

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO
CENTRO DE FILOSOFIA E CIÊNCIAS HUMANAS
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS GEOGRÁFICAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**

ALEXANDRA OLIVEIRA LUNA

**AS NOVAS FORMAS DE PRODUÇÃO DE MORADIA E A RECONFIGURAÇÃO DA
EXPANSÃO DA MALHA URBANA ALÉM DA METRÓPOLE DO RECIFE EM
DIREÇÃO AO POLO INDUSTRIAL DE DESENVOLVIMENTO NORTE, GOIANA –
PE**

**Recife
2018**

ALEXANDRA OLIVEIRA LUNA

**AS NOVAS FORMAS DE PRODUÇÃO DE MORADIA E A RECONFIGURAÇÃO DA
EXPANSÃO DA MALHA URBANA ALÉM DA METRÓPOLE DO RECIFE EM
DIREÇÃO AO POLO INDUSTRIAL DE DESENVOLVIMENTO NORTE, GOIANA –
PE**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Pernambuco, como requisito parcial para a obtenção do título de Mestra em Geografia.

Área de Concentração: Regionalização e Análise Regional
Orientador: Prof. Dr. Jan Bitoun
Coorientadora: Prof^a. Dra. Maria Ângela de Almeida Souza

**Recife
2018**

Catálogo na fonte
Bibliotecária: Maria Janeide Pereira da Silva, CRB4-1262

L961n Luna, Alexandra Oliveira.

As novas formas de produção de moradia e a reconfiguração da expansão da malha urbana além da metrópole do Recife em direção ao Polo Industrial de Desenvolvimento Norte, Goiana – PE / Alexandra Oliveira Luna. – 2018.

175 f. : il. ; 30 cm.

Orientador : Prof. Dr. Jan Bitoun.

Coorientadora : Profª. Drª. Maria Ângela de Almeida Souza.

Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Pernambuco, CFCH. Programa de Pós-Graduação em Geografia, Recife, 2018.

Inclui referências, apêndices e anexos.

1. Geografia. 2. Crescimento urbano. 3. Bairros – Planejamento. 4. Mercado imobiliário. 5. Condomínio fechado. 6. Condomínio vertical. 7. Corretores de imóveis. I. Bitoun, Jan (Orientador). II. Souza, Maria Ângela de Almeida (Coorientadora). III. Título.

918 CDD (22. ed.)

UFPE (BCFCH2018-233)

ALEXANDRA OLIVEIRA LUNA

**AS NOVAS FORMAS DE PRODUÇÃO DE MORADIA E A RECONFIGURAÇÃO DA
EXPANSÃO DA MALHA URBANA ALÉM DA METRÓPOLE DO RECIFE EM
DIREÇÃO AO POLO INDUSTRIAL DE DESENVOLVIMENTO NORTE, GOIANA –
PE**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Pernambuco, como requisito parcial para a obtenção do título de Mestra em Geografia.

Aprovada em: 26/02/2018.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Jan Bitoun (Orientador – Examinador Interno)
Universidade Federal de Pernambuco

Prof. Dr. Adauto Gomes Barbosa (Examinador Externo)
Instituto Federal de Pernambuco

Profa. Dra. Cristina Pereira de Araujo (Examinadora Externa)
Universidade Federal de Pernambuco

Prof. Dr. Flávio Antônio Miranda de Souza (Examinador Externo)
Universidade Federal de Pernambuco

Dedico à minha mãe, Josineide Oliveira, por ser a
minha companheira nessa vida.

AGRADECIMENTOS

Agradeço aos meus guias espirituais por terem me guiado em mais uma etapa da minha vida e espero que, através da minha conduta e determinação, eles ainda possam me guiar diante das demais conquistas que virão.

Agradeço ao Professor Jan Bitoun por ter aceitado mais uma vez me orientar e por compartilhar seus conhecimentos da forma mais modesta possível. O Professor Jan tem um conhecimento tão grandioso que, combinado com a sua humildade, o torna uma raridade acadêmica. Inserido nesse lugar em que todos querem ser; e principalmente se mostrar, os mais sábios e intelectuais, Jan vem com a sua simplicidade e atenção e se mostra sempre aberto para qualquer pequeno aprendizado que nós passamos. É uma pena que sua jornada como professor e orientador, duas coisas que ele faz com maestria, esteja terminando, mas tenho a certeza de que eu e todos os seus orientandos diremos com orgulho quem nos guiou durante esses anos conturbados de pós-graduação. Por fim, sou grata a Jan por me mostrar que ser orientador vai muito além do que passar conhecimentos científicos, mas abrange a compreensão de que somos pessoas inseridas em um mundo que nos demanda respostas imediatas e, quando precisei responder, ele estava lá para me apoiar, ajudar e me mostrar que sou madura o suficiente para encarar os desafios. Muito obrigada!

Agradeço a Josiane Andrade e a Twane Xavier por estarem presentes esses dois anos comigo, compartilhando o orientador, as dúvidas acadêmicas e da vida, os momentos de alegria e de tristeza, as incertezas do futuro e o melhor: compartilhando as nossas conquistas! Sabemos que esse momento de pós-graduação é um pouco solitário, mas esse apoio mútuo diário, mesmo que na maioria das vezes de forma virtual, foi fundamental para sentir que não estava sozinha nessa aventura. É impossível lembrar do mestrado sem tê-las na memória. Não posso esquecer também de Heitor Bezerra, que com sua delicadeza sempre torceu pelas nossas conquistas.

A Professora Ângela Souza, a quem eu tenho eterno respeito e gratidão por ter me dado apoio e confiança desde o início da minha vida acadêmica. Sem Ângela eu não teria tido a oportunidade de percorrer o mesmo e bom caminho acadêmico e profissional que me fez chegar até aqui. E por falar em caminho profissional, não poderia deixar de agradecer a Jeane Espíndula, a responsável por despertar a minha visão geográfica fora da academia e sempre confiar no meu profissionalismo. Agradeço também a professora Cristina Araújo pelo apoio

desde o início do mestrado e ao professor Adauto Barbosa pela sua gentileza e contribuição no processo de qualificação deste estudo.

Aos bons amigos companheiros que estiveram ao meu lado nessa fase e que me apoiaram e me distraíram nos momentos de angústia e comemoraram comigo cada vitória, em especial aos amigos Syclézia Bento, Joana Matias, Yris Pimentel, Leandro Aguiar, Rogério Cavalcanti, Diego Carvalho e Duque.

Por fim, agradeço a todos que tiveram a gentileza e a disponibilidade em me ceder entrevistas e informações necessárias para esta pesquisa.

RESUMO

A inserção de novos empreendimentos habitacionais e a consequente reconfiguração da expansão da malha urbana do município de Goiana, Pernambuco, diante de um novo contexto de Polo Industrial ao norte da metrópole do Recife, constitui o tema central desta dissertação. A trajetória percorrida se pauta na dinâmica imobiliária voltada para a produção de moradias onde, por meio da atuação dos agentes promotores imobiliários, há a expansão de tipologias habitacionais que dispõem de uma gama de equipamentos de serviços, segurança e lazer. Essas formas de produção de moradia, em especial os condomínios verticais, loteamentos fechados e bairros planejados, vêm sendo direcionadas aos polos do entorno da metrópole do Recife onde há ações de dinamização e, em especial, ao norte, em Goiana, com a implantação dos polos industriais automotivo, vidreiro e farmacoquímico. A partir disso, a expansão do espaço urbano de Goiana, que desde o princípio foi pautada por loteamentos envolvendo núcleos urbanos e antigos povoados, bem como por ocupações de autoconstrução, passa a receber essas novas tipologias. Dessa forma, o estudo tem como objetivo analisar como essas novas formas de produção de moradia reconfiguram a expansão da malha urbana do município em questão. Para a realização da pesquisa empírica foram utilizados procedimentos metodológicos que envolveram levantamentos em websites, mapeamentos, visitas a campo e às imobiliárias, bem como entrevistas com funcionários das incorporadoras que atuam em Goiana. Destarte, o estudo apresenta que os agentes promotores imobiliários tiram proveito da nova dinâmica econômica e territorial municipal, como também dos atributos históricos e naturais existentes para criar um espaço favorável para a implantação, distribuição espacial e marketing dos empreendimentos. Soma-se a isso a atuação entrelaçada com o Estado, em especial a prefeitura municipal, pelo viés da adequação dos instrumentos de regulamentação de ordenamento territorial e concessões para fechamento dos loteamentos, implantando, assim, um ambiente que favorece o protagonismo da produção imobiliária empresarial na expansão urbana do município.

Palavras-chave: Goiana. Agentes promotores imobiliários. Produção do espaço urbano. Loteamento fechado. Condomínio vertical. Bairro planejado. Expansão urbana.

ABSTRACT

The insertion of new housing developments and the consequent reconfiguration of the expansion of the urban environment of the municipality of Goiana, Pernambuco, faced with a new Industrial Center context to the north of the metropolis of Recife, is the central theme of this dissertation. The trajectory covered is based on the real estate dynamics focused on the production of housing where, through the activities of real estate agents, there is the expansion of housing typologies that have a range of services, safety and leisure equipment. These forms of housing production, especially vertical condominiums, closed lotissement and planned neighborhoods, have been directed to the poles around the metropolis of Recife where there are actions of dynamization and in particular to the north in Goiana, with the implantation of the industrial automotive, glass and pharmaco-chemical centers. Henceforth, the expansion of the urban space of Goiana, which from the beginning was based on allotments involving urban centers and old villages, as well as occupations of self-construction, now receives these new typologies. In this way, the study aims to analyze how these new forms of housing production reconfigure the expansion of the urban network of the municipality in question. For the implementation of the empirical research, methodological procedures were used that involved surveys in websites, mapping, field and real estate visits, as well as interviews with employees of the developers who work in Goiana. Thus, the study shows that the real estate agents take advantage of the new municipal economic and territorial dynamics, as well as the existing historical and natural attributes to create a favorable space for the implantation, spatial distribution and marketing of the enterprises. Added to that is the interlaced work with the State, especially the municipal government, for the bias of the adequacy of the instruments of regulation of territorial planning and concessions to close the lots, thus implanting an environment that favors the leading role of the real estate production business in the urban expansion of the municipality.

Keywords: Goiana. Real Estate agentes. Production of urban space. Closed lotissement. Vertical condominiums. Planned neighborhoods. Urban expansion.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

RMR	Região Metropolitana do Recife
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
CIPS	Complexo Industrial e Portuário de Suape
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
BNH	Banco Nacional de Habitação
CAIG	Companhia Agroindustrial de Goiana
CAR	Cadastro Ambiental Rural
UC	Unidade de Conservação
RESEX	Reserva Extrativista
APA	Área de Proteção Ambiental
RPPN	Reserva Particular do Patrimônio Natural
FITEG	Fiação de Tecidos Goiana
CPRH	Agencia Pernambucana de Meio Ambiente
RMJP	Região Metropolitana de João Pessoa
RD	Região de Desenvolvimento
REGIC	Região de Influência das Cidades
ALEP	Assembleia Legislativa de Pernambuco
SUS	Sistema único de Saúde
ADGOIANA	Agência de Desenvolvimento de Goiana
RIMA	Relatório de Impacto Ambiental
BNDS	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
SUDENE	Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste
SENAI	Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial
CBPV	Companhia Brasileira de Vidros Planos
UPA	Unidade de Pronto Atendimento
TJPE	Tribunal de Justiça de Pernambuco
CDM	Conselho de Desenvolvimento Metropolitano
FUNDERM	Fundo de Desenvolvimento da Região Metropolitana
FITEG	Fiação e Tecidos de Goiana
PONSA	Papelão Ondulado do Nordeste S/A

RIMA	Relatório de Impacto Ambiental
MZ	Macrozona
MZEDE	Macrozona Especial de Dinamização Económica
ZUR	Zona Urbana
ZPR	Zona de Proteção Rigorosa
ZEa	Zona de Equilíbrio Ambiental
ZEU	Zona de Expansão Urbana
ZUP	Zona de Urbanização Preferencial
ZUPG	Zona de Urbanização Prioritária de Gambá
ZEUG	Zona Especial de Urbanização de Gambá
ZEUG	Zona de Expansão Urbana de Gambá
ZRA	Zona de Recuperação Ambiental
ARU	Área para Recuperação e Utilização
ZUPP	Zona de Urbanização Preferencial das Praias
ZEUP	Zona de Expansão Urbana de Ponta de Pedras

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	13
2	A PRODUÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO URBANO E A ATUAÇÃO DO SETOR IMOBILIÁRIO NA PRODUÇÃO DE MORADIA	19
2.1	A produção capitalista do espaço e seus agentes produtores	19
2.2	Os agentes promotores imobiliários: estratégias e práticas espaciais	27
2.2.1	As novas formas de produção de moradia: velha tipologia, novos lugares	27
2.2.1.1	<i>Os condomínios verticais e horizontais</i>	30
2.2.1.2	<i>Os bairros planejados</i>	32
2.2.1.3	<i>Os loteamentos fechados</i>	33
2.3	A promoção da venda a partir do marketing habitacional	35
2.4	As novas formas de produção de moradia no contexto das atuais direções das dinâmicas da metrópole do Recife	36
3	GOIANA: DA MONOCULTURA CANAVIEIRA AO POLO INDUSTRIAL AUTOMOTIVO	40
3.1	Caracterização geral e produção do espaço urbano do município de Goiana	40
3.2	Evolução da inserção de Goiana como um polo de influência na dinâmica urbano-regional	57
3.3	O Polo Industrial de Desenvolvimento Norte: Goiana no novo contexto econômico industrial e de atração imobiliária	67
4	A RECONFIGURAÇÃO DA EXPANSÃO DA MALHA URBANA DE GOIANA A PARTIR DA INSERÇÃO DE NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS	78
4.1	Distribuição espacial e caracterização dos novos empreendimentos habitacionais	78
4.1.1	O eixo cidade de Goiana: o bairro planejado Northville e os condomínios fechados verticais Portal Goiana Residence e Reserva Atlântica Cajueiros	81
4.1.2	O eixo da Fábrica Fiat Jeep (PE 049): os loteamentos fechados horizontais Caminho da Praia Residence Club e Goiana Beach Life	95

4.1.3	O eixo praia: loteamento fechado Mirante do Mar; e o empreendimento de campo: Reserva Eco Life (PE 075)	99
4.2	A atuação entrelaçada do agente promotor imobiliário e do Estado e a viabilização para a inserção dos empreendimentos habitacionais em Goiana	106
4.3	Os agentes imobiliários e a promoção da venda: as estratégias do marketing habitacional em Goiana	122
4.3.1	Os discursos do marketing habitacional em Goiana	129
4.3.2	A comunicação a partir das relações espaciais: um breve ensaio da leitura dos mapas de localização dos empreendimentos habitacionais	143
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	156
	REFERÊNCIAS	159
	APÊNDICE A - QUESTIONÁRIO	166
	APÊNDICE B – QUADRO DA CARACTERIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS HABITACIONAIS DE GOIANA	168
	ANEXO A – FLYER DE DIVULGAÇÃO DO CONDOMÍNIO VERTICAL RESERVA ATLÂNTICA DOS CAJUEIROS	170
	ANEXO B – FOLDER DE DIVULGAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS OFERTADOS PELA IMOBÍ DESENVOLVIMENTO URBANO	172
	ANEXO C - FLYER DE DIVULGAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS OFERTADOS PELA IMOBÍ DESENVOLVIMENTO URBANO	175

1 INTRODUÇÃO

A inserção de novos empreendimentos habitacionais e a consequente reconfiguração da expansão da malha urbana do município de Goiana, diante de um novo contexto territorial de Polo Industrial, constitui o tema central deste estudo. Abordando, de modo mais específico, o lançamento de novos empreendimentos imobiliários, este trabalho abrange os anos de 2010 a 2016, que corresponde ao período que se inicia com a escolha do município de Goiana como Polo Automotivo e a partir do início da construção da Hemobrás, que firma o município também como Polo Farmacoquímico, até o período final de coleta de dados dos empreendimentos lançados. O enfoque temático principal do estudo diz respeito a algumas estratégias e práticas espaciais dos agentes promotores imobiliários, em especial do incorporador, que introduzem esses novos produtos imobiliários habitacionais, trazendo uma nova configuração para a expansão da malha urbana do município de Goiana.

A trajetória percorrida neste trabalho se pauta em algumas considerações iniciais. A Região Metropolitana do Recife (RMR) vem passando por uma intensa dinâmica imobiliária destinada em sua maioria à produção de moradias, abrigando e expandindo diversas formas de (re) produção do espaço urbano capitalista. A produção de moradia vem se intensificando por meio de empreendimentos que dispõem de um conjunto de infraestrutura e equipamentos de serviços, segurança e lazer destinados aos grupos de alta e média renda, através da produção de condomínios, loteamentos fechados e bairros planejados; bem como daqueles destinados ao mercado popular através de conjuntos promovidos por meio do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), que seguem padrões semelhantes aos condomínios fechados.

A partir da atuação estratégica e entrelaçada dos agentes produtores do espaço urbano, mais especificamente dos promotores imobiliários, proprietários fundiários e do Estado, essas formas de produção de moradia vêm se expandindo para além da metrópole do Recife. Nota-se que essa expansão se encontra direcionada aos polos onde há ações de dinamização desempenhadas através do Estado: ao sul, em torno do Complexo Industrial e Portuário de Suape (CIPS); a oeste, com a implantação da Arena de Pernambuco vinculada ao projeto Cidade da Copa e à Copa do Mundo 2014; e ao norte, com a implantação do polo industrial automotivo, do polo vidreiro e do polo farmacoquímico. Este último tem como núcleo central de dinamização o município de Goiana, um dos centros da atual Região Geográfica Imediata de Articulação Goiana – Timbaúba (IBGE, 2017), faz limite, ao norte,

com a Região Metropolitana de João Pessoa (RMJP) e foi incluso no dia 09 de janeiro de 2018 na Região Metropolitana do Recife¹.

O município de Goiana, recorte espacial deste estudo, tem a produção do espaço marcada principalmente pela monocultura da cana-de-açúcar e, atualmente, se encontra em uma nova dinâmica econômica e territorial a partir da implantação dos complexos industriais citados anteriormente. Fundado nisso, vem sendo criado um eixo estrutural ao norte da RMR que qualifica o município como indutor da dinâmica econômica regional. Esta proporciona a introdução de investimentos em infraestrutura, que são potenciais indutores de valorização das terras dos proprietários fundiários e de investimentos de agentes promotores imobiliários. A expansão do espaço urbano do município, que desde o princípio foi sendo pautada por loteamentos envolvendo os núcleos urbanos e antigos povoados, bem como por ocupações por autoconstruções, passa a receber uma nova configuração por meio da implantação de novas formas de produção de moradia.

A partir dessa nova dinâmica, cuja dinâmica envolve o protagonismo da produção imobiliária empresarial que define as áreas de atuação no município e insere novos empreendimentos habitacionais ligados à lógica da oferta de uma gama de infraestrutura e equipamentos de uso comum aos usuários. A implantação desses empreendimentos, associada às demais estratégias e práticas espaciais dos agentes promotores imobiliários, que veem Goiana como um novo mercado de atuação, proporcionam uma reconfiguração na expansão da malha urbana do município, marcado pela alta concentração de terras e de renda.

Diante desse contexto, o estudo tem como objetivo geral: analisar como as novas formas de produção de moradia reconfiguram a expansão da malha urbana de Goiana, no que se refere ao comportamento dos agentes imobiliários envolvidos e ao planejamento e gestão do território no que se trata das mudanças de aspectos normativos. Em busca de desenvolver o objetivo geral, foram relacionados objetivos específicos que apesar de traçarem caminhos metodológicos diferentes, se inter-relacionam e se articulam durante a pesquisa, são estes:

- (a) Identificar os empreendimentos habitacionais privados – loteamentos fechados, condomínios verticais e bairros planejados – lançados em Goiana entre 2010-2016, apontando as tendências de reconfiguração da malha urbana;

¹ No tópico 2.2 do presente estudo se encontra uma breve discussão acerca da recente inclusão de Goiana na RMR.

- (b) Identificar os agentes promotores imobiliários envolvidos; analisar algumas de suas estratégias de venda dos produtos habitacionais, bem como suas práticas espaciais em Goiana, em especial as que se encontram articuladas à atual fase industrial do município;
- (c) Analisar a articulação entre o setor imobiliário privado e o Estado, no que diz respeito a adequação dos instrumentos de regulamentação de ordenamento territorial, a fim de detectar estratégias de viabilização para implantação dos empreendimentos imobiliários;

Para efeito de construção teórico-metodológica com vias de embasar e traçar caminhos práticos para a o desenvolvimento dos objetivos descritos acima, três eixos temáticos principais são abordados durante a revisão teórica e elucidadas no decorrer do estudo empírico: produção do espaço urbano; agentes sociais produtores do espaço urbano; e formas de produção de moradia.

A princípio, acerca da discussão da apropriação privada do espaço e deste como mercadoria reprodutível, são levados em consideração os estudos de Carlos (2011) e Barbosa (2014). No que diz respeito a abordagem sobre os agentes sociais produtores do espaço urbano, é utilizada a caracterização e análise sob o viés de Corrêa (1995), que afirma que práticas desses agentes resultam em um permanente processo de reorganização espacial. Outros estudos são citados nessa discussão, como o de Ribeiro (1997), que enfatiza a importância do incorporador no processo imobiliário e trata a propriedade fundiária como sendo um dos principais obstáculos para esse agente, enquanto Santos (2008) retrata os tipos de propriedade fundiária e expõe a lógica do Estado capitalista.

No que concerne às estratégias e práticas espaciais dos agentes imobiliários, estas são abordadas a partir da promoção de tipologias de produtos imobiliários habitacionais intramuros já abordadas em pesquisas acadêmicas em meados do século 20 (O'NEILL, 1986), mas que vêm cada vez mais apresentando mais variações e inovando na inserção de diferentes equipamentos de segurança e lazer. Esses empreendimentos vêm sendo inserido em novos lugares, e, como afirma Kubler (1973 apud Santos, 2014), citado por Santos (2014), uma das formas de trabalhar o objeto é através da idade, sendo a idade em que este foi inserido no lugar mais importante do que a idade da técnica do objeto.

Com vistas a ofertar esses produtos habitacionais em novos lugares, os agentes imobiliários necessitam de estratégias de valorização que atraiam a demanda, sendo o marketing o criador dos sentidos para os sujeitos, como aponta Santana (2013), atribuindo a

ideia de segurança que ocorre dentro desses empreendimentos, bem como os demais atributos vinculados ao contexto espacial mais amplo, colocando o espaço como mercadoria, como apontado em Barbosa (2014).

O debate acerca da dinâmica atual da Região Metropolitana do Recife é realizado através da recente publicação “Recife: transformações na ordem urbana” (SOUZA e BITOUN, 2015) do grupo de pesquisa Observatório das Metrôpoles (núcleo Recife), que apresenta Goiana como o atual polo de desenvolvimento ao norte da RMR. Soma-se a isso, para caracterizar o recorte espacial, a utilização dos estudos de diagnósticos técnicos elaborados pela CPRH (2003) e HEMOBRÁS (2013), bem como os estudos elaborados pelo IBGE (1972; 19987; 2000; 2007; 2013. 2017) que destacam a evolução da influência regional do município.

Tais perspectivas teóricas são integradas neste estudo com a pesquisa empírica, realizada a partir do recorte espacial do município de Goiana, através dos procedimentos metodológicos descritos a seguir:

- (a) Levantamento, caracterização e georreferenciamento dos empreendimentos imobiliários habitacionais lançados no período entre 2010 a 2016 no município de Goiana;

O levantamento dos empreendimentos foi realizado inicialmente através de buscas em websites de imobiliárias locais, bem como em notícias de lançamentos em websites de jornais e blogs a partir da pesquisa com as palavras-chave “Goiana” acompanhada de “condomínios” “loteamentos fechados”, “bairro planejado”. Logo após foi acessado o website de cada empreendimento, quando disponível, para obter mais informações.

A caracterização dos empreendimentos levou em consideração: nome, tipologia, fase de construção (em construção ou concluído), ano de lançamento, número de lotes, área dos lotes, preço comercializado por m² (R\$), local do empreendimento, incorporadora que promove o empreendimento, infraestrutura e equipamentos ofertados, e a participação no PMCMV (Apêndice B). Esses dados foram coletados no website oficial dos empreendimentos, como também através de visita a uma imobiliária local e de questionários aplicados com as incorporadoras (Apêndice A).

O georreferenciamento foi realizado, de início, através do software Google Earth, a partir da localização dos empreendimentos apresentada em mapas esquemáticos nos websites

oficiais e materiais de marketing, agregada com a observação em imagens de satélites atualizadas (2015; 2017) disponíveis. Somado a isso, houve uma visita técnica realizada no dia 20 de maio de 2017, onde foi checada a localização por meio de um aparelho GPS. Após essa identificação, os polígonos em arquivo kml do Google Earth foram convertidos para shapefile e projetado para o sistema de coordenadas UTM SIRGAS 2000 através do software ArcGis 10.1. Neste software foi produzido um banco de dados com as características dos empreendimentos, descritas anteriormente e, então, confeccionado um mapa temático.

(b) Levantamento da legislação municipal de ordenamento territorial e suas alterações, bem como de outras formas de viabilização para a implantação dos empreendimentos;

O levantamento da legislação municipal foi realizado em órgãos da prefeitura, compreendendo o Plano Diretor Municipal (GOIANA, 2006) e suas alterações. A partir de então, foram enfatizadas para a análise as alterações ocorridas no zoneamento municipal nas zonas onde estão inseridos os empreendimentos imobiliários habitacionais estudados, tanto no que diz respeito à delimitação das zonas, quanto nos artigos que as regem. Para compreender outras formas de viabilização, principalmente no que refere as dúvidas referentes ao processo de aprovação dos empreendimentos na Prefeitura de Goiana, foi realizada uma conversa informal com o engenheiro civil responsável por dois produtos inseridos em Goiana.

(c) Realização de entrevistas com os agentes do setor imobiliário que atuam no município e coleta de material de divulgação;

Após o levantamento das incorporadoras que estão promovendo empreendimentos imobiliários habitacionais no município foi elaborado um roteiro de questionário (Apêndice A) que buscou compreender algumas estratégias e práticas espaciais dos agentes ao abordar os seguintes temas: i. características do empreendimento; ii. Distribuição espacial/ razões para a escolha locacional; e iii. Perspectivas futuras de atuação do empreendedor em Goiana.

A partir daí, as cinco incorporadoras foram contatadas por meio de e-mails e ligações telefônicas, porém apenas três apresentaram o interesse em participar da pesquisa. Por acaso, as três empresas interessadas representam as três diferentes tipologias levantadas em Goiana. Sendo assim, o questionário foi aplicado com um funcionário de cada uma das três incorporadoras: Paradigma (Bairro Planejado Northville), Nacional Empreendimentos (Condomínio Fechado Vertical Reserva Atlântica Cajueiros) e Imobi Desenvolvimento Urbano (loteamentos fechados Reserva Eco Life, Goiana Beach Life e Mirante do Mar)

Durante a visita foram coletados alguns materiais de divulgação dos empreendimentos que, assim como os websites dos empreendimentos, foram base para a leitura do material de marketing baseado na metodologia de Santana (2008; 2013) e de Girardi (1997; 2000; 2013; 2014).

No estudo realizado compreende-se que a habitação é um importante vetor da expansão urbana e que, na RMR, apresenta padrões que se distribuem espacialmente em direção aos polos de desenvolvimento. Para a compreensão desse processo, foi de fundamental importância a identificação e análise das novas estratégias e práticas espaciais de atuação do setor privado na promoção da habitação visto a sua implicação na modificação e (re) organização do território. Nessa perspectiva, o presente trabalho além de buscar contribuir para o debate acadêmico e científico, traz uma importante discussão para promoção do desenvolvimento de estratégias que auxiliem no planejamento e gestão do território municipal, abrangendo as novas direções da dinâmica imobiliária metropolitana do Recife.

Este documento apresenta o estudo realizado em três capítulos, além do capítulo introdutório e das considerações finais. O CAPÍTULO 1 sintetiza a abordagem conceitual, elucidando os eixos temáticos principais que orientaram a pesquisa: a produção capitalista do espaço e seus agentes produtores; as estratégias e práticas espaciais dos promotores imobiliários; e as novas formas de produção de moradia no contexto das atuais direções das dinâmicas da metrópole do Recife. O CAPÍTULO 2 enfoca a produção do espaço do município de Goiana, com destaque para a produção do espaço urbano e as transformações pelas quais o município vem passando diante do desenvolvimento do Polo Industrial, bem como da evolução de Goiana como um centro de influência urbano-regional. E, por fim, o CAPÍTULO 3 aborda os resultados obtidos na pesquisa empírica, cuja reflexão destaca: a identificação, caracterização e localização dos produtos imobiliários lançados em Goiana diante de três atrativos municipais de distribuição espacial: as indústrias, a cidade e as praias; a atuação entrelaçada dos agentes promotores imobiliários e agentes do setor público pelo viés das alterações no instrumentos de regulamentação de ordenamento territorial; e as estratégias de venda do produto habitacional por meio da atuação dos agentes imobiliários no marketing habitacional.

2 A PRODUÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO URBANO E A ATUAÇÃO DO SETOR IMOBILIÁRIO NA PRODUÇÃO DE MORADIA

A habitação é um dos modos concretos da apropriação do espaço geográfico pelas pessoas e o principal espaço de vivência destas dentro da cidade. Soma-se a isto, o fato de ser um instrumento de (re) produção social que envolve um determinado lugar no espaço, a habitação apresenta características específicas construídas por processos que envolvem contextos histórico-geográficos resultantes de articulações entre diferentes agentes e escalas.

Diante disso, ao buscar compreender as dinâmicas espaciais atuais do setor imobiliário na produção da habitação², em particular no recorte espacial do município de Goiana, torna-se relevante se debruçar a respeito da produção capitalista do espaço urbano sob enfoque da atuação articulada dos agentes produtores, em especial do agente promotor imobiliário e das suas estratégias de inovação.

2.1 A produção capitalista do espaço e seus agentes produtores

O espaço é um conjunto indissociável de um sistema de objetos, cada vez mais artificiais, e um sistema de ações, cada vez mais rápidas (SANTOS, 2014). Neste sentido, a produção do espaço não se reduz à produção da materialidade, revelando ainda “um conjunto de relações, modelos de comportamento e sistema de valores, formalizando e fixando as relações entre os membros da sociedade, e, nesse processo, produzindo um espaço em sua dimensão prática” (CARLOS, 2011 p.65).

Sob a égide do modo de produção capitalista, o espaço torna-se estratégico para a acumulação do capital, sendo a produção espacial comandada por este ou a ele submetido, mesmo que de forma indireta (BARBOSA, 2014). A partir daí, revela-se uma contradição entre o processo de produção, que é realizado socialmente, e a apropriação do espaço, que é privada. Isto é, “o acesso aos lugares de realização da vida, produzidos socialmente, realiza-se predominantemente, pela mediação do mercado imobiliário, fazendo vigorar a lógica do valor de troca sobre o valor de uso” (CARLOS, 2011 p.60).

O contexto histórico-geográfico mundial nas últimas décadas do século XX passou por transformações relevantes no modo de produção capitalista que permitiram que o cenário

² Esta pesquisa leva em consideração a forma de provisão de moradia a partir da produção imobiliária empresarial, destacada por Souza et al. (2015) como a principal definidora de áreas de valorização e de padrões de organização social do território. Além desse tipo de provisão de moradia, Souza et.al (2015) aponta ainda a produção informal e a promoção pública.

supracitado fosse cada vez mais potencializado. A transição do regime de produção fordista-keynesiano para o de acumulação flexível viabilizou a expansão e a liberalização dos mercados por meio da globalização, trazendo grande importância ao capital financeiro em sinergia com outros setores, dentre eles, o imobiliário (HARVEY, 2008).

Sob esta visão, Albuquerque (2011) aponta que, no urbano, o espaço passa a ser além do que apenas um meio de produção, também um objeto de troca com valor agregado, ou seja, a própria mercadoria, a partir da compra e venda da terra. Sendo assim, é a partir do processo de urbanização que a mercantilização do espaço é mais estimulada e o espaço e sua consequente valorização ficam à mercê das estratégias do capital.

Desta forma o capital passa a ser determinante na estruturação e na produção do espaço como espaço capitalista, caracterizado por sua produção e reprodução visando o lucro através da produção para o consumo. Além do mais, são diversas as estratégias para a valorização do espaço, estratégias estas remodeladas de acordo com as novas necessidades do capital. (ALBUQUERQUE, 2011)

Sendo assim, acrescenta-se dentro desse contexto, que a produção do espaço urbano é consequência da ação de atores com objetivos e compromissos diversos, adotando estratégias e práticas espaciais entrelaçadas que adquirem um conteúdo de classe definido (HARVEY, 2005). Corrêa (1995) trata esses atores como agentes sociais produtores do espaço urbano e aponta que as práticas destes resultam em um permanente processo de reorganização espacial. Dentre estas, o autor destaca a incorporação de novas áreas ao espaço urbano, a densificação do uso do solo, a renovação urbana, a relocação diferenciada da infraestrutura e a mudança do conteúdo social e econômico de determinadas áreas.

Por sua vez, o autor também aponta que as estratégias desses agentes se modificam no tempo e no espaço, a partir tanto de causas externas a eles, como internas, “vinculadas às contradições inerentes ao tipo de capital de cada agente face ao movimento geral de acumulação capitalista e dos conflitos de classe (CORRÊA, 1995 p.13). Diante disso, os agentes sociais produtores do espaço urbano destacados pelo autor e estudados no decorrer desta pesquisa são³: os promotores imobiliários, os proprietários fundiários e o Estado. O papel e a articulação entre esses três agentes são importantes para a compreensão da dinâmica imobiliária habitacional atual do município de Goiana.

³ Por não fazerem parte do enfoque deste estudo, não foram citados neste capítulo os outros dois agentes abordados por Corrêa (2015): os grupos sociais excluídos e os proprietários dos meios de produção. Entretanto, estes últimos serão abordados no Capítulo 02 desta pesquisa ao tratar da implantação do Polo Industrial no município de Goiana, ao levar em consideração que a ação desses agentes “modela a cidade, produzindo seu próprio espaço e interferindo decisivamente na localização de outros usos” (CORRÊA, 1995 p.15), dentre eles, o uso urbano habitacional.

A partir do setor imobiliário, a dinâmica do espaço produzido socialmente e segmentado a partir dos interesses dos agentes dominantes, bem como produzido enquanto mercadoria, é impulsionada. Sendo assim, as transformações que ocorrem nesse setor influenciam diretamente a produção do espaço urbano (BARBOSA, 2014). De acordo com Lefebvre (2007 apud BARBOSA, 2014 p.94), “o setor imobiliário é fundamental para a realização de todas (ou quase todas) as atividades que se processam no espaço urbano e a cidade se configura num grande sistema de objetos imobiliários”.

Ao levar em consideração a classificação de Corrêa (1995), os agentes que atuam nas ações imobiliárias na produção do espaço urbano são os promotores imobiliários, que são entendidos pelo autor como um conjunto de agentes que realizam, parcial ou totalmente, as seguintes operações de:

- a) Incorporação, que é a operação-chave da promoção imobiliária; o incorporador realiza a gestão do capital-dinheiro na fase de sua transformação em mercadoria, em imóvel; a localização, o tamanho das unidades e a qualidade do prédio a ser construído são definidos na incorporação assim como as decisões de quem vai construí-lo, a propaganda e a venda de unidades;
- b) Financiamento, ou seja, a partir da formação de recursos monetários provenientes de pessoas físicas e jurídicas. Verifica-se, de acordo com o incorporador, o investimento visando à compra do terreno e à construção do imóvel;
- c) Estudo técnico, realizado por economistas e arquitetos visando verificar a viabilidade técnica da obra dentro de parâmetros definidos anteriormente pelo incorporador e à luz do código de obras;
- d) Construção ou produção física do imóvel, que se verifica pela atuação de firmas especializadas nas mais diversas etapas do processo produtivo; a força de trabalho está vinculada às firmas construtoras; e
- e) Comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucros, os corretores, os planejadores de vendas e os profissionais de propaganda são os responsáveis por esta operação; (CORRÊA, 1995 p.19-20).

A partir dessas operações serão originados diferentes agentes concretos, desde o proprietário-construtor, que tem como gênese o proprietário fundiário e constrói poucos e pequenos imóveis para comercializar, até as grandes firmas incorporadoras que gerenciam todas as operações e realizam grande parte dessas. (CORRÊA, 1995). No presente estudo será colocado em maior evidência o agente imobiliário voltado para a comercialização dos produtos.

Outro agente que também atua como promotor imobiliário é o Estado. Este, em Goiana, atua como promotor imobiliário através da sinergia com algumas incorporadoras que constroem os empreendimentos por meio do financiamento e subsídio do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Diante disso, para análise desta pesquisa, será dada ênfase às operações e estratégias realizadas a partir do agente principal, o incorporador.

Juridicamente no Brasil o incorporador é definido por meio da Lei Federal nº 4591, de 16 de dezembro de 1964, da seguinte forma:

Art. 29. Considera-se 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, (VETADO) 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 responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas. (BRASIL, 1964)

Sendo assim, cabe ao incorporador coordenar o processo produtivo e a comercialização do produto. A atuação desse agente abrange: a escolha e a compra do terreno; os estudos de viabilidade econômica e financeira; definição da tipologia e elaboração do projeto do empreendimento, envolvendo o projeto de arquitetura e engenharia; obtenção de financiamento para a construção e contratação da empresa construtora, se o mesmo não fizer; contratação de agência de publicidade para divulgar o empreendimento; se a incorporadora não comercializar, contratação de uma corretora de imóveis para a venda das unidades construídas. (RIBEIRO, 1997; BARBOSA, 2014).

Conforme ressalta Ribeiro (1997), é o capital de incorporação, através de diferentes formas de atuação do agente incorporador, que articula o processo de produção e circulação da moradia por meio da transformação do capital-dinheiro em mercadoria-moradia/lote, e, logo após, do retorno do capital-moradia/lote em capital-dinheiro. É a partir da venda do imóvel/lote que o incorporador irá cobrir as despesas com todas operações descritas anteriormente e obterá o lucro. Ao realizar esse processo, o agente incorporador atribui características de um capitalista comercial, porém esse agente não pode ser definido apenas pela sua função comercial, pois a partir do momento que ele compra terrenos a um determinado preço definido por um uso e vende por um uso transformado, ele recebe também o sobrelucro de localização.

Para a realização da produção imobiliária, o incorporador necessita constantemente de novos terrenos, sendo assim, a terra é uma mercadoria estratégica para esse agente. Todavia, Ribeiro (1997) aponta o “problema fundiário” como um dos impasses⁴ colocados ao desenvolvimento da produção capitalista da moradia. Esse impasse se dá a partir da transformação do capital-dinheiro em capital-mercadoria, onde a constante demanda por

⁴ Outro impasse destacado por Ribeiro (1997 p. 89-90) é o “problema da demanda solvável”, durante a realização do capital-mercadoria, e é definido a partir do alto valor moradia, quando comparado ao poder de compra do conjunto da população.

terras esbarra na monopolização destas a partir da instituição da propriedade privada⁵. Em alguns casos, diante desse obstáculo, há o “investimento fundiário” a partir da aplicação de capital na formação de um banco de terras. Ainda segundo Ribeiro (1997), esse e outros impasses, citados a seguir, acabam por evidenciar a importância do agente incorporador na função de criar condições para acessar terrenos construtíveis: a) a necessidade da existência de terrenos com um certo grau de construtibilidade em relação às condições naturais que não eleve o valor da produção, como também terrenos que estejam inclusos em uma estrutura urbana com objetos imobiliários que possam complementar o valor de uso da moradia; b) o impasse de que os terrenos com grau de construtibilidade sejam, algumas vezes, suportes para atividades que incorporem conteúdos sociais à propriedade privada e não estejam disponíveis ao mercado; e c) o grande parcelamento do uso do espaço que dificulta a oferta de extensões de terras contínuas.

A partir do momento em que o incorporador necessita da disponibilidade de terrenos, e conseqüentemente passa pelos obstáculos apontados acima, esse agente necessita criar um vínculo direto com outros agentes, os proprietários fundiários⁶. Estes têm a gênese em fases anteriores ao capitalismo, mas se modificam e se articulam diante da dinâmica desse sistema. Sobre os proprietários fundiários, Santos (2008 p.72) aponta que

o importante é reconhecer que não há uma, mas várias propriedades fundiárias e, conseqüentemente, que não há uma, mas várias “classes” de proprietários fundiários. A análise das alianças que estabelecem entre si e com outras classes ou camadas sociais é determinante para o conhecimento do peso social da propriedade fundiária numa dada formação social.

Os tipos de propriedade fundiária, e conseqüentemente dos proprietários destas, destacados por Santos (2008), são: a propriedade estatal, a propriedade parcelar dos utilizadores diretos, a grande propriedade tradicional e a propriedade industrial-financeira⁷. Na América Latina, a gênese da propriedade que prevalece é a grande propriedade tradicional, sendo esta o resultado “da denominação oligárquica e patrimonialista ligada à relação colonial e continuada após a extinção desta” (SANTOS, 2008 p.67). Os proprietários desse tipo de propriedade são a velha “burguesia fundiária” rural e urbana, representada por meio das famílias tradicionais, a aristocracia e a Igreja, bem como a “burguesia imobiliária” tradicional.

⁵ A propriedade privada é considerada pelo autor como “a cristalização jurídica de relações sociais estranhas ao modo de produção capitalista, herança histórica de outros momentos do desenvolvimento das sociedades” (RIBEIRO, 1997 p.86).

⁶ Como também o Estado, citado ao decorrer deste capítulo.

⁷ Com vias de direcionar a discussão teórica a partir do objeto de estudo e do recorte espacial deste trabalho, não serão abordadas a propriedade estatal e a propriedade parcelar dos utilizadores diretos. A discussão acerca destas se encontra em Souza (2008, p.62-66).

Por vezes, essas propriedades agregam funções e objetivos sociais que vão além da posição literal capitalista. Essa pode ser exemplificada através da imobilização do capital na terra, quando os proprietários se apropriam de uma renda muito inferior à taxa de lucro médio da produção industrial. Esse tipo de propriedade vem decrescendo e se aliando a outro tipo, a propriedade industrial-financeira. (SANTOS, 2008)

Denominada por Santos (2008 p.67) chama de “propriedade capitalista propriamente dita”, a propriedade industrial-financeira é caracterizada pela apropriação da terra tanto como condição de produção, quanto como condição de investimento. Esta última se encontra representada no âmbito urbano por meio da promoção imobiliária, onde o promotor imobiliário atua como proprietário fundiário provisório, até a venda dos imóveis. E é principalmente por intermédio da propriedade financeira que há rápidas mudanças de uso do solo urbano, como também o aumento do seu preço. (SANTOS, 2008)

Em Goiana, a base da propriedade de grande parte do território municipal tem como gênese a grande propriedade fundiária tradicional rural voltada à produção da monocultura da cana-de-açúcar caracterizada por grandes extensões de terras contínuas, sendo essa a realidade da região da Zona da Mata de Pernambuco. Algumas dessas propriedades passaram para a grande propriedade industrial, e outras pelo processo de parcelamento e transformações de uso do solo rural para o urbano. Este processo se dá a partir da atuação do próprio agente proprietário fundiário que se torna promotor imobiliário, convertendo o uso rural para o urbano e loteando os seus terrenos, ou a partir da compra das terras pelo agente imobiliário, que também converte o uso e escolhe o tipo de empreendimento a ser implantado e comercializado. Em alguns casos, ainda pode haver uma parceria entre os dois agentes na promoção do imóvel/lote. Soma-se a isso que, a partir da compra do imóvel/lote, o próprio consumidor torna-se proprietário fundiário, tendo a opção de utilizar o imóvel ou realizar um investimento.

Como se refere Ribeiro (1997, p.76), para o proprietário capitalista, a terra “é o suporte de valorização de um capital” gerenciada a partir do momento em que há a espera que a venda do terreno seja em um momento mais propício, levando em consideração a rentabilidade atual e a rentabilidade que ele viria a ter no futuro. Sendo assim, a partir do momento em que os proprietários fundiários buscam obter a maior renda fundiária de suas propriedades, o uso destas tem que trazer o máximo de rentabilidade possível. Então, os proprietários rurais têm um grande interesse em converter a terra rural em urbana, por esta ser mais valorizada. Soma-se a isso o fato que as propriedades fundiárias situadas na periferia

urbana se constituem o foco principal de atenção dos proprietários de terras, pois são nessas que têm a maior possibilidade de ocorrer essa conversão. (CORRÊA, 1995 p.16).

