. Disponível em < <http://jconline.ne10.uol.com.br/canal/cidades/geral/noticia/2013/09/09/prefeitura-e-governo-desistem-de-terreno-no-coque-96755.php>> Acesso em 22 jun 2014.

PROMOVALOR. **Sítio do grupo Promovalor Investimentos**. Disponível em: <http://promovalor.pt/>. Acesso 20 dez. 2016.

QUEIROZ, Luiz Alessandro Pinheiro da Câmara. **Incorporações imobiliárias: ciclos, financeirização e dinâmica espacial**. Tese (Doutorado). Universidade Federal de Pernambuco, Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano, Recife, 2012.

RAMALHO, Ana Maria Filgueira. O planejamento e a gestão metropolitana para Copa do Mundo de 2014: construções e desconstruções na Região Metropolitana do Recife In: RAMALHO, Ana Maria Filgueira (Org.). **Recife: os impactos da Copa do Mundo 2014**. Rio de Janeiro: Oficina de Livros, 2015.

RAMALHO, Ana Maria Filgueira; SANTIAGO, G.; ALLGAYER, M. A vez do oeste metropolitano: planejamento ou oportunidade? Breve leitura sobre o planejamento oeste da Região Metropolitana do Recife. In: Maria Ângela de Almeida Souza; Jan Bitoun. (Org.). **Recife: transformações na ordem urbana**. 1ed. Rio de Janeiro: Letra Capital Editora, v. 1, p. 502-532. 2015.

RECIFE. Lei nº 17.511 de 29 de dezembro de 2008. Promove a revisão do Plano Diretor do Município do Recife. **Legislação**. 2008.

RECIFE. Lei nº 18.138 de 04 de maio de 2015. Institui e regulamenta o plano específico para o Cais de Santa Rita, Cais José Estelita e Cabanga e dá outras providências. **Legislação**. 2015.

RÊGO, Roberta. Justiça federal anula leilão do terreno do Cais José Estelita, no Recife. **G1-PE**, Recife, 28 nov. 2015. Disponível em: <http://g1.globo.com/pernambuco/noticia/2015/11/justica-federal-anula-leilao-do-terreno-do-cais-jose-estelita-no-recife.html>. Acesso em 10 out. 2016.

RESERVA DO PAIVA. **Sítio do empreendimento Reserva do Paiva**. Disponível em: <http://www.reservadopaiva.com.br/>. Acesso em 23 dez. 2016.

RESERVA ECOLÓGICA APARAUÁ. **Sítio da Reserva Ecológica Aparauá. Eco aventura.** Disponível em <http://www.aparaua.com.br/>. Acesso abr. 2016.

REYNALDO, A. M. O.; LACERDA, N.; JUCÁ, S. A reconfiguração espacial da Região Metropolitana do Recife. Processo de fragmentação e integração. In: Román Caracciolo; Pablo Elinbaum; Biel Horrach Estarellas; Mariana Debat. (Org.). **La metrópolis iberoamericana en sus propios términos.** 1ªed.Barcelona: riURB_editores, p. 117-129. 2013

RIBEIRO, Luíz César de Queiroz. A formação do capital de incorporação: trajetória histórica da habitação no Rio de Janeiro. In: Encontro Nacional da Anpur, 4. **Anais...** Salvador: ANPUR, pp. 471 -480, 1991.

RIOMAR RECIFE. **Sítio do Shopping RioMar Recife.** Disponível em: <http://riomarrecife.com.br/>. Acesso 14 nov. 2016.

ROCHA, Aline. Pernambuco construirá mais uma cidade planejada. **PINI Web.** 5 jun. 2012. Disponível em <http://piniweb.pini.com.br/construcao/nordeste/pernambuco-construira-mais-uma-cidade-planejada-260504-1.aspx>. Acesso em 12 nov. 2015.

ROCHA, Daniele; DINIZ, Fabiano. Arenas de decisão, arranjos institucionais e reconfiguração socioespacial ao sul da RMR: o polo Suape no cerne das políticas de desenvolvimento de Pernambuco. In: Maria Ângela de Almeida Souza; Jan Bitoun. (Org.). **Recife: transformações na ordem urbana.** 1ed.Rio de Janeiro: Letra Capital, v. 1, p. 459-501, 2015.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei.** São Paulo: Studio Nobel: FAPESP, 1997.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças.** São Paulo: Boitempo, 2015.

ROLNIK, Raquel. Remoções forçadas em tempos de novo ciclo econômico. **Carta Maior,** São Paulo, 29 ago. 2012a.

ROLNIK, Raquel. **Report of the UN Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context - Mission to Argentina.** Geneva: UN Office of the High Commissioner for Human Rights, 2012b.