A relação do incorporador com o proprietário fundiário se estreita, de acordo com Ribeiro (1997, p.99), a partir de uma função dupla do incorporador por meio de uma relação capitalista comercial/proprietário fundiário, à medida em que o incorporador “transforma parte do seu capital de circulação em capital fundiário com objetivo de realizar um lucro e, eventualmente, um sobrelucro comercial”; como também por meio de uma relação proprietário fundiário/proprietário fundiário, onde “o incorporador adquire a renda atual do proprietário para extrair uma renda futura, originada da transformação do uso do terreno, através da realização de um empreendimento imobiliário, cuja produção dirige.” Na função de proprietário fundiário, o incorporador determina estratégias que possibilitem o lucro e o sobrelucro da localização, por meio de técnicas de valorização.

A partir de um vasto levantamento e discussão acerca da renda fundiária, Barreto (2013) aponta, ao levar em consideração Topalov (1984 apud Barreto, 2013), que a produção capitalista da habitação está vinculada à renda fundiária e isto se dá a partir do momento em que há a procura da máxima diferença entre o sobrelucro localizado produzido e o preço do solo. Sendo assim, de acordo com Barreto (2013 p.58) “é a produção de sobrelucro por parte dos produtores capitalistas de moradia e a disputa entre estes e os proprietários fundiários pela apropriação total desses sobrelucros o que em última instância vai estruturando o espaço urbano”. Entretanto, a autora acrescenta que Topalov não inclui o papel da demanda nesse ciclo, e que os maiores sobrelucros são advindos dos preços de monopólio e que estes são definidos por esta. E sobre a relação entre a renda de monopólio e a demanda, Barreto (2013) ressalta que

as rendas urbanas de monopólio se originam exclusivamente no processo de circulação e consumo do bem construído, como a transformação dos sobrelucros decorrentes das diferenças de preço no mercado, quando o preço de transação se desvincula e se distancia do preço de produção do bem, conformando um preço de monopólio. Existem e se sustentam unicamente pela capacidade da demanda de pagar pela localização do terreno na estrutura urbana. (BARRETO, 2013 p.73)

Além da articulação entre os promotores imobiliários e os proprietários fundiários, discutida acima, há ainda a associação desses agentes com o Estado. Este agente atua como viabilizador do processo imobiliário a partir de três linhas de atuação importantes para o estudo em questão: regulamentação dos usos da terra, instalação de infraestrutura urbana, e criação e abertura de novas frentes de investimentos. Outro ponto de articulação com outros

agentes é através do financiamento e do subsídio para a construção de habitações, como ocorre em Goiana no âmbito do PMCMV.

Como regulador, o Estado, muitas vezes, vinculado aos interesses de outros agentes interessados na expansão da cidade, pode, especialmente no nível municipal, modificar suas leis de uso do solo e do zoneamento municipal. Sendo assim, em certos casos, terras rurais são transformadas em urbanas através da alteração no plano urbanístico municipal, graças a força do mercado. E são esses agentes que também reivindicam investimentos em infraestrutura que valorizem as suas terras/empreendimentos. A partir daí a função do Estado como promotor de serviços públicos (esgotamento sanitário, água, sistema viário, etc.) também é efetivada por meio da força do mercado, como aponta BARBOSA (2014),

em relação ao setor imobiliário, o Estado se insere como agente *produtor do chão* da cidade por meio de obras de drenagem, aterros, abertura de vias de tráfego, gestão da engenharia de tráfego, dentre outros papéis. Essa forma clássica de intervenção no espaço urbano é em grande medida realizada em favor do capital, por meio da provisão de infraestruturas urbanas que tendem a gerar rápida valorização do solo, produzindo novas externalidades nas áreas beneficiadas. (BARBOSA, 2014 p.114)

Como destacado por Barbosa (2014), as possibilidades de ação do Estado não são realizadas de forma neutra, sua ação é marcada pelos conflitos de interesses, como revela Santos (2008) ao retratar sobre o Estado capitalista.

O Estado capitalista é uma relação social, isto é, condensa uma série de articulações (conflituais, umas; não conflituais, outras) de forças sociais, sendo que uma dessas articulações é dominante, porque a sua lógica permeia (em graus diversos) as demais articulações vigentes na mesma formação social. É esta articulação dominante que confere ao Estado a sua forma ou matriz estrutural. Nas formações sociais capitalistas, a articulação dominante é constituída pelas relações sociais de produção e a sua lógica, que penetra desigualmente todo o tecido social, é a lógica do capital. (SANTOS, 2008 p.24)

É preciso salientar que a ação do Estado no Brasil se processa em três níveis político-administrativos e espaciais com diferentes atuações: federal, estadual e municipal. Corrêa (1995) aponta que é no nível municipal que os interesses se tornam mais evidentes e o discurso menos eficaz, pois a este são garantidos mais poderes legislatórios sobre o espaço urbano, “poderes que advêm, ao que parece, de uma longa tradição reforçada pelo fato de que, numa economia cada vez mais monopolista, os setores fundiário e imobiliário, menos concentrados, constituem-se em fértil campo de atuação para as elites locais”. (CORRÊA, 1995 p. 26)

Em Goiana, a nível de atuação estadual, há uma forte frente de expansão dos investimentos por meio da criação de um Polo industrial que impulsiona os investimentos

para além da porção norte da Região Metropolitana do Recife⁸. Esses investimentos também se efetivam a partir da atuação do Estado em nível federal, a partir de órgãos federais que apoiam os empreendimentos industriais chave por meio de incentivos e benefícios fiscais. Entretanto, cabe ao nível municipal a regulação do solo, ou seja, a coordenação do ordenamento territorial municipal, alertando, assim, para a vinculação dos incorporadores com o poder municipal para viabilização dos novos empreendimentos habitacionais dentro das legislações vigentes ou por meio de alterações destas.

2.2 Os agentes promotores imobiliários: estratégias e práticas espaciais

Soma-se à dinâmica apontada acima, as diferentes formas de produção do espaço urbano que o setor imobiliário introduz com vistas à continuidade e maximização dos lucros. Ao atuar no produto imobiliário habitacional, objeto deste estudo, as incorporadoras vêm apostando na implantação de formas de promoção de moradias cada vez mais agregadas a equipamentos de lazer e segurança, além de buscarem a inserção desses empreendimentos em novos espaços de expansão. Além disso, esses produtos imobiliários habitacionais vêm atrelados à valorização do produto e da nova localização por meio do marketing.

2.2.1 As novas formas de produção de moradia: velha tipologia, novos lugares

Sob a ótica de Schumpeter (1935 apud ABRAMO, 2007), Abramo (2007)⁹ aponta a busca contínua dos empresários capitalistas, mais especificamente os do mercado de produção habitacional, por maiores lucros e vantagens competitivas. Nesse sentido, esses agentes propõem outras formas de se integrarem e dinamizarem o mercado, apresentando novas condições mercantis. Uma delas é por meio da inovação a partir diferenciação dos objetos ofertados, que, no âmbito habitacional, ocasiona a diversificação e introdução de novos produtos habitacionais ao mercado. Trata-se, assim, de uma estratégia utilizada pelos agentes imobiliários para contrapor a perda causada pela mercadoria habitação em ter uma longa durabilidade.

Ao oferecer um produto inovador, o agente promotor imobiliário impõe uma nova necessidade que desvaloriza o produto anteriormente ofertado, e reorienta o consumo, trazendo, então, o público alvo de volta ao mercado. É através do plano da paisagem que

⁸ Levando em consideração que a inserção de Goiana na RMR ocorreu após (e como consequência) a implantação dos grandes investimentos.

⁹ Abramo (2007) utiliza a visão de Schumpeter a partir da análise da atuação do que ele chama de “empresários schumpeterianos urbanos”, sendo estes “os verdadeiros atores do mercado: propondo inovações que, a princípio, o mercado não previa, eles descobrem uma capacidade de intervenção no jogo mercantil que o discurso ortodoxo não percebera.” (ABRAMO, 2007 p.65)

podem ser vistas as diferenciações da oferta do produto habitacional no decorrer do tempo histórico, como afirma Abramo (2007, p.75), “é realmente nesse tempo [histórico] que os fenômenos de irreversibilidade e a aposta econômico-social das diferenciações de estoques manifestam-se como verdadeiras rupturas com os bens do passado.”

O produto habitacional objeto do presente estudo é uma inovação técnica identificada no país desde as três últimas décadas e já apontada em estudos brasileiros durante esse período, como no artigo de O'Neill, publicado em 1986 que aponta os “condomínios exclusivos”¹⁰ como “novas formas de morar em áreas de expansão urbana” (O'NEILL, 1986 p.67). Esses condomínios começam a surgir nas grandes cidades brasileiras na década de 1970, sendo entendido como um conjunto de habitações, seja em prédios altos multifamiliares ou de residências unifamiliares, isoladas do entorno por muros ou cercas, que possui segurança própria, equipamentos de lazer, podendo até a agregar serviços. (O'NEILL, 1986).

Apesar dos condomínios fechados não serem uma inovação técnica atual (do século 21)¹¹, a inserção desse produto no recorte espacial em estudo, o município de Goiana, é algo novo. Ou seja, essa tipologia não é uma inovação enquanto técnica, mas é uma inovação enquanto lugar. Essa ideia corresponde ao pensamento de Santos (2014) que, ao citar Kubler (1973 apud Santos, 2014), indica que uma das coordenadas para trabalhar o objeto é a idade. O autor considera que não se deve atentar apenas à idade de origem do objeto em si, mas ao objeto inserido em um contexto.

[...] o objeto existe geograficamente em um lugar e, no momento em que nele se instala, ganha uma outra certidão de idade. O fato da inserção em um determinado meio é diferente do fato existir de forma absoluta como possibilidade de geografização ainda não realizada. [...] Na realidade, haveria diversas idades para cada um e para todos os objetos: o momento dos modos de produção quando, no mundo, aparece a possibilidade de criar tal ou qual objeto; o momento da formação social quando esse objeto é inserido num país; e um terceiro momento, em que o objeto é localizado num lugar preciso. (SANTOS, 2014 p.157)

Como o produto habitacional, seja um condomínio fechado ou não, é fixado ao solo, ele vai exigir que os agentes promotores imobiliários o ofereçam sempre em novos lugares. Sendo assim, a estratégia de diferenciação espacial desses agentes é ir à procura de uma ordem espacial futura que os permita introduzir o seu produto e que este proporcione o

¹⁰ Termo utilizado pela autora para denominar o que seria, logo mais, o condomínio fechado horizontal. Esse artigo se trata de um estudo do condomínio Eldorado, situado em Jacarepaguá no Rio de Janeiro., onde se procura compreender como se dá o processo de produção de um espaço residencial seletivo e identificar os principais agentes modeladores deste, que seria os Incorporadores imobiliários, o Estado e os moradores. (O'NEILL, 1986)

¹¹ Mesmo não sendo consideradas uma inovação atual, esses empreendimentos trazem constantes inovações quanto aos materiais, equipamentos de segurança, lazer e serviços oferecidos.

sobrelucro esperado. Por serem de grande e médio porte, a escolha locacional desses empreendimentos, em sua maioria, é em áreas periféricas. Entretanto, a inserção em áreas periféricas se torna atrativa às incorporadoras se os custos forem inferiores ao capital empregado na mesma extensão de solo em áreas centrais e dotadas de uma boa infraestrutura. Soma-se a isso, essas áreas periféricas precisam ter algum fator de atração que chame a atenção dos futuros compradores. Em Goiana, um dos fatores de atração, tanto dos agentes quanto da demanda, foi a implantação da Fábrica da Fiat, como visto no capítulo seguinte.

Ribeiro (1997) aponta duas estratégias do incorporador que apoiam a escolha de áreas periféricas e asseguram o sobrelucro: a) o pioneirismo, que trata-se de uma compra de grandes parcelas de zonas não urbanizadas, onde é implantado o produto imobiliário com preços inferiores e garantindo menos sobrelucros para que, posteriormente, após atrair a demanda, invista na construção de outros empreendimentos comercializados a preços superiores; b) e o sobrelucro de antecipação, onde há a participação do Estado nessa estratégia, pois após o incorporador comprar os terrenos antecipadamente e a preços baixos, há a interceptação do Estado por meio de construção de equipamentos de infraestrutura e de mudanças na legislação urbanística que fazem com que esses terrenos passem a ter um maior preço, bem como os produtos habitacionais comercializados.

Soma-se a isto, o fato de que a valorização do lugar onde será localizado o empreendimento pode vir atrelado a um acontecimento, o que Santos (2014) chama de evento. Este pode ser a razão da existência e da conexão entre os objetos, e, em Goiana, tem-se o exemplo da inserção da fábrica da Fiat, temática posteriormente abordada neste estudo.

Neste sentido, essas formas de produção de moradia são levadas em consideração neste estudo, visto que vêm sendo recentemente introduzidas no município de Goiana. No Brasil, segundo Santana (2013 p. 135), “em um primeiro momento este tipo de empreendimento estava mais restrito às classes mais abastadas. Atualmente tais produtos também estão sendo oferecidos para essas classes B e C, com equipamentos semelhantes.” E são voltadas para essas classes que os novos empreendimentos habitacionais inseridos em Goiana estão e oferecem, além do apartamento/casa/lote, um conjunto de infraestrutura e equipamentos de serviços, segurança e lazer comum aos moradores. Essas inovações do produto imobiliário que ocasionam diferentes formas de ocupação do solo urbano no município são: os condomínios (vertical e horizontal), os bairros planejados e os loteamentos fechados.

2.2.1.1 Os condomínios verticais e horizontais

O condomínio é usualmente conceituado como um aglomerado de residências, sejam elas na forma de apartamentos ou casas, onde há a separação da área externa por meio de muros ou grades (BARROSO, 2015). O condomínio, bem como as incorporações imobiliárias, obedece aos requisitos da Lei Federal nº 4591 de 16 de dezembro de 1964, onde se encontra estabelecido que aquele compreende:

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei. (BRASIL, 1964)

Em 2002, a Lei nº 4591/64 tem alguns de seus artigos revogados a partir da sanção do novo Código Civil, correspondente a Lei Federal nº 10.406, que introduz e passa a reger uma nova denominação aos condomínios, o Condomínio Edilício. Este se refere mais especificamente aos condomínios onde existem partes que são propriedades exclusivas e partes que são propriedade comum dos condôminos, como descreve, respectivamente, os parágrafos 1º e 2º do Art. 1.331:

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. (BRASIL, 2002; BRASIL, 2012)

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos. (BRASIL, 2002)

Sendo assim, inseridos no termo de condomínio edilício se encontram os empreendimentos que compreendem os condomínios horizontais e verticais deste estudo. Somam-se às áreas comuns destacadas no § 2º da Lei 10.406/2002, as áreas livres e áreas de lazer dos empreendimentos habitacionais estudados, como, por exemplo, piscina, salão de jogos, pista de *cooper*, salão de festas, *playground*, quadras de esportes, dentre outras áreas que são compartilhadas entre os proprietários condôminos.

No que diz respeito à legislação que rege os condomínios ao serem inseridos em um determinado território, a responsabilidade sobre ele cabe ao poder público municipal. Este, por meio de instrumentos e normativas que abrangem o ordenamento territorial do município, legisla e indica as zonas e exigências urbanísticas a serem seguidas pelos empreendimentos.

Entretanto, quando se trata do condomínio em si, o município tem que levar em consideração as legislações federais anteriormente citadas.

Como visto, não há diferença, em relação ao direito, entre o condomínio habitacional vertical, constituído por edifício(s), e o condomínio habitacional horizontal, formado por casas ou lotes, ambos são condomínios edilícios (BARROSO, 2015). De acordo com Sarmiento Filho (2008 p. 38 apud BARROSO, 2015 p.97), o que os difere é apenas “a forma pela qual o empreendimento é criado do ponto de vista arquitetônico”. Entretanto, mais outros dois fatores os diferem: o consumo do espaço e a distribuição espacial.

O condomínio fechado vertical é um produto que ao mesmo tempo que provoca adensamento em localizações estratégicas nas grandes cidades, se difunde para as áreas periféricas e colabora com o processo de expansão urbana. Entretanto, esses dois processos abrangem, normalmente, produtos para diferentes demandas. Nas grandes cidades, os condomínios verticais geralmente são situados em áreas com alto valor do solo e consomem pequenos espaços, tendo, assim, o maior aproveitamento do solo. Esses empreendimentos geralmente são voltados às classes médias e altas e são caracterizados por grandes torres, alguns dotados de equipamentos de lazer, mas o certo é que todos apresentam equipamentos de segurança.

Ainda nas grandes cidades, quando há um maior consumo do espaço, especialmente voltado à área de lazer, os empreendimentos verticais são chamados de condomínios-clubes. Estes, de acordo com Cavalcanti (2011 p.113), são “constituídos por um conjunto de edifícios que dividem uma infraestrutura comunitária – principalmente ligada ao lazer, cercados por muros ou grades e dotados de equipamentos de segurança”. De acordo com a autora, o que diferencia esses empreendimentos dos demais condomínios fechados¹² é que aqueles são implantados na malha urbana consolidada, em bairros com uma boa infraestrutura, enquanto que estes são mais comuns nas áreas periféricas das grandes metrópoles brasileiras.

No que diz respeito às áreas periféricas da cidade, onde o preço do solo é mais baixo, a chamada “moradia popular” é implantada pelas incorporadoras muitas vezes a partir da tipologia de condomínios verticais em conjunto. Para abranger a demanda da classe baixa e média, essa tipologia é implantada por meio de financiamentos e subsídios de programas do Estado, como o Programa Minha Casa Minha Vida, por exemplo. Esses condomínios geralmente apresentam uma pequena área útil da unidade habitacional, mas abrigam áreas de

¹² Nesse trecho, Cavalcanti (2011) remonta aos condomínios fechados horizontais periféricos.

lazer e equipamentos de segurança. E são essas formas de condomínios fechados verticais que são encontradas em Goiana.

No que corresponde aos condomínios fechados horizontais, grandes consumidores de espaço, estes tendem a estar distribuídos em áreas periféricas, onde a oferta de terras é maior e os preços são mais baixos. Essa tipologia é voltada para a demanda de renda média e alta e apresenta unidades habitacionais representadas por casas. Todavia, por muitas vezes, empreendimentos que no plano de paisagem parecem ser um condomínio, são loteamentos fechados, como retrata Barroso (2015), ao estudar as legislações e os trâmites que permeiam essa tipologia não prevista nas leis federais.

2.2.1.2 Os bairros planejados

Os bairros planejados, ou cidades planejadas, a depender da escala, correspondem a megaempreendimentos em áreas loteadas onde há a introdução de um produto que se assemelha a um bairro, sendo assim, a escala do bairro planejado não corresponde apenas a unidades habitacionais ou edifícios, mas ofertam áreas de comércio e serviços que atendem além do público residente, ou seja, sua influência se estende para além dos moradores dos empreendimentos habitacionais. (LIMA, 2014).

A viabilidade da implantação do bairro planejado necessita, muitas vezes, de articulações entre diferentes incorporadoras que criam grupos de incorporação voltados para a inserção apenas do empreendimento. Além de se articularem entre si, esse grupo precisa do apoio de diferentes setores públicos e privados, visto que o projeto precisa receber empreendimentos comerciais e de serviços variados que dinamizem o espaço.

Os empreendimentos habitacionais comumente existentes nos bairros planejados ofertados no estado de Pernambuco variam entre condomínios verticais, horizontais e loteamentos fechados, ou seja, os agentes imobiliários ofertam essas tipologias habitacionais intramuros como uns dos empreendimentos que compõem o bairro planejado. No entanto, mesmo que esses grandes projetos que apresentam diversidade entre comércio, serviços e produtos habitacionais sejam chamados de “bairros planejados”, esse termo se trata de uma terminologia mercadológica, visto que não há legislação que conceitue juridicamente um “bairro planejado”.

2.2.1.3 Os loteamentos fechados

O loteamento, de acordo com a lei federal de parcelamento do Solo Urbano nº 6766/79, é uma das formas de parcelamento do solo, sendo considerado como “a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes” (BRASIL, 1979) Sendo assim, exceto a área do lote, os demais espaços (vias, espaços livres, áreas de lazer, dentre outros) são considerados de domínio público, como ressaltado no art. 22 da referida lei. Entretanto, Barroso (2015) aponta que após a tramitação do projeto de loteamento passar pelo órgão estadual (quando for o caso), ser aprovado pelo órgão municipal e registrado em cartório, alguns loteamentos são fechados com muros ou grades e confundidos com condomínios.

Como ressalta Barroso (2015), esse processo já é pensado previamente pelas incorporadoras, onde os empreendimentos são projetados e comercializados como sendo fechados, mesmo que, legalmente, não possam ser considerados como tal, visto que obedecem à Lei de Parcelamento do Solo nº 6766/79 e não ao Código Civil Lei 10.406/2002. Sendo assim, “aprovar um empreendimento como um loteamento comum e depois fechá-lo é uma forma de infringir a legislação de parcelamento do solo que não prevê a construção de loteamentos murados ” (BARROSO, 2015 p.111). A referida autora ainda discute que a escolha dos empreendedores pela ilegalidade corresponde à não necessidade de edificação dos loteamentos, sendo assim, neste caso, as incorporadoras demarcam e vendem os lotes e constroem apenas as áreas comuns, que, no futuro, serão administradas por meio de uma associação dos moradores. Outra questão apontada pela autora é o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) que, no caso do loteamento, é tributado apenas o imposto sobre o lote, o que no condomínio seria o lote e a soma da área comum, dividida entre os moradores (a fração ideal).

Ao analisar as questões de viabilidade desses empreendimentos em São Paulo, Gruber (2015) aponta estes, chamados de loteamentos fechados ou de condomínios de lotes, como “figuras híbridas” e que surgiram sem uma lei que os regule, mas que também não os proíbe e nem os permite. De acordo com o autor, as formas tradicionais de condomínio e de loteamento não vêm atendendo por completo os desejos da sociedade. “A falta de segurança pública e a deficiência de serviços públicos têm levado a outras formas de empreendimentos, em que o morador possa desfrutar de maior espaço livre com a segurança propiciada por

poder controlar (ou restringir) acesso das pessoas às áreas comuns (ou públicas).” (GRUBER, 2015 S/N)

Em alguns casos, a administração pública municipal tem concedido Permissão de Uso, através de um texto normativo (Lei ou Decreto), das áreas públicas dos loteamentos fechados para uso privativo, no entanto, esses casos só deveriam ser possíveis se a finalidade do bem atendesse ao interesse público, o que não é o caso, visto que apenas os moradores dos loteamentos fechados irão usufruir desses espaços, não atendendo, assim, à coletividade. Essa permissão de uso pode ser revogada pelo poder municipal quando houver interesses públicos, porém, até haver, o loteamento continuará fechado e apenas os seus moradores irão usufruir dos espaços que deveriam ser públicos conforme exige a Lei Federal nº 6766/79 (BARROSO, 2015). Entretanto, para diminuir o risco da anulação da concessão dos bens públicos, Gruber (2015) aponta que os empreendedores vêm buscando brechas para viabilizar os empreendimentos por meio da Lei Federal nº 4.591/64 “pela qual as áreas internas – mesmo as ruas e espaços comuns – continuam sendo particulares, sob a forma de fração ideal aos condôminos.” (GRUBER, 2015 S/N) A expressão mais adequada a esses tipos de empreendimento trata-se de “condomínio deitado mutável” (YOSHIDA, FIGUEIREDO & AMADEI, 2014 apud GRUBER 2015).

Todavia, em 22 de dezembro de 2016 foi publicada a Medida Provisória (MP) Federal 759 que colabora com a regularização fundiária das áreas que seriam públicas e que estão inseridas nesses tipos de loteamentos. Aplicados na modalidade de regularização de interesse específico, conforme o art. 11 da MP, são citados no art. 9 como “núcleos urbanos informais”. Estes são “os [núcleos] clandestinos, irregulares ou aqueles nos quais, atendendo à legislação vigente à época da implantação ou regularização, não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes, sob a forma de parcelamentos do solo, de conjuntos habitacionais ou condomínios, horizontais, verticais ou mistos; ” (BRASIL, 2016).

Sendo assim, os empreendimentos ditos “loteamentos fechados” vêm ganhando espaço no mercado da incorporação e sendo viabilizados através de trâmites na legislação e do apoio do Estado, seja do poder municipal, seja do poder Federal, através da Lei Federal nº 13.465 (BRASIL, 2017), por exemplo. Esse tipo de empreendimento, assim como os demais discutidos nesse tópico, vêm sendo inseridos nos últimos cinco anos no território municipal de Goiana.

2.3 A promoção da venda a partir do marketing habitacional

Os produtos imobiliários habitacionais situados em novos lugares, como citados no tópico anterior, são efetivados por meio da demanda. Como explica Harvey (2011),

o último obstáculo potencial para a acumulação perpétua reside no ponto em que a nova mercadoria entra no mercado tanto como uma coisa ou como algum tipo de serviço a ser trocado pelo dinheiro original acrescido de um lucro. A particularidade da mercadoria tem de ser convertida na universalidade do dinheiro [...]. Alguém tem de necessitar, querer ou desejar essa mercadoria particular à venda para que isso seja possível. Se ninguém a quiser, então ela é inútil e sem valor. (HARVEY, 2011 p. 91)

A partir da conversão da mercadoria em dinheiro, há um imenso esforço através da indústria de publicidade para influenciar as necessidades, vontades e desejos das populações (HARVEY, 2011). O marketing é um item fundamental do mercado imobiliário e está presente em todo o ciclo, desde as pesquisas de mercado, até a entrega do produto. O movimento de criação de necessidades através do marketing é perpétuo, pois estas vão precisar sempre ser inventadas para atender a reprodução e acumulação do capital. (BARBOSA, 2014; 2017).

O marketing habitacional engloba um conjunto de ações que aproximam o público-alvo ao produto imobiliário ofertado, sendo a propaganda a divulgação do produto através de diferentes mídias com o objetivo de informar e despertar o interesse dos consumidores. Cabe a propaganda, assim, a produção e construção de informações e conhecimento através dos discursos e conseqüentemente a produção de sentidos. (SANTANA, 2013). E a habitação, “por ser um espaço existencial carregador de significados, sonhos e desejos, tem o seu processo de promoção e venda cada vez mais cercado de magia e sedução” (SANTANA, 2013 p.40).

Conforme aponta Barbosa (2014), é através do marketing que são despertados os signos de bem-estar e felicidade a partir da compra do produto. O marketing então vai recorrer a técnicas e estratégias que induzem padrões de comportamento e atribuem conceitos às moradias de acordo com o perfil de consumidor que queira atingir. Como afirma Santana (2013),

dessa forma as estratégias de marketing e os enunciados das propagandas voltados para a comercialização e o consumo terão um estilo condizente com o público a que se destinam. Produzirão sentidos para os sujeitos, transformando seus sonhos em realidades plausíveis. Cria-se uma linguagem de sedução, em que certos elementos são selecionados de acordo com o perfil do segmento a ser atingido. Palavras-chave que ganham destaque em enunciados, e imagens que falam por si mesmas (SANTANA, 2013, p. 41)

Ao tratar do público a que se destina os empreendimentos analisados neste estudo, as estratégias de marketing são associadas a diferentes discursos que induzem as famílias passem a enxergar as áreas mais afastadas com um novo olhar. Nessas áreas mais distantes das grandes cidades e do chamado “caos urbano”, esses agentes, por muitas vezes, associam o fator segurança e diversificação de equipamentos de lazer com a valorização do lugar. Os agentes imobiliários tiram proveito de acontecimentos e de elementos locais que possam atrair a demanda para morar ou investir no empreendimento habitacional situado no “lugar promissor”, como ocorre em Goiana. Por meio disso, os lugares também são valorizados artificialmente por meio do marketing.

2.4 As novas formas de produção de moradia no contexto das atuais direções das dinâmicas da metrópole do Recife

Os agentes promotores imobiliários buscam cada vez mais expandir seus mercados para continuarem seu ritmo de acumulação. Sob o contexto da Região Metropolitana do Recife, esses agentes buscam a inserção dos produtos imobiliários habitacionais citados acima em novos espaços e seguem os fluxos de investimentos realizados através do Estado, se articulando com os poderes a nível local para viabilizar a implantação desses empreendimentos.

O setor imobiliário empresarial de Pernambuco começa a ser estruturado a partir da década de 1970, no contexto do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), e sofreu impacto na década de 1980, com a extinção do Banco Nacional de Habitação (BNH), se fortalecendo apenas a partir dos anos 2000. Desde essa fase, o setor passou a ter como característica-base o capital de incorporação na produção empresarial de moradias, atribuindo centralidade ao lucro imobiliário como impulsor do processo de acumulação, e não ao lucro da construção. Diante disso, as estratégias de maximização do lucro foram se modificando. Destinado prioritariamente às camadas de média e alta renda da metrópole recifense, as incorporadoras investiram, nas décadas mais recentes, no processo de concentração espacial e de verticalização, principalmente no município do Recife, polo da RMR. (SOUZA et. al, 2015).

Paralelamente a esse processo, as incorporadoras pernambucanas vêm empreendendo a partir de formas de provisão de moradia bem-dotadas de infraestrutura e que foram se intensificando a partir da década de 2000 por meio de produtos imobiliários do tipo condomínios horizontais e, mais recentemente, bairros planejados. Ambos estão sendo implantados na periferia da malha urbana e mais precisamente direcionados aos polos onde há

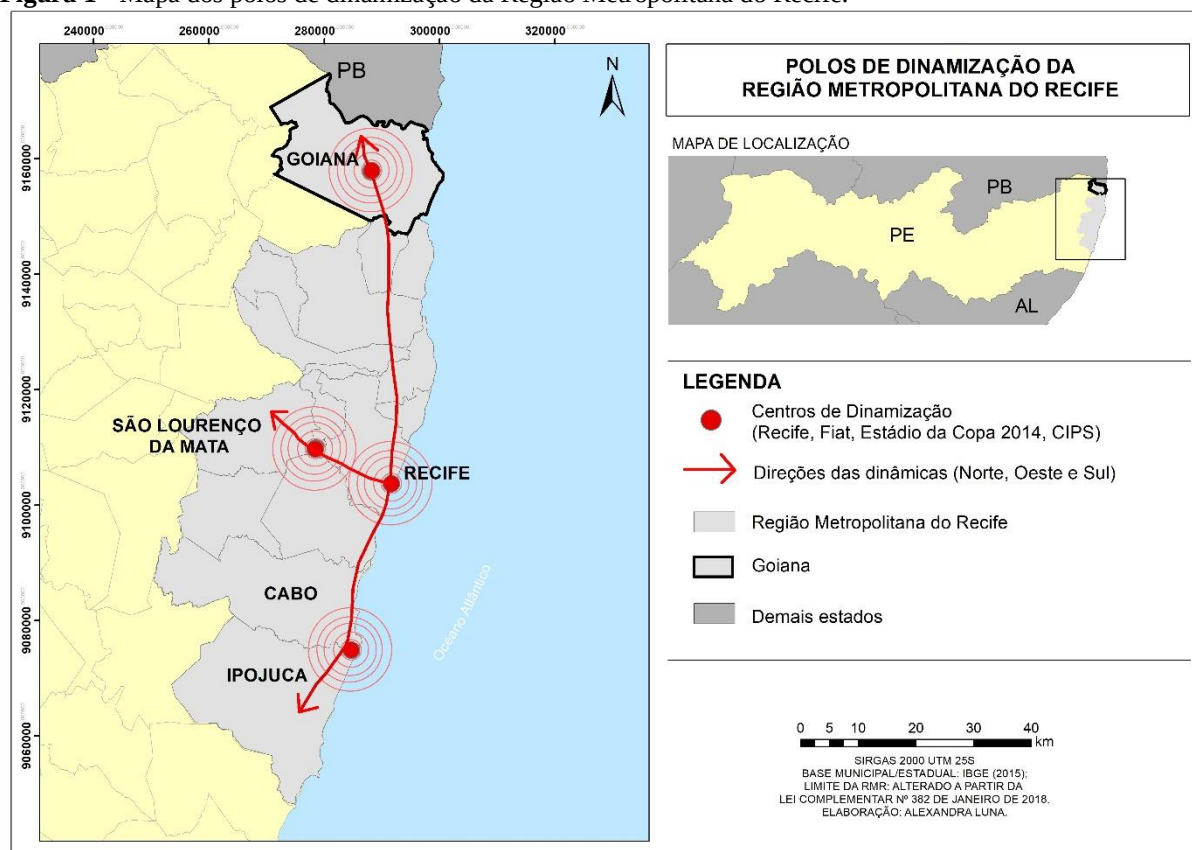
ações de dinamização desempenhadas através do Estado: ao sul, ao oeste e ao norte da RMR. (SOUZA et. al, 2015).

De acordo com Rosa e Oliveira (2015), nos últimos anos, o avanço da economia estadual se beneficiou da estratégia econômica do Governo Federal que, a partir da distribuição de empreendimentos estratégicos no Nordeste, mais especificamente em Pernambuco, impulsionou o crescimento do setor industrial no estado. A partir daí na RMR houve um favorecimento aos municípios periféricos, criando, assim, três polos de dinamização: ao sul, contemplando os municípios de Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca, a partir do Complexo Industrial Portuário de Suape; ao oeste, em menor grau, por meio da implantação da Arena de Pernambuco e da anunciada Cidade da Copa, no município de São Lourenço da Mata; e ao norte, indo além dos limites da RMR¹³, com a implantação dos complexos industriais voltados à fábrica da FIAT e ao polo farmacológico e vidreiro no município de Goiana (Figura 1).

Os empreendimentos habitacionais que vêm sendo implantados nos polos industriais pretendem atender à demanda habitacional dos funcionários de padrão médio e superior dos empreendimentos industriais. Em sua maioria, esses produtos imobiliários estão localizados em glebas que, antes da implantação dos empreendimentos industriais e de outros elementos de dinamização dos polos, se encontravam fora do mercado. As terras onde estão situados os empreendimentos habitacionais são terras pertencentes a antigos latifúndios de cana-de-açúcar, sítios periurbanos ou de proprietários que mantiveram a terra como reserva de valor (SOUZA et al., 2015).

¹³ Levando em consideração que a inserção de Goiana na RMR ocorreu após (e como consequência) a implantação dos grandes investimentos.

Figura 1 - Mapa dos polos de dinamização da Região Metropolitana do Recife.



Elaboração: Alexandra Luna (2018).

Sendo assim, essas áreas rurais e periurbanas passam a ter situação privilegiada para áreas de expansão urbana por meio da atuação do setor imobiliário empresarial, que pressiona, principalmente no âmbito municipal, os agentes do setor público “a mudarem seus instrumentos de ordenamento territorial e estabelecem uma inversão da valorização de terrenos no centro-periferia. Áreas rurais tornam-se áreas de expansão urbana e novas zonas especiais são criadas com parâmetros de maior adensamento e verticalização” (ROCHA e DINIZ, 2015 p.495).

Os condomínios horizontais implantados concentram-se principalmente no município de Camaragibe, zona oeste da RMR, e, em sua maioria (90%), datam da década de 2000¹⁴

¹⁴ Miranda (2008), com o objetivo de desvendar os processos espaciais e as possibilidades de planejamento em áreas de transição rural-urbana da RMR, aborda que implantação dos condomínios fechados em Camaragibe, mais especificamente em Aldeia, trata-se de um processo mais antigo. Dado a partir dos anos 1960, esse processo foi marcado pela implantação da rodovia PE 027, designando o avanço da urbanização da franja rural-urbana através de granjismo e produção de loteamentos residenciais. A região passou a ser composta por usuários de classes sociais semelhantes, restabelecendo o contato com a natureza perdido com a urbanização. A partir da década de 1980 a região passou a estender as redes de infraestrutura, e os interesses dos granjeiros em relação ao uso, que antes eram voltados para fins agrícolas e algumas vezes conciliados com a segunda residência e o lazer, se transformaram. Fatores como baixo preço alcançado no processo de produção agrícola e indisponibilidade de tempo somadas à crescente valorização do solo nessas áreas e o aumento do interesse pela vida no campo, atrás da melhor qualidade de vida, fizeram com o que o uso habitacional de primeira e segunda residência fosse consolidado em detrimento do uso produtivo. A partir daí “os investimentos na produção não-

substituindo granjas de lazer ou de residência (SILVA, 2011). Muitos desses condomínios são loteamentos fechados e vêm sendo implantados também nos municípios polos de dinamização norte e sul, associados às amenidades naturais e ao discurso naturalista (SOUZA et al, 2015). Além dessa tipologia de empreendimento, na última década vem sendo projetados para estes municípios empreendimentos de maiores escalas, como: ao sul, o Complexo Imobiliário, Residencial e de Serviços Reserva do Paiva¹⁵ e o Convida Suape¹⁶, no município do Cabo de Santo Agostinho; ao oeste, a Cidade da Copa¹⁷, no município de São Lourenço da Mata; e ao norte, o Terra Norte, em Itapissuma, e o Northville, em Goiana.

Dessa forma, pode ser observado que o setor imobiliário empresarial de Pernambuco vem se aproveitando dos polos de atração de investimentos - que seguem para além da metrópole institucionalizada do Recife – com a intenção de dinamizar o mercado de terras e implantar diferentes tipologia de produtos imobiliários. Os acontecimentos que formam esses polos são chamados por Santos (2014) de “eventos”, sendo estes responsáveis pela conexão entre os objetos e pela valorização diferencial dos lugares. Segundo o autor, os eventos são individuais, porém não isolados, estando sempre interdependentes do ponto de vista geográfico por meio do nível mundo e do nível lugar, como pode ser visto em Goiana.

Em Goiana, município com base fundiária historicamente marcada pela monocultura da cana-de-açúcar, os agentes imobiliários vêm seguindo os atuais fluxos de investimentos, em especial a partir da inserção da fábrica italiana de automóveis Fiat Chrysler, que pode ser considerada um evento (como também um objeto) e está diretamente conectada com a valorização do município para a implantação de produtos imobiliários diferentes das tipologias já existentes, como será visto nos capítulos seguintes.

mercantil que conservam o uso residencial e de lazer aumentaram com a construção de casas de alto padrão construtivo e com as melhorias empreendidas em termos de equipamentos, como piscinas, quadras de esportes, etc.” (MIRANDA, 2008 p. 211)

¹⁵ Complexo estudado por Barbosa (2014) a partir da demonstração do exclusivismo socioespacial inerente à lógica do processo de produção do espaço e à governança.

¹⁶ Bairro planejado analisado por Lima (2015) a partir da avaliação das inovações no produto imobiliário por meio verificação dos sistemas e formas de governança adotados nestes empreendimentos, em especial no Convida Suape.

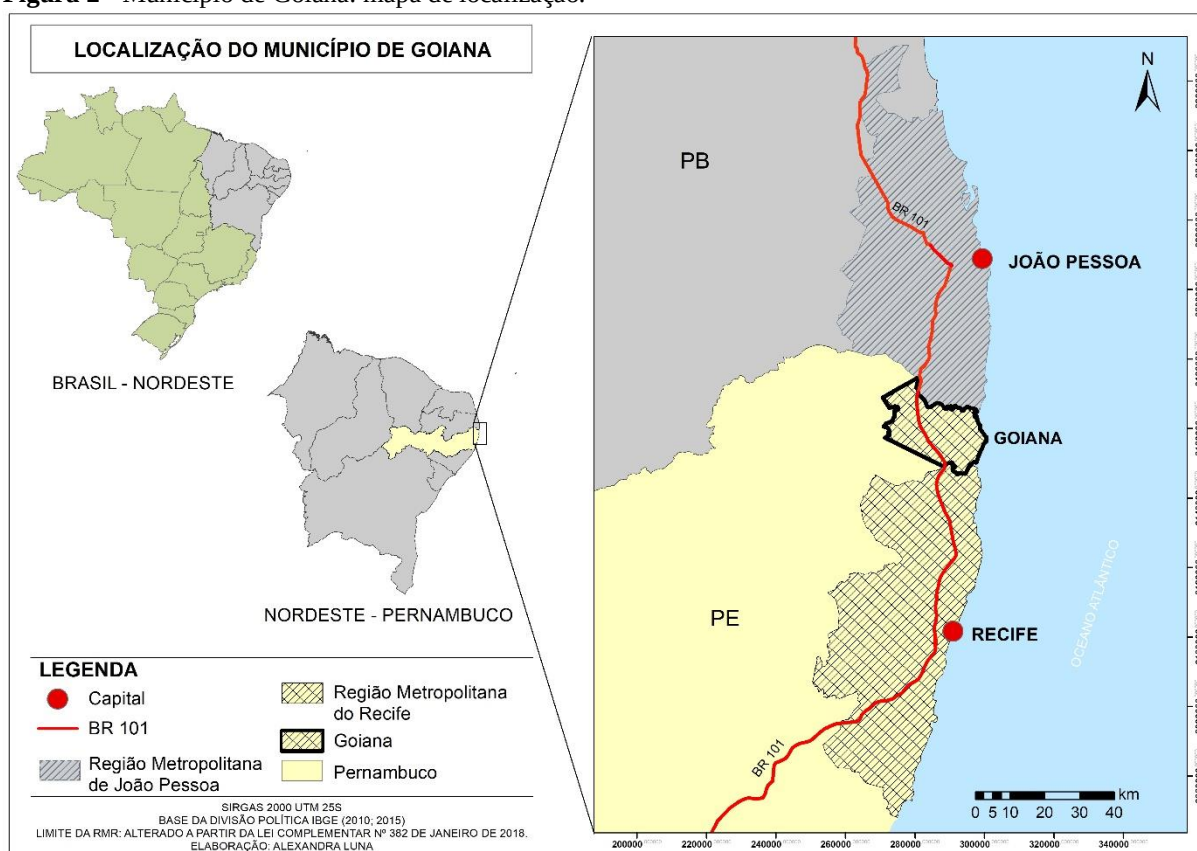
¹⁷ Abordada na pesquisa de Mello (2014), que abrange a recente dinâmica territorial no município de São Lourenço da Mata, diante da expectativa de realização da Copa do Mundo de 2014, tendo a dinâmica imobiliária papel central na transformação do território.

3 GOIANA: DA MONOCULTURA CANAVIEIRA AO POLO INDUSTRIAL AUTOMOTIVO

3.1 Caracterização geral e produção do espaço urbano do município de Goiana

O município de Goiana está localizado no litoral norte de Pernambuco e atualmente se encontra em posição estratégica, situado a 65,9km da capital do estado, Recife, e a 52km da capital do estado da Paraíba, João Pessoa, além de constituir a integração entre as duas Regiões Metropolitanas, interligadas por meio da rodovia federal BR-101¹⁸(Figura 2).

Figura 2 - Município de Goiana: mapa de localização.

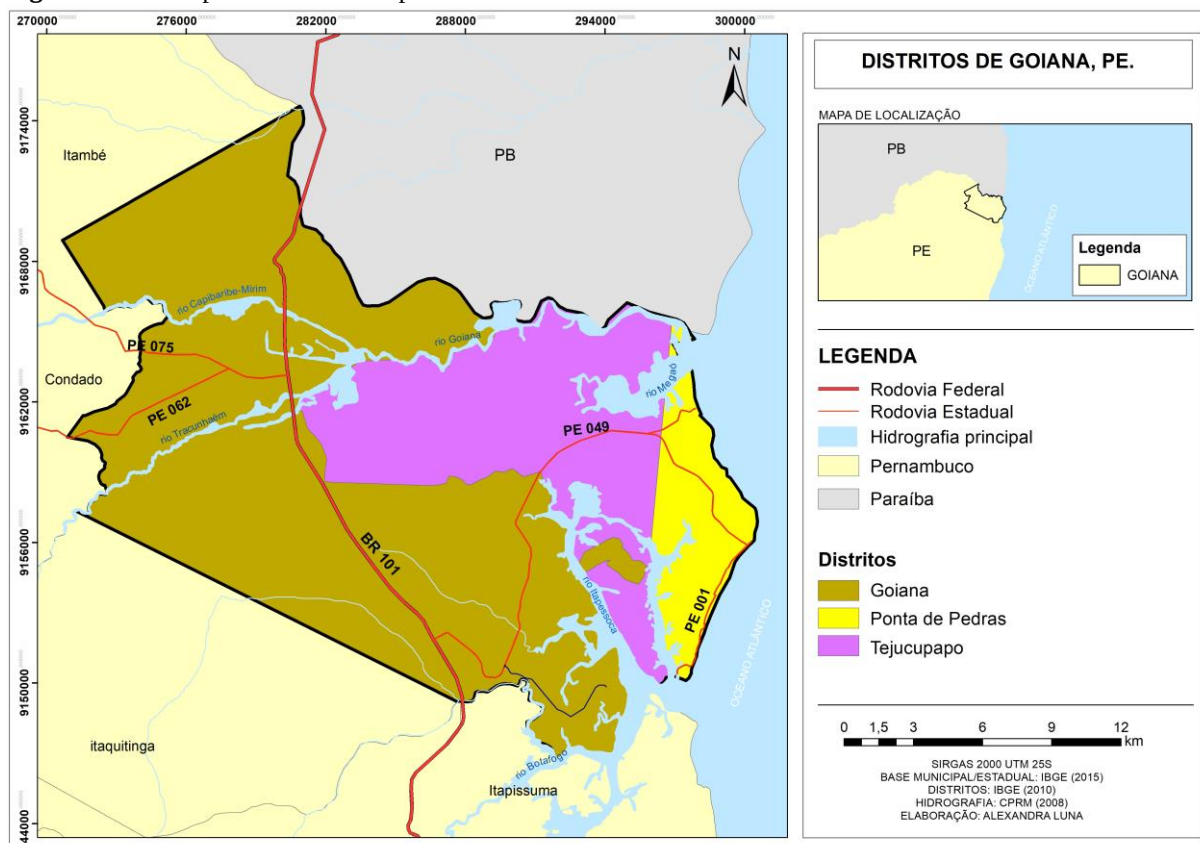


Elaboração: Alexandra Luna (2018).

Com área territorial de 445,810 km² (IBGE, 2016), o município possui, conforme o IBGE (2010), 75.644 habitantes, concentrando 76,7 % nas áreas urbanas. Administrativamente Goiana se divide em três distritos (Figura 3): Goiana, Ponta de Pedras e Tejucapapo.

¹⁸ Até os anos 1950/60 Goiana não estava em posição estratégica, visto que o transporte principal era o ferroviário e a ferrovia seguia via Carpina e Timbaúba até Itabaiana (PB), onde se ligava com a ferrovia de João Pessoa - Campina Grande. Sendo assim, a posição estratégica do município foi configurada a partir da BR 101, sobretudo sua duplicação, e da posição litorânea valorizada com o crescimento do lazer balneário.

Figura 3 - Município de Goiana: mapa dos distritos.



Elaboração: Alexandra Luna (2017).

O distrito de Goiana (Figura 3 e Tabela 1) tem a maior área territorial, abrigando a sede municipal e a maior parte da população, com 59.260 habitantes, correspondente a 78,34% da população total do município. Nesse distrito predominam os tabuleiros canavieiros e as várzeas menos salgadas (maré) propícias para o cultivo da cana-de-açúcar.

O distrito de Ponta de Pedras compreende a porção litorânea do município e tem apenas 8.008 habitantes, sendo 53,5% moradores de área rural¹⁹. E, por fim, o distrito de Tejucupapo, caracterizado pela diversidade dos ambientes naturais, em particular do ambiente estuarino, e que possui 60,5% da população situada em área urbana, mais precisamente na vila de Tejucupapo, e 39,5% em área rural dispersa pelo distrito, como também aglomerada no povoado de São Lourenço e o aglomerado rural Ilha de Itapessoca (HEMOBRÁS, 2013; IBGE, 2010) (Figura 3 e 4) (Tabela 1).

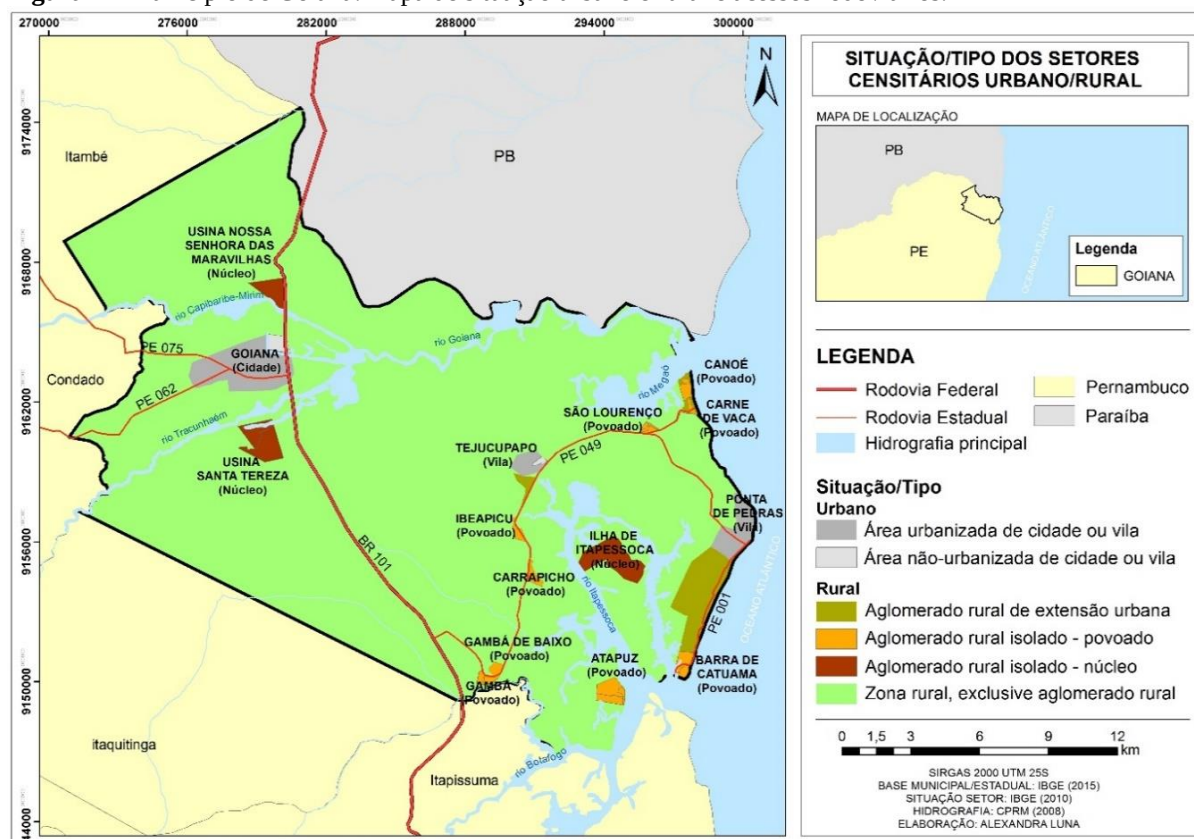
¹⁹ Leva-se em consideração que, como pode ser observado na comparação entre a Figura 3 e 4, o único setor considerado urbano no distrito de Ponta de Pedras, pelo IBGE (2010), é a vila homônima, sendo toda a área de expansão desta considerada como aglomerado rural de extensão urbana, ou seja, em situação rural.

Tabela 1 - Município de Goiana e distritos: população residente por situação domicílio.

Município e Distritos		Situação do domicílio	População residente	
			(Pessoas)	(Percentual)
Município de Goiana		Total	75.644	100
		Urbana	58.025	76,7
		Rural	17.619	23,3
Distritos	Goiana	Total	59.260	100
		Urbana	49.227	83,1
		Rural	10.033	16,9
	Ponta de Pedras	Total	8.008	100
		Urbana	3.727	46,5
		Rural	4.281	53,5
	Tejucupapo	Total	8.376	100
		Urbana	5.071	60,5
		Rural	3.305	39,5

Fonte: IBGE (2010).

Conforme o IBGE (2010)²⁰ (Figura 4), o município abriga como áreas urbanizadas apenas a sede municipal e as sedes dos distritos, que correspondem, respectivamente, à cidade de Goiana e às vilas de Tejucupapo e Ponta de Pedras. As demais áreas do território municipal correspondem aos aglomerados rurais e zona rural exclusive aglomerados rurais.

Figura 4 - Município de Goiana: mapa de situação urbano e rural e acessos rodoviários.

Elaboração: Alexandra Luna (2017).

²⁰ De acordo com a variável de situação dos setores censitários do IBGE referente ao censo demográfico de 2010.

O aglomerado rural diz respeito a uma localidade que se encontra “em área não definida legalmente como urbana e caracterizada por um conjunto de edificações permanentes e adjacentes, formando área continuamente construída, com arruamentos reconhecíveis e dispostos ao longo de uma via de comunicação” (IBGE, 1999 p.73). Em Goiana, os aglomerados rurais existentes são classificados como de expansão urbana - conceituado por estar situado a menos de 1 km de distância de uma vila e ser uma extensão da área urbana legalmente definida - e isolado (povoado e núcleo) - que estão localizados a uma distância de 1 km ou mais de uma cidade, vila ou aglomerado rural de extensão urbana (IBGE, 1999).

Como pode ser observado na Figura 4, os aglomerados de extensão urbana correspondem a porção localizada no litoral do município, entre a vila de Ponta de Pedras e o povoado de Barra de Catuama, bem como ao sul da vila de Tejucupapo. No que se trata dos aglomerados rurais isolados, estes dizem respeito aos povoados²¹ de Ibeapicu, Carrapicho, Gambá, Atapuz, São Lourenço, Canoé e Barra de Catuama, bem como os núcleos Usina Nossa Senhora das Maravilhas, Usina Santa Tereza e Ilha de Itapessoca. O núcleo é uma localidade que “possui caráter privado ou empresarial, estando vinculado a um único proprietário do solo (empresas agrícolas, indústrias, usinas, etc.) ” (IBGE, 1999 p.74), sendo a Usina Santa Tereza e a Ilha de Itapessoca pertencentes ao Grupo Industrial João Santos, onde naquela há o Grupo Companhia Agroindustrial de Goiana (CAIG), que produz açúcar e álcool, e nesta, a Itapessoca Agroindustrial, onde há a fabricação de cimento.

Em termos de infraestrutura rodoviária, a BR 101 é o principal acesso ao município e às rodovias de acesso à cidade de Goiana e às praias, sendo, então, a grande via de origem e destino de Goiana. Como pode ser visto na Figura 4, além da rodovia federal, o município ainda abriga quatro rodovias estaduais: a PE 075, que atravessa a cidade de Goiana e a interliga com os municípios de Condado, Itambé e com o estado Paraíba; a PE 062, que inicia na porção sudoeste da cidade de Goiana e segue pela Zona da Mata Norte; a PE 049, que margeia os povoados de Gambá e São Lourenço, a vila de Tejucupapo e dá acesso à praia de Ponta de Pedras; e a PE 001 segue a o litoral sul do município, até o povoado de Barra de Catuama. O município também apresenta algumas vias locais vicinais.

No que corresponde ao histórico municipal, Goiana foi criada em 1568, adquirindo o status de vila em 1892 e constituído como município em 1892. Colonizada em cerca de 1534,

²¹ O povoado é conceituado pelo IBGE (1999 p.74) por ser um aglomerado rural isolado que “possui pelo menos 1 (um) estabelecimento comercial de bens de consumo frequente e 2 (dois) dos seguintes serviços ou equipamentos: 1 (um) estabelecimento de ensino de 1º grau em funcionamento regular, 1 (um) posto de saúde com atendimento regular e 1 (um) templo religioso de qualquer credo.”

Goiana fazia parte da Capitania de Itamaracá e a partir do século XVI, quando foram fundados os primeiros engenhos, passou a se destacar (IBGE, 1958). Como a produção do espaço foi marcada pela monocultura canavieira extensiva, nos padrões de apropriação concentrada do solo característicos da Mata nordestina, poucos imóveis rurais correspondem a uma grande parcela do território municipal, como apontado no Plano Diretor Municipal de 2004:

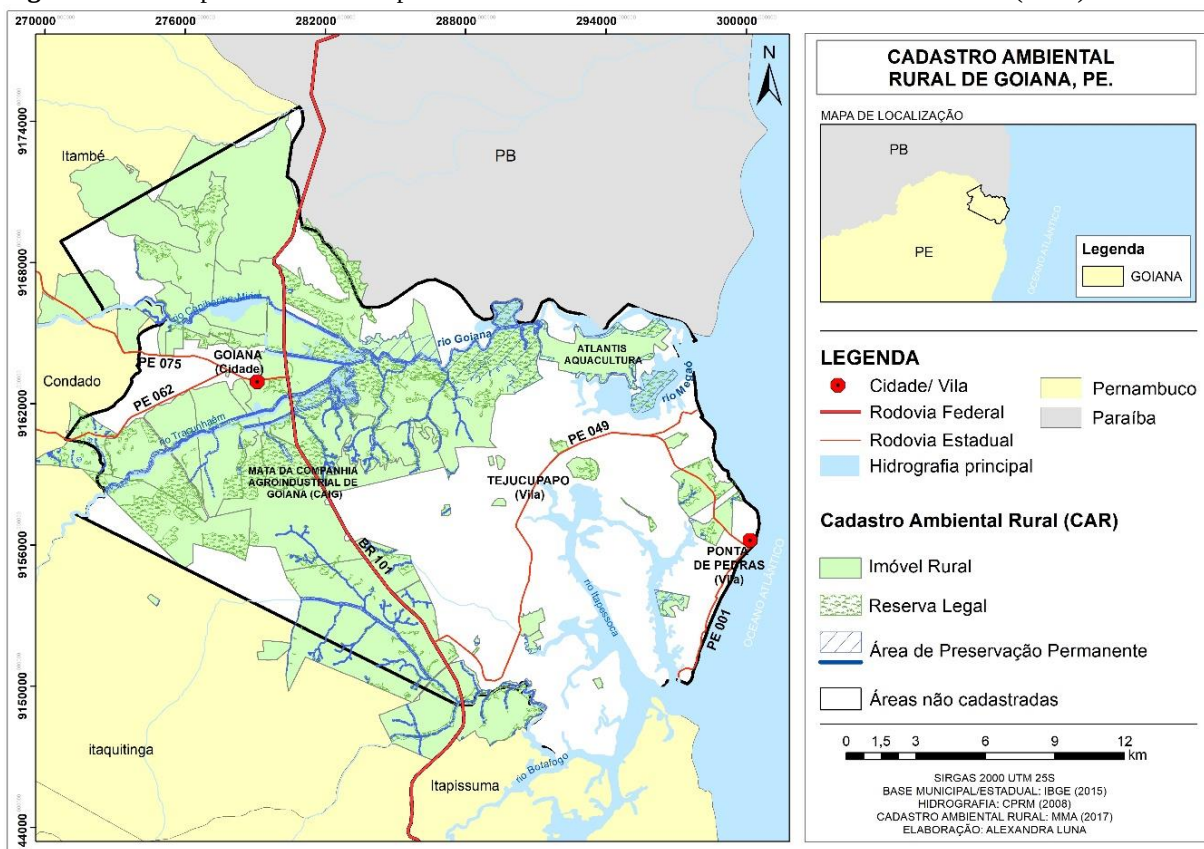
A concentração fundiária em Goiana fica evidente quando se examina a situação dos imóveis rurais cadastrados pelo INCRA nas diferentes áreas do Município. Apenas 21 desses imóveis rurais, todos com área acima de 100ha, somam um conjunto de 20.119ha de área, perfazendo 92,74% do total da área dos imóveis rurais de Goiana. Deste grupo, dois únicos imóveis com área superior a 1000ha, ocupam 54,42% da área total de imóveis do município. Estes dados de concentração fundiária exprimem a grande presença da cana de açúcar em Goiana. A terra pertence a muitos poucos, a economia não se diversifica, permanecendo concentrada em um único setor [...] (GOIANA, 2004 p.32)

Como demonstrado na Figura 5, a base de dados disponibilizada pelo Ministério do Meio Ambiente correspondente ao Cadastro Ambiental Rural (CAR)²² dos imóveis situados em Goiana, realizados entre os anos de 2014 a 2017, demonstra que o município ainda apresenta uma forte concentração fundiária, embora tenha havido, principalmente nos últimos cinco anos, uma desconcentração para outros setores econômicos. Essas áreas de imóveis rurais ainda correspondem, em sua maioria, às áreas ocupadas por cana-de-açúcar.

Na porção nordeste do município, mais especificamente na planície flúvio-marinha dos rios Goiana e Megaó, há uma grande propriedade, pertencente à empresa Atlantis Aquacultura, onde há o uso da aquicultura voltada à criação de camarão. Em Goiana, a aquicultura também é desenvolvida no estuário do rio Botafogo, em Atapuz, e em outras áreas, apresentando menores portes.

²² O Cadastro Ambiental Rural (CAR) foi criado pela Lei Federal nº 12.651/2012, no âmbito do Sistema Nacional de Informação sobre Meio Ambiente (SINIMA), e regulamentado pela Instrução Normativa MMA nº 2 de 5 de maio de 2014. O CAR corresponde a um registro público eletrônico de âmbito nacional que é obrigatório para todos os imóveis rurais e tem a finalidade de integrar as informações ambientais referentes à situação das Áreas de Preservação Permanente (APP), áreas de Reserva Legal, florestas e remanescentes de vegetação nativa, Áreas de Uso Restrito e áreas consolidadas, compondo, assim, uma base de dados para controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico e combate ao desmatamento. Disponível em: <<http://www.florestal.gov.br/o-que-e-o-car>> acesso em 05 de julho de 2017.

Figura 5 - Município de Goiana: mapa dos imóveis cadastrados no Cadastro Ambiental Rural (CAR).



Elaboração: Alexandra Luna (2017)

Nota: as APPs vão além das representadas neste mapa, pois este apenas apresenta as áreas que estão inseridas nos imóveis rurais cadastrados no CAR.

No que concerne ao uso do solo por meio da agricultura, além de ainda haver uma grande porção ocupada pela monocultura da cana-de-açúcar (Figura 6), situada nas encostas, nos topos da unidade de relevo correspondente ao Tabuleiro Barreiras²³ e nas várzeas dos rios Capibaribe Mirim e Tracunhaém, o município também abriga espaços de sítios e chácaras de segunda residência e espaços de policultura, bem como desta associada a cana, praticada geralmente em pequenas propriedades originárias, sobretudo, de assentamentos rurais (Quadro 1).

²³ Antes da década de 1960, o cultivo da cana-de-açúcar nessa região se limitava as porções de várzea e encostas suaves, porém, após o Programa Nacional do Alcool (Proálcool), a cana se expandiu em larga escala na região e passou a ocupar também os tabuleiros.

Quadro 1 - Município de Goiana: assentamentos rurais do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

ASSENTAMENTOS	FAMÍLIAS	ÁREA (HA)	DATA DE CRIAÇÃO
PA Engenho UBU	160	14.941.497	26/12/1995
PA Engenho Diamante	53	195.949	12/05/1998
PA Mussumbu	44	7.496.562	25/08/2003
Resex Acaú-Goiana	1504	6678.3	10/11/2009

Fonte: INCRA (2017)

Figura 6 - Monocultura canavieira (ao fundo) nas margens da BR-101, Goiana -PE.



Fonte: Alexandra Luna (2017).

Ao longo dos anos, a expansão da cana-de-açúcar e o cultivo do coco foram importantes causadores da destruição de grande parte da cobertura florestal do município, restringindo estas, por vezes, às áreas de vales. Ao considerar as atuais áreas onde há por lei a proteção dos ecossistemas naturais de Goiana, pode ser observado na Figura 5, a delimitação, no âmbito do CAR (MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE, 2017), de áreas de conservação dos recursos naturais situadas em imóveis rurais, a partir da categorização em Áreas de Preservação Permanente (APP)²⁴ -como pode ser visto nas margens do rio Tracunhaém, Capibaribe-Mirim e Goiana, por exemplo - e áreas de Reserva Legal²⁵, como a mata da Reserva Legal da CAIG (Figura 7).

²⁴ De acordo com o art. 3º da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, a APP corresponde a uma área protegida “coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.” (BRASIL, 2012)

²⁵ Conforme o art. 3º da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, a Reserva Legal diz respeito a área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural [...] com a função de assegurar o uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel rural, auxiliar a conservação e a reabilitação dos processos ecológicos e promover a conservação da biodiversidade, bem como o abrigo e a proteção de fauna silvestre e da flora nativa.” (BRASIL, 2012)

Figura 7 - Mata da Companhia Agroindustrial de Goiana (CAIG) às margens da BR 101, Goiana-PE.



Fonte: Alexandra Luna (2017).

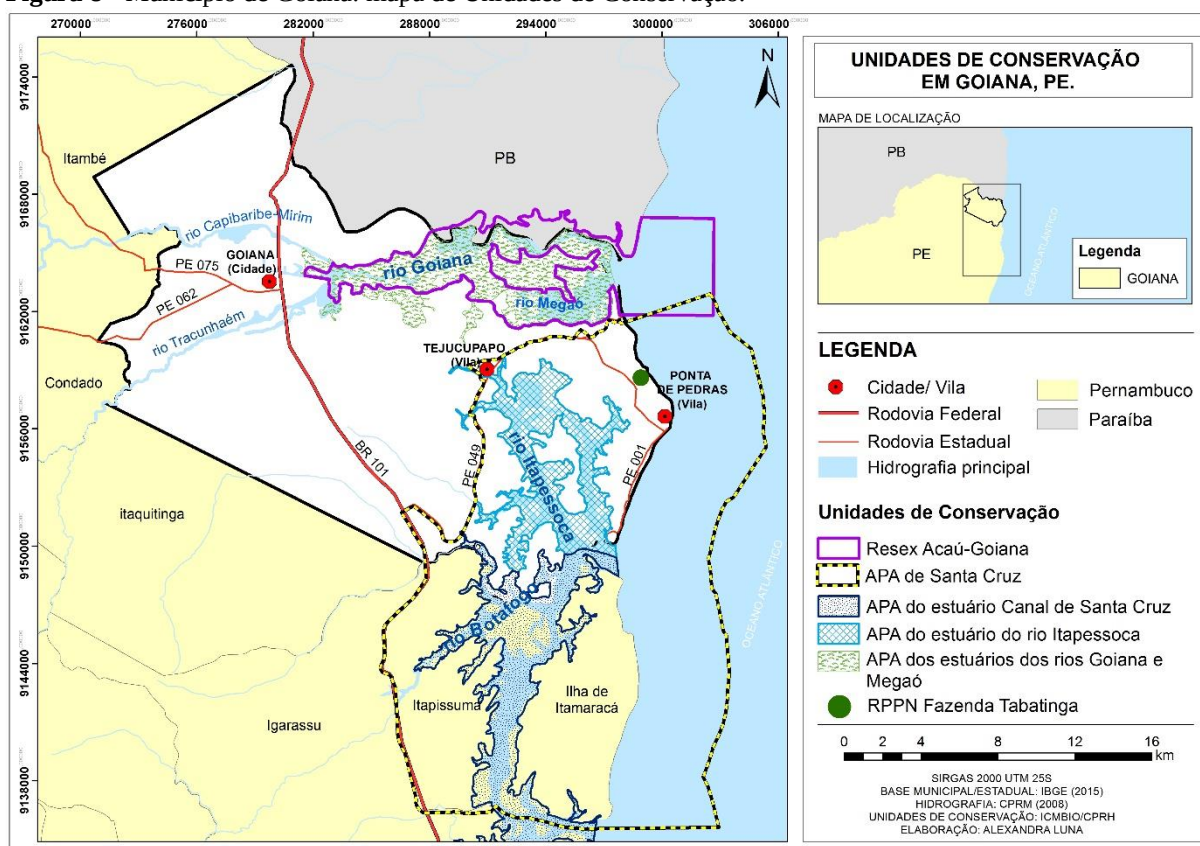
Como destacado na Quadro 2 e na Figura 8, Goiana apresenta seis Unidades de Conservação (UC) de Uso Sustentável²⁶, áreas que objetivam conciliar o uso sustentável dos recursos naturais com a conservação da natureza. As UCs distribuídas no território municipal têm o propósito de conservar os ecossistemas de Mangue presente nas regiões estuarinas e o ecossistema de Mata Atlântica. Sendo assim, as Ucs que abrangem o município de Goiana (Figura 10) são: a) a Reserva Extrativista (RESEX) Acaú-Goiana - que abrange o rio Goiana, o estuário deste e do rio Megaó; b) as Áreas de Proteção Ambiental (APA) estuarinas do rio Goiana e rio Megaó, do rio Itapessoca e do Canal de Santa Cruz; c) a APA de Santa Cruz, que abrange os municípios de Itapissuma e Itamaracá e a porção leste e sudeste de Goiana; e, por fim, d) a Reserva Particular do Patrimônio (RPPN) Natural Fazenda Tabatinga no litoral do município, onde está situada a praia homônima.

²⁶ Além dessas UCs, o Plano Diretor Municipal de Goiana (GOIANA, 2006) categoriza como Área de Proteção Ambiental a MZ3 – Macrozona estratégica para desenvolvimento sustentável de Goiana. Esta abrange a porção da margem direita da BR 101, exceto as zonas urbanas de Carne de Vaca, Ponta de Pedras, Catuama e Atapuz.

Quadro 2 - Município de Goiana: Unidades de Conservação de Uso Sustentável.

GESTÃO	CATEGORIA	NOME	ECOSSISTEMA	MUNICÍPIOS
Federal (Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade – ICMBio)	Reserva Extrativista (RESEX)	Acaú-Goiana	Mangue	Goiana, e Caaporã Pitimbú (PB)
Estadual (Agência Estadual do Meio Ambiente – CPRH)	Área de Proteção Ambiental (APA) do Estuário	do rio Goiana e Megaó	Mangue	Goiana
		do rio Itapessoca	Mangue	Goiana
		do Canal de Santa Cruz	Mangue	Goiana, Itamaracá, Itapissuma e Igarassu
	APA	de Santa Cruz	Mata Atlântica, Mangue e Restinga	Goiana, Itamaracá e Itapissuma
Particular (Família Rabelo)	Reserva Particular do Patrimônio Nacional (RPPN)	Fazenda Tabatinga	Mata Atlântica e Mangue	Goiana

Fonte: CPRH; ICMBio. Elaboração: Alexandra Luna (2017).

Figura 8 - Município de Goiana: mapa de Unidades de Conservação.

Elaboração: Alexandra Luna (2017).

No que concerne ao uso e ocupação urbano, Goiana apresenta na planície costeira uma extensa área urbana que se caracteriza pela presença de veranistas, do turismo e da pesca artesanal (HEMOBRÁS, 2013). De acordo com a CPRH (2003), nas décadas de 80 e 90, o processo de expansão urbana do litoral norte da RMR, que se inicia no município de Paulista,

avança para o norte, reproduzindo a dinâmica dos loteamentos (Figura 9) envolvendo os núcleos urbanos e antigos povoados. Paralelamente a essa ocupação próxima ao mar mais valorizada e atendendo a classe média e média alta, houve a ocupação das áreas mais afastadas, nos tabuleiros (Figura 10), mangues e alagados, por um padrão construtivo baixo, se comparadas as áreas mais próximas ao mar.

Figura 9 – Loteamento Porto do Sol (1999) no Povoado de Catuama, Goiana – PE.



Fonte: CPRH, 2003

Figura 10 – Invasão na encosta do tabuleiro, assinalando a expansão do bairro Malvinas. Ponta de Pedras, Goiana –PE.



Fonte: CPRH, 2003

Além da região litorânea, o município também apresenta assentamentos urbanos nas áreas estuarinas, com destaque para as vilas de Tejucupapo e o povoado Gambá. Esses assentamentos urbanos começaram a se formar na década de 1970 e intensificaram sua urbanização nas décadas subsequentes, estimulando o loteamento das fazendas e sítios de coco já, em parte, reduzidos pelo processo de divisão dos imóveis, por meio de heranças. (CPRH, 2003 apud HEMOBRÁS, 2013). Atualmente, o processo de urbanização avança nesses núcleos, principalmente ao longo da rodovia PE-49 e na Estrada Velha de Tejucupapo. Como ressaltado no Diagnóstico Socioambiental elaborado pela Hemobrás (2013, p.51), “as obras de instalação do Polo Automotivo, nas proximidades, fez valorizar as terras do entorno, principalmente as localizadas ao longo da Estrada Velha de Tejucupapo, onde já se fala na construção de grandes condomínios residenciais”.

No tocante à cidade de Goiana, esta teve origem no século XVI, a partir da exploração do pau-brasil e, depois, da cana-de-açúcar no vale do rio Goiana. Expandindo-se a partir do Patrimônio Histórico-Religioso²⁷ ali existente, o tecido urbano da cidade foi-se estruturando sobre o parcelamento das áreas de sítios situados próximos a esses monumentos. A inauguração do Canal de Goiana em 1870 favoreceu a ampliação do comércio e o fortalecimento da cidade como centro comercial. Sendo assim, no século XIX o crescimento econômico da cidade impulsionou a expansão da área urbanizada, ligando alguns vazios que separavam os núcleos iniciais de urbanização. E, diante da sua importância econômica e política, Goiana recebeu em 1894 a indústria têxtil – Fiação de Tecidos Goiana (FITEG) – que impulsionou a expansão da malha urbana para o norte, leste e nordeste, próximo as áreas do complexo urbano-têxtil (IPECONSULT, 1999 apud CPRH, 2003).

Essa dinâmica continua nas duas primeiras décadas do século XX, quando se adensaram as áreas já ocupadas e se consolidou o centro urbano atual. Entretanto, esse processo de consolidação foi desacelerado no início dos anos 20 pela forte crise no setor açucareiro “desacelerando-o e desarticulando a malha urbana que, a partir de então, terá sua estruturação marcada pela segregação socioespacial e pela ocupação desordenada do solo – traços característicos da organização do espaço urbano de Goiana, nos dias atuais” (CPRH 2003 p.143).

Na segunda metade do século XX, a estagnação da base econômica açucareira alimentou o crescimento de Goiana a partir do êxodo da população do campo para a periferia

²⁷ Goiana abriga um acervo arquitetônico tombado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) por meio da portaria de número 507 em 18 novembro de 2003.

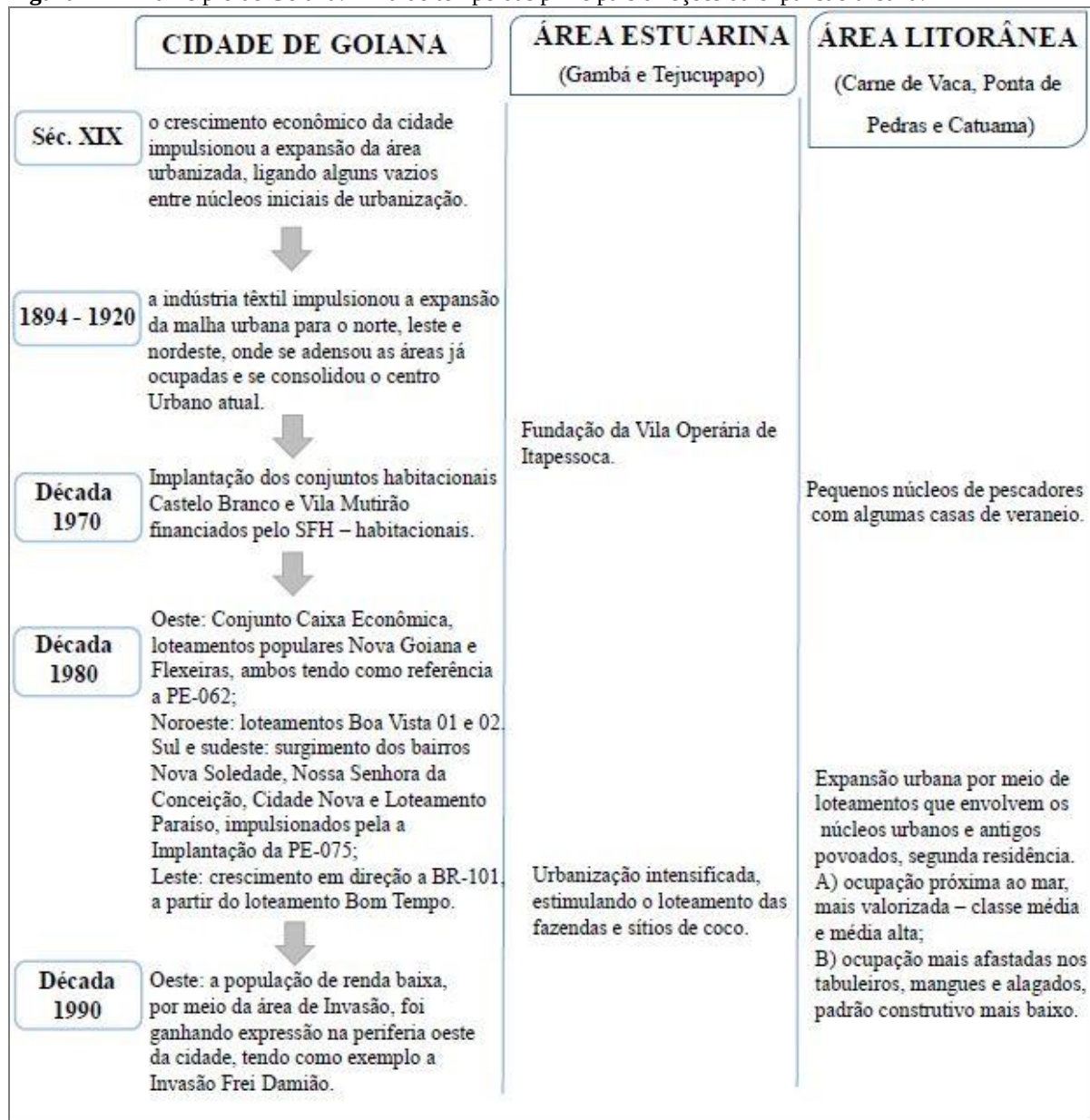
urbana, que contribuiu para “a proliferação de bolsões de ocupação irregular e para a desarticulação do tecido urbano” (IPECONSULT, 1999 apud CPRH, 2003 p. 143). E, atualmente, esse processo de expansão irregular ainda ocorre através da “migração local de antigos trabalhadores das usinas para a cidade, devido ao processo de extinção dos antigos engenhos [...]. Como a cidade é mais atrativa em termos de oportunidade de trabalho, os antigos moradores dos engenhos fazem essa migração em busca de moradia e emprego” (HEMOBRÁS, 2013).

A expansão da malha urbana a oeste se deu devido à implantação, nos anos 70, dos conjuntos habitacionais Castelo Branco e Vila Mutirão e, nos anos 80, do Conjunto da Caixa Econômica, todos construídos com recursos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH). Além de diversificar o padrão de ocupação do solo existente, esses conjuntos projetaram o crescimento da cidade a oeste, mas ainda criando um padrão de “urbanização descontínua”. Ainda no sentido oeste, também foram implantados na década de 80 os loteamentos populares Nova Goiana e Flexeiras, ambos tendo como referência a PE-062 que liga a cidade de Goiana com Condado. Para noroeste, nessa mesma década, foi implantado os loteamentos Boa Vista 01 e 02. Acrescenta-se a essas expansões urbanas, a implantação da PE-075, nos anos 80, que impulsionou a ocupação para sul e sudeste com o surgimento dos bairros Nova Soledade, Nossa Senhora da Conceição, Cidade Nova e Loteamento Paraíso. Por fim, para leste o crescimento se dá em direção a BR-101, a partir do loteamento Bom Tempo. (IPECONSULT, 1999 apud CPRH, 2003).

No que corresponde à diferenciação no padrão sócio-residencial da cidade de Goiana, verifica-se que o padrão médio e médio alto encontram-se na Av. Marechal da Fonseca, no bairro Cidade Nova e na Rua Duque de Caxias. Já o padrão residencial popular de população de renda média baixa e baixa, pode ser encontrado em locais distintos da malha urbana, sendo principalmente representados através dos conjuntos habitacionais financiados pelo SFH, como também nos bairros de Nova Goiana, Flexeiras, Bom Tempo e Nossa Senhora da Conceição, sendo encontrado em outros locais da malha urbana (IPECONSULT, 1999 apud CPRH, 2003). Outro padrão que segue a população de renda baixa, é a área de invasão, que no final dos anos 90 foi ganhando expressão na periferia oeste da cidade, tendo como exemplo a Invasão Frei Damião (CPRH, 2003).

Diante do que foi apresentado acima e esquematizado na Figura 11 a seguir, verifica-se que o município apresenta três principais direções de expansão urbana: a) a cidade de Goiana; b) as áreas estuarinas; e c) as áreas litorâneas.

Figura 11 – Município de Goiana: linha do tempo das principais direções da expansão urbana.



Fonte: CPRH (2003). Elaborado por: Alexandra Luna (2017).

A cidade de Goiana passou por vários processos de expansão impulsionados principalmente a partir dos anos 80, por meio dos conjuntos habitacionais financiados pelo SFH e pela implantação das rodovias estaduais PE 075 e PE 062. A tipologia habitacional dos bairros que compõem a cidade de Goiana é variada, abrigando tanto casas de um pavimento (Figura 12), como condomínios fechados verticais (Figura 13).

Figura 12 - Município de Goiana: casas na margem da PE 062.



Fonte: Google Street view, 2014.

Figura 13 - Município de Goiana: condomínio fechado vertical..



Fonte: Goiana Imóveis.

Disponível em:< <http://www.goianaimoveis.com.br/imovel/748918/apartamento-venda-goiana-pe-centro>> Acesso em 16 de julho de 2017.

As áreas estuarinas, retratadas pela vila de Tejucupapo e pelo povoado de Gambá tiveram uma intensificação da urbanização a partir do loteamento das fazendas dos sítios de coco e, em geral, apresentam uma tipologia habitacional voltada para casas (Figura 14 e 15).

Figura 14 - Município de Goiana: Casas nas margens da PE 049 em Tejucupapo.



Fonte: Google Street view, 2015.

Figura 15 - Município de Goiana: casas no Povoado de Gambá.



Fonte: Alexandra Luna, 2017.

As áreas litorâneas, representadas principalmente pelos povoados de Carne de Vaca (Figura 16) e Barra de Catuama, bem como pela vila de Ponta de Pedras, se expandiram nas décadas de 1980 e 1990 por meio de loteamentos voltados à segunda residência (Figura 17).

Figura 16 - Município de Goiana: Casas em Carne de Vaca.



Fonte: Google Street view, 2015.

Figura 17 - Município de Goiana: Casa de segunda residência em Pontas de Pedra.



Fonte: Google Street view, 2012.

Apontada no Diagnóstico do Litoral Norte elaborado pela CPRH em 2003, a expansão urbana do município vem sendo associada com alguns problemas urbanos, dentre estes,

- a) o crescimento de bolsões de pobreza em sua periferia, motivado pela estagnação da economia rural e pela incipiente base produtiva urbana;
- b) falta de espaço para expandir a área urbana, comprimida entre o rio e os canaviais, o que provoca a

saturação do espaço nas áreas centrais e a ocupação desordenada do solo nas demais áreas; c) falta de esgotamento sanitário em praticamente toda a área urbana; [...] (CPRH, 2003 p.144)

Entre 2011 e 2012, cerca de dez anos após o Diagnóstico do Litoral Norte (CPRH, 2003), foi realizada no município uma pesquisa socioambiental de abordagem qualitativa por meio da empresa estatal Hemobrás. Dentre os problemas urbanos apontados, estão: habitações situadas em áreas de risco; expansão urbana desordenada, o que ocasiona um processo de favelização, bem como a infraestrutura precária dessa expansão (Figura 18) (HEMOBRÁS, 2013). O esgotamento sanitário também foi apontado por ter uma baixíssima cobertura da rede coletora, como também a destinação inadequada da totalidade dos efluentes domésticos, agrícolas e industriais. (HEMOBRÁS, 2013)

Figura 18 - Município de Goiana: expansão urbana com construção de casas de taipa no Bom Tempo (2012).



Fonte: Anselmo Bezerra (HEMOBRÁS, 2013)

Atualmente, mais especificamente desde 2010, Goiana vem passando por transformações na sua base econômica que influenciam diretamente a configuração física e espacial da expansão urbana do município. De acordo com a Hemobrás (2013, p.38), os diagnósticos negativos da expansão urbana atual “podem se agravar ainda mais devido as rápidas transformações socioespaciais que vêm ocorrendo na região”.

O planejamento econômico, liderado pelo Governo de Pernambuco, vem sendo direcionado para além da metrópole institucionalizada do Recife e vem proporcionando um movimento de desconcentração econômica, setorial e espacial (SOUZA e BITOUN, 2015) a partir da criação de três polos de investimentos: ao sul, com a implantação do Complexo Industrial Portuário de Suape; ao oeste, com a construção da Arena de Pernambuco para a Copa do Mundo de 2014; e, atualmente, ao norte, mais precisamente no município de Goiana, com a implantação de grandes empreendimentos subdivididos em três polos principais: o polo

farmacoquímico, liderado pela Empresa Brasileira de Hemoderivados (Hemobrás), o polo automotivo, capitaneado pela montadora de veículos Fiat (Jeep), e o polo vidreiro, tendo como empresa principal a VIVIX, pertencente ao Grupo Cornélio Brennand.

Sendo assim, em paralelo ao processo de expansão urbana com infraestrutura precária apontada pela Hemobrás (2013), atualmente há em Goiana um processo protagonizado pelo setor imobiliário habitacional associado diretamente com a nova dinâmica econômica da região. Os agentes promotores imobiliários definem as áreas de atuação e promovem novas localizações que submetem, de formas distintas, as demais formas de produção de moradia pelo território municipal a partir da implantação de novos produtos imobiliários habitacionais que proporcionam uma infraestrutura em segurança e lazer aos seus moradores.

3.2 Evolução da inserção de Goiana como um polo de influência na dinâmica urbano-regional

Goiana se encontra em uma nova dinâmica econômica que estrutura um polo industrial ao norte da Região Metropolitana do Recife²⁸. Diante disso, se insere a descoberta do município pelos promotores imobiliários habitacionais, que passam a enxergá-lo como um palco de investimento promissor. Todavia, esse eixo estrutural formado através de Goiana vai além dos limites territoriais municipais e qualifica o município como sendo um possível indutor de uma dinâmica econômica regional, fazendo com que este se torne um polo indutor mais complexo, aumentando, assim, os fluxos de mercadorias, serviços e pessoas, podendo dinamizar também a dinâmica de atuação dos agentes imobiliários. Para verificar a evolução da dinâmica regional de Goiana foi realizado uma breve revisão da literatura oficial produzida pelo IBGE e pelo estado de Pernambuco sobre hierarquia urbana e regionalização.

Ao retratar o município de Goiana inserido em uma dinâmica regional, pode ser observado primeiramente as divisões em Mesorregiões e Microrregiões Geográficas²⁹ a partir do universo de análise da Unidade da Federação (IBGE, 1990). O município de Goiana está situado na Mesorregião³⁰ da Zona da Mata e na Microrregião da Zona da Mata Setentrional (Figura 19), sendo a microrregião definida a partir das especificidades quanto à organização

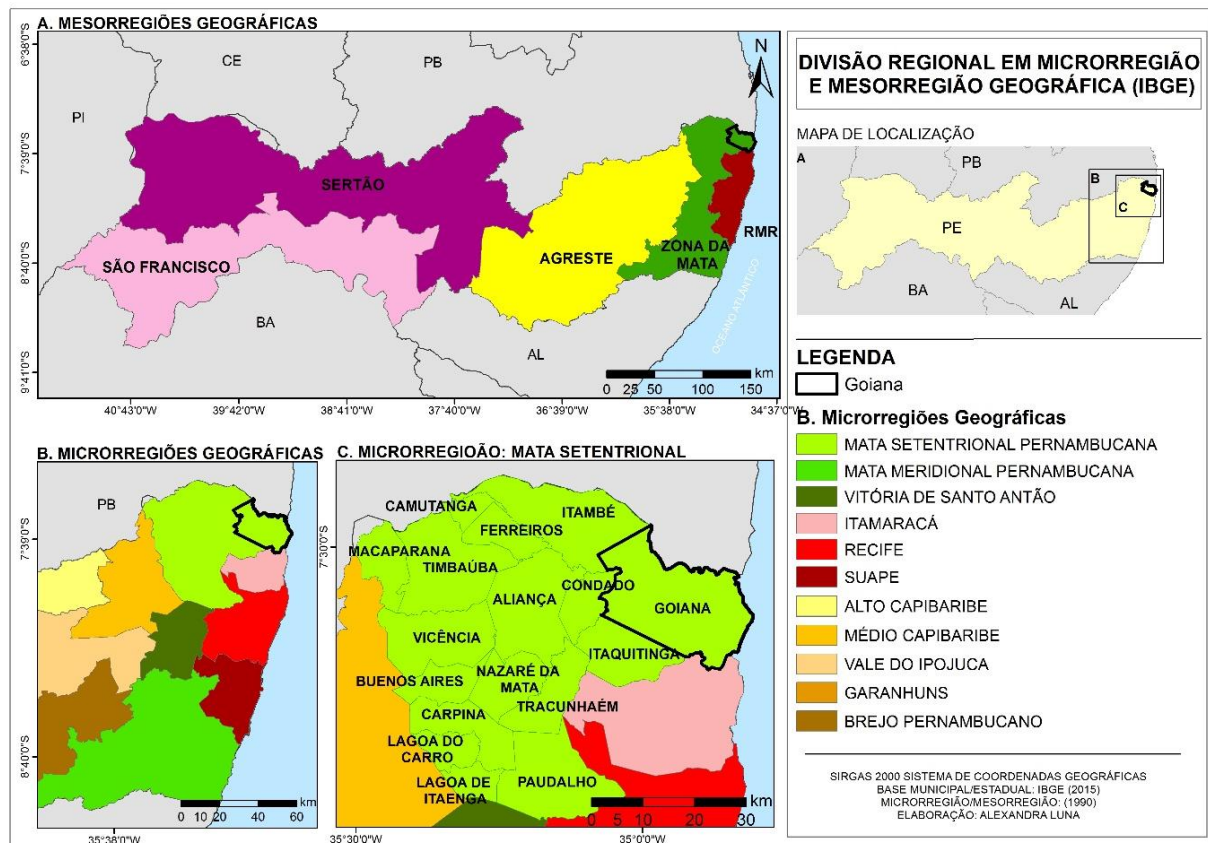
²⁸ Levando em consideração que a inserção de Goiana na RMR ocorreu após (e como consequência) a implantação dos grandes investimentos industriais e imobiliários.