ROLNIK. Raquel. Apresentação – as vozes das ruas: as revoltas de junho e suas interpretações. In: MARICATO et al. **Cidades rebeldes: passe livre e as manifestações que tomaram as ruas do Brasil.** São Paulo: Boitempo: Carta Maior, 2013.

ROSA, Jurema Regueira Arayban M.; OLIVEIRA, Fábio L. Pimental. Tendências de reestruturação territorial na Região Metropolitana do Recife: Economia e Mercado de Trabalho. In: Maria Ângela de Almeida Souza; Jan Bitoun. (Org.). **Recife: transformações na ordem urbana.** 1ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

ROTA DO ATLÂNTICO. **Sítio da Concessionária Rota do Atlântico.** Disponível em <http://www.rotadoatlantico.com.br/>. Acesso em 20 dez. 2016.

ROYER, Luciana de O. **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas.** Tese de doutorado. São Paulo: USP – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2009.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. **Incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção de espaço em Fortaleza**. Tese de doutorado – FAUUSP, São Paulo, 2012

SALGUEIRO, Tereza Barata. Ainda em torno da fragmentação do espaço urbano. Lisboa, APG, **Inforgo**, 14, p 65-76. 1999.

SÁNCHEZ, Fernanda. A (in)sustentabilidade das cidades-vitrine. In: ACSELRAD, Henri (Org.). **A duração das cidades: sustentabilidade e risco nas políticas urbanas**. Rio de Janeiro: Lamparina, 2009.

SÁNCHEZ, Fernanda. **A reinvenção das cidades para um mercado mundial**. 2ª ed. Chapecó, SC: Argos, 2010.

SANDES, Giovanni. Goiana vai ganhar seu primeiro hotel. **JC on-line**. Recife. 19 jul. 2014. Disponível em <http://jconline.ne10.uol.com.br/canal/economia/pernambuco/noticia/2014/07/19/goiana-vai-ganhar-seu-primeiro-hotel-136320.php>. Acesso em 14 fev. 2016.

SANDES, Giovanni. Incentivos para obras da Copa são cobrados. **Jornal do Comércio**. Recife, 10 set. 2009. Disponível em <http://www.cebrasse.org.br/1118>. Acesso em 14 dez. 2016.

SANFELICI, Daniel. As escalas de acumulação na produção das cidades. CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Pinto (Org.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015.

SANTANA, Gilson Dantas; RODRIGUES, Hélio Souza Junior. **As parcerias público-privadas: solução ou problema?** Primas: Dir., Pol. Pub. E Mundial, Brasília, v. 3, n. 1, p. 148-181, jan./jun. 2006.

SANTOS, César Ricardo Simoni. **A fronteira urbana: urbanização, industrialização e mercado imobiliário no Brasil**. São Paulo: PPGH-USP/ FAPESP / Annablume, 2015.

SANTOS, Cláudio Hamilton M. **Políticas Federais de Habitação no Brasil: 1964/1998**. Brasília: IPEA, julho de 1999.

SANTOS, Elizete de Oliveira. Segregação ou fragmentação socioespacial? Novos padrões de estruturação das metrópoles latino-americanas. In: **Geotextos (On-line)**. V.9, pp. 41-70, 2013.

SÃO LOURENÇO DA MATA SERÁ totalmente saneada. **JC on-line**. Recife, 01 out. 2014. Disponível em: <http://jconline.ne10.uol.com.br/canal/economia/pernambuco/noticia/2014/10/01/sao-lourenco-da-mata-sera-totalmente-saneada-148453.php>. Acesso em 12 dez. 2016.

SÃO LOURENÇO DA MATA. Diário Oficial do Município em 8 de julho de 2013. **Legislação**.

SÃO LOURENÇO DA MATA. Lei nº 2.159 de 10 de outubro de 2006. Plano Diretor do Município de São Lourenço da Mata. **Legislação**. 2006b.

SÃO LOURENÇO DA MATA. Lei nº 2.266 de 30 de junho de 2009. Modifica dispositivos ao Plano Diretor do Município de São Lourenço da Mata, Lei Municipal nº 2.159, de 10 de outubro de 2006 e dá outras providências. **Legislação.** 2009a.

SÃO LOURENÇO DA MATA. Lei nº 2.298 de 10 de dezembro de 2009. Acresce dispositivos ao Plano Diretor do Município de São Lourenço da Mata, Lei Municipal nº 2.159, de 10 de outubro de 2006 e dá outras providências. **Legislação.** 2009b.

SÃO LOURENÇO DA MATA. Lei nº 2.318 de 24 de agosto de 2010. Acresce dispositivos ao Plano Diretor do Município de São Lourenço da Mata, Lei Municipal nº 2.159, de 10 de outubro de 2006 e dá outras providências. **Legislação.** 2010.