²⁹ Essa divisão regional foi atualizada para os recortes definidos na Divisão Regional do Brasil em Regiões Geográficas Imediatas e Regiões Geográficas Intermediárias (IBGE, 2017). Esta divisão será discutida ainda nesse tópico.

³⁰ A mesorregião é entendida como um espaço geográfico delimitado definido por três dimensões que compõem uma identidade regional: “o processo social como determinante, o quadro natural como condicionante e a rede de comunicação e de lugares como elemento da articulação espacial ” (IBGE, 1990 p.8).

do espaço a nível micro ou local referente à estrutura de “produção propriamente dita, distribuição, troca e consumo, incluindo atividades urbanas e rurais” (IBGE, 1990 p.24).

Figura 19 - Município de Goiana: mapa da inserção na divisão regional em mesorregião e microrregião geográfica.

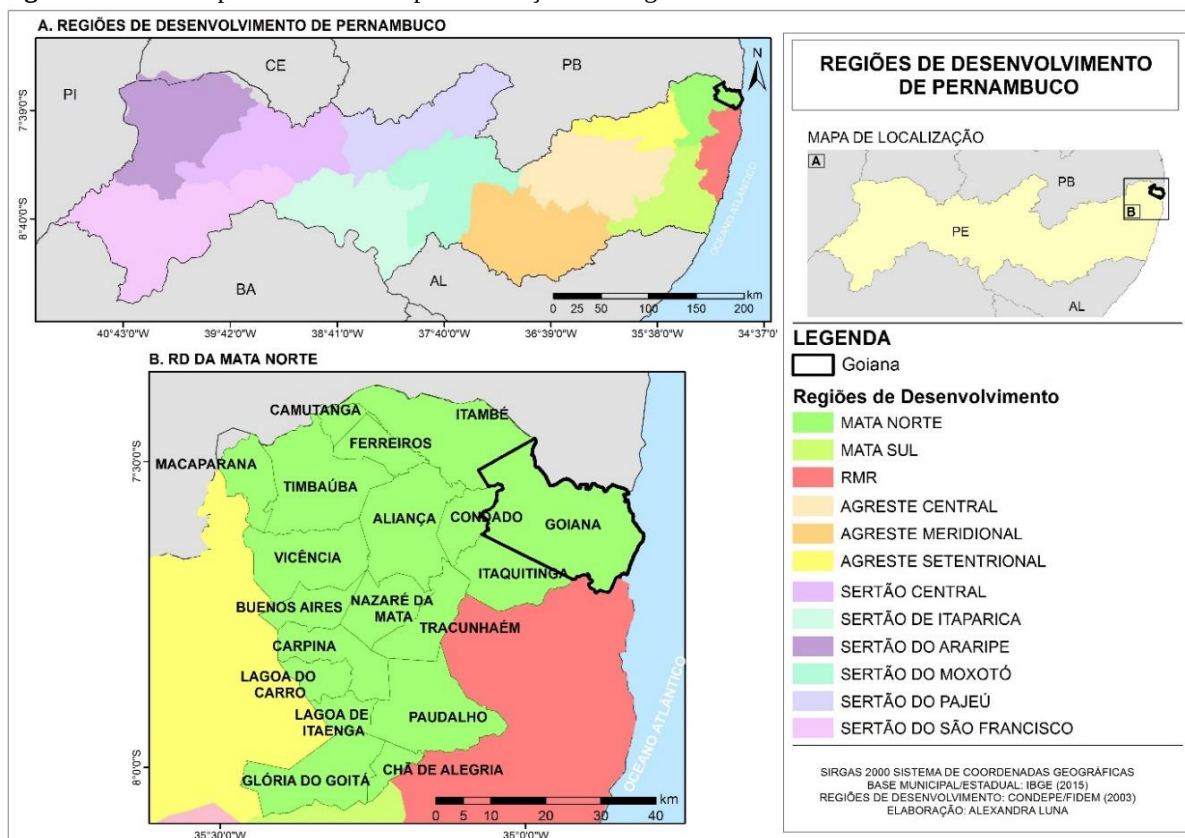


Elaboração: Alexandra Luna (2017).

Em termos de planejamento estadual, o território de Pernambuco foi dividido em 12 regiões (Figura 20). Para o processo de criação dessas regiões foram consideradas a base das divisões geográficas do IBGE (1990) em Mesorregiões e Microrregiões, havendo o agrupamento destas em Unidades Territoriais de Planejamento que foram chamadas de Regiões de Desenvolvimento (RDs)³¹. Como pode ser observado na Figura 19 e 20, a diferença dimensional entre os municípios que compõem a Microrregião da Mata Setentrional, onde o município de Goiana está inserido, e a RD da Mata Norte é apenas referente à inclusão nesta dos municípios de Glória do Goitá e Chã de Alegria. A divisão estadual em RDs se encontra regulamentada pela Lei Estadual nº233/2007 de 02/08/2007, PPA 2008-2011 (CONDEPE/FIDEM, 2017).

³¹ Para a criação das RDs, ainda foi levada em consideração a regionalização adotada pela Associação Municipalista de Pernambuco (AMUPE), a Regionalização das Secretarias de Saúde (DIRES) e de Educação (DERES), a Proposta de Ação Participativa e Regionalizada realizada pelo CODEPE em 1987, as bacias hidrográficas, como também a reivindicação da população das regiões, havendo algumas alterações decorrentes durante os anos. (CONDEPE/FIDEM, 2017)

Figura 20 - Município de Goiana: mapa de inserção nas Regiões de Desenvolvimento de Pernambuco.



Elaboração: Alexandra Luna (2017)

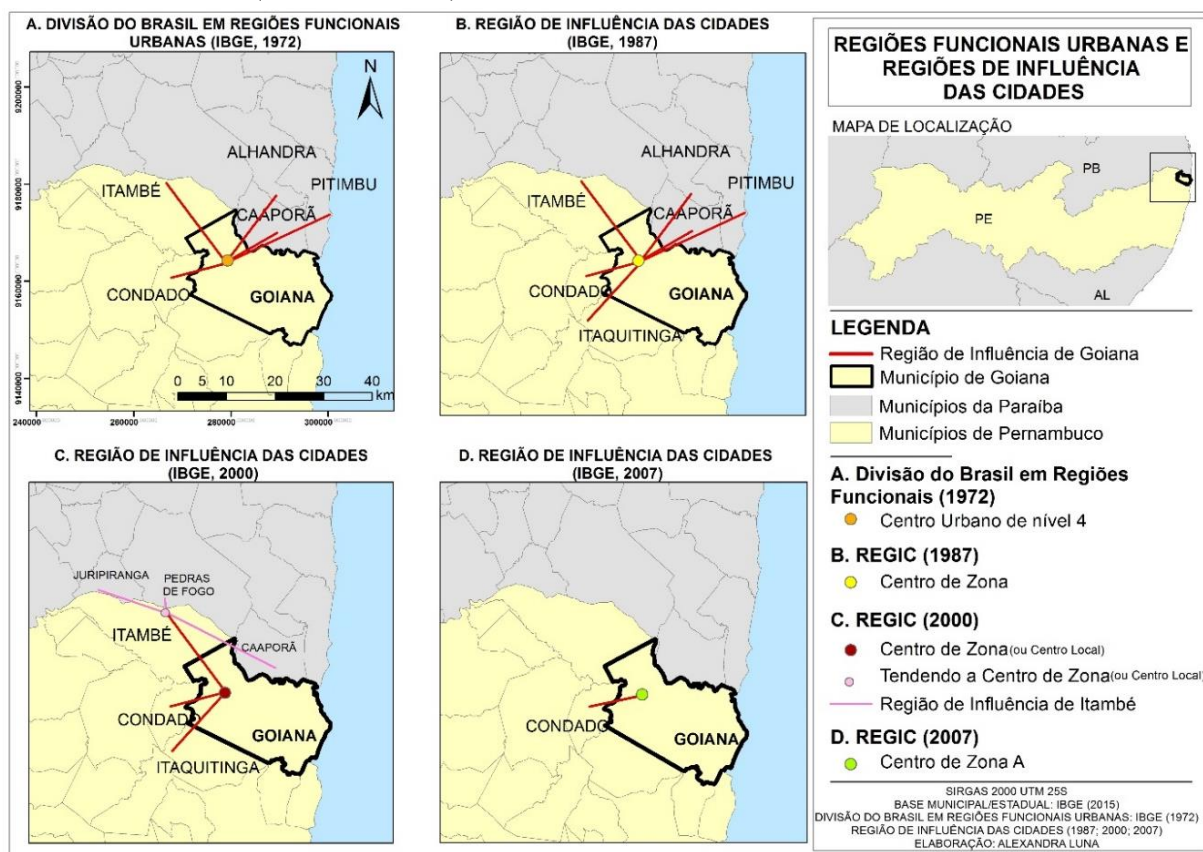
No que consiste aos estudos que contemplam Goiana como um polo de influência, podem ser destacados os recortes regionais realizados pelo IBGE desde a primeira classificação datada de 1972, que se refere à Divisão do Brasil em Regiões Funcionais Urbanas, passando pelas Regiões de Influência das Cidades (REGIC) (IBGE, 1987; 2000; 2008), a Divisão Urbano-Regional (IBGE, 2013) e, por fim, a Divisão Regional do Brasil em Regiões Geográficas Imediatas e Regiões Geográficas Intermediárias (IBGE, 2017).

Com base no método de contagem de vínculos estabelecidos entre centros urbanos correspondente aos fluxos agrícolas, distribuição de bens e serviços à econômica e à população, o estudo de Regiões Funcionais Urbanas classifica o município de Goiana como um centro urbano de nível 4³². De acordo com o IBGE (1972), Goiana tinha cinco municípios subordinados, sendo três pertencentes ao estado da Paraíba, que são Alhandra, Caaporã, Pitimbu, e dois ao estado de Pernambuco, que são Condado e Itambé (Figura 21a). Em 1987 foi realizado pelo IBGE o estudo da Região de Influência das cidades, que constituiu uma

³² Corresponde a “pequenos centros locais [que] dão alguns serviços a um número reduzido de pequenas localidades próximas, geralmente serviços bancários, ensino médio, serviço hospitalar, além da concentração de produção agrícola dentro da área de atuação de um centro hierárquico superior. (IBGE, 1972 p. 14).

revisão atualizada das Regiões Funcionais Urbanas, ficando o município de Goiana classificado como um centro de zona, onde continua sendo um polo de influência para os municípios fronteiriços paraibanos (Alhandra, Caaporã e Pitimbu) e pernambucanos de Condado e Itambé, acrescentando o município de Itaquitinga (Figura 21b).

Figura 21 - Município de Goiana: mapas de inserção nas Regiões Funcionais Urbanas (1972) e Região de Influência das Cidades (1987; 2000; 2007)



Elaboração: Alexandra Luna (2017)

Nota: os mapas A, B e C foram criados a partir de dados fornecidos nos respectivos volumes dos estudos, pois não há a disponibilização, por meio do IBGE, de dados georreferenciados dessas pesquisas. Sendo assim, os limites municipais atuais podem não corresponder com os limites dos estudos.

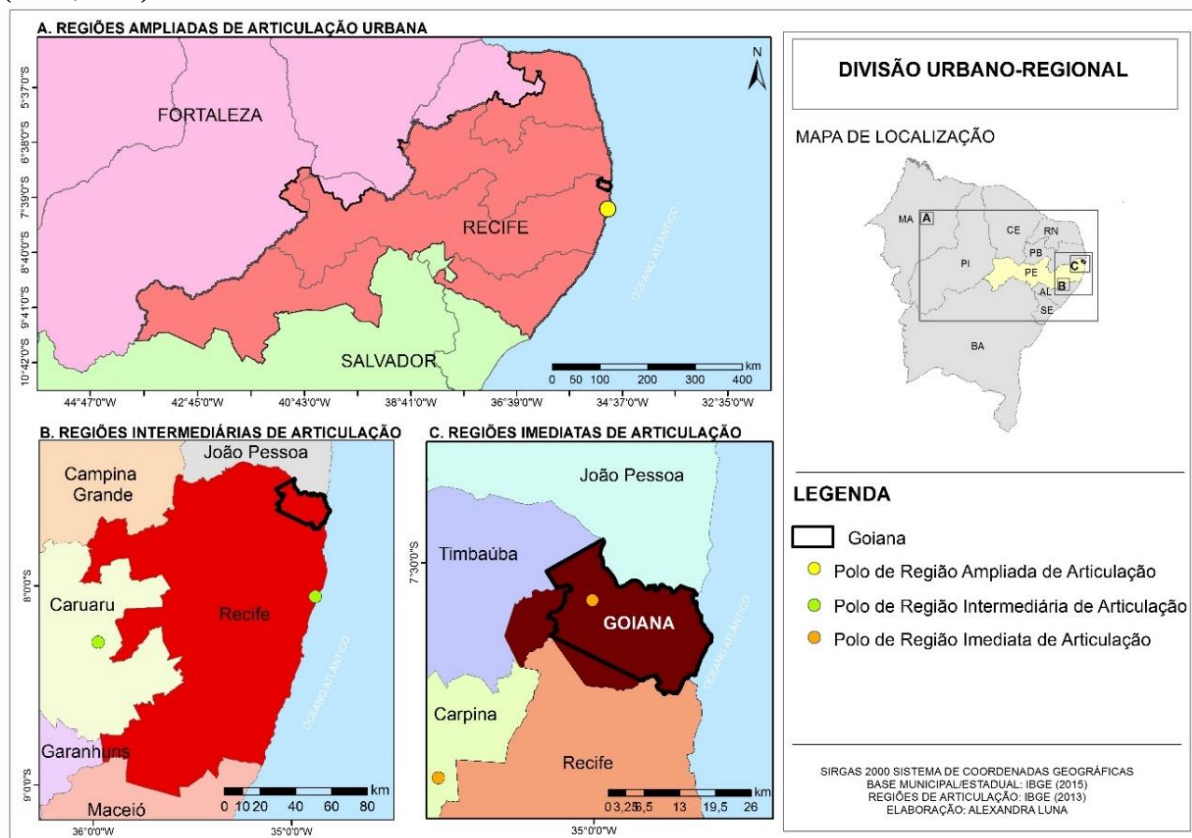
A pesquisa que deu origem ao estudo das Regiões de Influência das cidades, publicado pelo IBGE em 2000, foi realizada com base nos dados coletados em 1993³³. A partir desses dados, somados a estudos teóricos, foram definidos níveis de centralidade, sendo Goiana considerada como nível médio para fraco, tendo como municípios de influência (Figura 21c) Caaporã, Condado, Itaquitinga e Itambé (que passa a ser considerado centro de zona fraco e tem como influência os municípios paraibanos de Juripiranga e Pedras de Fogo). A classificação mais recente da Região de Influência das Cidades data de 2007 e “considera a

³³ De acordo com o IBGE (2000 apud MOURA, 2009 p.93), a pesquisa “considerou 46 funções centrais (relativas a bens e serviços), das quais 14 eram de baixa complexidade e frequentes nas cidades de hierarquia mais baixa, 30 geradoras de fluxos de média a alta complexidade e duas de fluxos relativos à busca de serviços de informação.”

introdução de novas tecnologias e alterações nas redes técnicas, o aprofundamento da globalização da economia brasileira e o avanço da fronteira de ocupação, como fatores que imprimiram modificações marcantes no território” (IBGE, 2008)³⁴. Neste estudo, Goiana ainda aparece como sendo centro de zona, mas tendo apenas o município de Condado como influência.

No ano de 2010 foi realizado o estudo sobre as Regiões de Articulação Urbana, onde, levando em consideração a base conceitual-metodológica do REGIC, foram identificadas regiões de articulações ampliadas, intermediárias e imediatas. Essas regiões não se restringem às fronteiras estaduais e “são espaços pautados numa organização em rede, onde os centros de gestão do território e os fluxos determinam as vinculações e o arranjo regional” (IBGE, 2013). Como pode ser visto na Figura 22, no caso de Goiana, o município está incluso na região ampliada e intermediária de articulação do Recife, e corresponde a um polo regional imediato, tendo apenas Condado como município de influência.

Figura 22 - Município de Goiana: inserção na região ampliada, intermediária e imediata de articulação urbana (IBGE, 2013).

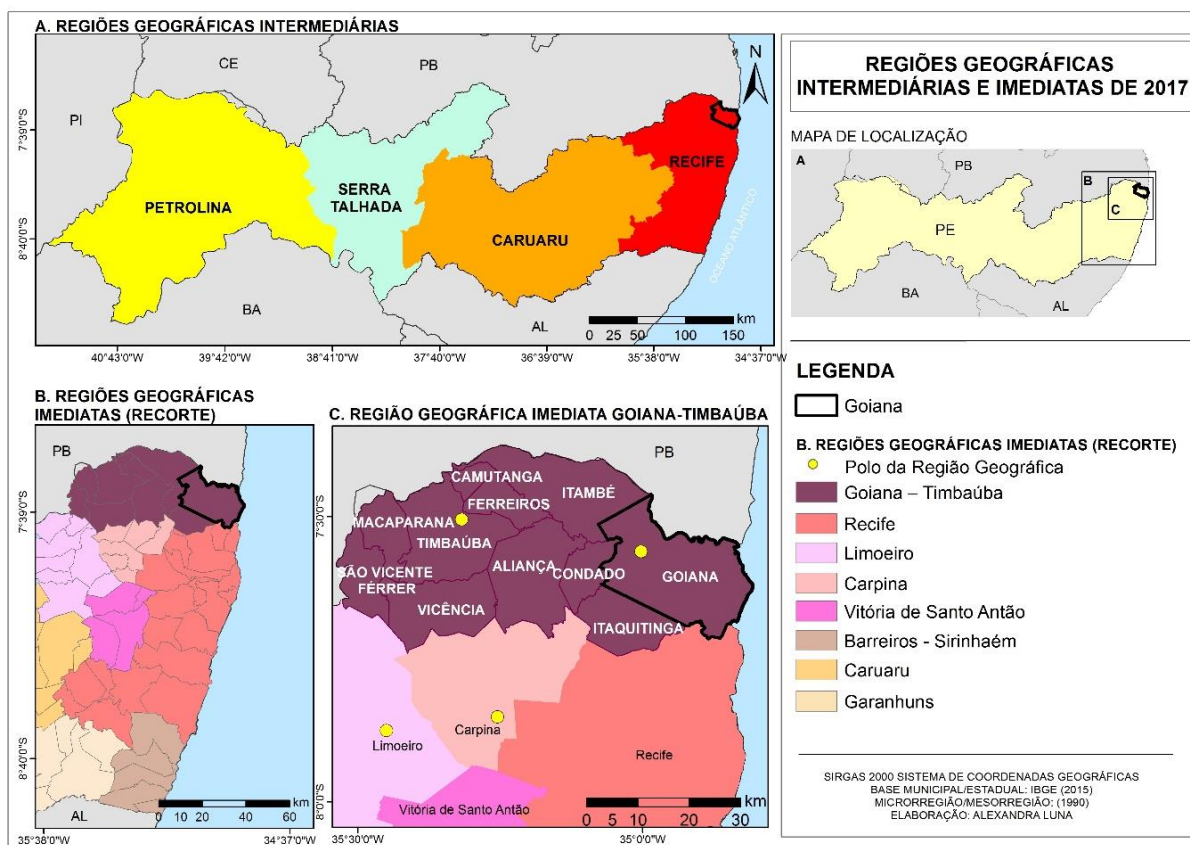


Elaboração: Alexandra Luna (2017)

³⁴ A pesquisa que fundamenta a classificação de 2008 privilegia a função de gestão do território como definidora das hierarquias urbanas, assim como a intensidade de relacionamentos e as diferenciações regionais. [...]. Identificados esses centros, foram definidas as suas regiões de influência, com base nas redes de interação que conectam as cidades. (IBGE, 2008a apud MOURA, 2009 p.93-94).

Em junho de 2017, o IBGE publicou o estudo da Divisão Regional do Brasil em Regiões Geográficas Imediatas e Intermediárias visando atualizar o quadro regional do País. Este, desde 1990 recortado em Microrregiões e Mesorregiões, foi redefinido devido ao “expressivo aumento verificado na diferenciação interna do território brasileiro, como resultado das transformações econômicas, demográficas, políticas e ambientais ocorridas ao longo das últimas décadas” (IBGE, 2017). Para a realização da delimitação regional foi levado em consideração, dentre outros estudos, o REGIC (2007) e a Divisão Urbano-Regional (IBGE, 2013). No que se refere a Goiana (Figura 23), o município está inserido na região de articulação intermediária³⁵ do Recife e, junto com Timbaúba, forma a região geográfica imediata³⁶ Goiana-Timbaúba. Estes, em conjunto, constituem o centro dessa região multipolar.

Figura 23 - Município de Goiana: inserção nas Regiões Geográficas Imediatas e Regiões Geográficas Intermediárias.



Elaboração: Alexandra Luna (2017).

³⁵ Conforme o IBGE (2017), “as Regiões Geográficas Intermediárias organizam o território, articulando as Regiões Geográficas Imediatas por meio de um polo de hierarquia superior diferenciado a partir dos fluxos de gestão privado e público e da existência de funções urbanas de maior complexidade.”

³⁶ De acordo com o IBGE (2017) as Regiões Geográficas Imediatas “são estruturadas a partir de centros urbanos próximos para a satisfação das necessidades imediatas das populações, tais como: compras de bens de consumo duráveis e não duráveis; busca de trabalho; procura por serviços de saúde e educação; e prestação de serviços públicos[...].”

Em suma, essa trajetória dos estudos de rede urbana e regionalização confere à Goiana o caráter de centro de zona, mesmo que de pequena complexidade, desde os primeiros estudos regionais de influência realizados por meio do IBGE. E, mesmo havendo uma redução da região de influência de Goiana entre os anos de 1972 a 2007 (Figura 21)³⁷, o município continua sendo categorizado como um polo para os municípios limítrofes, principalmente os que fazem parte do interior do estado de Pernambuco (antiga Zona da Mata Setentrional), como pode ser visto na delimitação da atual Região Geográfica Imediata Goiana e Timbaúba (Figura 23).

Todavia, em decorrência do atual aumento de dinamismo econômico, Goiana vem expandindo sua região de articulação para além do interior do estado, e passou a ser relacionado diretamente com a Região Metropolitana do Recife e com a Região Metropolitana de João Pessoa, vindo a concretizar, assim, o arranjo inter-metropolitano Recife/João Pessoa³⁸ já apontado por Moura (2009). Ao enfatizar a importância das conexões da rede urbana, Moura (2009 p.24) aponta que “qualquer que seja o desenho, em morfologias urbanas complexas ou singulares, as cidades perdem o sentido se isoladas ou desconectadas, por mais que cultivem sólidas relações circunscritas aos seus próprios limites”. Moura (2009) extrai a noção de “economia de arquipélago” de Veltz (1996 apud Moura. 2009 p.24) e ainda afirma que

nesse arquipélago, as aglomerações principais das redes urbanas nacional/regionais desempenham papel fundamental. As aglomerações metropolitanas reforçam sua centralidade e se apoiam no conjunto de outras aglomerações urbanas, que também se consolidam e permitem fluir esse processo, expressando um movimento de recentralização do poder e reconcentração da riqueza. A concentração urbana (metropolitana) retoma seu papel estratégico na atração e fixação de ativos, na valorização do capital, agora como elo, por excelência, das articulações que se processam com a globalização da produção, do consumo e dos circuitos financeiros. (MOURA, 2009 p.24)

A Região Metropolitana do Recife teve sua gênese nos anos 1970 e atualmente reúne 15 municípios³⁹, sendo, dentre as Regiões Metropolitanas brasileiras, uma das mais integradas (MOURA, 2009; BITOUN e MIRANDA, 2015). Alguns municípios, mesmo não integrados físico-territorialmente com a RMR, se encontram com muitos altos níveis de integração, como

³⁷ Em 2003, a CPRH (2003 p.114) aponta que “em decorrência do fraco dinamismo econômico, Goiana vem perdendo parte de sua área de influência para as cidades de Timbaúba e Carpina, esta última consolidando-se como principal polo urbano da Mata Setentrional Pernambucana”.

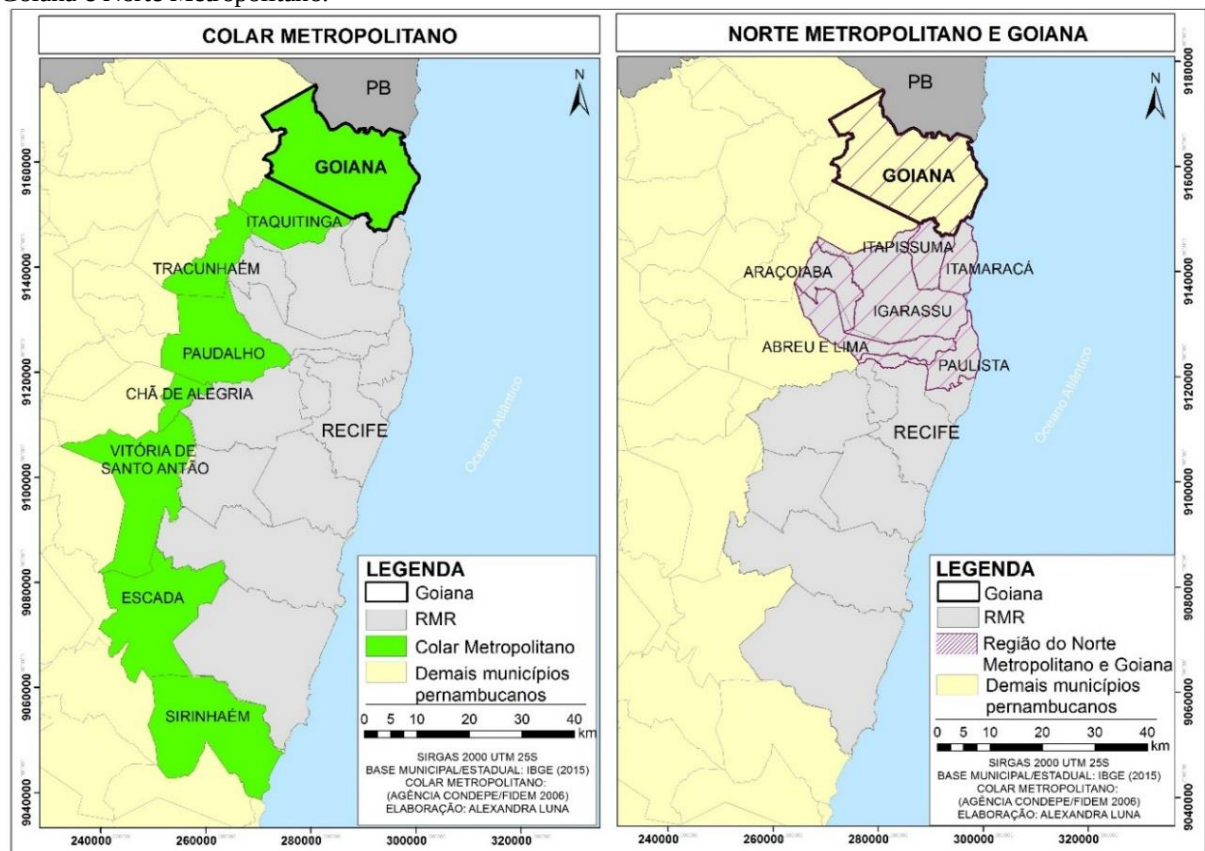
³⁸ Futuros estudos que serão realizados no âmbito do grupo de pesquisa Observatório das Metrôpoles (núcleo Recife/João Pessoa-Carpina Grande) deverão permitir verificar a existência do arranjo inter-metropolitano Recife/João Pessoa.

³⁹ Informação atualizada a partir da sanção da Lei complementar nº 382, de 9 de janeiro de 2018.

os municípios de Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca. Este último só foi incluído ao território metropolitano em 1994, por meio de uma integração funcional decorrente da consolidação do Complexo Industrial e Portuário de Suape. No mesmo contexto de Ipojuca, os empreendimentos industriais e imobiliários que vêm sendo consolidados em Goiana passaram a ampliar seu nível de integração à dinâmica metropolitana. Esse processo incentivou os urbanistas em propor a expansão da RMR por meio da associação dos nove municípios limítrofes, sob denominação de “Colar Metropolitano”⁴⁰ (BITOUN e MIRANDA, 2015) (Figura 24).

A expansão do colar metropolitano ao norte, em torno do município de Goiana, do polo fármaco-químico e da cadeia produtiva da fábrica de veículos FIAT, é uma tendência que pode vir a alterar a configuração atual da metrópole funcional. O estudo para delimitação desse colar busca respeitar critérios de contiguidade, evitando incorporar núcleos urbanos isolados (com fluxos, funções e relações socioeconômicas vinculados à produção canavieira) e privilegiando os mais dinâmicos, mesmo que descontínuos, desde que integrados pela malha viária. (DINIZ e ROCHA, 2015 p.446)

Figura 24 - Município de Goiana: inserção na dinâmica metropolitana do Recife – Colar Metropolitano e Goiana e Norte Metropolitano.



Elaboração: Alexandra Luna (2017).

⁴⁰ Estudos realizados pela Agência Condepe-Fidem (2006 apud BITOUN, MIRANDA, LYRA, 2013).

Além do estudo que integra Goiana ao Colar Metropolitano, a Agência Estadual de Planejamento e Pesquisas de Pernambuco (CONDEPE/FIDEM 2010; 2013) inseriu o município na região denominada de Norte Metropolitano e Goiana (Figura 25). Para o estudo dessa região foi construída uma “Agenda de Desenvolvimento Integrado e Sustentável” com o objetivo de propor, articular e integrar ações estruturadoras que promovam a melhoria da região e valorizem as potencialidades existentes. A construção dessa agenda teve três eixos: i. Funcionalidade urbana (infraestrutura viária, mobilidade e saneamento ambiental); ii. Turismo e Cultura; e iii. Desenvolvimento Socioeconômico (CONDEPE/FIDEM, 2010). Dentre os empreendimentos estruturadores destacados na região, pode ser observado em Goiana o destaque (Figura 25) aos principais empreendimentos industriais e imobiliários.

Figura 25 - Norte Metropolitano e Goiana: empreendimentos estruturadores.



Fonte: Agência Condepe/Fidem (2013).

Em 2015, o Projeto de Lei Complementar (nº 10/2015), protocolado na Assembleia Legislativa do Estado de Pernambuco (ALEPE), propôs a inclusão dos municípios de Escada, Ribeirão, Sirinhaém e Goiana na Região Metropolitana do Recife. Como justificativa para a

inclusão de Goiana na RMR, a PL nº 10/2015 contextualiza que “o município de Goiana, na Mata Norte, já é um polo de desenvolvimento industrial que tende a ser um dos maiores municípios do Nordeste brasileiro em curto prazo”.⁴¹ Em dezembro de 2017 o projeto de lei que propunha a inserção de Goiana na RMR⁴² foi levado para votação e aprovado duas vezes na Alepe (JORNAL DO COMÉRCIO, 2017a) e em 09 de janeiro de 2018 foi sancionada pelo governador de Pernambuco a Lei Complementar nº382. Dessa forma, como integrante da RMR, o município Goiana passa a fazer parte do Conselho de Desenvolvimento Metropolitano (CDM), ter acesso ao Fundo de Desenvolvimento da RMR (FUNDERM) e participar das funções públicas de interesse comum, dentre estas, o planejamento do sistema viário e trânsito, transportes e tráfego de bens e pessoas (PERNAMBUCO, 2018), o que aumenta ainda mais a sua dinamização regional, principalmente com os outros municípios que compõem a RMR.

Como afirma Fernandes (2008 p. 63), pensar o urbano na sua dimensão regional quer dizer “compreender a cidade como um fator de distribuição de infraestrutura, serviços públicos, qualidade de vida e oportunidades para a população do território”. Portanto, Goiana além de ser um polo urbano de influência para os municípios interioranos, passa a integrar a dinâmica metropolitana do Recife. Essa integração se consolida a partir do eixo da BR 101 - duplicada entre Recife e João Pessoa e base para os grandes empreendimentos - e pode vir a corresponder um novo arranjo urbano-regional.

[...] esses arranjos espaciais são fruto do modelo de desenvolvimento vigente, no qual a produção do espaço urbano-regional se dá pela interação de processos concentradores de pessoas, bens, riqueza e conhecimento, profusão de fluxos e multiplicação de escalas nas relações socioespaciais. Tal conjunção resulta em assimetrias entre os elementos componentes e em suas configurações espaciais, o que faz com que determinadas porções do território assumam a condução das dinâmicas principais da inserção do estado/país na divisão social do trabalho. (MOURA, 2009 p.14)

A influência de Goiana nesse arranjo espacial vem crescendo nos últimos sete anos com a implantação dos polos industriais, englobando estágios mais avançados na divisão social do trabalho, fluxos decorrentes de movimentos pendulares da população, bem como a expansão física das aglomerações urbanas, elementos peculiares citados por Moura (2009) como características da dimensão urbano-regional dos arranjos espaciais, e que podem ser encontrados em Goiana a partir da implantação do Polo Industrial de Desenvolvimento Norte.

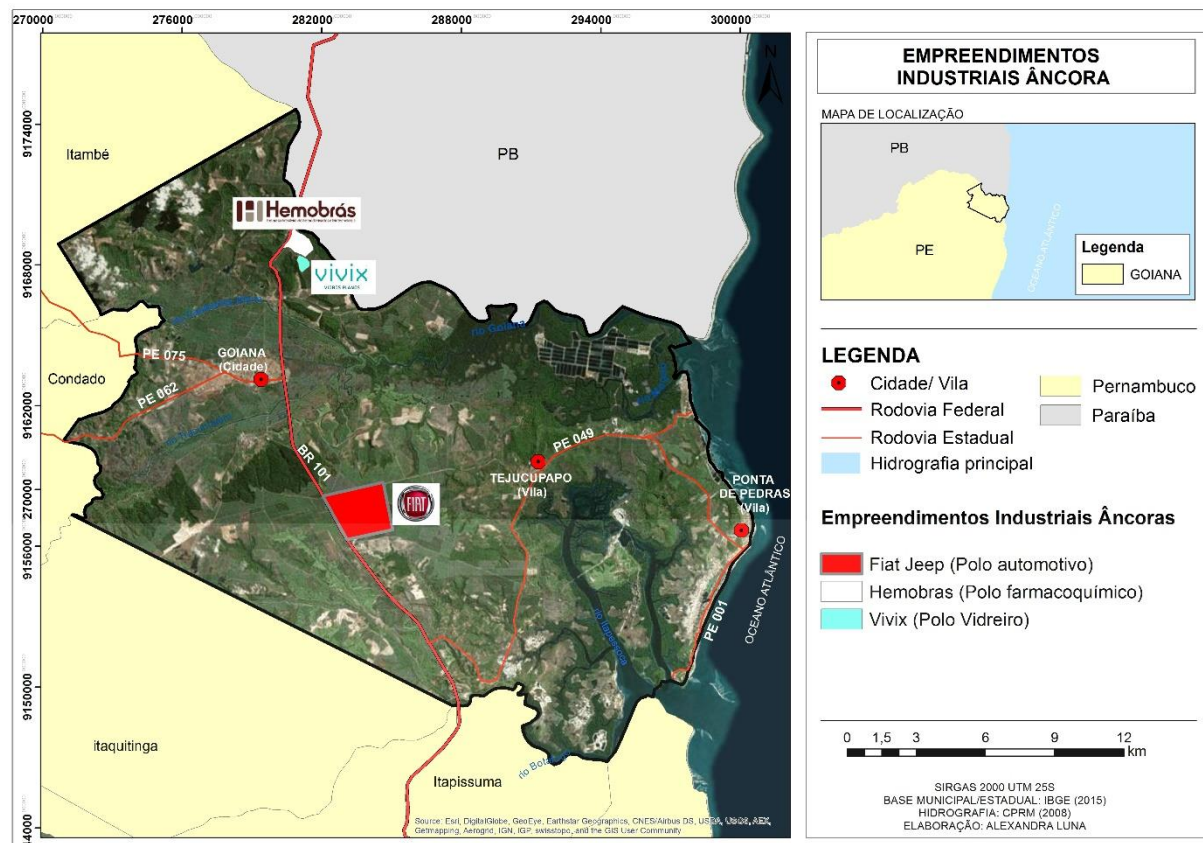
⁴¹ Informação da Assembleia Legislativa de Pernambuco disponível em <<https://www.jusbrasil.com.br/diarios/99724937/al-pe-04-02-2015-pg-9>> Acesso em 8 de agosto de 2017.

⁴²Não foi pesquisado se esse projeto de lei foi o mesmo do nº 10/2015 com alterações e maior foco em Goiana.

3.3. O Polo Industrial de Desenvolvimento Norte: Goiana no novo contexto econômico industrial e de atração imobiliária

Ao tratar do polo industrial norte, este se expande para além da delimitação da Região Metropolitana do Recife, tendo em Goiana seu foco principal devido à importância dos empreendimentos industriais que vêm sendo implantados no município (Figura 26).

Figura 26 - Goiana: distribuição espacial das indústrias âncora dos polos automotivo, farmacoquímico e vidreiro.



Elaboração: Alexandra Luna (2017).

Como visto, até o início do século XXI, a estrutura econômica de Goiana era fundamentada na monocultura canavieira em grandes extensões de terra. Em termos de indústria, até 2003, período contabilizado pelo Diagnóstico do Litoral Norte (CPRH, 2003), a atividade em Goiana era pouco expressiva, contando apenas com uma indústria de grande porte e cinco de porte médio: a indústria de grande porte, a Itapessoca Agroindustrial, produz cimento da marca Nassau; enquanto que as cinco de médio porte são: Fiação e Tecidos de Goiana (FITEG)⁴³, Papelão Ondulado do Nordeste S/A (PONSA), Companhia Agroindustrial de Goiana (Usina Santa Tereza)⁴⁴ e a Usina Nossa Senhora das Maravilhas, ambas produtoras

⁴³ Fechada.

⁴⁴ De acordo com o website Blog do Anderson Pereira, em março de 2017, a Usina Santa Tereza demitiu grande parte de seus funcionários e decretou a paralização de suas atividades por dois anos. Disponível em:

de açúcar e álcool, e a Indústria e Comércio Megaó Ltda.⁴⁵, que produz cal e pigmentos (CPRH, 2003). Entretanto esse cenário vem mudando com a implantação dos polos farmacológico, automotivo e vidreiro no município (Figura 26).

A primeira planta industrial a confirmar sua instalação em Goiana nesse novo arranjo de investimentos foi a do empreendimento da estatal Hemobrás. Esta empresa serve de âncora para o polo farmacológico e se responsabiliza em produzir medicamentos hemoderivados e obtidos por meio de biotecnologia para suprir o mercado nacional, prioritariamente o Sistema Único de Saúde (SUS), sendo a primeira fábrica do Brasil e a maior da América Latina com esta complexidade. (HEMOBRÁS, 2017)

O parque fabril da Hemobrás⁴⁶ (Figura 27 e 28) começou a ser construído no município de Goiana em 2010, sendo planejados 17 prédios, distribuídos em 48.000 m² de área construída, em um terreno de 25 hectares. As obras tinham previsão de acabarem em 2016 e o funcionamento operacional está previsto para iniciar em 2018, porém desde 2012 uma parte da unidade já se encontra em operação, a que abrange uma câmara fria, onde acontece a recepção, triagem e armazenamento do plasma. (HEMOBRÁS, 2017)

De acordo com a Agência de Desenvolvimento de Goiana (ADGOIANA, 2017), além da Hemobrás, mais 10 indústrias formarão o Polo farmacológico e somarão investimentos de 1,06 bilhão de reais e vão gerar mais de 1.500 empregos, são elas: Multisaúde (medicamentos e suplementos alimentares), Riff (soros), Hairfly (cosméticos), Rishon (cosméticos) Vita Derm (cosméticos), Brasbioquímica (glicerina bruta), Farma Logística (base logística), Normix (cosméticos), White Martins (nitrogênio e hidrogênio) e a Luft Logistics (base logística).

<<http://www.blogdoandersonpereira.com/2017/03/em-crise-usina-santa-tereza-decide.html>>. Acesso em 05 de julho de 2017.

⁴⁵ Fechada.

⁴⁶ No primeiro semestre de 2017 foi anunciado que o Ministério da Saúde está discutindo a implantação de outro empreendimento para produção de hemoderivados no país, desta vez em Maringá, no Paraná (reduto eleitoral do atual ministro da Saúde, Ricardo Barros). Nesta nova fábrica seria produzido o chamado fator VIII recombinante, um produto mais rentável do que o produzido em Goiana. Este fato tiraria uma parte da produção de hemoderivados que está sendo desenvolvido na fábrica da Hemobrás de Goiana, diminuindo, assim, seus investimentos.

Disponível em: <http://www.impresso.diariodepernambuco.com.br/app/noticia/cadernos/economia/2017/06/16/interna_economia,170284/concorrenca-ameaca-futuro-da-hemobras.shtml> e <<http://blogs.ne10.uol.com.br/jamildo/2017/07/27/humberto-costa-debate-nesta-quinta-em-goiana-permanencia-da-hemobras-em-pernambuco/>> Acesso em: 06 de agosto de 2017.

Figura 27 - Município de Goiana: sinalização da Hemobrás na margem da BR 101.



Fonte: Alexandra Luna (2017)

Figura 28 - Município de Goiana: Parque Fabril da Hemobrás em construção.



Fonte: Hemobrás (2014).

Após a Hemobrás, foi anunciada em Goiana a implantação da montadora de automóveis Fiat (do grupo Fiat-Chrysler Automobile) da marca Jeep, bem como de empresas que integrarão o parque de fornecedores do Polo Automotivo. Em funcionamento desde 2015, essa unidade (Figura 29 e 30) é a segunda planta industrial da Fiat no Brasil - a primeira está situada em Minas Gerais - e está localizada em uma área de 14 milhões de m², às margens da BR-101 (Figura 23). Além da fábrica, o polo automotivo terá plantas industriais das sistemistas: Magneti Marelli (seis unidades produtivas distintas), Faurecia (*joint venture* com a Magneti Marelli), Lear Corporation, Adler, Pirelli, Saint-Gobain, Powercoat, Denso, PMC, Tiberina e Brose, além da Sada Logística. A previsão é que haja a geração de 7 mil empregos, sendo 4 mil trabalhadores na fábrica e 3 mil nas sistemistas (ADGOIANA, 2017).

Conforme o Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) (PIRES, 2012), a escolha inicial para a implantação da fábrica foi no litoral sul de Pernambuco devido ao porto de Suape, porém não foram encontrados terrenos com extensão e relevo adequados para a instalação. Outro fator apontado foi a crescente dificuldade no acesso viário por conta do crescimento do CIPS, que seria intensificado com a possível implantação da fábrica Fiat. Acrescenta-se a esses fatores a proposta governamental em promover o “desenvolvimento econômico” em outros polos em Pernambuco.

Enfim, foi por essa sinergia, definida pelo encontro do terreno ideal com a orientação de desenvolvimento adotada pelo governo estadual, que a FIAT reconheceu o município de Goiana como a sua melhor opção de investimento, pois além de possuir uma posição geográfica estratégica, o local dispõe de um significativo potencial de desenvolvimento econômico e social sustentável. (PIRES, 2012 p.29)

Figura 29 - Município de Goiana: vista panorâmica do Polo Automotivo da Fiat Jeep.



Fonte: <http://www.jeep.com.br/fabrica-jeep.html>. Acesso em 19 de julho de 2017.

Para subsidiar a implantação no município, a montadora recebeu financiamento público e benefícios fiscais, sendo estes proibidos na Europa e supostamente um fator importante para a implantação da fábrica no Brasil. O financiamento para a implantação em Goiana foi de até 85% do investimento total, realizado através do governo federal por meio do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), do Banco do Nordeste e da Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste (Sudene) (Figura 30). E os benefícios fiscais serão por cinco anos após o início da produção de carros (VEJA, 2012).

Figura 30 - Município de Goiana: sinalização dos benefícios fiscais recebidos pela Fiat Jeep.



Fonte: Alexandra Luna (maio de 2017).

Por sua vez, ressaltam-se também os investimentos educacionais, em especial para a capacitação da mão-de-obra voltada às indústrias: a exemplo da Escola Técnica Estadual de Goiana, concluída em 2010, e da Escola Técnica do SENAI, que desde 2014 já vem ofertando cursos de qualificação em suas unidades remotas, e em 2015 foram iniciadas as atividades para a sua construção no município, sendo investidos R\$ 37,4 milhões onde serão oferecidos cursos Técnicos de Qualificação e Aperfeiçoamento Profissional nas áreas de Eletrotécnica, Eletromecânica e Automação Industrial, com capacidade para atender 2,5 mil alunos por dia e matricular 4 mil em um ano. (SENAI, 2015)

Em relação à dinâmica supracitada, que aponta a escolha da distribuição das empresas ocasionada através da articulação entre a classe empresarial e o Estado, Harvey (2011) afirma que

Outro método é facilitar, se não subsidiar, a mobilidade do capital para que ele possa se deslocar para onde haja condições de negócio mais vantajosas, incluindo oferta de trabalho e organização fraca do trabalho [...]. A competição interurbana, interregional e internacional por parte dos aparatos estatais por investimentos de capital tem um papel importante aqui. O Estado (local, regional ou nacional) se torna responsável por garantir o fornecimento de força de trabalho em quantidades e qualidades adequadas (incluindo formação profissional, treinamento e docilidade política) em relação à demanda de trabalho corporativo. Embora o aparelho do Estado possa passar a seguir a agenda das empresas em vez da agenda de trabalho, há ainda um grande interesse em localidades que investem em oportunidades educacionais de alta qualidade (universidades e escolas técnicas), pois isso poderá ajudar a atrair a indústria de alta tecnologia que irá contribuir mais para a base tributária da localidade. (HARVEY, 2011 p.60)

No que diz respeito ao polo vidreiro, a empresa âncora foi anunciada primeiramente como Companhia Brasileira de Vidros Planos (CBVP), posteriormente como Vivix Vidros Planos, e teve suas atividades iniciadas em 2014 próximo ao polo farmacológico, às margens da BR 101. A Vivix (Figura 31) é uma Empresa do Grupo Cornélio Brennand com parceria tecnológica com o grupo francês Fives, e teve um investimento de R\$1,04 bilhão sendo a primeira fábrica de vidros planos 100% nacional. A planta, que conta com uma área construída de 90 mil m², tem como principais clientes as indústrias da construção civil e moveleira, gerando cerca de 410 novos empregos diretos e mais de 1.500 empregos indiretos (VIVIX, 2013).

Figura 31 - Município de Goiana: Fábrica da Vivix.



Fonte: <http://adgoiana.pe.gov.br/vidreiro/>. Acesso em 19 de julho de 2017.

Além da Vivix, conforme a Agência de Desenvolvimento de Goiana (ADGOIANA, 2017), o polo vidreiro receberá mais seis empresas do setor: Intervidro, Norvidro, Pórtico Esquadrias, Sanvidro, Casas Bandeirantes e Target Engenharia Blindagem. Estas ocuparão mais de 12.000 m² e já receberam benefícios fiscais do Governo do Estado para implantar suas unidades. Os investimentos dessas empresas totalizam R\$ 53,9 milhões e esperam gerar 700 empregos diretos.

Diante disso, esse novo eixo estrutural norte⁴⁷, liderado por Goiana, acarreta uma nova configuração territorial que pode ser vista no plano da paisagem na medida em que as

⁴⁷ O norte da RMR, mais especificamente os municípios de Itapissuma, Igarassu e Abreu e Lima, abriga um conjunto de empreendimentos industriais, sendo estes: a) Itapissuma: Alcoa Alumínio S/A, Ambev (prevista) e Cervejaria Petrópolis (prevista); b) Igarassu: Gerdau Aços Longos, Shineray Motos, Unilever Brasil NE, T & A

áreas antes ocupadas pela cultura da cana-de-açúcar dão lugar às indústrias. De acordo com Silva (2015), a Fiat teve de aguardar três meses para iniciar a terraplanagem da fábrica até que toda cana fosse colhida e, então, “terminada a safra, as máquinas entraram em operação e, pouco mais de dois anos depois, no lugar do canavial está a mais moderna fábrica do grupo ítalo-americano no mundo” (SILVA, 2015).

Essa nova configuração produtiva, além de proporcionar mudanças no uso e ocupação do solo, também introduz no município condições físicas de infraestrutura, principalmente viária, visando a circulação de pessoas e mercadorias. Nesse sentido, ressalta-se principalmente a duplicação da BR 101 norte, concluída em 2013, como também a perspectiva de construção do Arco Metropolitano, onde se pretende assegurar uma ligação rodoviária entre o Complexo Industrial e Portuário de Suape e Igarassu, conectando as principais rotas de transporte de cargas e passageiros da RMR, a partir do entroncamento desta via com a BR 101, BR 232 a BR 408, PE 060 e PE 027, e aproximando os polos industriais norte e sul, beneficiando significativamente o município de Goiana.

A respeito da produção e manutenção de infraestrutura como base para o avanço da produção, circulação e da acumulação capitalista, Harvey (2011) destaca que

a taxa composta de crescimento que está no cerne do modo de produção capitalista não pode ser alcançada sem antes estabelecer as condições físicas de infraestrutura necessárias. A vasta infraestrutura que constitui o ambiente construído é um pressuposto material necessário para a produção capitalista, a circulação e a acumulação avançarem. [...]O capital tem de criar um cenário adequado para suas próprias necessidades - uma segunda natureza construída à sua própria imagem - em um dado momento, só para revolucionar a paisagem em um momento posterior, a fim de acomodar uma maior acumulação numa taxa composta. (HARVEY, 2011 p. 76)

Ao se deslocar para um novo território, as corporações se colocam como fundamentais para criar a conexão do lugar com o mundo, fazendo com que a busca para atender suas demandas cause concorrência entre os lugares “que se lançam à construção de densidade técnica (infraestrutura) e normativa (que combina proteção e atrativos legais), viabilizando uma “produtividade espacial” apta a um determinado tipo (ou possibilidade) de produção” (MOURA, 2009 p.81).

Pré-Moldados, Companhia de Papeis e papelão ondulados do NE, Companhia Agroindustrial de Igarassu, Musashi do Brasil Ltda, Janga S/A, Centauro, Cervejaria Nobel, Usina São José; c) Abreu e Lima: Indústrias Renda S/A, Polifrio do NE Ltda., Reprotêxtil, Rall Indústria e Comércio, Metalúrgica Champion, Polígono Produtos e Ligas Plásticas do Brasil, Metalmig, Weber Saint-Gobain, Venosan Brasil Ltda., Bombril e FL Pré-moldados de concreto (prevista). (CONDEPE/FIDEM, 2013)

E, como um capital globalmente comandado não tem fidelidade ao lugar, este é continuamente extorquido. O lugar deve, a cada dia, conceder mais privilégios, criar permanentemente vantagens para reter as atividades das empresas, sob a ameaça de um deslocamento. (SANTOS e SILVEIRA, 2001, p.116 apud MOURA, 2009 p.82)

No que concerne as perspectivas produtivas, Rosa e Oliveira (2015) apontam a distribuição dos investimentos anunciados para o período de 2007 a 2016 na RMR, dando destaque também aos municípios de Goiana e Vitória de Santo Antão (Tabela 2).

Tabela 2 - Pernambuco, Região Metropolitana do Recife e municípios selecionados: Investimentos anunciados entre 2004 e dez/2012 com previsão de realização de 2007 até 2016 por município de localização dos empreendimentos. Destaque: Goiana.

Unidade territorial	Nº de projetos anunciados	Volume de investimento	
		R\$ milhões	Distribuição %
Abreu e Lima	14	63,8	0,06
Araçoiaba	-	-	-
Cabo de Santo Agostinho	51	11.646,00	11,16
Camaragibe	6	232,1	0,22
Igarassu	14	166,5	0,16
Ipojuca	50	58.260,00	55,85
Itamaracá	-	-	-
Itapissuma	11	1.080,60	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	4.039,80	3,87
São Lourenço da Mata	7	774,3	0,74
Vários Municípios*	2	394	0,38
RMR (Total)	432	78.551,70	75,3
Goiana	29	11.576,30	11,1
Vitória de Santo Antão	34	1.144,20	1,1
Outros municípios do estado	234	13.047,40	12,5
Pernambuco (total)		104.319,60	100,0

Fontes: Federação das Indústrias do Estado de Pernambuco – FIEPE apud ROSA e OLIVEIRA (2015, p.123)

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

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

Como pode ser visto na Tabela 2, Goiana, mesmo não integrando a RMR no período de 2007 a 2016, concentrou R\$ 11,5 bilhões em investimentos e, se comparado aos outros municípios, apenas fica atrás do Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca, ambos integrando o CIPS. Grande parte desse volume de investimentos são decorrentes da instalação das fábricas da Fiat Jeep, Hemobrás e Vivix, e demonstram a tendência de uma nova estruturação na dinâmica produtiva ao norte, incluindo, os demais municípios metropolitanos de Igarassu e Itapissuma, devido à proximidade (ROSA e OLIVEIRA, 2015).

Em fase de implantação, esses empreendimentos têm gerado, atualmente, impactos significativos na demanda por mão de obra relacionada à construção civil. Quando em operação, devem consolidar a cidade de Goiana como uma nova centralidade ao norte da RMR, com impactos que devem modificar padrões econômicos estruturalmente estabelecidos – na base produtiva, no mercado de trabalho, nas finanças municipais, etc. – e que certamente serão transcendidos para as relações intermunicipais. (ROSA e OLIVEIRA, 2015 p.124)

A partir do estudo a respeito da mobilidade urbana no contexto da organização social do território da RMR, Andrade et al. (2015) apresentam a intensidade da variação da atratividade que ocorreu nos municípios que compõem o Polo Industrial Sul, Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca, devido às obras da implantação de indústrias e infraestruturas ligadas ao CIPS, principalmente no que se refere à construção da Refinaria Abreu e Lima, e que esse cenário tende a arrefecer no próximo anos. Ao contrário do Polo Industrial Sul, Andrade et al. (2015) apontam que nos próximos anos esse fenômeno de deslocamento dos empregos tende a ocorrer em direção aos municípios do norte da RMR, em destaque Igarassu, Itapissuma e Itamaracá, devido à implantação dos parques fabris dos polos farmacoquímico, automotivo e vidreiro, que vêm sendo implantados no município de Goiana⁴⁸.

Sendo assim, os investimentos ocorrentes em Goiana atraem trabalhadores em diversas frentes de trabalho, gerando “um aumento da demanda por habitação, transportes, infraestrutura e demais atividades” (LIMA, 2015 p.73). Diante disso, além dos fluxos de trabalho, ocorre paralelamente a expansão física das aglomerações urbanas, “condicionada pelo mercado imobiliário, que incita a seletividade socioespacial no processo de apropriação e ocupação do solo, com periferização da pobreza e ampliação horizontal da área física ocupada” (MOURA, 2009 p.15).

De acordo com Lefebvre (1991 apud Moura, 2009, p.28), a articulação entre as cidades e das cidades com o mundo se adensa com a industrialização, sofrendo uma “implosão sobre si mesma e explosão sobre o espaço circundante, com a extensão do tecido urbano, numa configuração socioespacial que estende ao espaço regional imediato e, eventualmente, ao campo longínquo, as condições de produção antes restritas às cidades. ” Neste sentido se encontra o conceito de “urbanização extensiva” compreendido por Monte-Mór (2006 p.15) como “a materialização sociotemporal dos processos de produção e reprodução resultantes do confronto do industrial com o urbano, estendidos para muito além das cidades, integrando espaços rurais e regionais ao espaço urbano-industrial e ao espaço

⁴⁸ Andrade et al. (2015) ainda ressaltam que devido aos dados estudados serem correspondentes a 1997 e 2010, esse fenômeno ainda não se manifestava, pois, é importante ressaltar, que o anúncio da localização da Fábrica Fiat só ocorreu em 2011, embora outros projetos já viessem sendo implantados.

social como um todo” e que ocorre na rede de metrópoles regionais, cidades médias e núcleos urbanos afetados por grandes projetos industriais.

Em Goiana essa configuração se estende principalmente ao longo dos eixos rodoviários federais e estaduais, atenuando a inversão da valorização de terrenos na relação centro-periferia e, por sua vez, impactando diretamente as áreas de transição rural-urbana. O processo de industrialização passa a ser um potencial indutor de valorização das terras dos proprietários fundiários e de investimentos de agentes imobiliários. Diante do processo pautado em políticas de liberalização e desregulação, Mattos (2002 apud Moura, 2009) destaca que essas políticas significam uma diminuição da intervenção e da inversão pública, fazendo com que o capital privado seja o protagonista do desenvolvimento urbano, mudando totalmente as regras da gestão das cidades.

Dessa forma, em suma, foi visto que o município de Goiana passou pelo histórico da produção do espaço marcado principalmente pela cana-de-açúcar, teve o seu processo de expansão da malha urbana a partir de contextos que incorporam a implantação de indústria de médio porte, conjuntos habitacionais financiados pelo SFH e loteamentos de segunda residência, além de ter uma cidade estruturada com atividades terciárias que tornaram Goiana um polo de influência para os municípios interioranos durante décadas. Soma-se a isso, a riqueza arquitetônica e natural municipal que incorpora ecossistema de manguezais, pequenos fragmentos de mata atlântica, bem como um extenso litoral.

Atualmente, diante desse contexto de industrialização e de consequente visibilidade de Goiana, o município passa a ser considerado um Polo de Desenvolvimento Industrial que funciona como um centro dinamizador, atraindo o interesse de diferentes agentes econômicos. Dentre estes agentes, se destacam os agentes promotores imobiliários que direcionam a distribuição espacial dos empreendimentos habitacionais para a região, pois ao investirem em um empreendimento imobiliário, esses agentes não o avaliam isoladamente, mas sim vinculado ao contexto espacial mais amplo.

A implantação dos empreendimentos industriais são eventos cruciais para a atração dos recentes investimentos imobiliários no município e são citados pelo funcionário do Grupo Paradigma, incorporadora do bairro planejado Northville, quando afirma que a razão da implantação do empreendimento em Goiana se deu pela “possibilidade de tá construindo o empreendimento numa área que não era tão vista com bons olhos pelo público, mas com a chegada das empresas, o interesse se volta.” (Entrevista realizada em 23/05/2017). A mesma

ideia de interesse em Goiana consequente da introdução das indústrias no município pode ser observado no discurso do funcionário da incorporadora Imobi Desenvolvimento Urbano, que possui dois loteamentos fechados no município.

Na verdade, a região de Goiana ela era uma promessa, né? Há 7 anos atrás se falava que existe uma possibilidade da Fiat instalar uma empresa [...] pra expandir a sua produção e isso se tornou realidade. Paralelo a tudo isso, os empresários do segmento imobiliário enxergam essa condição de crescer junto, de montar também a sua estrutura lá no local. E como a cidade de Goiana é uma cidade histórica que não tinha essa estrutura a nível de qualidade de moradia para ofertar pra quem estava chegando na região, a Imobi enxergou a possibilidade e viu uma oportunidade grande de levar além de moradia, qualidade de vida para as pessoas através de seus projetos. (Entrevista realizada com o Coordenador Comercial da Imobi Desenvolvimento Urbano em 14/06/2017)

A preocupação com a demanda habitacional trazida principalmente a partir da instalação da Fábrica Fiat foi retratada durante as entrevistas com os funcionários das incorporadoras, o funcionário da Nacional Empreendimentos, incorporadora responsável pela implantação de um condomínio vertical que recebe financiamento por meio do Programa Minha Casa Minha Vida, afirma que “o polo industrial gera empregos e consequente demanda para habitações populares.” (Entrevista realizada em 12/06/2017). Os empregos sazonais e em diferentes níveis profissionais ofertados pela Fiat também foram observados pelas incorporadoras na hora de implantar o tipo de empreendimento, como afirma o funcionário no trecho da entrevista a seguir:

a Fiat é uma empresa de grande porte que vem trazendo uma gama de profissionais, de funcionários de outras regiões, onde eles vão abranger o mercado de forma em geral. Vai gerar renda, onde vai distribuir seja no comércio de shoppings, no comércio ambulante na cidade, na aquisição de novas moradias, alguns vão precisar de moradia a curto prazo, então o mercado imobiliário vertical com certeza teve um ganho bem significativo [...]. Não só os projetos de crescimento no Minha Casa Minha Vida, né? Que são lançados na região, justamente por terem na própria Fiat profissionais de diversas escalas de faixas salarial, então quem não compra o A, compra o B, quem não compra o B, compra o C e assim sucessivamente. (Entrevista realizada com o Coordenador Comercial da Imobi Desenvolvimento Urbano em 14/06/2017)

Portanto, a implantação dos empreendimentos industriais no município de Goiana vem atraindo os agentes promotores imobiliários e ocasionando uma expansão do espaço urbano do município, que desde o princípio foi pautada por loteamentos envolvendo os núcleos urbanos e antigos povoados, bem como por ocupações por autoconstruções, e atualmente passa a receber uma nova configuração por meio da implantação de outras formas de moradia. Como afirma Santos (2014 p.156), as formas atestam a continuidade do tempo por meio da sucessão dos eventos e, assim, “o espaço testemunha a realização da história, sendo, a um só tempo, passado, presente e futuro”.

4 A RECONFIGURAÇÃO DA EXPANSÃO DA MALHA URBANA DE GOIANA A PARTIR DA INSERÇÃO DE NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS

As ações estruturadoras que vêm ocorrendo em Goiana ocasionam, entre outros fatores, a crescente valorização do solo, afetando diretamente a questão da moradia. A partir de entrevistas realizadas pelo Setur/Prodetur (2014) com agências imobiliárias que atuam em Goiana, foi registrado que o município vive o ápice da valorização, fazendo com que o preço das moradias e aluguéis esteja além do que o munícipe pode pagar, ocasionando, assim, uma migração dos moradores para os municípios vizinhos como Igarassu e Condado, em Pernambuco, e João Pessoa, Caaporã e Pitimbu, na Paraíba (SETUR/PRODETUR, 2014).

Essa realidade também é apontada pela Hemobrás (2013), acrescentando a ocupação por autoconstrução em áreas sem infraestrutura, dando como exemplo a comunidade da Portelinha, que começou a se formar entre 2009 e 2010.

Nem mesmo a total falta de infraestrutura é impeditivo para a procura, principalmente com a valorização imobiliária que acontece em Goiana: **“muita gente que mora em Nova Goiana tá comprando terra em Portelinha. Lá não tem energia elétrica, água, saneamento básico... não tem nada”** [grifo do autor] (HEMOBRÁS, 2013 p.64)

Em paralelo a isso, os agentes imobiliários, por meio das incorporadoras, atuam como protagonistas e definem as áreas de operação, promovendo novas localizações e submetendo, de formas distintas, as demais formas de produção de moradia pelo território municipal. Em Goiana, esses agentes estão introduzindo novos produtos, onde, quem pode pagar, tem direito a infraestrutura, segurança e lazer. Dentre as formas espaciais que estão sendo inseridas no município, destacam-se: bairros planejados, condomínios fechados verticais e os condomínios/loteamentos fechados horizontais.

4.1 Distribuição espacial e caracterização dos novos empreendimentos habitacionais

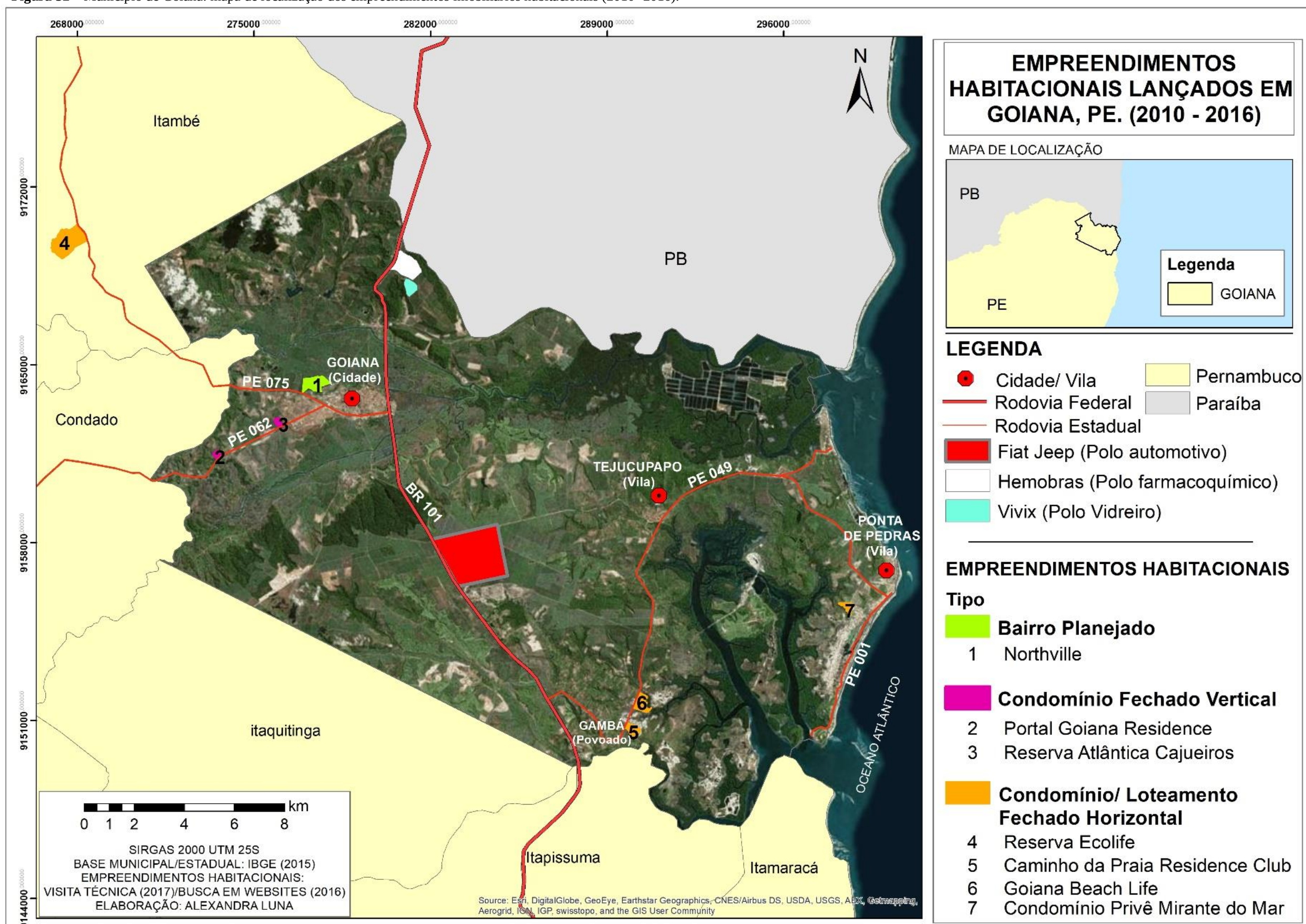
Durante o período entre 2010 e 2016 foram lançados sete empreendimentos imobiliários habitacionais no município de Goiana (Figura 32 e Apêndice B), sendo um bairro planejado (com um condomínio fechado vertical e um loteamento fechado), dois condomínios fechados verticais e quatro loteamentos fechados horizontais.

Todas as incorporadoras que estão atuando em Goiana por meio dessas formas de produção de moradia são de Pernambuco e têm sua sede em Recife. De forma geral, como pode ser visto na Figura 32, a promoção imobiliária empresarial está atuando no município através de três tipos de empreendimentos habitacionais distribuídos espacialmente a partir de

três eixos principais: i. cidade de Goiana, seguindo pelas rodovias PE 075 e PE 062, onde está sendo implantado o bairro planejado Northville e os condomínios fechados verticais Portal Goiana Residence e Reserva Atlântica dos Cajueiros⁴⁹; ii. Fábrica da Fiat Jeep, na PE 049, próximo ao Povoado de Gambá, onde há os condomínios/loteamentos fechados horizontais Goiana Beach Life e Caminho da Praia Residence Club; e, por fim, o eixo iii. Praia, que acompanha a expansão urbana da vila de Ponta de Pedras, onde há o condomínio/ fechado horizontal Mirante do Mar. Quando comparado às direções anteriores de expansão urbana, apresentadas no capítulo 2 (Figura 11), os novos eixos coincidem.

⁴⁹ Apesar de não estar localizado no município de Goiana, o Loteamento Fechado Reserva Ecolife se insere na mesma dinâmica dos empreendimentos do município. E mesmo situado na PE 75, esse empreendimento não está diretamente ligado a cidade de Goiana, sendo assim, será analisado separadamente nesse estudo no subtópico 3.1.2. que abrange outro empreendimento da mesma incorporadora.

Figura 32 – Município de Goiana: mapa de localização dos empreendimentos imobiliários habitacionais (2010 -2016).



Elaboração: Alexandra Luna (2017).

4.1.1 O eixo cidade de Goiana: o bairro planejado Northville e os condomínios fechados verticais Portal Goiana Residence e Reserva Atlântica Cajueiros

A cidade de Goiana tem a malha urbana representada por três padrões de uso e ocupação do solo: “centro urbano, compreendendo a área central restrita e o centro urbano expandido, onde concentram-se as atividades de comércio e prestação de serviços; a dos conjuntos habitacionais implantados pelo BNH; e a dos núcleos residenciais independentes” (CPRH, 2003 p.143). Atualmente, outros padrões estão sendo produzidos na cidade (Figura 32), com destaque para o bairro planejado Northville, que impulsiona a expansão da área urbana a noroeste, às margens da PE-075, ocupando a áreas remanescentes do Engenho Boa Vista (Figura 33 e 34).

Figura 33 - Bairro Planejado Northville: ocupação por cana de açúcar.



Fonte: Google Eath (2010)

Figura 34 - Bairro Planejado Northville: construção (2014)



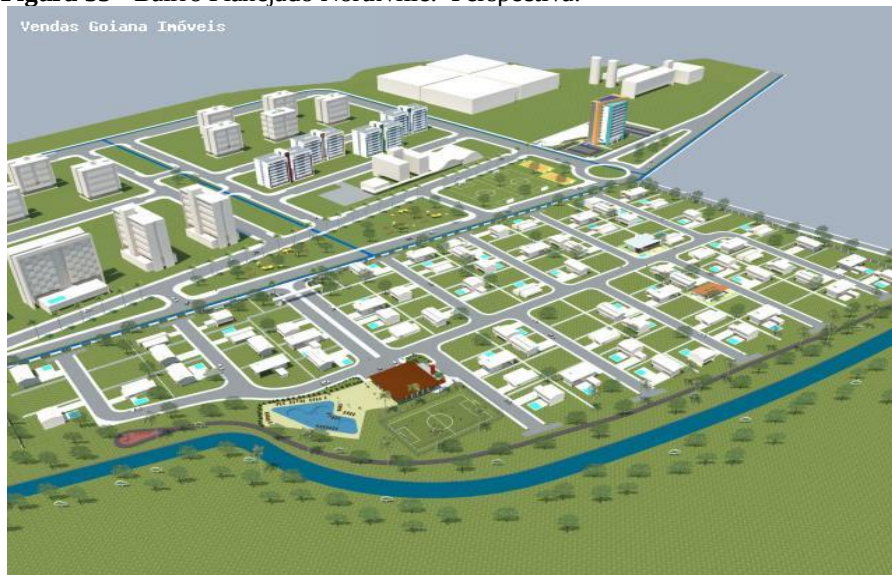
Fonte: DigitalGlobe (2014)

Lançado oficialmente em 2013, o bairro planejado Northville está sendo realizado através do Consórcio Paradigma – formado por três construtoras pernambucanas: AWM Engenharia, São Bento Incorporações e CA3 Construtora. De acordo com Silva (2015), em 2012 o grupo planejou um empreendimento apenas com lotes, mas, conforme o gestor administrativo e financeiro, a chegada da fábrica da Fiat fez com que o projeto fosse alterado para um bairro planejado. A perspectiva de crescimento de Goiana por meio da implantação das indústrias, bem como o caráter único da tipologia de bairro planejado na região também foi apontada na entrevista realizada com um funcionário do Grupo Paradigma:

O ponto principal da gente no início foi pelo fato da explosão imobiliária e a grande perspectiva de crescimento da cidade de Goiana, pelo fato de ter grandes empresas importantes ao redor, a Fiat, o polo farmacêutico, a Vivix. Pelo fato de não ter isso na cidade, aí seria um diferencial. Porque no entorno aqui ainda não tem bairro planejado, existem lotes para ser vendidos, mas não bairro planejado. (Entrevista realizada com funcionário da Paradigma no dia 23/05/2017)

O empreendimento está sendo construído num terreno de 50 hectares (Figura 35), às margens da PE-075 e da cidade de Goiana (Figura 36). A escolha da proximidade com a cidade foi relatada na entrevista com o funcionário, por a cidade ofertar uma gama de serviços, como bancos, bem como ainda ser próxima das indústrias.

Figura 35 - Bairro Planejado Northville: Perspectiva.



Fonte: <http://www.goianaimoveis.com.br/imagens/imoveis/6883769.jpg>. Acesso em julho de 2017.

Figura 36 - Bairro Planejado Northville: contiguidade com a cidade de Goiana.



Fonte: <https://www.youtube.com/watch?v=RHbMQcEBd1U> Acesso em julho de 2017.

Os produtos habitacionais inseridos no empreendimento correspondem a um loteamento fechado e um condomínio fechado vertical, denominados de Northville Houses e Northville Residence, respectivamente. O Northville houses (Apêndice B e Figura 37) é um loteamento fechado que dispõe de uma estrutura de segurança e de um clube social comum com áreas de lazer. Esse loteamento está concluído e abrange 105 lotes com área mínima de 450m² cada e vendido por R\$ 444,74 por m². O loteamento é margeado ao sul e ao leste pela ocupação já existente de Goiana (Figura 38).

Figura 37 - Northville Houses: perspectiva.



Fonte: <http://www.northville.com.br/empreendimento/northville-houses/>. Acesso em julho de 2017.

Figura 38 - Northville Houses: em construção (2013).



Fonte: Google Earth (2013).

No que condiz ao Northville Residence, este sozinho não se encaixa nas formas de moradia destacadas nesse estudo, pois não abrange uma infraestrutura de lazer exclusiva. Entretanto, diferencia-se dos demais condomínios fechados verticais situados em Goiana, por estar inserido na dinâmica do projeto do bairro planejado. Esse condomínio conta com quatro torres, cada uma contendo 64 apartamentos variando entre 50, 21 m² a 60,75 m² e custando R\$ 4.071,39 por m², sendo o condomínio fechado vertical de maior valor e o único no município que não atende ao financiamento do Programa Minha Casa Minha Vida.

Figura 39 - Northville Residence: perspectiva.



Fonte: <http://www.northville.com.br/empreendimento/northville-residence/>. Acesso em 8 de agosto de 2017.

Por ter um formato de bairro, o empreendimento oferta além de projetos habitacionais, um complexo de comércio e serviços que podem ser usufruídos por toda população do município. O complexo trará áreas comerciais, empresariais, hotel, serviços de saúde, universitário e shopping center. Além disso, ainda terá uma área institucional que contará com uma Unidade de Pronto Atendimento (UPA) e com o Tribunal de Justiça de Pernambuco (TJPE) (Figura 40), situado num terreno de 7.500m² doado pelo consórcio (JORNAL DO COMÉRCIO, 2014), marcando, assim a sinergia entre o Estado e os agentes

promotores imobiliários. De acordo com o funcionário da incorporadora, a inserção do Tribunal de Justiça foi para dar mais visibilidade ao empreendimento.

Figura 40. Bairro planejado Northville: Northville Residence (esquerda) e TJPE (direita).



Fonte: Alexandra Luna (maio de 2017).

Conforme a entrevista, o público que está comprando os lotes são os empresários de alto poder aquisitivo da cidade de Goiana. Na entrevista ainda foi ressaltada a venda dos lotes para dois clientes de fora do país e alguns de outros estados, como da Paraíba, porém essas compras são mais voltadas para investimento do que para moradia. Outro questionamento abordado foi a respeito das perspectivas futuras de atuação da incorporadora no município de Goiana, por sua vez foi respondido que as perspectiva atual é se resguardar devido ao momento de instabilidade política e econômica que vive o país, havendo um momento de estagnação na construção civil. Sendo assim, a incorporadora atualmente só pretende investir no Northville.

Além do Northville, também foi anunciado em Goiana outro empreendimento em formato de bairro e cidade planejada denominado de Cidade Atlântica (Figura 41). Este teria maiores proporções e pertence a um projeto da Cavalcanti Petribu, GL Empreendimentos, Moura (das Baterias Moura), Queiroz Galvão e da De Fournier & Associados. Entretanto, por conta da proximidade com a fábrica da Fiat, esta empresa alegou que o empreendimento poderia prejudicar o desenvolvimento das atividades. E ao questionar as empresas responsáveis do projeto, o empreendedor apontou que mesmo essa área sendo de interesse, eles estão em busca de outros terrenos no estado de Pernambuco que comportem o projeto (LIMA, 2015).

Figura 41 - Empreendimento Cidade Atlântica: planta do projeto.



Fonte: <https://defournier.wordpress.com/2012/05/23/cidade-atlantida/>. Acesso em 31 de julho de 2017.

Evidencia-se, a partir do exposto acima, o fortalecimento do proprietário de meio de produção, em especial a Fiat, como agente que “modela a cidade, produzindo seu próprio espaço e interferindo decisivamente na localização de outros usos da terra” (CORRÊA, 1995 p.15). Essa interferência se dá em conjunto com o Estado, principalmente por meio do âmbito municipal, para satisfazer suas necessidades territoriais.

Aproveitando o produto “bairro planejado” como um termo mercadológico, o Loteamento Novo Horizonte, realizado pelo Grupo de Investimentos Bom Negócio e que está situado ao lado do Northville, na PE 075, oferta equipamentos de lazer mais completos do que os demais loteamentos abertos, abrangendo um parque, um campo de futebol, um campo de vôlei e praça, voltado para as classes B e C. De acordo com o gestor comercial do grupo, essa oferta de equipamentos funciona com uma estratégia de venda: “nosso diferencial é oferecer um loteamento com características de bairro planejado” (JORNAL DO COMÉRCIO, 2015). O mesmo termo “bairro planejado” também é utilizado no marketing do loteamento aberto Vista Plena, situado a margem da PE 062⁵⁰.

Na cidade de Goiana há também a expansão a sudoeste, às margens da PE 062, caracterizada por condomínios fechados verticais, como o Reserva Atlântica Cajueiros e o Portal Goiana Residence (Figura 32). Ambos empreendimentos são os únicos subsidiados pelo Programa Minha Casa Minha Vida 3. Assim como grande parte das margens da cidade de Goiana, o uso anterior era o agrícola ocupado pela cana-de-açúcar (Figura 42), porém, essa área vem passando por forte dinamização a partir da construção da escola técnica do Serviço

⁵⁰ Informações apresentadas na página do empreendimento. Disponível em: <<http://www.vistaplena.com.br/>> Acesso em 8 de agosto de 2017.

Industrial de Aprendizagem Industrial (SENAI) (Figura 43) e do Loteamento Aberto Vista Plena (Figura 44), como também da construção da Reserva Atlântica Cajueiros.

Figura 42 – Reserva Atlântica dos Cajueiros: uso e ocupação anterior e empreendimentos próximos.



Fonte: Google Earth (2010) – Pontos de Campo (maio de 2017).

Figura 43 - Construção do SENAI.



Fonte: Alexandra Luna (maio de 2017).

Figura 44 - Loteamento aberto Vista Plena



Fonte: Alexandra Luna (maio de 2017).

O condomínio fechado vertical Reserva Atlântica Cajueiros⁵¹ teve o início das obras em janeiro de 2017 (Figura 45) e tem previsão de conclusão em 2019. O projeto conta com 21 blocos (Figura 46) de três andares mais um térreo, com 4 apartamentos por andar, totalizando 336 apartamentos de 42,22 m² cada e vendido por R\$ 2.227,00 por m².

Figura 45 - Reserva Atlântica Cajueiros: PE 062, stand de vendas e início das obras.



Fonte: Alexandra Luna (maio de 2017).

⁵¹ O Reserva Atlântica Cajueiros é vendido como um condomínio-clubes, porém neste estudo é levado em consideração a classificação de condomínio-clubes de Cavalcanti (2011) abordada no Capítulo 1.

Figura 46 - Reserva Atlântica Cajueiros: perspectiva geral



Fonte: <http://www.goianaimoveis.com.br/imovel/743617/apartamento-venda-goiana-pe-flexeiras>. Acesso em dez. de 2017.

Além da área residencial, o empreendimento ainda vai dispor de 28 lojas de comércio e serviços integradas em uma galeria (Figura 47) situada em frente ao condomínio e a margem da PE 062, que deverá dispor de loja de conveniência, padaria, praça de alimentação, cabelereiro, dentre outros.

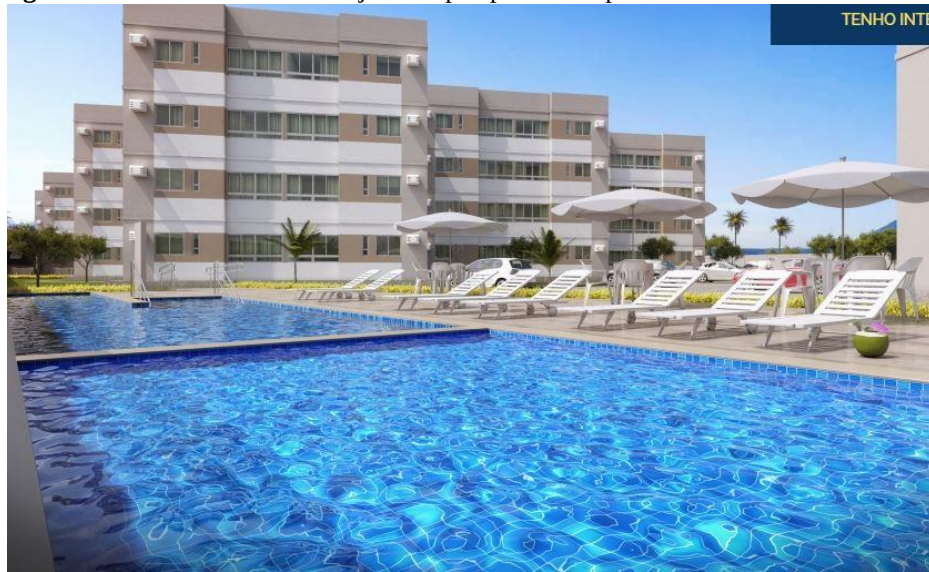
Figura 47 - Reserva Atlântica Cajueiros: Galeria integrada ao condomínio – perspectiva.



Fonte: <http://www.goianaimoveis.com.br/imovel/743617/apartamento-venda-goiana-pe-flexeiras>. Acesso em dez. de 2017.

A infraestrutura, como ressaltada no Apêndice B, é composta de guarita de segurança, piscinas (Figura 48), quadra poliesportiva (Figura 49), praça fitness, espaço playground dentre outros equipamentos de lazer.

Figura 48 - Reserva Atlântica Cajueiros: perspectiva da piscina.



Fonte: <http://www.nacionalempreendimentos.com.br/imovel/reserva-atlantica-cajueiros>
Acesso em 01 de agosto de 2017.

Figura 49 - Reserva Atlântica Cajueiros: perspectiva da quadra poliesportiva.



Fonte: <http://www.nacionalempreendimentos.com.br/imovel/reserva-atlantica-cajueiros>
Acesso em 01 de agosto de 2017.

O empreendimento está sendo realizado pela incorporadora recifense Nacional Empreendimentos, que participa de toda cadeia produtiva e é especializada em construção de condomínios fechados verticais, atuando também em São Lourenço da Mata, Jaboatão dos Guararapes e Carpina e voltada principalmente para empreendimentos ligados ao Programa Minha Casa Minha Vida. Como afirma o Gerente de Incorporações da Nacional, a incorporadora contrata uma empresa especializada que analisa onde há demanda e o tipo de empreendimento a ser implantado por meio de pesquisas e estudos mercadológicos, “a

pesquisa contratada indicou que há demanda na região, porém não há empreendimentos que façam parte do Programa Minha Casa Minha Vida, que é uma especialidade de nossa empresa” (entrevista realizada com o Gerente de Incorporações da Nacional Empreendimentos em 12/06/2017).

No que diz respeito ao público que está adquirindo os apartamentos da Reserva Atlântica Cajueiros, o gerente de incorporação afirma que são moradores de Goiana e cidades vizinhas, bem como trabalhadores das fábricas. Soma-se à informação adquirida na incorporadora, a informação dada por uma imobiliária visitada na cidade de Goiana e que ressalta que a Reserva Atlântica Cajueiros é o seu melhor produto habitacional atualmente, somando os fatores preço, qualidade e localização. Os apartamentos estão sendo vendidos na imobiliária para pessoas que querem investir ou morar, sendo moradores de Goiana (comerciantes) e “pessoas de fora”.

Outro questionamento abordado na entrevista foi sobre a escolha locacional do empreendimento, por ser próximo à cidade. A resposta foi por estar próximo à infraestrutura da cidade, inclusive ao lado da construção do SENAI. A grande procura do empreendimento fez com que a incorporadora comprasse outro terreno da mesma proporção próximo a Reserva dos Cajueiros, na PE 062) para a implantação de um empreendimento que deverá ser na 2ª fase do atual, com mais 336 unidades que deverão ser lançadas em 2018.

Cerca de 2 km da Reserva Atlântica Cajueiros, ainda na PE 062, sentido Condado (Figura 32), e a 4,5km da cidade de Goiana, está situado o condomínio fechado vertical Portal Goiana Residence. Diferente dos empreendimentos anteriores, a área onde o condomínio está situado não correspondia anteriormente à cana-de-açúcar e aparentemente tratava-se de um sítio com algumas plantações de coqueiros (Figura 50), assim como os terrenos localizados em frente ao empreendimento.

O empreendimento está sendo realizado pela empresa Inocoop Plus, antiga Inocoop Capibaribe. A Inocoop atua através do sistema de cooperativas, vendas diretas e financiamento junto ao agente financeiro, bem como em segmentos como locação e administração de imóveis do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) gerido pela Caixa Econômica Federal.⁵² Seguindo o padrão de habitação popular, o Portal Goiana

⁵² Conforme informações disponíveis no website do empreendimento. Disponível em: <http://www.inocoopplus.com.br/home/pag.php?id=1> Acesso em 8 de agosto de 2017.

Residence foi lançado em 2014, sendo o primeiro empreendimento com financiamento do PMCMV em Goiana.

Figura 50 - Portal Goiana Residence: uso e ocupação anterior



Fonte: Google Earth (2010).

De acordo com o consultor do projeto, “o perfil do comprador no Portal Goiana Residence é o operário das redondezas e o investidor que vai revender ou alugar esse apartamento” (JORNAL DO COMÉRCIO, 2014). O projeto é composto por 3 etapas de implantação (Figura 51), a primeira conta com 144 unidades, a segunda com 240 unidades e a terceira com 176 unidades, totalizando 560 apartamentos de 50, 20 m² cada e comercializado por R\$ 2.290,00 o m², o menor valor por metro quadrado dentre os condomínios verticais oferecidos no município.

Figura 51 - Portal Goiana Residence: perspectiva geral



Fonte: http://www.inocoopplus.com.br/home/ver_emprego.php?id=2. Acesso em 8 de agosto de 2017.

O condomínio oferece ainda guarita de segurança, pista de cooper, minicampo de futebol, playground, salão de festas e piscina (Figura 52 e Apêndice B).

Figura 52. Portal Goiana Residence: perspectiva piscina.



Fonte: http://www.inocoopplus.com.br/home/ver_emprego.php?id=2. Acesso em 8 de agosto de 2017.

Durante a visita realizada a uma imobiliária localizada na cidade de Goiana, em maio de 2017, foi informado que o Portal Goiana Residence (Figura 53 e 54) estava com as obras paradas por não ter vendido o suficiente para dar continuação. De acordo com a funcionária da imobiliária, a razão principal da pouca demanda seria a distância da cidade, não havendo sequer transporte público que passasse por aquela área e ainda acrescentou que a incorporadora vinha informando que iria negociar com a empresa de ônibus para alterar a

linha e inserir a área do empreendimento. Todavia, diferente dos loteamentos fechados mais distantes da cidade, como será analisado em seguida, o padrão para a classe popular ofertado pelo Portal Goiana Residence talvez não seja adequado às longas distâncias dos centros urbanos.