SÃO LOURENÇO DA MATA. Lei nº 2.332 de 23 de fevereiro de 2011. Acresce dispositivos ao Plano Diretor do Município de São Lourenço da Mata, Lei Municipal nº 2.159, de 10 de outubro de 2006 e dá outras providências. **Legislação.** 2011a.

SÃO LOURENÇO DA MATA. Lei nº 2.341 de 12 de maio de 2011. Modifica dispositivos do Plano Diretor do Município de São Lourenço da Mata, Lei Municipal nº 2.159, de 10 de outubro de 2006 e dá outras providências. **Legislação.** 2011b.

SÃO LOURENÇO DA MATA. Lei nº 2.455 de 11 de março de 2015. Dispõe sobre as parcerias público-privadas (PPP) no município de São Lourenço da Mata e dá outras providências. **Legislação.** 2015.

SÃO LOURENÇO DA MATA. **Relatório Plano Diretor.** São Lourenço da Mata: 2006a.

SÃO LOURENÇO DA MATA. **Sítio da Prefeitura Municipal de São Lourenço da Mata.** Disponível em <http://slm.pe.gov.br/>. Último acesso em 21 dez. 2016.

SASSEN, Sasken. **Expulsões: brutalidade e complexidade na economia global.** Trad. Angélica Freitas. 1ª ed. Rio de Janeiro/São Paulo: Paz e Terra, 2016.

SDEC. Em outubro, Goiana começa a ganhar unidade da Cone S/A. **Secretaria de Desenvolvimento Econômico.** Disponível em: <http://www.sdec.pe.gov.br/clipping/em-outubro-goiana-comeca-a-ganhar-unidade-da-cone-sa/> Acesso em 12 nov. 2016.

SHIMBO, Lucia. Empresas construtoras, capital financeiro e a constituição da habitação social de mercado. In: MENDONÇA, Jupira Gomes; COSTA, Heloisa Soares M. (Org.). **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro.** Belo Horizonte: C/Arte, 2011.

SHIMBO, Lúcia. **Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro.** São Carlos: Escola de Engenharia de São Carlos (USP) (Tese de doutorado). 2010.

SILVA, S. V. O sagrado no caboclinho em Goiana, PE. In: Simpósio Nacional da ABRH, 2012, São Luiz, MA. **Anais dos Simpósios da ABHR,** Vol. 13, 2012. v. 13.

SINGER, Paul. **Desenvolvimento econômico e evolução urbana: análise da evolução econômica de São Paulo, Blumenau, Porto Alegre, Belo Horizonte e Recife.** São Paulo: Editora Nacional, 1974.

SINGER, Paul. **O que é economia**. 7 ed. São Paulo: Contexto, 2016.

SINGER, Paul. **Para entender o mundo financeiro**. São Paulo: Contexto, 2000.

SINTAXE. **Relatório final do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Goiana**. Goiana, 2004.

SMITH, Neil. A gentrificação generalizada: de uma anomalia local a uma estratégia global”. In: BIDOU-ZACHARISIAN (org.). **De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos**. São Paulo, Annablume. 2006.

SMITH, Neil. Remaking scale: competition and cooperaton in prenatal and postnacional Europe. In: ESKELINE, H.; SNICKARS, F. (Orgs). **Competitive european peripheries**. Berlin: Springer Verlag, 1995.

SMITH, Neil. Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People. In: **Journal of the American Planning Association**, 45:4, 538-548, 1979.

SMOLKA, Martim. **O preço da terra e a valorização imobiliária urbana. Esboço para o enquadramento conceitual da questão**. Rio de Janeiro: IPEA, mimeo, 1979.

SMOLKA, Martim. Presentación. In: LUNGO, M. (Org.). **Grandes proyectos urbanos**. El Salvador, UCA editores-LILP, 2004.

SOMEKH, Nadia. Velhos e novos princípios de urbanismo no Brasil. In: ASCHER, François. **Os novos princípios do urbanismo**. Tradução e apresentação Nadia Somekh. São Paulo: Romano Guerra, 2010.

SOMEKH, Nadia; GASPAR, Ricardo. Capital excedente e urbanização. O papel dos grandes projetos urbanos. In: **Estudos urbanos e regionais**, v.14, n. 2 nov. 2012.

SOUZA, Gisélia Santana. Desafios para efetivação do direito humano à saúde no século XXI: Estado, sociedade e padrões de desenvolvimento. In: **Revista Baiana de Saúde Pública** / Secretaria da Saúde do Estado da Bahia. - Salvador v.31, supl.2, set., 2007

SOUZA, Marcelo Lopes. **Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos**. Bertrand Brasil: Rio de Janeiro, 2013.

SOUZA, Maria Ângela; BITOUN, Jan; MIRANDA, Livia. **Como anda a Região Metropolitana do Recife**. Recife: UFPE/FASE, 2006.