Figura 53 - Portal Goiana Residence: obras em andamento.



Fonte: Alexandra Luna (maio de 2017)

Figura 54 - Portal Goiana Residence: outdoor em frente ao empreendimento.



Fonte: Alexandra Luna (maio de 2017)

4.1.2 O eixo da Fábrica Fiat Jeep (PE 049): os loteamentos fechados horizontais Caminho da Praia Residence Club e Goiana Beach Life

Nesse eixo de expansão urbana situado às margens da PE 049, próximo à Fábrica da Fiat e ao povoado de Gambá, como pode ser visto no mapa de localização (Figura 32), há dois empreendimentos do tipo loteamento fechado horizontal, o Caminho da Praia Residence Club e o Goiana Beach Life (Figura 55). Ambos, de acordo com o mapa de uso do solo da CPRH (2001), estão inseridos em áreas degradadas por mineração, como pode ser visto na Figura 56.

Figura 55 - Caminho da Praia e Goiana Beach Life: uso atual.



Fonte: Google Earth (2016)

Figura 56 - Caminho da Praia e Goiana Beach Life: uso anterior.



Fonte: Google Earth (2007)

O Caminho da Praia Residence Club é um empreendimento da Patrimônio Incorporações e foi o primeiro loteamento fechado a ser lançado no município de Goiana⁵³. O lançamento foi em meados de 2010 e a conclusão em 2015, sendo a venda financiada pela Caixa Econômica Federal. Além da infraestrutura básica de calçamento, energia, água e esgoto, o loteamento ainda tem equipamentos de segurança e lazer (Figura 57, 58 e Apêndice B).

Figura 57 - Caminho da Praia: área de lazer.



Fonte: <https://www.facebook.com/631703693609920/photos/a.631704330276523.1073741827.631703693609920/631704293609860/?type=1&theater.c> Acesso em maio de 2017.

Figura 58 - Caminho da Praia: área de lazer.



Fonte: <https://www.facebook.com/631703693609920/photos/a.631704330276523.1073741827.631703693609920/631704293609860/?type=1&theater>. Acesso em maio de 2017.

⁵³ Poucas informações foram encontradas sobre esse empreendimento, sendo estas coletadas apenas em um blog criado para os proprietários de lotes do condomínio <http://caminhodapraiaresidenceclub.blogspot.com.br/> e sua respectiva página no facebook < <https://www.facebook.com/Condom%C3%ADnio-Residencial-Caminho-da-Praia-631703693609920/> >

Situado no km 6 da PE 049 e próximo ao Caminho da Praia Residence Club, o loteamento fechado horizontal Goiana Beach Life (Figura 32) foi lançado em 2013 e tem previsão de conclusão no final de 2017. Este empreendimento é dividido em 572 lotes que variam entre 200 m² a 400 m², com o preço por metro quadrado variando entre R\$ 350,00 a R\$450,00. Além de reunir a infraestrutura de ruas pavimentadas, energia, água e equipamentos de segurança, oferece um heliponto e uma diversificada área de lazer (Figura 59) equipada com piscina, sala de cinema (Figura 60), dentre outros (Apêndice B).

Figura 59 - Goiana Beach Life: perspectiva da área de lazer.



Fonte: <http://www.imobi.com.br/imoveis/goiana-beach-life>. Acesso em maio de 2017.

Figura 60 - Goiana Beach Life: sala de cinema.



Fonte: <http://www.imobi.com.br/imoveis/goiana-beach-life>. Acesso em maio de 2017.

O empreendimento é da incorporadora recifense Imobi Desenvolvimento Urbano, que costuma atuar a partir do produto de loteamento fechado em áreas fora da Região Metropolitana do Recife, como, além de Goiana (Apêndice B), Santa Cruz do Capibaribe, Tracunhaém, Paudalho e Glória do Goitá. Conforme a entrevista realizada com o

Coordenador Comercial da incorporadora, a escolha de atuar em municípios interioranos é uma questão de retorno de investimento.

[...] na Região Metropolitana as áreas ficam com o valor fora do valor de mercado, né? Você não tem mais áreas disponíveis e quando se consegue uma área, ela não tem um tamanho preciso pra você fazer um loteamento horizontal. [...] A gente quer levar qualidade de vida pras pessoas, quer levar segurança, quer levar lazer diferenciado, mas a gente quer ganhar dinheiro. É o foco original. Obviamente que eu vou tá te levando um benefício, te possibilitando a condição de você fazer um investimento de qualidade, mas eu preciso ganhar com todo isso, eu sobrevivo disso, é meu trabalho. (Entrevista realizada com o Coordenador Comercial da Imobi em 14/06/2017)

Além de afastados da Região Metropolitana, a incorporadora procura inserir seus loteamentos fechados horizontais em áreas periféricas dos municípios, pois consegue ter uma melhor associação com o atributo natureza e a questão da segurança.

Dentre os empreendimentos da Imobi em Goiana, o Goiana Beach Life foi pensado propositalmente para atender a demanda dos trabalhadores da Fiat, mesmo que atualmente estejam adquirindo também moradores de Recife que pretendem usar o empreendimento como segunda residência.

O Goiana Beach Life [...] ele tá apenas a 6 min da BR 101 e mais 10 min da Fiat, então ao acesso fica fácil, você poder vim almoçar em casa, poder rever sua esposa, rever seus filhos, brincar com seu cãozinho, então isso te renova, você volta pra o seu trabalho renovado, feliz da vida. Invés de você ficar durante todo seu expediente de trabalho dentro da empresa, enclausurado. [...] Você morando em Recife e trabalhando na Fiat você não tem como ter intervalo de trabalho, o seu intervalo fica restrito a empresa. Nessa condição, o Goiana Beach ele caiu como uma luva, esse foi o pensamento. (Entrevista realizada com o Coordenador Comercial da Imobi em 14/06/2017)

Também situado na PE 49, porém mais próximo da Vila de Tejucupapo, está o loteamento aberto Portal do Mar, realizado pela AMP Empreendimentos Imobiliários e a Aparauá Ecoaventura e coordenado pela Carvalheira Soluções Imobiliárias, que dispõe de além do espaço para lotes habitacionais, um Centro Comercial e de Hotelaria (Figura 61).

Figura 61 - Loteamento aberto Portal do Mar: perspectivas.



Fonte: <http://www.loteamentoportaldomar.com.br/>. Acesso em 8 de agosto de 2017.

4.1.3 O eixo praia: loteamento fechado Mirante do Mar; e o empreendimento de campo: Reserva Eco Life (PE 075)

O loteamento fechado Mirante do Mar é o único desse tipo inserido em área de expansão litorânea e se encontra próximo à vila de Ponta de Pedras (Figura 32). Localizado numa antiga área de restinga e onde havia ocupações rarefeitas (Figura 62) pertencentes ao Loteamento Catuama de Cima registrado em 1994⁵⁴, o empreendimento (Figura 63) foi o primeiro da incorporadora Imobi Desenvolvimento Urbano no município de Goiana, sendo lançado no ano de 2012 e tendo as obras concluídas em 2016.

Figura 62 - Mirante do Mar (em laranja): ocupação anterior - restinga.



Fonte: Google Earth (2009).

⁵⁴ Informação contida no folder apresentado no ANEXO B deste estudo.

Figura 63 - Mirante do Mar (em laranja): uso atual – urbano.



Fonte: Google Earth (2016).

O loteamento abrange 329 lotes com área variando entre 220m² a 500m² e valendo em média R\$ 600,00 o m². Assim como os demais, oferta uma gama de infraestrutura de segurança e lazer (Figuras 64 e 65 e Apêndice B). Durante a visita a uma imobiliária local em maio de 2017 foi informado que os proprietários estavam tendo dificuldade em encontrar água através de poços e estavam revendendo seus lotes por preços menores.

Figura 64. Mirante do Mar: área de lazer – esportes.



Fonte: <http://www.imobi.com.br/imoveis/mirante-do-mar>. Acesso em dez. de 2017.

Figura 65. Mirante do Mar: área de lazer – piscina.



Fonte: <http://www.imobi.com.br/imoveis/mirante-do-mar>. Acesso em dez. de 2017.

O Mirante do Mar, de acordo com o funcionário da Imobi entrevistado, foi lançado nessa localização (Figura 32) para poder atender aos moradores da região de Recife (sendo estes os principais compradores) que buscam uma segunda residência próxima à praia, como também aos trabalhadores da Fiat (e de toda cadeia produtiva associada) que teriam fácil acesso ao trabalho.

Ainda no eixo de expansão urbana litorânea foi localizado durante a visita de campo, realizada em maio de 2017, o condomínio fechado vertical Montecatini (Figura 66 e 67) da Incorporadora DT Incorporações, situado próximo ao Mirante do Mar. Entretanto, nenhuma informação adicional sobre o condomínio, nem mesmo sobre a incorporadora, foi encontrada em pesquisas na internet. Sendo assim, provavelmente ainda está em fase de lançamento.

Figura 66 - Condomínio Monte Catini, Goiana.



Fonte: Alexandra Luna (maio de 2017)

Figura 67 - Condomínio Monte Catini, Goiana.



Fonte: Alexandra Luna (maio de 2017)

Em contraste com os empreendimentos descritos acima, o loteamento fechado horizontal Reserva Eco Life está situado no município de Itambé (Figura 32), sendo considerado neste estudo por ter sido projetado pela incorporadora Imobi Desenvolvimento Urbano com vistas ao dinamismo econômico de Goiana. O empreendimento situado às margens da PE 075 também se diferencia dos demais pela grande área, cerca de 104 hectares (Figura 68) e por ser citado como um condomínio de campo, diferente dos demais, na entrevista realizada com o Coordenador Comercial da Imobi.

O padrão “Eco Life” também pode ser encontrado em outros produtos da incorporadora, como Eco Life Santa Cruz (Santa Cruz do Capibaribe), Bella Ville Eco Life (Tracunhaém), Paudalho Eco Life (Paudalho) e Glória Ecolife (Glória do Goitá). Quando se trata da Reserva Eco Life de Itambé, esta vai abranger 1050 lotes e será realizada em três etapas, uma para cada loteamento: i. Parque das Palmeiras, lançado em 2014 e com entrega prevista para 2019, correspondendo a 530 unidades com áreas que variam de 200m² a 700m²; ii. Bela Vista, com lançamento previsto para 2018 e sem previsão de entrega, terá 300 unidades com lotes entre 300m² a 600m²; e o Serra Verde, sem data prevista para lançamento, que terá 220 unidades com média de área de 1000m².

Figura 68 - Reserva Ecolife: vista aérea.



Fonte: <http://www.imobi.com.br/imoveis/parque-das-palmeiras>, Acesso em dez. de 2017.

Além de todos os equipamentos de segurança e lazer (Apêndice B) que vão além dos ofertados nos empreendimentos já descritos, o Reserva Eco Life ainda terá uma área comercial – prevista para ser comercializada após a finalização das três etapas do projeto e dois “lagos naturais”.

Esse empreendimento na verdade [...] é três empreendimentos em 1 só [...]. Então ele é o grande diferencial. [...] vai ter um espaço frontal ali no empreendimento que vai ter área comercial, onde vai poder ter delicatessi, farmácia, supermercados, postos de gasolina e tudo isso para aquela região que é carente dessa condição. [...] inclusive tem 2 lagos naturais, onde um deles tem dimensões de 13,5 hectares, onde vai ter espaço desde pra pesca até utilizar lanchas, barcos e jet-skis. (Entrevista realizada com o Coordenador Comercial da Imobi em 14/06/2017)

Figura 69 - Reserva Ecolife: maquete da área comercial.



Fonte: Alexandra Luna (2017)

Figura 70 - Reserva Ecolife: perspectiva geral.



Fonte: <http://www.imobi.com.br/imoveis/parque-das-palmeiras>. Acesso em dez. de 2017.

Esse loteamento fechado tem como público alvo os trabalhadores da Fiat e região, bem como os outros empreendimentos da Imobi, porém que queiram usufruir de um empreendimento de campo com lagos (Figura 71) e haras (Figura 72), como citado na entrevista.

Ele foi distribuído ali naquela região com o pensamento também de pegar as pessoas que vinham também trabalhar na Fiat, pessoas da própria cidade de Goiana que querem ter um lugar diferenciado, pra ter um lazer, alí ele é um empreendimento de campo. Ele se refere inclusive a um empreendimento que tem um haras, ele vai unir

pessoas do jeito caipira, pessoas com gosto da cidade, do centro urbano [...] ele vai reunir o cara que quer ter o seu cavalo lá no haras, vai reunir o cara que quer ter um jet-ski, porque nessa estrutura do lago ele vai proporcionar essa condição. (Entrevista realizada com o Coordenador Comercial da Imobi em 14/06/2017)

Figura 71. Reserva Ecolife: lago (perspectiva).



Fonte: <http://www.imobi.com.br/imoveis/parque-das-palmeiras>. Acesso em dez. de 2017.

Figura 72. Reserva Ecolife: haras (perspectiva).



Fonte: <http://www.imobi.com.br/imoveis/parque-das-palmeiras>. Acesso em dez. de 2017.

Contudo, esse grande empreendimento remete à perspectiva de futuro da atuação da incorporadora Imobi na região de Goiana, como citado na entrevista.

O complexo Eco Life ele é o futuro da empresa em Goiana. Quando a empresa adquiriu essa área lá, ela já justamente teve o da praia [Mirante do Mar], aí ela já pensou em ter um pertinho da Fiat [Goiana Beach Life], aí como a população já absorveu esse empreendimento 70%, aí a empresa enxergou que ia precisar de outra área para futuro, então esse Reserva Eco Life já foi o projeto para o futuro [...]. Ela já pensou justamente em um empreendimento onde ela pudesse ter 3 etapas, onde pudesse ter um público variando entre A e B de potencial diferenciado. E também com uma proposta sustentável, que é o que o mundo moderno pede, tem mais

natureza, ter uma energia sustentável, limpa. (Entrevista realizada com o Coordenador Comercial da Imobi em 14/06/2017)

No entanto, antes de iniciar a divulgação e comercialização desses produtos imobiliários é preciso que os mesmos estejam regularizados quanto ao cumprimento da legislação urbanística municipal e aos licenciamentos ambientais que autorizam o início da sua instalação e construção. Para isso, durante essa fase, a ação conjunta dos agentes promotores imobiliários e do Estado é crucial e será analisada no tópico a seguir.

4.2. A atuação entrelaçada do agente promotor imobiliário e do Estado e a viabilização para a inserção dos empreendimentos habitacionais em Goiana

Como visto no capítulo inicial, e discutido por Corrêa (1995), cabe ao Estado, em especial ao nível político-administrativo municipal, o papel de regular a produção e a ocupação do espaço urbano, sendo, então, a regulamentação dos usos da terra uma das formas de viabilizar o processo imobiliário. Essa viabilização ocorre quando os agentes imobiliários (como também os fundiários e detentores dos meios de produção), interessados na expansão da cidade e na adequação de parâmetros de ocupação, influenciam na modificação das leis do uso do solo e do zoneamento municipal, fazendo com que terras rurais sejam transformadas em urbanas e permitam usos que se adequem às suas necessidades.

No que se refere aos recentes empreendimentos habitacionais que estão sendo implantados em Goiana, foi visto que vem ocorrendo o protagonismo do setor privado no processo de expansão urbana da cidade de Goiana, da região de Ponta de Pedras e das margens da PE 049, próximas a Fábrica da Fiat Jeep. E, para a implantação desses novos produtos imobiliários nessas áreas, as incorporadoras precisam, primeiramente, enquadrar os seus empreendimentos em zonas urbanas ou de expansão urbana, seguindo as normas do zoneamento e parâmetros de ocupação do Plano Diretor Municipal de Goiana para que seja devidamente aprovado pela prefeitura. Em Goiana, como analisado no decorrer deste tópico, ocorrem casos diferenciados de viabilização desses empreendimentos.

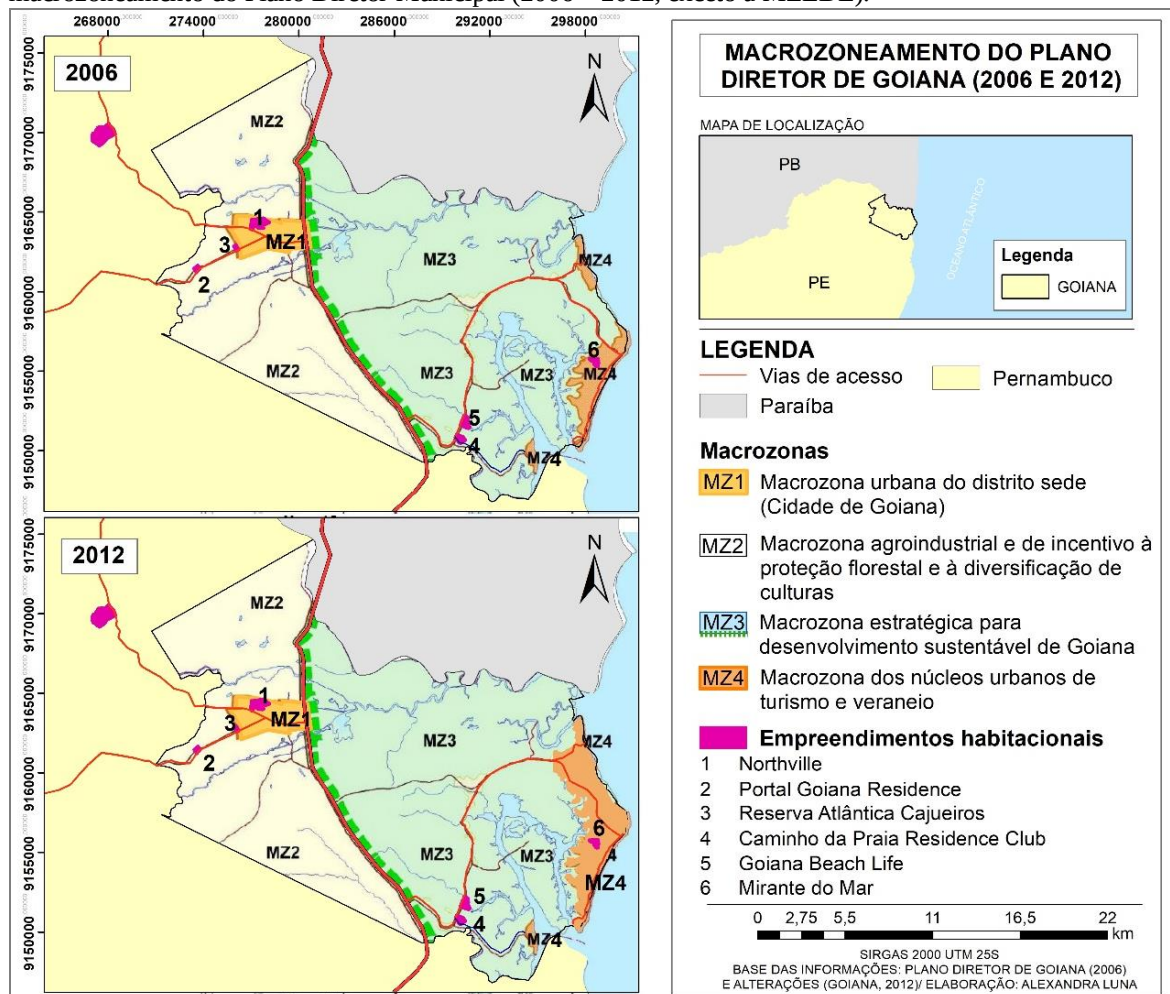
O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Goiana foi elaborado no início dos anos 2000, no entanto foi instituído apenas no ano de 2006 por meio da Lei nº 1.987/2006 (GOIANA, 2006). Este Plano apresentava um zoneamento restritivo, onde grande área era voltada para o uso rural, além de haver fragilidades ambientais que impediam ou limitavam a ocupação de usos diversificados. Essas limitações no zoneamento e nos seus respectivos parâmetros de construção passaram a ser vistas como empecilhos para o crescimento econômico do município, que, mesmo com os incentivos para a atração de grandes

empreendimentos diversificados, em especial de atividades produtivas, ainda tinham sua ocupação limitada pela legislação local. (SANTOS, 2017). Dessa forma, em virtude da agilidade que impõe o capital financeiro, sob a penalidade de escolher outro local para investimento, foi elaborada pela AD Goiana, e aprovada em 05 de junho de 2012, a Lei nº 2.196/2012 que altera os dispositivos da Lei nº 1.987/2006 – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Goiana-PE, e dá outras providências (GOIANA 2012a).

O Plano Diretor de Goiana (GOIANA, 2006) e a Lei de alteração (GOIANA, 2012a) dividem o município em quatro Macrozonas onde os novos empreendimentos habitacionais estão situados (Figura 73): a Macrozona 1 (MZ1), que corresponde a cidade de Goiana e onde se encontra o bairro planejado Northville; a Macrozona 2 (MZ2), agroindustrial e de incentivo à proteção florestal e à diversificação de culturas, onde estão localizados os condomínios fechados verticais Portal Goiana Residence e Reserva Atlântica dos Cajueiros; a Macrozona 3 (MZ3), estratégica para o desenvolvimento sustentável, onde estão inseridos os loteamentos fechados Caminho da Praia Residence Club; e a Macrozona 4, onde está situado o loteamento fechado Mirante do Mar.

A lei municipal instituída em junho de 2012 (GOIANA, 2012a) foi voltada para a alteração dos artigos que se referem as Macrozonas 3 e 4, mais especificamente criando e expandindo as zonas urbanas e de expansão urbana da MZ3 (vila de Tejucupapo, povoado de Gambá e São Lourenço) e da MZ4 (vila de Ponta de Pedras e povoados de Carne de Vaca, Canoé, Barra de Catuama e Atapuz). Como pode ser visto na Figura 73, em 2012, a costa litorânea de Goiana passou a ser, em sua maioria, voltada para os núcleos urbanos de turismo e veraneio, o que será visto de forma mais específica posteriormente.

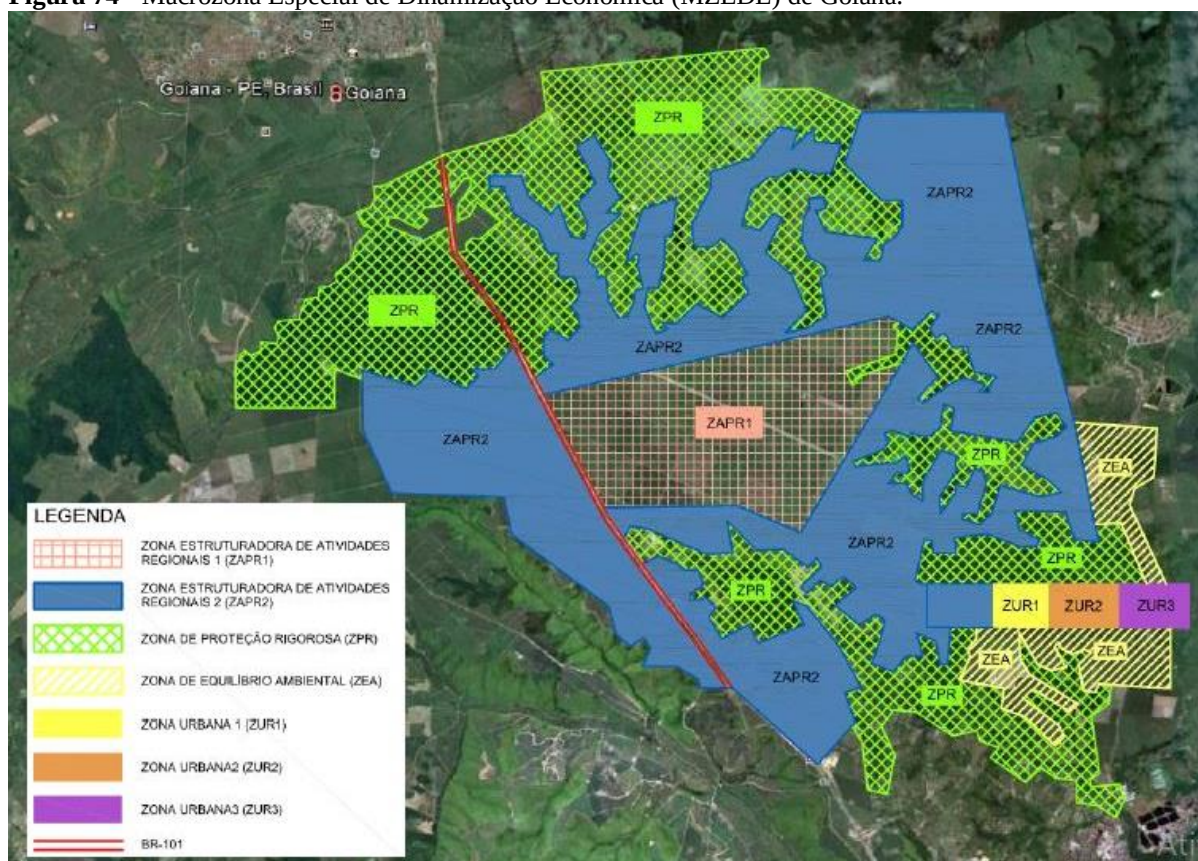
Figura 73 - Município de Goiana: mapa do enquadramento dos empreendimentos imobiliários habitacionais no macrozoneamento do Plano Diretor Municipal (2006 – 2012, exceto a MZEDE).



Elaboração: Alexandra Luna (2018).

Em agosto de 2012, dois meses após a referida alteração (GOIANA, 2012a), foi instituída a Lei nº 2.204/2012 que acrescenta e altera dispositivos do Plano Diretor de 2006, cria a Macrozona Especial de Dinamização Econômica (MZEDE) (Figura 74) e dá outras providências. Dentre estas providências (GOIANA, 2012b), pode ser ressaltada a modificação de usos de zonas de expansão urbana criadas na alteração de junho de 2012.

Figura 74 - Macrozona Especial de Dinamização Econômica (MZEDE) de Goiana.



Fonte: Goiana (2012b).

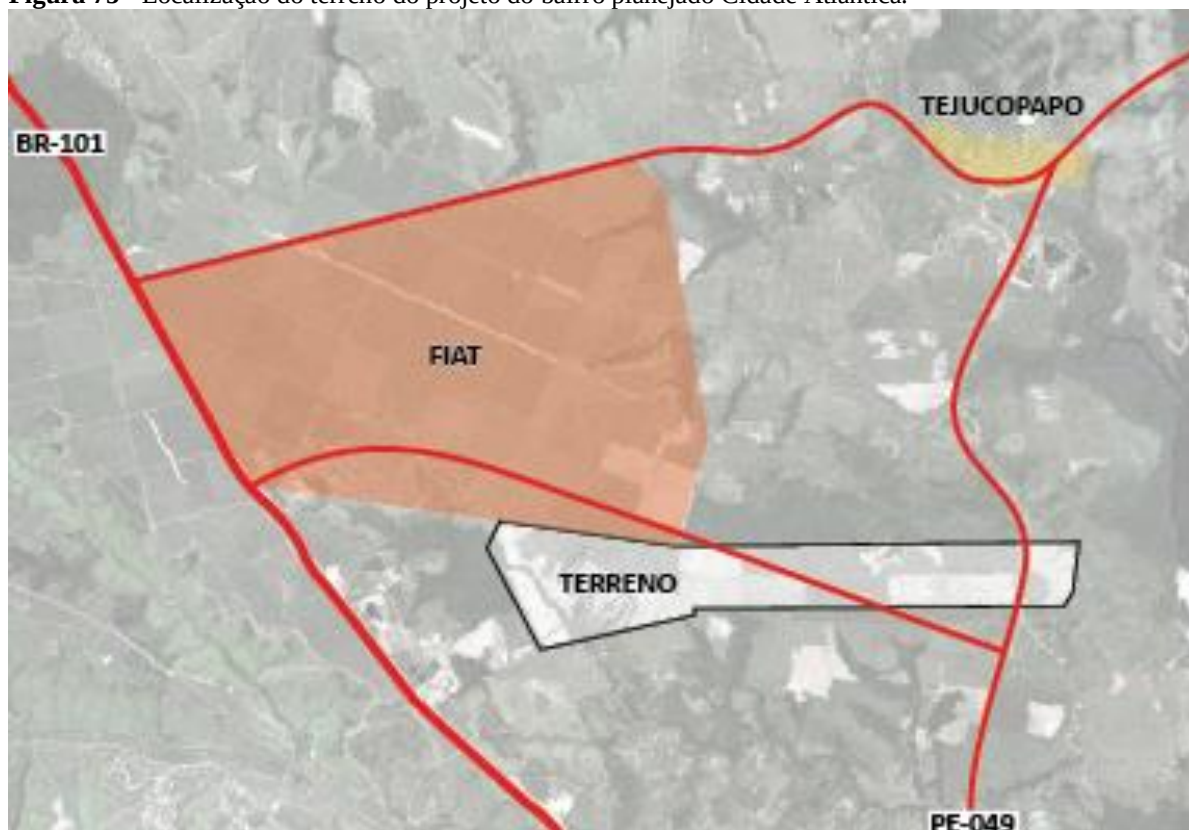
Situada às margens da BR 101 e desmembrada da MZ2 (margem esquerda da rodovia) e da MZ3 (margem direita da rodovia), a MZEDE foi criada para possibilitar a instalação da Fábrica da Fiat Jeep⁵⁵, bem como de toda a dinâmica que envolve a sua cadeia produtiva, informação citada nos objetivos de criação da zona:

I – viabilização da expansão territorial das atividades econômicas de suporte as cadeias produtivas do Pólo [sic] Automotivo de Pernambuco, com vistas à geração de oportunidades de trabalho, emprego e renda; II – priorização de investimentos em infra-estrutura logística, industrial e tecnológica, visando potencializar o desenvolvimento das atividades econômicas; III – ampliação da capacidade de encadeamento e irradiação econômica das atividades produtivas; IV - fortalecimento e consolidação da vocação estratégica do município como pólo [sic] de dinamização e desenvolvimento econômico regional. (GOIANA, 2012b)

⁵⁵ Em 23 de março de 2010 foi instituída a Lei nº 2126/2010 que, dentre outras providências, cria a Zona de Equipamentos Especiais 3 (ZEE 3) com a mesma localização da MZEDE, porém com menores proporções. De acordo com a referida lei, a ZEE 3 destina-se a criação de um Polo de Comercialização e Serviços e tem por objetivo: “I - tornar o município de Goiana um Polo de comercialização e de prestação de serviços, destinado a empresas do ramo; II - possibilitar a instalação de infra-estrutura de empreendimentos voltados para este fim; III - promover a geração de emprego e renda, ampliando o desempenho sócio-econômico do município. [...]”. Ou seja, antes da instalação da Fiat Jeep já havia interesse do proprietário fundiário e do setor privado para que essa área tivesse outros usos, sendo viabilizado pelo poder municipal por meio da mudança no ordenamento territorial. No mapeamento desta lei também se encontra a ZEE 2, situada onde hoje se encontram os polos farmacológico e vidreiro, porém no Plano Diretor de 2006 (GOIANA, 2006) esta área se tratava de uma Zona de Proteção Rigorosa (ZPR), áreas “caracterizadas por conter os remanescentes dos ecossistemas e paisagens regionais, pouco ou nada alterados e têm a função de preservar estes recursos, cuja utilização dependerá de normas de controle rigorosas.”

Nota-se ainda a criação de três zonas urbanas denominadas de ZUR 1, ZUR 2 e ZUR 3, onde, no geral, são caracterizadas por “conter empreendimentos residenciais, comerciais, institucionais, meios de hospedagem, serviços de educação, cultura, esporte, lazer, saúde, segurança pública e de hospedagem [...]” (GOIANA, 2012b). O fator que chama atenção nessas zonas é a localização e o formato semelhante ao projeto do bairro planejamento Cidade Atlântica (Figura 41 e 75), citado no tópico anterior, e que posteriormente teve a sua implantação negada pela empresa Fiat. Mesmo cortando as zonas que propõem proteger e reduzir impactos ambientais aos ecossistemas naturais (ZPR – Zona de Proteção Rigorosa e ZEA – Zona de Equilíbrio Ambiental, respectivamente), a zona urbana se faz presente na MZEDE.

Figura 75 - Localização do terreno do projeto do bairro planejado Cidade Atlântica.



Fonte: De fournier & Associados. Disponível em: < <https://defournier.wordpress.com/2012/05/23/cidade-atlantida/> > Acesso em janeiro de 2018.

Essa introdução da ZUR no formato do empreendimento Cidade Atlântica, lançado em maio de 2012, meses antes da instituição da Lei nº 2.204/2012 (GOIANA, 2012b), demonstra o poder que a produção imobiliária empresarial tem sobre as decisões de uso e ocupação do solo no município. No entanto, dentro do “jogo de poderes”, a Fiat se encontra “acima de todos”, já que mesmo com o empreendimento enquadrado na legislação municipal,

obteve o veto da montadora e o consequente apoio da Prefeitura de Goiana para não sair do papel.

Diante desse contexto, na tentativa de detectar as estratégias de viabilização para implantação dos novos empreendimentos imobiliários habitacionais em Goiana, foram analisados os enquadramentos dos novos empreendimentos imobiliários⁵⁶ nos zoneamentos municipais (GOIANA 2006; 2012a). Para isso, os mapas de zoneamento contidos nessas legislações⁵⁷ foram georreferenciados, vetorizados e tiveram os polígonos de delimitação dos empreendimentos sobrepostos.

Inserido no eixo que envolve a cidade de Goiana, o bairro planejado Northville está situado na MZ1 e, mais especificamente, nas Zonas de Expansão Urbana (ZEU) 4 e 2,⁵⁸ como pode ser verificado na Figura 76. De acordo com o art. 35 (GOIANA, 2006), as ZEUs “são áreas destinadas ao crescimento dinâmico do município, possibilitando que o processo de ocupação urbana ocorra de forma gradativa.” Mesmo se tratando de uma área que em 2010 (Figura 33 – tópico 3.1.1) estava ocupada por cana-de-açúcar do Engenho Boa Vista, em 2006 já havia sido inserida no planejamento municipal como uma ZEU. Este fato demonstra a estreita relação entre o proprietário fundiário e o poder público municipal em torno do interesse daquele na conversão das terras rurais em urbanas, como apontado por Corrêa (1995) no capítulo inicial do presente estudo.

Na Figura 76 também pode ser vista a localização dos condomínios verticais Reserva Atlântica dos Cajueiros e Portal Goiana Residence, ambos situados às margens da PE 062 e na MZ 2 (GOIANA, 2006). A MZ2, Macrozona Agroindustrial e de Incentivo à Proteção Florestal e à Diversificação de Culturas, de acordo com o art. 23 é constituída pela área rural situada na porção oeste do município (GOIANA, 2006), sendo assim, não é voltada para o uso urbano. Entretanto, a Lei nº 2126, instituída em 23 de março de 2010 (GOIANA, 2010), dentre outras providências, modifica a MZ1 e MZ2 e cria a Zona de Urbanização Preferencial

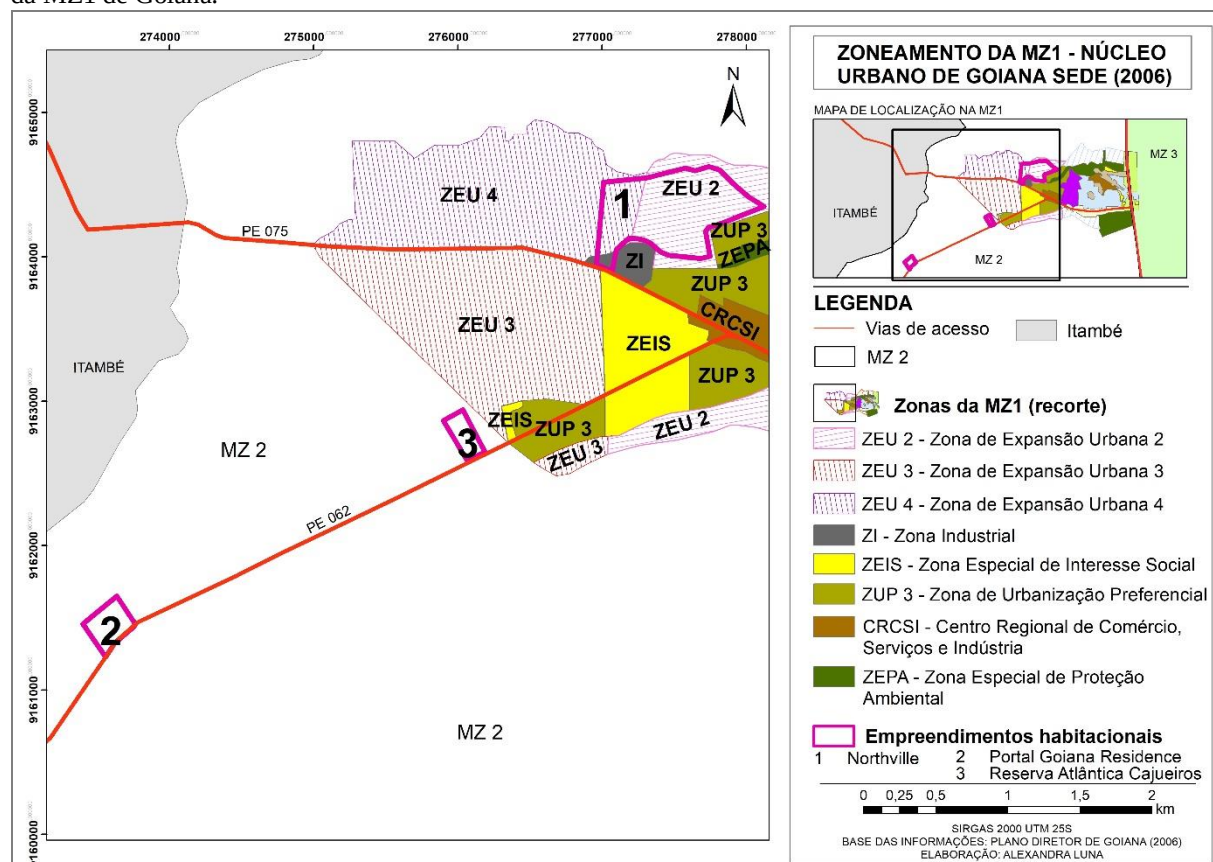
⁵⁶ Devido a dificuldade em obter o Plano Diretor do município de Itambé, foram analisados apenas o enquadramento dos empreendimentos situados em Goiana, excluindo, assim, o loteamento fechado Reserva EcoLife.

⁵⁷ O Plano Diretor e a alteração levantada estavam em formato escaneado, sendo assim, os mapas foram georreferenciados a partir das imagens dos mapas que continham a grade de coordenadas UTM.

⁵⁸ O anexo III da Lei nº 2.196/2012 (GOIANA, 2012a), que substitui os mapas de zoneamento da Lei nº 1.987/2006 (GOIANA, 2006), apresenta um novo zoneamento da MZ1 com pequenas alterações internas, mesmo que esta Lei de 2012 não tenha alterado quaisquer artigos referentes a MZ1. Neste mapa de 2012, a ZEU 4 foi transformada em ZEU 2, estando o Northville, assim, completamente inserido na ZEU 2. No entanto, no mesmo anexo, ao tratar dos parâmetros, a Lei de 2012 repete os mapas de articulações da MZ1 consideradas no Plano Diretor de 2006. Diante disso, foi considerada neste estudo o Northville inserido na ZEU 2 e ZEU 4, utilizando o zoneamento da Lei de 2006 (GOIANA, 2006).

4 (ZUP 4) na MZ1, destinada à ocupação urbana. A ZUP 4 margeia a PE 062 da cidade de Goiana até o limite com o município de Condado, abrangendo os empreendimentos habitacionais estudados, o que justificaria a aprovação de ambos. Entretanto, o Reserva Atlântica dos Cajueiros e o Portal Goiana Residence, por serem lançados em 2017 e 2015, respectivamente, respondem a legislação atual, a Lei nº 2.196/2012 (GOIANA, 2012a), que apresenta em seu anexo III a delimitação da MZ1 com o mesmo limite de 2006 (GOIANA, 2006) (Figura 76).

Figura 76 - Mapa do enquadramento dos empreendimentos imobiliários habitacionais na MZ2 e no zoneamento da MZ1 de Goiana.



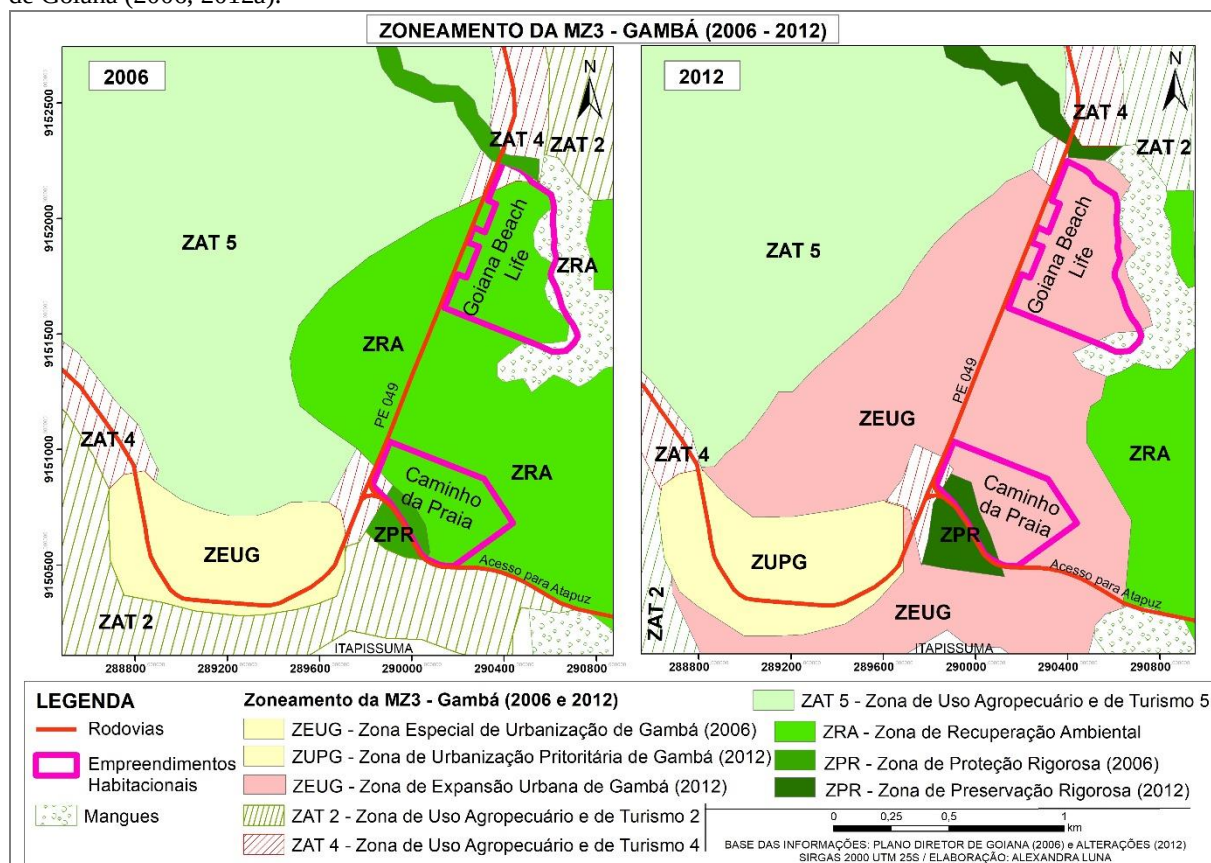
Elaboração: Alexandra Luna (2018).

Diante disso, situados na MZ2, de acordo com as legislações municipais de 2006 e 2012 (GOIANA, 2006; 2012a), os condomínios verticais, bem como o loteamento aberto Vista Plena (situado ao lado do Reserva Atlântica dos Cajueiros) tiveram aprovações especiais na Prefeitura de Goiana, quando pode ter sido alterada para uso urbano apenas a área dos empreendimentos citados.

No eixo próximo à Fábrica da Fiat, após o povoado de Gambá, se encontram os loteamentos fechados Caminho da Praia e Goiana Beach Life. Estes, de acordo com o Plano Diretor de Goiana (2006; 2012a), estão situados na MZ3, Macrozona estratégica para

desenvolvimento sustentável⁵⁹, onde se encontram, além das áreas rurais e de proteção ambiental, as áreas urbanas da vila de Tejucupapo e dos povoados de São Lourenço e Gambá, todas estas modificadas⁶⁰ pela Lei nº 2.196/2012 (GOIANA, 2012a). Em especial, serão analisado neste estudo as alterações ocorridas em Gambá, onde estão localizados os loteamentos fechados em questão (Figura 77).

Figura 77 - Mapa do enquadramento dos empreendimentos imobiliários habitacionais na MZ3 do Plano Diretor de Goiana (2006; 2012a).



Nota 1: base rodoviária atualizada (2018).