SUDENE. **Sítio da Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste**. Disponível em: <http://www.sudene.gov.br/>. Acesso em 24 ago. 2016.

SUNDFELD, Carlos Ari. Guia Jurídico das parcerias Público-privadas. In: SUNDFELD, Carlos Ari (Coord.). **Parcerias Público-privadas**. São Paulo: Malheiros Editores. 2011.

SWYNGEDOUW, Erik; MOULAERT, Frank; RODRIGUEZ, Arantxa. **Neoliberal Urbanization in Europe: Large-Scale Urban Development Projects and the New Urban Policy**. Oxford, 2002.

SZTAJN, Rachel. Conceito de liquidez na disciplina do mercado de valores mobiliários. In: **Revista de Direito Mercantil, Industrial, Econômico e Financeiro** 126, 2002.

THE PERNAMBUCO MODEL. **The Economist**. 27 out. 2012. Disponível em <http://www.economist.com/news/americas/21565227-eduardo-campos-both-modern-manager-and-old-fashioned-political-boss-his-success>. Acesso em 10 ago. 2016.

TONE, Beatriz. **Notas sobre a valorização imobiliária em São Paulo na era do capital fictício**. Dissertação de Mestrado – FAUUSP, 2010.

TONE, Beatriz. **São Paulo, século XXI: valorização imobiliária e dissolução urbana**. Tese de Doutorado – FAUUSP, 2015 revisada 2016.

UMA CIDADE planejada. **Diário de Pernambuco**. Recife. 15 mai. 2012. Disponível em: <http://www.diariodepernambuco.com.br/economia/nota.asp?materia=20120515>. Acesso em 12 set. 2016.

VAINER, Carlos. Grandes Proyectos urbanos. ¿Qué son y cómo evaluarlos? In: CUENYA, Beatriz; NOVAIS, Pedro, VAINER, Carlos (Org.). **Grandes Proyectos Urbanos. Miradas críticas sobre la experiencia argentina y brasileña**. Buenos Aires: Café de las Ciudades, 2012.

VASCONCELOS, Pedro. Contribuição para o debate sobre processos e formas socioespaciais na cidade. In: VASCONCELOS, Pedro; CORRÊA, Roberto; PINTAUDI, Silvana. **A cidade contemporânea. Segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013.

VENTURA NETO, Raul da Silva. **Circuito imobiliário e a cidade: coalizões urbanas e dinâmicas de acumulação do capital no espaço intraurbano de Belém**. Dissertação (Mestrado). Universidade Federal do Pará, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Belém, 2012.

VERGOLINO, J. R., MAIA GOMES, G. & MONTEIRO NETO, A. **Estimativas dos Produtos Internos Brutos dos Municípios Brasileiros: 1970, 1975, 1980, 1985, 1990 e 1996 (metodologia de estimação)**. DIRUR/IPEA. Brasília, DF. Março de 2001. Mimeo.

VILLAÇA, Flávio. **Reflexões sobre as cidades brasileiras**. São Paulo: Studio Nobel, 2012.

VL CONSTRUTORA. **Sítio da VL Construtora**. Disponível em <http://www1.vlconstrutora.com.br/vlcn/pt/home/index.html>. Acesso em 12 dez. 2016.

WARD, Callum; AALBERS, Manuel B. Virtual special issue editorial essay: ‘The shitty rent business’: What’s the point of land rent theory? In **Urban Studies Journal Limited**. July 2016, Vol. 53 Issue 9, 2016, 24 p.

WASHINGTON CONSENSUS, 1989. Disponível em <http://www.who.int/trade/glossary/story094/en/>. Acesso em 12 abr. 2015.

ZANCHETI, Silvio. **O financiamento da revitalização dos centros históricos de Olinda e Recife: 1979-2005**. Textos para discussão. V. 3, p.-18, 2007.

ZANCHETI, Silvio; LACERDA, Norma. A Revitalização de Áreas Históricas como Estratégia de Desenvolvimento Local: Avaliação do Caso do Bairro do Recife. **Revista Econômica do Nordeste**. Fortaleza, CE. V. 30, p.8-24, 1999.

ZIRPOLI, Cássio. A Arte da Cidade da Copa. *Blogs do Diário de Pernambuco*, Recife, 24 nov. 2011 Disponível em: <http://blogs.diariodepernambuco.com.br/esportes/2011/11/24/a-arte-da-cidade-da-copa/>. Acesso em: 15 nov. 2016.

ZIRPOLI, Cassio. Arena Coral sem apoio do estado. *Blogs do Diário de Pernambuco*, Recife, out. 2009 Disponível em: <http://blogs.diariodepernambuco.com.br/esportes/2009/10/20/arena-coral-sem-apoio-do-estado/>. Acesso em: 15 nov. 2016.