Nota 2: por questão de diferentes escalas e sistemas de coordenadas, bem como da baixa qualidade das imagens dos anexos da Lei nº 2.196/2012 levantada, o mapa que representa esta lei pode conter alguns erros, bem como o enquadramento dos loteamentos fechados.

Elaboração: Alexandra Luna (2018)

No Plano Diretor de 2006 o povoado de Gambá já era considerado como área urbana, conforme o artigo 24. (GOIANA, 2006), e denominado de Zona Especial de Urbanização de Gambá (ZEUG), sendo esta “caracterizada pela presença de assentamentos urbanos com carência de infraestrutura básica e pela presença de elementos histórico-culturais importantes para a região” (GOIANA, 2006). Entretanto, na alteração ocorrida em 2012 (GOIANA, 2012a) a ZEUG se transformou em Zona de Urbanização Prioritária de Gambá (ZUPG) e foi

⁵⁹ Também denominada no Plano diretor (GOIANA, 2006) como APA Goiana.

⁶⁰ Para compreender as alterações ocorridas na vila de Tejucupapo e no povoado de São Lourenço, consultar o capítulo 5 da tese de Santos (2017).

acrescida outra área urbana também denominada de ZEUG, porém, a partir da referida lei, passou a significar Zona de Expansão Urbana de Gambá, onde estão inseridos os loteamentos fechados Caminho da Praia e Goiana Beach Life⁶¹, como pode ser visto na Figura 77.

A ZEUG criada em 2012 (GOIANA, 2012a) se adequa aos investimentos que vêm ocorrendo em Goiana, em especial na PE 049 (Figura 78), a rodovia estadual mais próxima a fábrica da Fiat e da sua cadeia produtiva.

Figura 78. Galpões situados às margens da PE 049, em frente ao Goiana Beach Life.



Fonte: Alexandra Luna (maio de 2017).

De acordo com o Art.2º de Goiana (2012a), a ZEUG “tem a função de permitir a expansão urbana do Povoado de Gambá, a consecução da estratégia de desenvolvimento habitacional do município e a realização de atividades antrópicas, com utilização e ocupação do solo para fins urbanos com densidade variável [...]”, sendo permitidos para as ZEUs (Tejucupapo, São Lourenço e Gambá) os seguintes usos: I. Residencial unifamiliar isolado; condomínio horizontal; II. Condomínio vertical; III. Condomínio vertical em conjunto; IV. Comércio varejista e atacadista em geral; V. Serviços em geral; VI. Meios de hospedagem (hoteis, resorts; hotel-residência, flat-service, apart-hotel, condo-hotel; pousadas; pensões); VII. Lazer associado ao turismo; VIII. Não-residencial e misto; e IX. Serviços de logística. A Lei instituída dois meses depois, e que cria a MZEDE (GOIANA, 2012b), apresenta também alterações nos usos permitidos nas ZEUs, sendo acrescentadas as atividades industriais,

⁶¹ Por questão de diferentes escalas e sistemas de coordenadas, bem como da baixa qualidade das imagens dos anexos da Lei nº 2.196/2012 levantadas, o mapa que representa esta lei pode conter alguns erros, bem como o enquadramento dos loteamentos fechados. Sendo assim, para este estudo só será levada em consideração a situação dos loteamentos fechados Caminho da Praia e Goiana Beach Life na Zona de Recuperação Ambiental (ZRA) (GOIANA, 2006) e na Zona de Expansão Urbana de Gambá (GOIANA, 2012a).

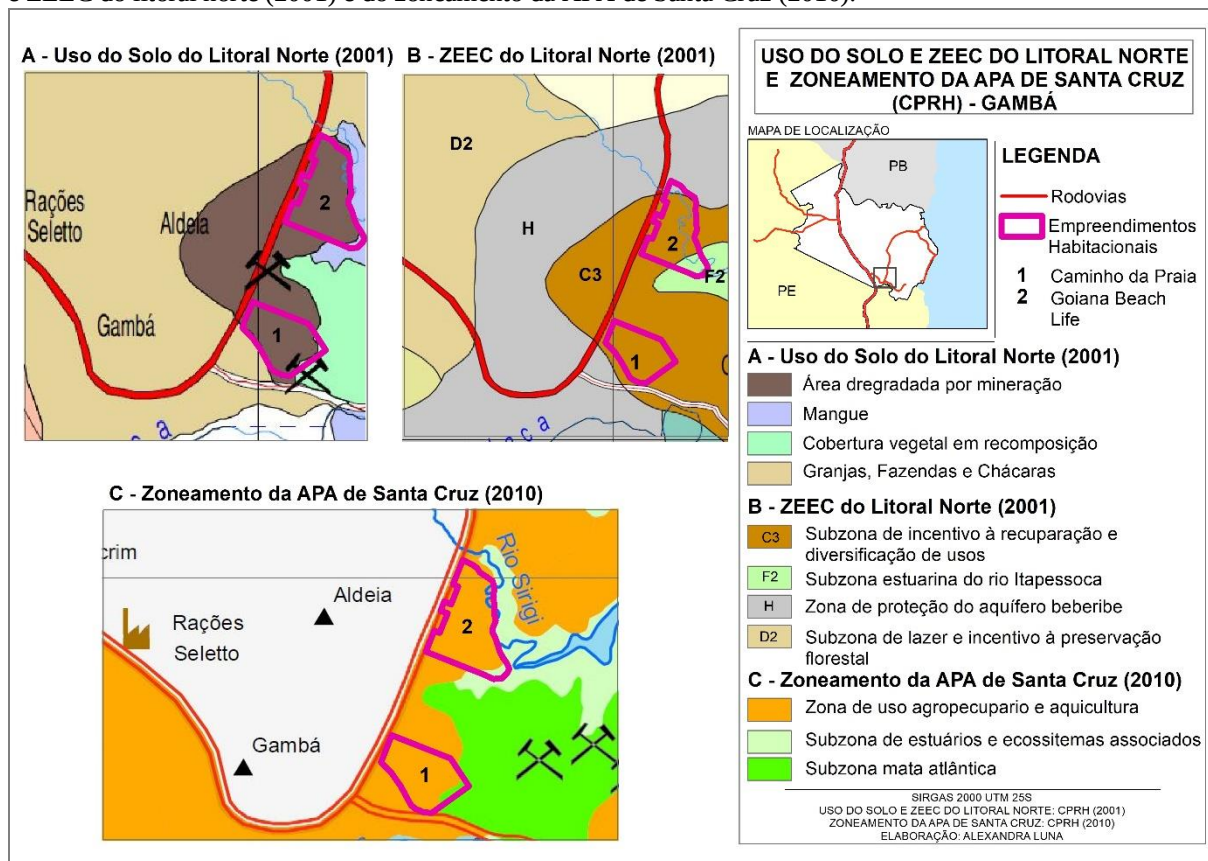
tecnológicas, institucionais, de pesca artesanal, além de especificar os serviços permitidos das atividades de lazer associadas ao turismo e reduzir os usos habitacionais e de hospedagem apenas para “residencial” e “meios de hospedagem”.

Nota-se que todos esses usos liberados na atual ZEUG estão sendo permitidos onde anteriormente se encontravam duas zonas voltadas para o uso rural: a Zona de Uso Agropecuário e de Turismo 2 (ZAT 2), caracterizada por paisagens dos estuários municipais, elementos da cultura regional e pela vocação turística e agro-pastoral, onde era permitida a ocupação com baixa densidade relativa, e a ZAT 5, caracterizada por grandes extensões de cultivos e que permitia a utilização agro-pastoral liberando a ocupação por atividades rurais de apoio à estratégia de desenvolvimento econômico municipal. O que reitera a transformação, através da imbricação do poder municipal e dos proprietários fundiários, de terras rurais para terras urbanas em meio ao novo dinamismo econômico do município.

Além da ZAT 2 e 5, a ZEUG abrange uma porção que no Plano Diretor de 2006 estava definida como de Zona de Recuperação Ambiental (ZRA) (Figura 77). A ZRA abrange 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 uso dos recursos e dos fatores ambientais e culturais, objetivando sua recuperação” (GOIANA, 2006a). Diante da importância dos fatores ambientais dessa zona, Santos (2017) aponta que a retificação de uma porção da ZRA para uma ZEUG causa preocupação quanto a condução da expansão urbana, podendo vir a ocasionar também a redução das condições de controle ambiental no entorno.

Mais especificamente, a área próxima ao povoado de Gambá que correspondia a ZRA, onde estão situados os loteamentos fechados em questão, é retratada no mapeamento do uso do solo do litoral norte elaborado pela CPRH em 2001 como área degradada por mineração (Figura 79A), onde no relatório (CPRH, 2003) de diagnóstico aponta a mineração por extração de areia próxima ao rio Sirigi, afluente do rio Itapessoca. Assim, no Zoneamento Ecológico-Econômico do Litoral Norte (CPRH, 2001) a área é proposta como subzona de incentivo à recuperação e diversificação de usos (Figura 79B).

Figura 79 - Enquadramento dos empreendimentos imobiliários habitacionais no recorte do mapa de uso do solo e ZEEC do litoral norte (2001) e do zoneamento da APA de Santa Cruz (2010).



Elaboração: Alexandra Luna (2018).

Mesmo situado atualmente na ZEUG, o loteamento fechado Caminho da Praia já estava delimitado e com suas quadras divididas em 2010, como pode ser observado na Figura 80. Esse fato implica a aprovação na prefeitura e registro do loteamento quando este ainda estava situado na ZRA, já que as alterações para a ZEUG só ocorreram em 2012 (Goiana 2012a). Dessa forma, houve a viabilização do poder municipal para a implantação do empreendimento por meio de alterações especiais que aprovaram o loteamento.

Figura 80 - Loteamento fechado Caminho da Praia: em construção (2010).



Fonte: Google Earth (2010).

É importante ressaltar que além da aprovação municipal, os empreendimentos passam por um processo de licenciamento ambiental junto a CPRH, órgão ambiental estadual, visto que o município de Goiana ainda não tem o poder para esse tipo de licenciamento. Dentre as especificações ambientais verificadas no processo, há o enquadramento em Unidades de Conservação (UC) e ambos, assim como o loteamento fechado Mirante do Mar, estão inseridos na Área de Proteção Ambiental (APA) de Santa Cruz (Figura 8 do capítulo 2), uma UC de uso sustentável. O zoneamento da APA de Santa Cruz data de 2010 e, diferente do Mirante do Mar que se encontra em uma zona de uso urbano e subzona de uso urbano turístico (CPRH, 2010), o Caminho da Praia e o Goiana Beach Life estão situados próximos a subzona da Mata Atlântica, na Zona de Uso Agropecuário e Agricultura (Figura 79), inserida na Área para Recuperação e Utilização (ARU). A inserção em uma zona voltada para o uso rural, que corresponde a dinâmica territorial da área anteriormente, não impede a aprovação da licença ambiental, porém nesta podem ser incluídas alguns projetos para compensação ambiental, visto que os empreendimentos em questão estão inseridos em uma UC.

Outro fato em comum entre os empreendimentos habitacionais Caminho da Praia, Goiana Beach Life e Mirante do Mar é que todos são loteamentos fechados e, como visto no capítulo inicial, não há legislação específica que aprove esse tipo de ocupação. No entanto, a prefeitura municipal pode autorizar o fechamento do loteamento com a restrição de uso dos bens públicos por meio de uma concessão de uso. Dessa forma, o processo de aprovação municipal que viabiliza esse produto habitacional se assemelha a de um loteamento comum,

sendo acrescentados alguns requisitos e documentos que autorizam o fechamento da gleba e outorga a concessão de uso dos espaços comuns aos proprietários.

No caso dos loteamentos fechado em Goiana, durante uma conversa com o engenheiro civil da incorporadora Imobi Desenvolvimento Urbano responsável pelo Goiana Beach Life e Mirante do Mar, foi deixado claro que esses empreendimentos não são condomínios e sim loteamentos fechados, ou seja, obedecem a legislação municipal e federal de loteamento. Dito isso, o engenheiro explicou que no processo para a aprovação na prefeitura municipal, primeiramente a incorporadora verifica a inserção do terreno nas leis de ordenamento territorial, se está situado em áreas urbanas ou urbanizáveis, após isso, é enviado o projeto para a prefeitura, junto a solicitação de fechamento do loteamento, e então, quando aprovado, o loteamento é registrado em cartório acompanhado do documento que autoriza o fechamento do loteamento. Esse, assim, foi o processo que ocorreu para a aprovação do Goiana Beach Life⁶², sendo registrado no Cartório de Imóveis de Goiana em 31 de julho de 2013, sob a matrícula nº 15609, registro ° R.06-15609. Um caso diferente ocorreu com o Mirante do Mar, pois a área onde está situado o empreendimento fazia parte de um loteamento já registrado por outro proprietário em 1994, o Loteamento Catuama de Cima, sendo assim, conforme o engenheiro civil, foi enviado à Prefeitura de Goiana o projeto de remembramento e desmembramento de uma porção do loteamento somada a uma solicitação de fechamento, sendo devidamente aprovados pela Prefeitura de Goiana.

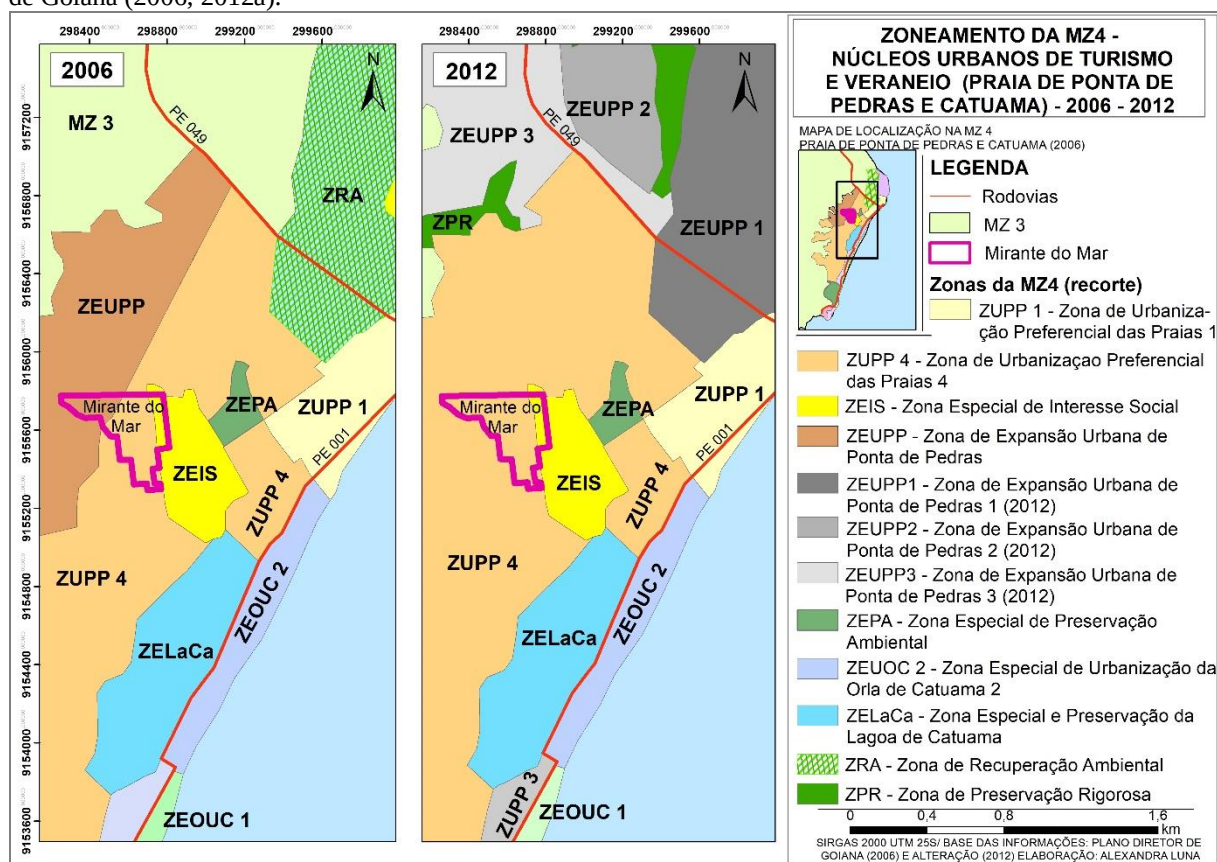
Destarte, a aprovação do fechamento dos loteamentos e da concessão do uso dos equipamentos internos, que seria de uso público conforme a lei de parcelamento do solo (BRASIL, 1979), é outra forma de demonstrar a ação entrelaçada dos agentes promotores imobiliários e da Prefeitura de Goiana para viabilizar a implantação desses novos produtos imobiliários no território municipal.

Por fim, o último empreendimento a ser analisado a respeito do enquadramento no zoneamento municipal é o Mirante do Mar. Diferente dos demais, este loteamento fechado se encontra no eixo da praia de Ponta de Pedras e Barra de Catuama, situado na Macrozona 4 de núcleos urbanos e veraneio (GOIANA 2006; 2012a). Quando instituída a lei de 2012 (GOIANA, 2012a), a MZ4, que abriga a vila de Ponta de Pedras e os povoados de Carne de Vaca, Catuama, Canoé e Atapuz, sofreu alterações que passaram a permitir a expansão urbana na costa litorânea e a oeste, sobre a MZ3 (Figura 73).

⁶² O mesmo processo possivelmente ocorreu com o Reserva Ecolife, em Itambé, e com o Caminho da Praia, em Goiana. Este último acrescido de um pedido para modificação pontual no zoneamento municipal.

De forma geral, quando comparados os zoneamentos de 2006 e 2012 (GOIANA, 2006; 2012a) (Figura 81), as zonas da MZ4 Ponta de Pedras e Barra de Catuama sofreram alterações internas e de expansão. A Zona de Urbanização Preferencial das Praias 4 (ZUPP 4) se expandiu e passou a agregar a antiga Zona de Expansão Urbana de Ponta de Pedras (ZEUP), estando, assim, o loteamento fechado Mirante do Mar inserido⁶³, desde o seu registro datado em 2013, na ZUPP 4, que “compreende a área da praia de Catuama situada a oeste, corresponde de forma aproximada aos parcelamentos denominados de Loteamento Catuama de Cima, Loteamento Guladim e Loteamento Estrela do Mar” (GOIANA, 2006).

Figura 81 - Mapa do enquadramento dos empreendimentos imobiliários habitacionais na MZ4 do Plano Diretor de Goiana (2006; 2012a).



Nota¹: por questão de diferentes escalas e sistemas de coordenadas, bem como da baixa qualidade das imagens dos anexos da Lei nº 2.196/2012 levantadas, o mapa que representa esta lei pode conter alguns erros, bem como o enquadramento dos loteamentos fechados.

Elaboração: Alexandra Luna (2018).

A nova ZEUPP foi subdividida em ZEUPP 1, 2 e 3, variando as densidades de ocupação. Além de se expandir a agregar terras rurais da MZ 3 e uma Zona de Recuperação

⁶³ Por questão de diferentes escalas e sistemas de coordenadas, bem como da baixa qualidade das imagens dos anexos da Lei nº 2.196/2012 levantadas, o mapa que representa esta lei pode conter alguns erros, bem como o enquadramento dos loteamentos fechados. Sendo assim, para este estudo só será levada em consideração a situação do loteamento fechado Mirante do Mar na Zona de Urbanização Preferencial das Praias 4, excetuando o trecho em que ele estaria numa Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).

Ambiental, a ZEUPP passou a permitir, assim como as ZEUs Carne de Vaca e Atapuz, os seguintes usos: I. Residencial unifamiliar isolado; condomínio horizontal; II. Condomínio vertical; III. Condomínio vertical em conjunto; IV. Comércio varejista e atacadista em geral; V. Serviços em geral; VI. Meios de hospedagem (hoteis, resorts; hotel-residência, flat-service, apart-hotel, condo-hotel; pousadas; pensões).; VII. Lazer associado ao turismo; VIII. Não-residencial e misto (GOIANA, 2012a). Pode ser observado que os usos permitidos foram semelhantes aos das ZEUs Gambá, Tejucupapo e Atapuz (GOIANA, 2012a), com exceção para os serviços de logísticas, serviços que precisam estar mais próximos a BR 101. Dessa forma, as terras já valorizadas por estarem próximas as praias aumentam a sua valorização a serem transformadas em urbanas e garantem um maior sobrelucro para o proprietário fundiário, para o agente imobiliário que quiser investir e ainda traz retorno para o município que estará recebendo novos investimentos e dinamizando a sua economia.

Além da viabilização do processo imobiliário por meio da regulamentação dos usos da terra, Corrêa (1995) também cita a instalação de infraestrutura urbana. Essa instalação pode ocorrer antes, durante ou após a instalação do empreendimento. Em Goiana foi observado a promessa de implantação de infraestrutura rodoviária para dar acesso ao Mirante do Mar. Diferente dos demais empreendimentos, o loteamento fechado Mirante do Mar não está situado às margens de uma rodovia estadual (Figura 81), sendo assim, uma solução encontrada foi a pavimentação, pela própria incorporadora, de um trecho da rua que dá acesso ao empreendimento (Figura 82 e 83). No entanto, de acordo com o Coordenador Comercial, está se firmando uma parceria entre a empresa e a prefeitura para que haja a conclusão das obras e que estas cheguem até a PE 049. “ Quem tá na margem da pista, ótimo, porque o acesso fica fácil de fazer, não gerando despesas agravantes ao valor da obra, mas quando fica afastado é necessário o apoio da prefeitura local” (Entrevista realizada com o Coordenador Comercial da Imobi em 14/06/2017).

Figura 82 - Mirante do Mar: início da pavimentação.



Fonte: Alexandra Luna (maio de 2017)

Figura 83 - Mirante do Mar: final da pavimentação



Fonte: Alexandra Luna (maio de 2017)

Diante do contexto analisado, no que corresponde às modificações da legislação urbana em meio ao dinamismo econômico que Goiana vem passando, Santos (2017) afirma que

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 [...] (SANTOS, 2017 p.235)

Visto que o Plano Diretor Municipal foi aprovado há mais de 10 anos, quando não estavam previstos esses novos empreendimentos industriais e habitacionais para a região, ele

necessita de revisão e atualização que envolvam o planejamento de todo o território municipal e haja ampla participação da sociedade civil. Por meio de pesquisa qualitativa com os atores sociais locais, Lyra (et al., 2015 p 1126) aponta que a partir do anúncio desses tipos de empreendimentos habitacionais, os atores locais “temem a criação de nichos privilegiados, nos quais o acesso aos bens públicos será garantido em quantidade e qualidade satisfatórias, enquanto a Goiana tradicional [...] poderá permanecer à margem dos efeitos benéficos que possam advir do crescimento econômico”. E, seguindo essa visão, o que se observa até agora é o forte arranjo existente entre a Prefeitura municipal e os agentes privados.

Após a aprovação na Prefeitura de Goiana, do registro no cartório e da licença ambiental, o empreendimento está apto a ser construído e precisa ser comercializado. Para isto, os agentes promotores imobiliários necessitam de estratégias de venda que atraiam o consumidor desse novo produto habitacional inserido em Goiana. Assim, o marketing habitacional se torna uma peça fundamental para efetivar o investimento imobiliário nesse novo lugar.

4.3 Os agentes imobiliários e a promoção da venda: as estratégias do marketing habitacional em Goiana

Ao lançar os empreendimentos habitacionais em Goiana, um importante instrumento para os agentes imobiliários conseguirem o retorno do capital investido é por meio da venda dos produtos. É a partir dessa questão que o marketing entra em jogo, sendo uma das formas de ligação entre o produto e o retorno financeiro. O marketing habitacional, como chamado por Santana (2013), envolve estratégias que auxiliam o incorporador imobiliário na comunicação e comercialização dos produtos. De forma geral, dentre os recursos utilizados na parceria entre os incorporadores e as empresas de marketing, destacam-se:

- 1) Conhecer seu público-alvo, por meio de pesquisas.
- 2) Modelar um produto para este público e verificar tendências do mercado.
- 3) Definir estratégia de localização do empreendimento e do stand de vendas [...].
- 4) Definir estratégias de promoção e apresentação do produto ao público-alvo (neste item serão definidas as mensagens que irão compor os enunciados dos discursos, as imagens e as formas de seduzir os compradores).
- 5) Comunicação e propaganda de diversas naturezas sob diversas lógicas de localização e distribuição na cidade e no bairro onde se situa o empreendimento, utilizando diversas mídias (Ex: Feiras e salões de imóveis, *banners*, *outdoors*, *busdoors*, *taxidoors*, prospectos, encartes, jornais, revistas, rádio, televisão, mala direta, e-mails, telemarketing, *hotsites*, catálogos, CD's e DVD's, pessoas [...] segurando placas com setas indicativas do empreendimento).
- 6) Um aparato de corretores, normalmente vinculados a uma ou mais imobiliárias, munidos de *books*, CD's e DVD's de divulgação e tabelas de preços que variam em função da fase do lançamento.
- 7) Evento de lançamento, que por si só envolve muitas outras estratégias de persuasão de venda (festas regadas a comes e bebes no *stand* ou em casa de eventos,

plantas humanizadas, maquetes, passeios virtuais, manobristas, animadores e espaço para crianças brincarem, telão com contagem de unidades vendidas, anúncio no alto-falante do número de unidades vendidas, atrativos como banda de música [...]).

8) Apartamentos decorados, seguindo as tendências da moda, assinados por decoradores badalados (marketing da experiência sensorial).

9) Monitoração do desempenho de vendas.

10) Adaptação em casos de “fuga” da rota planejada. (SANTANA, 2013 p.76)

Ao buscar a promoção dos empreendimentos habitacionais situados em Goiana, os agentes promotores imobiliários⁶⁴ utilizam de diversas mídias como folders, flyers impressos e digitais, banners, catálogos, redes sociais (Instagram e Facebook), feirões e salões de imóveis, sites do empreendimento ou informações dos empreendimentos nos sites das incorporadoras, bem como grandes eventos de lançamento.

O evento de lançamento é o contato inicial do empreendimento com o público-alvo. Em Goiana, o evento realizado pelo Grupo Paradigma para o lançamento do bairro planejado Northville ocorreu em 2013 no Cine-Teatro Polytheama em Goiana e contou com a presença do então governador de Pernambuco Eduardo Campos (JORNAL DO COMÉRCIO, 2013), bem como de empresários e políticos locais (Figura 84). Por se tratar de um bairro planejado, o público-alvo do empreendimento não é voltado apenas para o mercado habitacional, mas também aos empresários locais, sendo importante ainda a parceria com agentes do poder público.

Figura 84 - Northville: evento de lançamento – presença do então governador de Pernambuco e prefeito de Goiana.

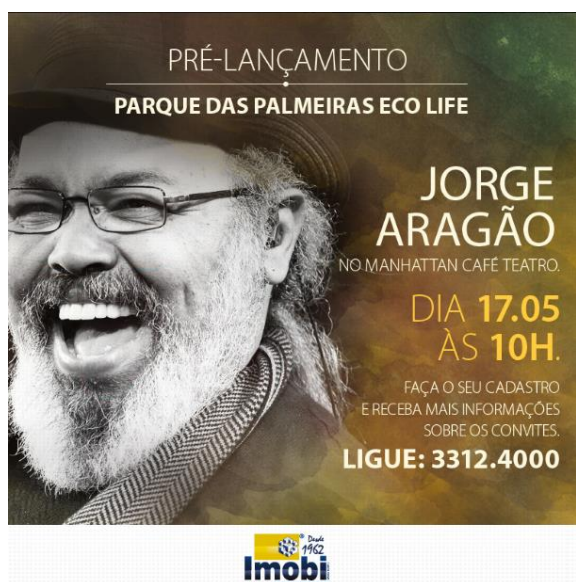


Fonte: <http://www.blogdoandersonpereira.com/2013/03/goiana-primeira-etapa-do-northville-e.html> Acesso em dez.de 2017.

⁶⁴ Como visto no primeiro capítulo do presente estudo, os agentes promotores imobiliários, conforme Corrêa (1995), abrangem desde a atividade de incorporação até os profissionais da propaganda.

Diferente do Grupo Paradigma, a incorporadora Imobi Desenvolvimento Urbano, que tem três loteamentos fechados sendo comercializados na região, desenvolve estratégias de lançamento diretas com o público-alvo habitacional. O empreendimento Reserva Ecolife Parque das Palmeiras, por exemplo, no período de lançamento em 2014, promoveu, durante cerca de cinco meses, 17 eventos para a promoção e venda dos lotes. Os eventos se dividiram entre show musical com cantor nacional (Figura 85), shows de humor regional (Figura 86 e 87) e “jantares de negócios” em restaurantes da zona sul do Recife (Figura 88 a 92), e, somase a isso a presença de vários corretores com todo um aparato de maquete, catálogos, folders e flyers impressos de divulgação do empreendimento e seus equipamentos.

Figura 85 - Flyer digital para a Reserva Ecolife: show de pré-lançamento do dia 17 de maio de 2014.



Fonte: Divulgação no Facebook da Imobi. Disponível em:<

https://www.facebook.com/pg/grupoimobi/photos/?ref=page_internal> Acesso em dez. de 2017.

Figura 86 - Flyer digital para a Reserva Ecolife: show de humor de pré-lançamento do dia 28 de maio de 2014.



Fonte: Divulgação no Facebook da Imobi. Disponível em:<

https://www.facebook.com/pg/grupoimobi/photos/?ref=page_internal> Acesso em dez. de 2017.

Figura 87 - Flyer digital para a Reserva Ecolife: show de humor de pré-lançamento do dia 30 de julho de 2014.



Fonte: Divulgação no Instagram da Imobi. Disponível em: <https://www.instagram.com/sigaimobi/>. Acesso em dez. de 2017

Figura 88 - Flyer digital para a Reserva Ecolife: show de humor de pré-lançamento do dia 02 de agosto de 2014.



Fonte: Divulgação no Instagram da Imobi. Disponível em: <https://www.instagram.com/sigaimobi/>. Acesso em dez. de 2017

Figura 89 - Flyer digital para a Reserva Ecolife: jantar de lançamento do dia 05 de agosto de 2014.



Fonte: Divulgação no Instagram da Imobi. Disponível em: <https://www.instagram.com/sigaimobi/>. Acesso em dez. de 2017

Figura 90 - Flyer digital para a Reserva Ecolife: jantar de lançamento da 2ª fase do dia 26 de agosto de 2014.



Fonte: Divulgação no Instagram da Imobi. Disponível em: <https://www.instagram.com/sigaimobi/>. Acesso em dez. de 2017

Figura 91 - Flyer digital para a Reserva Ecolife: jantar de lançamento da 2ª fase do dia 02 de setembro de 2014.



Fonte: Divulgação no Instagram da Imobi. Disponível em: <https://www.instagram.com/sigaimobi/>. Acesso em dez. de 2017

Figura 92 - Flyer digital para a Reserva Ecolife: jantar de lançamento da 2ª fase do dia 04 de outubro de 2014.



Fonte: Divulgação no Instagram da Imobi. Disponível em: <https://www.instagram.com/sigaimobi/>. Acesso em dez. de 2017

Os shows de cantores nacionais são comuns na estratégia da Imobi para a divulgação dos seus loteamentos. Para o lançamento da segunda (2013) e terceira etapa (2014) do Goiana Beach Life, a incorporadora ofereceu os shows dos cantores Jorge Vercillo e Alcione, respectivamente. Além de jantares e shows em restaurantes no Recife também há eventos de lançamento nos terrenos dos empreendimentos com direito a passeios de helicóptero ao comprador do lote, soma-se a isso os eventos na sede da empresa, como feijoadas e festas juninas, e ainda feirões de venda nos shoppings centers da Região Metropolitana do Recife. Dentre todas as incorporadoras que atuam em Goiana, a Imobi, que tem o seu próprio setor de marketing, traz o “pacote completo” dos recursos de marketing citados por Santana (2013).

Grandes eventos de lançamento e promoção são formas de divulgação datadas e pontuais dos empreendimentos e não são realizados por todas as incorporadoras, porém todas têm em comum o marketing contínuo por meio de mídias impressas e digitais. Os folders, flyers e sites dos produtos habitacionais trazem uma gama de textos e imagens que tem o objetivo de persuadir o público-alvo até todas as unidades do empreendimento serem vendidas. Como pode ser observado nas figuras apresentadas, até nos Flyers de divulgação dos eventos de lançamento podem ser encontrados, para o mesmo empreendimento, diferentes discursos utilizados no processo de comercialização, como: “Venha conhecer um novo conceito de vida sustentável” (Figuras 86) e “O ideal para você que pensa em construir um futuro” (Figuras 88 e 89). Ainda pode ser observado que as imagens divulgadas nos flyers

digitais, quando o evento não conta com alguma atração artística, são todas de famílias com casais jovens, brancos e sorridentes (Figuras 88 a 92), como se estivessem realmente “realizando um sonho” (Figura 90, 91 e 92) ao adquirir um lote no empreendimento.

A partir disso, ao levar em consideração a divulgação contínua dos folders, panfletos e sites dos empreendimentos, foram levantadas estas mídias referentes a cada empreendimento habitacional lançado em Goiana no período de 2010-2016 e caracterizado no tópico anterior. A partir do levantamento desse material, foram utilizados: a) os enunciados de destaque, categorizados e analisados a partir de grupos de discurso (SANTANA, 2013); e b) as figuras de localização do empreendimento, analisadas a partir de Girardi (1997) e utilizadas levando em consideração de que a escolha pela compra de um produto imobiliário vai além dos atributos do imóvel em si, mas também está associada aos atributos espaciais existentes e a relação entre estes e, é por meio dessas figuras, que o agente imobiliário destaca os elementos espaciais que atraem a demanda. O Quadro 3 demonstra os materiais analisados a seguir e os veículos onde as informações foram coletadas.

Quadro 3 - Material de marketing habitacional: tipo e veículo.

Empreendimento	Material Analisado	Veículo
Northville	• Enunciados; • Figura de localização.	• Website do empreendimento Northville. Disponível em: <http://www.northville.com.br/> Acesso em 05 de dezembro de 2017.
Portal Goiana Residence	• Enunciados; • Figura de localização.	• Página do empreendimento no site da incorporadora. Disponível em: <http://www.inocoopplus.com.br/home/ver_empreendimento.php?id=2> Acesso em 05 de dezembro de 2017. • Antigo website do empreendimento (inativo). Disponível em: <http://www.portalgoianaresidence.com.br/home/> Acesso em 08 de agosto de 2017.
Reserva Atlântica dos Cajueiros	• Enunciados; • Figura de localização.	• Página do empreendimento no website da incorporadora. Disponível em: <http://www.nacionalempreendimentos.com.br/imovel/reserva-atlantica-cajueiros> Acesso em 05 de dezembro de 2017. • Flyer impresso coletado na imobiliária Goiana Imóveis durante a visita em maio de 2017 (ANEXO A).
Caminho da Praia Residence Club	• Enunciado¹.	• Breve propaganda na página inicial do site da incorporadora. Disponível em: <http://www.patrimoniocorporacoes.com.br/index.php> Acesso em 05 de dezembro de 2017.
Mirante do Mar	• Enunciados.	• Página do empreendimento no site da incorporadora. Disponível em: <http://www.imobi.com.br/imoveis/mirante-do-mar> Acesso em 06 de dezembro de 2017. • Folder coletado na Imobi Desenvolvimento Urbano em junho de 2017 (ANEXO B). • Flyer impresso recebido na Avenida Abdias de Carvalho no Recife em maio de 2017. (ANEXO C).
	• Figura de entorno.	• Site de vendas de imóveis. Disponível em: <https://www.expoimovel.com/imovel/terrenos-loteamentos-comprar-vender-pontas-de-pedra-goiana-pernambuco/403122/pt/BR> Acesso em 07 de dezembro de 2017.
Goiana Beach Life	• Enunciados.	• Página do empreendimento no site da incorporadora. Disponível em: <http://www.imobi.com.br/imoveis/goiana-beach-life> Acesso em 06 de dezembro de 2017. • Folder coletado na Imobi Desenvolvimento Urbano em junho de 2017 (ANEXO B). • Flyer impresso recebido na Avenida Abdias de Carvalho no Recife em maio de 2017. (ANEXO C).
	• Figura de entorno.	• Anúncio da Imobi em site de vendas. Disponível em: <http://pe.olx.com.br/grande-recife/terrenos/condominio-goiana-beach-life-441613179> Acesso em 7 de dezembro de 2017.
Reserva Ecolife: Parque das Palmeiras	• Enunciados.	• Página do empreendimento no site da incorporadora. Disponível em: <http://www.imobi.com.br/imoveis/parque-das-palmeiras> Acesso em 06 de dezembro de 2017. • Folder coletado na Imobi em junho de 2017 (ANEXO B). • Flyer impresso recebido na Avenida Abdias de Carvalho no Recife em maio de 2017 (ANEXO C). • Catálogo do empreendimento coletado na Imobi Desenvolvimento Urbano em junho de 2017 (ANEXO D).
	• Figura de localização.	• Catálogo do empreendimento coletado na Imobi Desenvolvimento Urbano em junho de 2017 (ANEXO D).

Nota¹: No que se refere ao Loteamento fechado Caminho da Praia, foi apenas encontrada uma pequena publicidade no site da incorporadora e não foi obtida resposta nas tentativas de conseguir algum material impresso. Elaboração: Alexandra Luna (2018).

4.3.1 Os discursos do marketing habitacional em Goiana

A forma como os agentes imobiliários utilizam o discurso no processo de promoção dos novos produtos habitacionais situados em Goiana está apresentada neste tópico a partir de procedimento de análise por grupos de discurso utilizado nos estudos de Santana (2008; 2013)⁶⁵. Ao utilizar o pensamento de Foucault (2006 apud Santana, 2013), a autora compreende que o pensar e o falar estão inseridos no discurso, mas que os signos se tomam visíveis quando atribuídos às palavras produtoras de sentido. Ainda a partir de Foucault (2006 apud Santana), a autora ressalta ligação existente entre o sentido, os enunciados e a verdade e aponta que

[...] o sentido seria a reverberação de um discurso que vai e volta, produzindo assim uma consciência com “vontade de verdade”. Nessa ótica, a verdade é o conjunto de procedimentos regrados para produção, a distribuição e a circulação de enunciados aos quais se atribui efeitos específicos de poder: o poder de serem aceitos como verdadeiros. Cria-se uma situação e uma prática que corrobora com o que está sendo apresentado, denotando uma vontade de verdade. (SANTANA, 2013 p.39)

Dessa forma os enunciados dos produtos imobiliários são vendidos como verdades que produzirão sentidos para o público-alvo já previamente conhecido a partir das pesquisas realizadas pelos agentes imobiliários. O discurso vem exposto por meio da linguagem de sedução formada pelas palavras-chave destacadas nos enunciados que, associadas às imagens, atraem o consumidor e definem o posicionamento da incorporadora e quais elementos agregam valor ao produto.

Para a identificação dos grupos de discurso foram separados, por empreendimento, os enunciados presentes nos materiais levantados e descritos no Quadro 3. Após ter uma visão geral dos enunciados, estes foram agrupados por discursos semelhantes, levando em consideração os 21 grupos de discurso identificados por Santana (2008; 2013)⁶⁶, e adaptados

⁶⁵ Em sua tese intitulada “Lançamentos imobiliários na Freguesia: consumo da habitação na hipermodernidade. O marketing do discurso verde e do lazer”, Santana (2008) tem o objetivo de compreender o processo de comercialização e lançamento das habitações no bairro da Freguesia, Rio de Janeiro, a partir dos grupos de discursos, em especial os que identificam enunciados e imagens voltadas ao verde e aos itens de lazer. Em 2013 Santana lançou o livro derivado da tese e intitulado “Marketing da “sustentabilidade” habitacional. Lançamentos imobiliários e ecologia urbana: em busca do equilíbrio”, trazendo materiais atualizados e conteúdos práticos e teóricos mais abrangentes no universo que envolve o lançamento imobiliário e as questões da natureza.

⁶⁶ 1. discurso verde (natureza do bairro, aspectos ecológicos e de aventura; sustentabilidade e eco responsabilidade); 2. discurso do espaço interno; 3. discurso da localização (nobilitante, proximidade com serviços e comércio e praia); 4. discurso da Freguesia (recorte espacial do estudo); 5. O discurso da qualidade de vida (quantidade e tipo de equipamentos, proximidade com a natureza, características do bairro); 6. discurso sobre a Planta do empreendimento; 7. discurso da sedução, da curiosidade, da expectativa, do convite para eventos de lançamentos; 8. discurso da casa própria; 9. discurso do baixo preço e tempo para pagar; 10. discurso das promoções; 11. discurso da segurança; 12. discurso da confiança; 13. discurso da emoção e da satisfação de desejos; 14. discurso da família; 15. discurso da exclusividade e da privacidade; 16. discurso da raridade, da singularidade, da distinção social; 17. discurso das vantagens, facilidade e dos brindes; 18. discurso da

ao contexto dos empreendimentos locais. Para realizar a análise, foram selecionados os grupos com a maior frequência. Sendo assim, outros tipos de discurso também foram encontrados, porém não foram utilizados por não fazerem parte da temática central deste estudo e também por terem sido citados em no máximo dois empreendimentos, como o discurso chamado por Santana (2008; 2013) de discurso personalizado, onde há a interação de forma pessoal com o potencial comprador por meio do uso do pronome “você”, como pode ser visto nos seguintes enunciados “[...] e tudo o que você sempre quis” (Anexo A), “[...] tudo o que você precisa para viver bem”⁶⁷.

Os grupos de discurso considerados principais foram: verde, espaço interno, segurança, localização e o que envolve a proximidade do empreendimento com o Polo Industrial de Goiana. A sistematização para a análise dos discursos foi realizada de forma mais sucinta se comparada a de Santana (2008; 2013)⁶⁸, sendo formados quadros para cada discurso principal⁶⁹. Cada quadro encontra-se um ou dois grupos de discurso, sendo divididos por empreendimentos e apresentados o enunciado que se refere ao discurso direto. Em alguns casos, para complementar a análise dos quadros, são analisadas também as imagens presentes nos veículos como outro recurso de comunicação, citado por Santana (2013) como um discurso de forma indireta.

O discurso verde, de acordo com Santana (2008), geralmente vem acompanhado de algumas subdivisões e uma delas, que corresponde a sustentabilidade e a eco-responsabilidade/eficiência, se encontra claramente nos enunciados dos maiores empreendimentos da região: o bairro planejado Northville e o loteamento fechado Reserva Ecolife. Como pode ser observado no Quadro 4, os enunciados exploram a oferta de uma vida “sustentável” regada de alternativas de aprimoramento dos empreendimentos para uma melhor utilização dos recursos naturais.

customização, do imóvel personalizado. 19. discurso da urgência e da antecipação; 20. discurso personalizado; e o 21. discurso da felicidade. (SANTANA, 2008; 2013)

⁶⁷ Site do Reserva Ecolife: Parque das Palmeiras.

⁶⁸ Visto que a pesquisa de Santana (2008; 2013) fundamentou a produção de uma tese/livro que teve a análise dos grupos de discurso como objetivo principal, além de trazer uma maior quantidade de empreendimentos (52), maior quantidade de materiais levantados, bem como uma análise detalhada das ilustrações presentes nos veículos. Dessa forma, Santana precisou ter uma metodologia de apresentação e análise dos discursos mais detalhada.

⁶⁹ A formatação dos quadros foi baseada no trabalho de Santiago (2014) que sistematizou os enunciados dos veículos de promoção por temas e, dentre outras colunas, destacou a ocorrência do tema no marketing do empreendimento e a expressão utilizada, porém não o enunciado direto, como retratado no presente estudo.

Quadro 4 - Grupo de Discurso: Verde.

Empreendimento	Grupo de discurso	
	Verde	
	Ocorrência	Enunciado
Northville	SIM	"Para nós, o futuro é sustentabilidade"; "Um dos pilares do projeto Northville é de que o desenvolvimento precisa acontecer em paralelo com a preocupação sócio-ambiental. Essa filosofia se reflete em várias medidas que norteiam o nosso projeto: o cuidado em causa o mínimo possível de impacto no meio, a preocupação com a utilização de recursos naturais, a menor necessidade de locomoção com menor emissão de poluentes e o emprego de tecnologias que aperfeiçoam os processos de produção sem aumento no uso de energia"; “Ventilação: edifícios residenciais com ventilação natural; Materiais: utilização de materiais de baixo impacto; Reflorestamento: reflorestamento da mata ciliar (às margens de rios e mananciais); Iluminação: iluminação pública com painéis solares; Pisos permeáveis: pisos permeáveis para diminuição do calor; Vedações: vedações translúcidas para maior integração com o meio; e Fachadas: fachadas protegidas da insolação poente”.
Portal Goiana Residence	NÃO	-----
Reserva Atlântica Cajueiros Condomínio-club	NÃO	-----
Caminho da Praia Residence Club	NÃO	-----
Mirante do Mar	SIM	"Lotes com vista para o mar" "Loteamento exclusivo em Goiana com vista para o mar de Ponta de Pedras"
Goiana Beach Life	NÃO	“Uma superestrutura a poucos minutos da praia!”
Reserva Ecolife: Parque das Palmeiras	SIM	“Um novo conceito de vida sustentável”; "Sustentabilidade: Utilizar os recursos da natureza sem agredir o meio ambiente é o que existe de mais moderno na arquitetura atual. O Reserva Eco Life apresenta novo conceito de vida sustentável que prioriza a utilização de maneira adequada dos elementos naturais, como o vento, a água e o sol, aliando as necessidades dos moradores aos recursos do local."; "Surpreenda-se com uma nova proposta de estilo de vida, em que a sustentabilidade, a segurança e o conforto estão em plena harmonia com a natureza.". “Aproveitamento da circulação natural do ar; Disposição dos lotes buscando o melhor aproveitamento e incidência de luz solar; Captação, tratamento e armazenamento de água para reutilização; Projetos alternativos para fornecimento de energia; Sistema de coleta seletiva de lixo e resíduos; Replanteio de árvores, inclusive em maior quantidade do que a desmatada.”

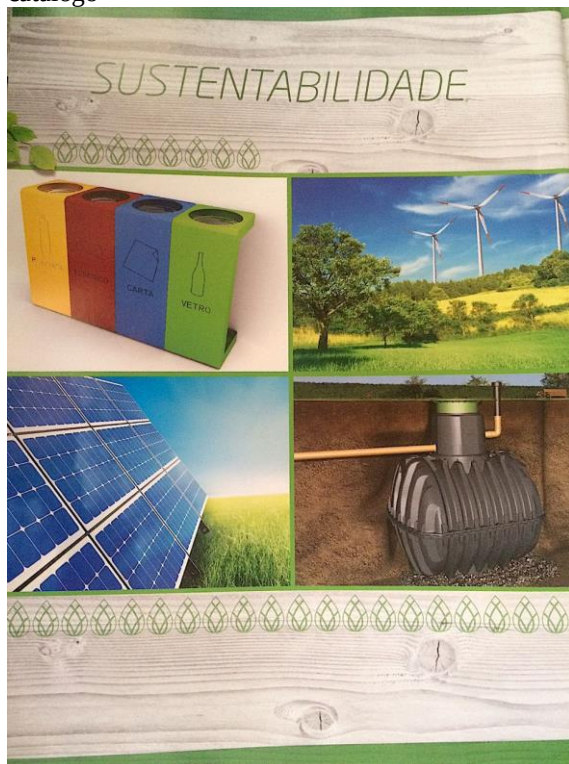
Elaboração: Alexandra Luna (2017).

Quando se trata do empreendimento Reserva Ecolife, os aspectos relacionados ao sistema de coleta seletiva, projetos alternativos de energia, bem como ao tratamento e aproveitamento da água são acompanhados de imagens ilustrativas (Figura 93) que destacam o “modo de vida sustentável”. Entretanto, é importante ressaltar que, mesmo que demonstrado

nas imagens do material de divulgação, de acordo com a imobiliária Imobi, não haverá torres eólicas, apenas o painel solar para as áreas comuns.

Outro elemento abordado no discurso verde é a referência da proximidade do empreendimento com a natureza. Essa referência pode ser abordada de forma direta, como nos enunciados do Mirante do Mar e do Goiana Beach Life (Quadro 4) que ressaltam a proximidade e a vista da praia de Ponta de Pedras, como também de forma indireta a partir do “uso de tonalidades verdes nos folders, ou uso de elementos simbólicos a exemplo das folhas e árvores, como que ativando subliminarmente o imaginário social de quem recebe o folder” (SANTANA, 2008 p. 48). Essa forma indireta pode ser vista claramente na capa do catálogo do empreendimento Reserva Ecolife (Figura 94), bem como na foto de divulgação da perspectiva geral do mesmo empreendimento (Figura 95) que demonstra a área de entorno cercada de mata, enquanto que na realidade o entorno é coberto de áreas de cana-de-açúcar (Figura 96).

Figura 93 - Reserva Ecolife: discurso verde no catálogo



Fonte: Divulgação/Imobi. Catálogo cedido pela incorporadora (junho/2017).

Figura 94 - Reserva Ecolife: discurso verde na capa do catálogo



Fonte: Divulgação/Imobi. Catálogo cedido pela incorporadora (junho/2017).

Figura 95 - Reserva Ecolife: Perspectiva gera do empreendimento e entorno.



Fonte: Divulgação/Imobi. Disponível em: <<http://www.imobi.com.br/imoveis/parque-das-palmeiras>>. Acesso em dez. de 2017.

Figura 96 - Reserva Ecolife: imagem real da antiga ocupação e do entorno.



Fonte: Google Earth (2010). Acesso em dez. de 2017.

A observação da ocupação anterior do empreendimento, que pode ser vista na Figura 85, deixa mais evidente a necessidade de exaltação da natureza que ocorre no discurso verde. Isso ocorre quando citado no enunciado do empreendimento o “replanteio de árvores, **inclusive em maior quantidade do que a desmatada**” [grifo nosso] (Quadro 4) como um aspecto sustentável, sendo que a área não apresentava grande quantidade de árvores.

O apelo à natureza por meio do marketing ainda pode ser encontrado na escolha dos nomes e das logomarcas dos empreendimentos como forma de adaptação mercadológica que agrega, de alguma forma, os recursos naturais. Em Goiana (Quadro 4), cinco dos sete nomes de empreendimentos fazem alusão a natureza. Os empreendimentos situados próximos às

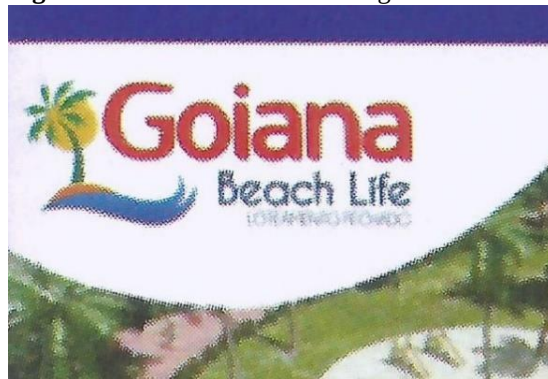
praias trazem na logomarca o desenho do mar, coqueiros e sol (Figura 97 e 98), como também carregam esses simbolismos no nome dos empreendimentos “Goiana Beach Life”, “Mirante do Mar” e “Caminho da Praia”. Os outros dois empreendimentos “Reserva Atlântica dos Cajueiros” e “Reserva Ecolife” vinculam o nome ao termo “Reserva” associando, assim, o empreendimento a um termo utilizado como um espaço natural preservado, mesmo que o primeiro não tenha enunciados que sugerem o discurso verde.

Figura 97 - Mirante do Mar: logomarca.



Fonte: Divulgação/Imobi – Flyer impresso (Anexo C)

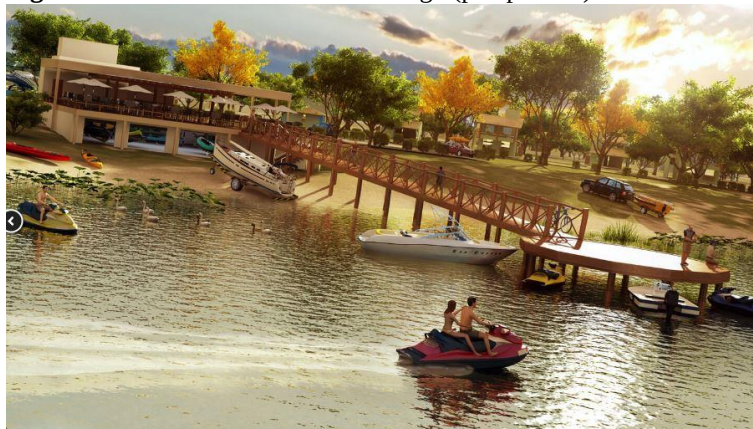
Figura 98 - Goiana Beach Life: logomarca.



Fonte: Divulgação/Imobi – Flyer impresso (Anexo C)

Por fim, outra subdivisão que é citada por Santana (2008) e que pode ser encontrada em alguns dos novos empreendimentos de Goiana são os aspectos ecológicos e de aventura do próprio empreendimento que estejam relacionados à natureza, como: lagos (Reserva Ecolife e bosques para contemplação (Northville). Os “lagos naturais” são, na realidade, duas nascentes situadas na propriedade (Figura 96), e que seguem o fluxo para um afluente (que limita a propriedade ao leste) do rio Capibaribe-Mirim. Para a formação dos lagos, provavelmente, a incorporadora deverá fazer um barramento que pare o fluxo e, assim, haja acumulação de água, já que a incorporadora afirma que não haverá bombeamento de água. A utilização desses lagos, de acordo com a incorporadora, será para pesca, lanchas e jet-skis (Figura 99).

Figura 99 - Reserva Ecolife: uso do lago (perspectiva).



Fonte: Divulgação/Imobi. Disponível em: <<http://www.imobi.com.br/imoveis/parque-das-palmeiras>>. Acesso em dez. de 2017.

Toda essa ode à natureza exposta no marketing dos empreendimentos está também refletida no discurso falado da incorporadora, que associa a escolha das áreas afastadas da cidade, em especial para os loteamentos fechados, como um aspecto para agregar valor por meio da questão da natureza.

Quando se trata de loteamento fechado pode ser numa área afastada da cidade, **onde se explora muito a questão da natureza, a vista do local agregando valores [...]**, com segurança. Porque o projeto diz que é um loteamento fechado onde reúne vários itens de lazer e o fator segurança que a gente procura na cidade, na capital, e não encontra. Ele **procura unir a natureza aos projetos de construção** que hoje são explorados de forma onde pode se atribuir ao perfil do cliente de construir sua casa com uma estética que desejar, dentro das suas possibilidades financeiras, **porém tendo [...] uma mata atlântica, tendo um lago natural, alguns diferenciais que vão trazer essa qualidade de vida que você quer. Você quer respirar um ar puro, você quer acordar ouvindo os pássaros cantando, uma série de fatores que te presenteiam, né?** Conforto, segurança, qualidade de vida é algo que todo mundo sonha pra as suas famílias.[grifo nosso] (Entrevista realizada com o Coordenador Comercial da Imobi em 14/06/2017)

Assim como ressaltado na entrevista, outros dois discursos também são apontados no marketing dos empreendimentos: o do lazer (Quadro 5) e da segurança (Quadro 6). O lazer é retratado por Santana (2008) como “discurso do espaço interno” que, nos empreendimentos em Goiana, é associado aos inúmeros equipamentos de uso comum, muitas vezes chamados de “superestrutura” existentes entre muros. O Quadro 5 demonstra que todos os novos empreendimentos que estão sendo implantados em Goiana utilizam esse discurso e, sobre o desejo ao “lazer”, Santana (2013) afirma que

[...] ter acesso ao lazer representa a possibilidade de desenvolver uma vida privada e viabilizar a construção de utopias concretas com o ‘clube de férias’ (Freitas, 2005b, p.114). Dessa forma, ao introduzir tantas opções de diversão no local de residência, o incorporador modifica o limite entre o público e o privado, transforma todos os dias em domingo e traz o mundo e as férias para dentro dos muros. Os condomínios fechados se apresentam como “uma nova alternativa de lazer associado à moradia e, portanto, fazendo parte irremediável do cotidiano do habitante” (Freitas; Nacif,

2005). Dessa forma, esses empreendimentos são produzidos de modo a se tornarem cada vez mais sedutores e atraentes. (SANTANA, 2013 p.48)

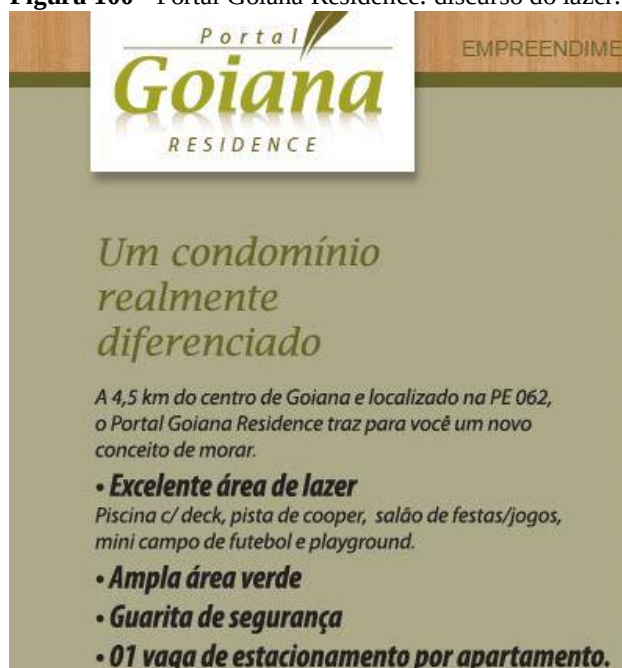
Quadro 5 - Grupo de Discurso: Espaço interno/lazer

Empreendimento		Grupos de Discurso	
		Espaço interno/Lazer	
		Ocorrência	Enunciado
Northville	House (loteamento fechado)	SIM	"Uma área com estrutura completa e lotes especialmente preparados para receber o projeto dos seus sonhos. Viva bem morando num ambiente cercado de verde e desfrute de uma grande diversidade de lazer e diversão, além de espaço para prática de exercícios."
Portal Goiana Residence		SIM	"Condomínio fechado com lazer completo"; "Excelente área de lazer"
Reserva Atlântica Cajueiros Condomínio-club		SIM	"2 quartos, lazer completo e tudo o que você sempre quis"; "Empreendimento com lazer completo, sua família poderá aproveitar cada minuto."
Mirante do Mar		SIM	"Loteamento exclusivo [...]"; "Loteamento fechado com segurança e lazer completo"
Caminho da Praia Residence Club		SIM	"O Caminho da Praia é a mais nova opção de lazer para você e sua família"
Goiana Beach Life		SIM	"uma superestrutura que oferece segurança, lazer, conforto e qualidade de vida"
Reserva Ecolife: Parque das Palmeiras		SIM	"Uma superestrutura com tudo o que você precisa para viver bem"; "[...] dispõe de vários itens de lazer, segurança e conforto para sua família".

Elaboração: Alexandra Luna (2017).

Além desses enunciados, também são ressaltados nos veículos de publicidade a listagem de todos equipamentos de lazer existentes (Apêndice B). Os agentes imobiliários, assim, verificam as tendências do mercado e indicam equipamentos de lazer que ressaltem o caráter inovador do empreendimento inovem os empreendimentos e que se destaquem perante a concorrência. Até mesmo o empreendimento de menor valor por metro quadrado, quando relacionado ao tamanho do apartamento/lote, e que tem o menor número de equipamentos de lazer (Apêndice B), expõe o discurso de “um condomínio realmente diferenciado” que apresenta uma “excelente área de lazer” (Figura 100).

Figura 100 - Portal Goiana Residence: discurso do lazer.



Portal
Goiana
RESIDENCE

EMPREENHIMENTO

Um condomínio realmente diferenciado

A 4,5 km do centro de Goiana e localizado na PE 062, o Portal Goiana Residence traz para você um novo conceito de morar.

- **Excelente área de lazer**
Piscina c/ deck, pista de cooper, salão de festas/jogos, mini campo de futebol e playground.
- **Ampla área verde**
- **Guarita de segurança**
- **01 vaga de estacionamento por apartamento.**

Fonte: Divulgação/Inocoop Plus. Disponível em:

<<http://www.portalgoianaresidence.com.br/home/empreendimento.php>> Acesso em 8 de agosto de 2017.

Além dos discursos diretos, os diferentes ambientes de lazer são destaques nos veículos de publicidade, que expõem em diferentes perspectivas as inúmeras opções de lazer. O destaque maior vai para a piscina que, além de ser um item presente em todos os empreendimentos (Apêndice B), é sempre colocada em evidência (Anexo A, B e C). Ao lado do lazer, nestes anexos também são destacados os aspectos de segurança (Figura 101) e Quadro 6).

Figura 101 - Goiana Beach Life: discurso da segurança e do lazer.



Mirante
by Imobiliária

IMAGEM REAL DO LOCAL

PRONTO PARA CONSTRUIR

LOTES com até 500m²

Loteamento fechado, com segurança e lazer completo.

Fonte: Divulgação/Imobi. Folder (Anexo B).

Quadro 6 - Grupo de Discurso: Segurança.

Empreendimento		Grupos de Discurso	
		Segurança	
		Ocorrência	Enunciado
Northville	House (loteamento)	NÃO	-----
	Residence (apt.)	SIM	"Apartamentos completos, com comodidade, segurança e conforto"
Portal Goiana Residence		SIM	"Mais segurança"
Reserva Atlântica Cajueiros Condomínio-club		SIM	"More seguro: monitoramento por câmeras e guarita com controle de entrada."
Mirante do Mar		SIM	"Loteamento fechado com segurança e lazer completo"
Caminho da Praia Residence Club		NÃO	-----
Goiana Beach Life		SIM	"Loteamento fechado com segurança e lazer completo"; "Uma superestrutura que oferece segurança, lazer, conforto e qualidade de vida".
Reserva Ecolife: Parque das Palmeiras		SIM	"Loteamento fechado com segurança e lazer completo"; "[...] dispõe de vários itens de lazer, segurança e conforto para sua família".

Elaboração: Alexandra Luna (2017).

A infraestrutura de segurança dos empreendimentos, por serem esses voltados para o público de uma classe socioeconômica média, são limitados a muros nos arredores, guarita de segurança e monitoramento por câmeras (Figura 102). O discurso de segurança a partir do produto habitacional está diretamente associado aos crimes nas grandes cidades que provocam uma constante sensação de medo que estimula os moradores a procurarem ambientes em que se sintam seguros e uma opção seria a obtenção de moradias em loteamentos e condomínios fechados.

Figura 102 - Reserva Atlântica dos Cajueiros: discurso de segurança.

Fonte: Divulgação/Nacional Empreendimentos - Flyer (Anexo A).

Sendo assim, a violência urbana é empregada no discurso midiático do produto imobiliário habitacional para favorecer os novos empreendimentos que oferecem um aparato de segurança, serviços e equipamentos de lazer que isolam os seus moradores e fazem com que estes usufruam de um lugar exclusivo, protegido da violência e perto dos seus comuns. (BARROSO 2015). O discurso de segurança utilizado no marketing se encontra explícito no discurso falado durante a entrevista com a incorporadora quando questionado se a localização dos empreendimentos em áreas periféricas dá o maior retorno, já que todos os loteamentos fechados da Imobi são nessas áreas.

Sem dúvida! A gente trabalha baseado nas pesquisas, o que o mercado diz hoje? Que a segurança pública passa por momentos superdifíceis. Você vê você refém dentro de uma moradia atrás das grades, suas crianças não podem brincar nas ruas,[...] não tem espaço pra brincar de brincadeiras de rua. Pensamos em que? Pegamos uma área onde fica uma distância X da cidade, da capital, de fácil acesso, onde tem uma natureza diferenciada [...] e você pode realizar um projeto unindo o útil ao agradável. E lá você vai ter o fator segurança, você tá numa área de 25, 30, 40 hectares, 100 hectares, onde vai ser todo fechado e você vai ter liberdade, não é uma liberdade que você vai ter num apartamento de 70, 80, 100 m², onde a sua área limite é aquele 100 m². [...] (Entrevista realizada com o Coordenador Comercial da Imobi em 14/06/2017)

A entrevista reafirma a insegurança urbana somada com cada vez menos m² dos produtos habitacionais nas cidades e que, diante disso, o loteamento fechado situado em áreas periféricas seria a solução de “liberdade” para a atual geração de compradores, sendo a liberdade sinônimo de espaço e segurança, ambos privados. Como visto, os discursos recorrem a estratégias para que as famílias abram mão do conforto e comodidade de morar/ter lazer/investir no centro e passem a enxergar as áreas mais afastadas com um novo olhar. Ao levar em consideração que a escolha de um imóvel envolve questões que vão além do produto habitacional em si, Barbosa (2014) afirma que

Não se compra um imóvel em si, mas suas virtualidades ou relações espaciais, a exemplo da eventual proximidade com a oferta de determinados serviços e produtos ou ainda alguns elementos subjetivos relacionados a *status* ou prestígio social. Muitas vezes, na decisão por este ou aquele imóvel enquanto fragmento do espaço social, são levadas em conta mais as possíveis externalidades positivas do que propriamente o imóvel em si. (BARBOSA, 2014, p. 91)

Nesse sentido, o discurso precisa enfatizar aspectos locais que despertem o interesse dos compradores. Em Goiana, os enunciados que se associam com o discurso de localização enfatizam a proximidade com a cidade de Goiana⁷⁰ e com as praias (Quadro 7).

⁷⁰ Ressalta-se a histórica importância regional da cidade, como demonstrado no tópico 2.2, deste estudo.

Quadro 7 - Grupos de Discurso: Localização do empreendimento.

Empreendimento	Grupo de discurso	
	Localização	
	Ocorrência	Enunciado
Northville	SIM	"Para nós, o futuro é integração: [...] além de toda a estrutura planejada que o bairro oferece, temos o grande diferencial da proximidade com o centro histórico de Goiana, que é Patrimônio Histórico Nacional, com as Igrejas, as praças, a cultura e as pessoas." "Vizinhança: relação de vizinhança entre bairro e cidade"
Portal Goiana Residence	SIM	"Mais próximo - Excelente localização: Próximo ao centro de Goiana, o empreendimento está a apenas 14 km dos polos automotivo e vidreiro. Além, é claro, das maravilhosas praias do litoral norte".
Reserva Atlântica Cajueiros Condomínio-club	SIM	"Lançamento em Goiana - ao lado do novo SENAI".
Mirante do Mar	SIM	"Lotes com vista para o mar" "Loteamento exclusivo em Goiana com vista para o mar de Ponta de Pedras"
Caminho da Praia Residence Club	NÃO	-----
Goiana Beach Life	SIM	"Uma superestrutura a poucos minutos da praia!"
Reserva Ecolife: Parque das Palmeiras	SIM	"Próximo ao movimentado município de Goiana e cenário de uma riqueza cultural ímpar, Itambé tem na sua geografia, com seus rios, relevo e solo, verdadeiros patrimônios intangíveis para o estado de Pernambuco."

Elaboração: Alexandra Luna (2017)

Os empreendimentos situados no eixo próximo a cidade de Goiana enfatizam principalmente a relação com esta. O Northville destaca essa conexão quando relacionado aos enunciados de integração e vizinhança (Quadro 7), remetendo a proximidade com o Patrimônio Histórico e às pessoas. Por se tratar de um bairro que pretende oferecer equipamentos de saúde, lazer, comércio e serviços, o enfoque, assim, não pode ser centro da cidade como também fornecedor desses atributos. O condomínio vertical Portal Goiana Residence atribui a “excelente localização” a proximidade com o centro de Goiana, às praias - também citadas no discurso dos empreendimentos situados próximos a estas-, e a distância com polos industriais (Figura 103).

Figura 103 - Portal Goiana Residence: marketing de localização.



Fonte: Divulgação/Inocoop Plus. Disponível em: http://www.inocoopplus.com.br/home/ver_empreendimento.php?id=2 Acesso em agosto de 2017.

Mesmo situado em Itambé e tentando destacar até os “rios e solos” do município como atributos, o Reserva Ecolife se refere a proximidade do município de Goiana e traz como discurso indireto, através de imagens em seu material de divulgação, fotos que correspondem a Goiana e as empresas âncoras dos polos industriais automotivo, vidreiro e farmacoquímico (Figura 104).

Figura 104 - Reserva Ecolife: discurso de localização.



Fonte: Divulgação/Imobi. Catálogo cedido pela incorporadora (junho/2017).

Dessa forma, além dos atributos já existentes em Goiana, fatores relacionados à inserção dos novos polos industriais no município também são escolhidos pelos agentes imobiliários para promover os produtos habitacionais (Quadro 8).

O novo cenário econômico que o município de Goiana tem vivido, como já ressaltado, é um dos principais motivos para a atração dos agentes promotores imobiliários para a região, sendo assim, não poderia se ausentar dos discursos utilizados nos veículos de divulgação dos empreendimentos. O Northville, por exemplo, consegue trazer aspectos que englobam desde Goiana vista como cidade com elementos históricos (Quadro 7) até como “centralidade em relação aos novos Polos de Desenvolvimento” (Quadro 8), agregando o antigo e o novo ao discurso.

Quadro 8 - Grupos de Discurso: Polo Industrial de Goiana.

Empreendimento	Grupo de discurso	
	Polo Industrial de Goiana	
	Ocorrência	Enunciado
Northville	SIM	"O Northville foi concebido como um novo bairro para Goiana, uma expansão que percorre, junto ao município, o caminho de desenvolvimento"; "Centralidade em relação aos novos Polos de Desenvolvimento"
Portal Goiana Residence	SIM	"Goiana: grandes investimentos e muito desenvolvimento"; "[...] o empreendimento está a apenas 14 km dos polos automotivo e vidreiro. [...]".
Reserva Atlântica Cajueiros Condomínio-clubes	NÃO	-----
Mirante do Mar	SIM	"A sua grande oportunidade de garantir um excelente negócio na região de GOIANA, que está sendo chamada de "A NOVA SUAPE".
Caminho da Praia Residence Club	NÃO	-----
Goiana Beach Life	SIM	"O município de Goiana é considerado um lugar de investimentos com retorno garantido, por estar localizado num dos centros econômicos de Pernambuco"
Reserva Ecolife: Parque das Palmeiras	SIM	"Afim, em Goiana, a forte presença de empreendimentos geradores de emprego e renda enriquece a região, são mais de 30 empresas em pleno desenvolvimento."

Elaboração: Alexandra Luna (2017)

O uso da associação do momento atual com o termo “desenvolvimento” que aparece no enunciado do Northville também é utilizado em mais dois empreendimentos (Portal Goiana Residence e Reserva Ecolife), propagando, assim, o termo como sinônimo de “crescimento econômico”, e que, assim como “sustentabilidade”, geralmente “enche os olhos” do público.

A incorporadora Imobi, responsável pelos empreendimentos Mirante do Mar, Goiana Beach Life e Reserva Ecolife, aborda na divulgação dos empreendimentos situados na região de Goiana, o município como um dos “centros econômicos de Pernambuco” e que tem a “presença de empreendimentos geradores de emprego e renda” que enriquecem a região e, em um dos discursos, associa Goiana como “A NOVA SUAPE” (Figura 105). Suape corresponde a um Complexo Industrial e Portuário que teve e continua tendo proporções, em diversos âmbitos, maiores do que está ocorrendo em Goiana. Todavia, não pode ser negado que a chegada de indústrias de grande porte modifica a dinâmica de um território e proporciona reflexos diretos na ação dos agentes imobiliários.

Figura 105 - Mirante do Mar: discurso do Polo industrial de Goiana.



Fonte: Divulgação/ Imobi. Disponível em: <<http://www.imobi.com.br/imoveis/mirante-do-mar>> Acesso em dezembro de 2017.

Diante do retratado, o discurso, visto como uma das estratégias que os agentes promotores imobiliários utilizam para promover o produto habitacional, é utilizado em Goiana ressaltando os temas ligados a natureza, lazer e segurança, comumente utilizados no marketing habitacional. Entretanto, outro elemento é colocado como destaque para a comercialização desses produtos: a peculiaridade do lugar. Em Goiana, além dos discursos analisados nos Quadros 7 e 8, os veículos de propaganda trazem figuras de localização do empreendimento, onde retratam diversos atributos espaciais existentes e a relação entre estes, analisados no tópico a seguir.

4.3.2 A comunicação a partir das relações espaciais: um breve ensaio da leitura dos mapas de localização dos empreendimentos habitacionais

Como visto, além dos textos, as imagens utilizadas no marketing habitacional também são formas de discurso, mesmo que indireto. Dentre as imagens contidas nos sites,

folders e flyers dos produtos imobiliários ofertados em Goiana, se destacam os mapas de localização. Esses mapas reafirmam que os agentes imobiliários levam em consideração que a demanda não escolhe o produto habitacional apenas pelo imóvel em si, mas também pelas demais relações espaciais existentes. Dessa forma, os mapas de propaganda imobiliária, além de localizar os empreendimentos, representam o espaço e destacam os atributos espaciais relevantes que permitem a extração de sobrelucros de localização por meio da difusão do discurso de proximidade e distância, associado aos enunciados destacados nos Quadros 7 e 8, como discutido por Gonçalves (2008).

Frases comuns nesses panfletos como “perto de tudo”, significam, na verdade, proximidade e distância. A proximidade, embora se refira à cidade como um todo, está associada a elementos específicos que interessam ao grupo social constituído pelos consumidores desse tipo de mercadoria. Ao mesmo tempo em que o mapa mostra acessibilidade/proximidade, ele mostra também exclusividade / distância da cidade. Em termos práticos, a proximidade e a distância constituem-se em atributos fundamentais na lógica de reprodução do capital imobiliário, uma vez que permitem a extração de sobrelucros de localização. E os mapas de propaganda imobiliária contribuem para esse processo a partir da difusão de um discurso que reforça e legitima tais atributos. (GONÇALVES, 2008 p.96)

Ao citar as imagens de localização dos empreendimentos habitacionais como “mapas de propaganda”, o presente estudo, assim como o de Gonçalves (2008), tem como base a trajetória de pesquisa de Girardi (1997; 2000; 2013; 2014) sobre leitura de mapas, dentre estes, os de propaganda imobiliária. Mesmo que esses mapas, em sua maioria, não tenham elementos formais da cartografia (legenda, norte, escala, coordenadas...) que fazem com que sejam considerados “mapas verdadeiros”, a autora (2013) enfatiza que na cartografia geográfica não deve ser desconsiderada as demais representações espaciais que não seguem as especificações técnicas⁷¹ e indaga: “e os mapas das nações indígenas e de outras sociedades cujo referencial é outro? Não são mapas? E mapas turísticos, de propaganda imobiliária, de jornal...” (GIRARDI, 2013 p.25) e reflete que “a crítica corporativa resolveu essa questão mudando o nome destes produtos cartográficos: croquis, mapa mental, mapa ilustrativo. Essa visão eurocêntrica e elitista da cartografia em muito pouco contribuía para fazer avançar a discussão sobre o mapa na Geografia.” (Ibid., p.25).

Girardi (2000) destaca que se deve ir além do enfoque ontológico do que é mapa e da sua elaboração técnica e avançar nas formas de compreender a sociedade por meio da leitura dos mapas, sendo estes, discursos sobre o território e que apresentam conteúdos ideológicos.

⁷¹ Girardi (2013) aponta que a visão do que é ou não é mapa ganhou força no período neopositivista devido ao crescimento da Cartografia Digital e dos Sistemas de Informação Geográfica.

A grande importância do mapa na Geografia reside na sua leitura e não exclusivamente na sua elaboração técnica. Podemos estabelecer aqui um paralelo entre a leitura de textos e a de mapas: aprendemos a ler criticamente textos, chegando ao refinamento de desvendar sua ideologia, intenções e opções teórico-metodológicas, mas não aprendemos a fazer exercício semelhante em relação aos mapas. [...]. Os mapas copiamos-los, literalmente, ou produzimos-los sob um conjunto rígido de técnicas e, pior, não percebemos o conteúdo ideológico e às vezes até mitológico do que estamos reproduzindo. (GIRARDI, 2000 p.43)

Destarte, para compreender a estratégia dos agentes imobiliários por meio da leitura dos mapas inseridos nos veículos de propaganda dos produtos habitacionais em Goiana, será levada em consideração os estudos de Girard (1997; 2000; 2013; 2014). Nestes, a autora buscou as possibilidades de leitura de mapas que evidenciassem o discurso subliminar e contribuíssem para ir além da análise dos procedimentos técnicos. A partir disso, utilizou como base as obras de linguistas, iniciando com a linguística estrutural da “Semiologia” de Saussure (1975, apud Girardi 2013 p.23) a partir da introdução da noção do signo, sendo este “uma entidade que tem um significante (a expressão material) e um significado (o conceito, a imagem mental – imaterial)”, e, como base teórica principal, as obras de linguistas francês Roland Barthes (1993 apud Girardi, 2013). Este apresenta o estudo da leitura da sociedade por meio da leitura dos mitos nas imagens e, sendo um mapa também uma imagem, contribui para elaborar um procedimento de leitura de mapas. Barthes (Ibid) faz uma crítica à semiologia a dizer que esta era uma ciência voltada para as formas, sendo a análise do conteúdo responsabilidade da ideologia, e que a mitologia estaria inserida tanto na semiologia (forma), quanto na ideologia, estudando as “ideias em forma”.

Assim, Girardi apresenta que a leitura de mapas vai além da relação símbolo-legenda, “já que este é o aspecto literal da representação cartográfica, mas a intenção desta representação, a sua retórica, o mito que propaga.” (Girardi, 2000 p. 47-48). O mito, conforme Barthes (1993 apud Girardi 2000), insere um sentido pleno à uma forma vazia, estando, assim, contido nesta, mas de uma maneira deformada, alienada. Sendo assim, segundo Barthes (1993 apud Girardi 2013 p.26), “o mito é um sistema semiológico segundo que se constrói a partir de uma cadeia semiológica pré-existente, ou seja, um signo pleno que contém significante e significado é transformado em mero significante (forma) ao qual se atribui um novo significado (conceito)”.

“O mito é lido como um sistema fático quando é apenas de um sistema semiológico” (Barthes, 1993 p.152 apud Girardi, 2000 p.48). Essa afirmação se encontra claramente nos

mapas, onde os elementos escolhidos estrategicamente para serem representados são tomados como fato, como colocado por Gonçalves (2008).

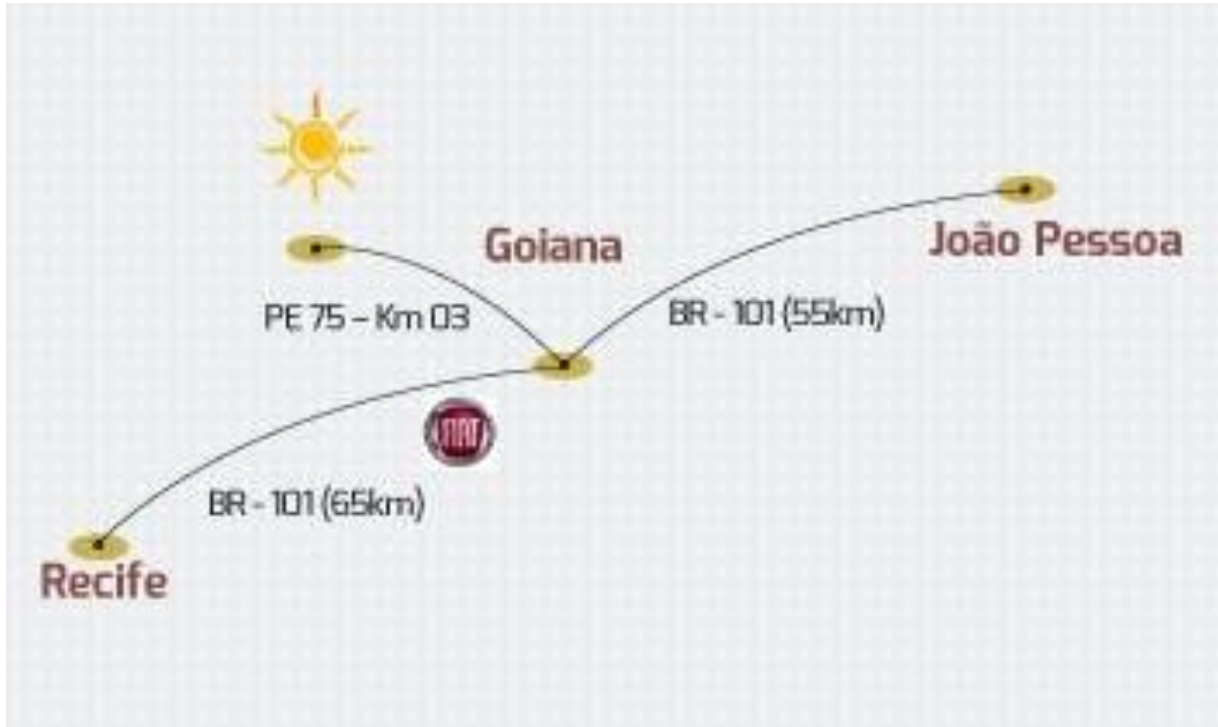
No processo de elaboração de mapas, independente do tipo, ocorre a seleção de elementos que serão representados. Nesse sentido, o mapa afirma a existência de determinados atributos espaciais e, ao mesmo tempo, nega outros. Por conseguinte, os elementos representados, cristalizados no mapa, são tomados como fatos, e não como algo selecionado, escolhido, por quem faz o mapa. É nesse momento que o mito se apropria do primeiro sistema semiológico e promove a difusão de uma ideologia através do mapa. (GONÇALVES, 2008 p.91)

Diante desse contexto, Girardi (1997; 2000; 2013; 2014) utiliza em seus trabalhos a leitura do mito cartográfico a partir da “elucidação do *significante* do mito, ou seja, o que era *sentido pleno* (literal) e foi transformado em *forma vazia* e que foi naturalizado, recebendo um outro *conceito*. ” (Girardi, 2000 p.48). Sendo assim, a autora utilizou os seguintes procedimentos, também levados em consideração no presente estudo: (a) leitura denotativa, a partir da identificação e análise do primeiro sistema semiológico, ou seja, dos aspectos icônicos (gráficos) e linguísticos (verbais) e a forma como se articulam no discurso, compreendendo seu sentido; e a (b) leitura conotativa, a partir da análise do segundo sistema semiológico, o mito, por meio da percepção da intenção do primeiro sistema semiológico, das suas conotações possíveis e retóricas, que poderiam assinalar, assim, o contexto de significação do mapa, ou seja, a percepção do mito. (GIRARDI, 1997; 2000; 2013)

Ao levar em consideração a abordagem teórico-metodológica exposta, foi realizada uma breve análise de quatro mapas e duas figuras (de entorno dos empreendimentos)⁷² de propaganda imobiliária dos empreendimentos habitacionais de Goiana (Quadro 3) que ocorreu em dois momentos: (a) no primeiro momento, referente a leitura denotativa, foi elaborado o Quadro 9, onde há a identificação dos elementos, como: ícones representando rodovias e pontos de referência (comércio, serviços, indústrias, cidades, praias), bem como alguns elementos textuais que identificam lugares (cidades, praias), soma-se a isso a identificação das áreas livres (vegetação, cor); (b) a partir da leitura denotativa inicial, foi realizada uma breve leitura conotativa, onde foi levada em consideração a análise dos Quadros 9, 10 e 11 com o intuito de identificar as possíveis conotações dos mapas de propaganda dos produtos imobiliários ofertados em Goiana, assinalando, assim, as suas verdadeiras intenções e significados.

⁷² Como não foram encontrados mapas que se referem aos loteamentos fechados Mirante do Mar e Goiana Beach Life, foram utilizadas figuras que mostram uma visão geral do empreendimento e do seu entorno, visto que estas apresentam alguns elementos textuais e visuais de localização.

Quadro 9 - Mapas de propaganda imobiliária em Goiana (Northville e Portal Goiana Residence): leitura denotativa.

Empreendimento	Mapas de localização	Elementos da figura					
		Acessos rodoviários	Pontos de Referência		Cidades	Áreas livres	Textos
			Comércio/ serviços	Indústrias			
Northville		BR 101 e PE-75.	---	FIAT	Recife e João Pessoa.	Branco.	Cidades , rodovias e distância das capitais mais próximas.
Portal Goiana Residence		BR 101; PE-75; PE 062.	TRT, Faculdade, Hospital Municipal, SESC, SENAI e Escola Técnica Estadual.	Polo Farmacoquímico, Polo vidreiro, e FIAT.	Recife, João Pessoa, Condado, Pitimbu, Itamaracá.	Diferentes tons de verde; bege (areia da praia) e azul (mar).	Cidades; rodovias e praias.

Quadro 10 - Mapas de propaganda imobiliária em Goiana (Reserva Atlântica dos Cajueiros e Mirante do Mar): leitura denotativa.

Empreendimento	Mapa de localização/ Figura de entorno	Elementos da figura					
		Acessos rodoviários	Pontos de Referência		Cidades/ bairros	Áreas livres	Textos
			Comércio/ serviços	Indústrias			
Reserva Atlântica Cajueiros Condomínio-clube		BR 101, PE 075 e PE 062.	SENAI, Espaço da moda e Argil artefatos.	FIATe VIVIX.	Recife	Cor verde e vegetação. Cor cinza: mancha urbana.	Inseridos em ícones: Recife, rodovias, indústrias e comércio.
Mirante do Mar		BR 101 e PE 049.	--	--	Praia de Ponta de Pedras.	Imagem de satélite com área de vegetação e área urbana.	Praia, rodovia, equipamentos de lazer oferecidos no empreendimento.

Quadro 11 - Mapas de propaganda imobiliária em Goiana (Goiana Beach Life e Reserva Ecolife): leitura denotativa.

Empreendimento	Figura de entorno/ Mapa de localização	Elementos da figura					
		Acessos rodoviários	Pontos de Referência		Cidades/ bairros	Áreas livres	Textos
			Comércio/ serviços	Indústrias			
Goiana Beach Life		BR 101 e PE 049;	--	--	Praia de Ponta de Pedras.	Cor verde e coqueiral.	Indicação da área verde do empreendimento, rodovia e praia.
Reserva Ecolife: Parque das Palmeiras		BR 101 e PE 075.	--	FIAT, VIVIX, HEMOBRÁS e KLABIN	As cidades de Itambé e Goiana. Divisa dos estados da Paraíba e Pernambuco.	Diferentes tons de verde.	Estados e rodovias; inseridos em ícones: cidades e indústrias.

Elaboração: Alexandra Luna (2018)

Pode ser observado nos Quadros 9, 10 e 11 os elementos que foram escolhidos pelos agentes imobiliários para compor os mapas de propaganda em Goiana e que localizam os empreendimentos e ressaltam os atributos espaciais do seu entorno direto e indireto. Dentre os diversos atributos existentes no município, apenas alguns foram escolhidos por cada agente para estarem no mapa em conjunto e de forma conectada com o produto imobiliário ofertado. As formas de representação desses elementos também são decididas dentre uma gama de ícones representativos. E, é importante salientar que as escolhas desses elementos e suas formas de representação, bem como a escolha de negligenciar alguns destes, não são realizadas sem juízo de valor.

Por se tratar de uma estratégia de comunicação que pretende ser compreensível para todos os públicos, não há a necessidade de elementos cartográficos, havendo apenas a presença, em alguns mapas, do norte geográfico (Mirante do Mar e Goiana Beach Life – Quadros 10 e 11) e da legenda (Portal Goiana Residence – Quadro 9). A inexistência de elementos formais da cartografia, como as coordenadas, faz com que os mapas de propaganda sejam livres para apresentar distorções quanto as proximidades e distâncias. Em sua maioria, somados com os enunciados (Quadro 7 e 8), transmitem o discurso de que o produto habitacional ofertado está mais próximo dos atributos espaciais “mais importantes” de acordo com a escolha dos agentes imobiliários.

O Quadro 9 apresenta dois mapas com altas distorções. O mapa do empreendimento Northville destaca a proximidade com as capitais João Pessoa e Recife, utilizando um ícone que remete a “um pulo de distância” ao mesmo tempo que resalta as distâncias reais por meio de elementos textuais. O mapa do Portal Goiana Residence aproxima uma grande quantidade de atributos existentes em Goiana, com destaque para a margem direita da BR 101, onde o mapa força a proximidade com as praias do município, além de destacar textualmente as de municípios vizinhos. A figura de entorno do Mirante do Mar (Quadro 10) além de demonstrar o aumento da dimensão do empreendimento, apresenta uma base de imagem de satélite diferente da real localização, como pode ser comparada com a Figura 106. Essa distorção faz com que o empreendimento supostamente esteja mais próximo à praia e à rodovia PE 49, dois elementos geralmente ressaltados nos mapas de propaganda e que atribuem sobrelucro de localização ao produto imobiliário.

Figura 106 - Mirante do Mar (em laranja): localização em imagem de satélite



Fonte: Google Earth (2017).

Uma alta distorção também pode ser encontrada no mapa do Reserva Ecolife (Quadro 11), onde, mesmo o empreendimento estando situado em Itambé, é utilizado no seu discurso a proximidade com a cidade de Goiana e às principais indústrias, condizendo com os enunciados e imagens contidas nos veículos de propaganda (Figura 104 – Quadro 8).

O elemento mais importante dos mapas de propaganda imobiliária é o empreendimento habitacional que está sendo ofertado, diante disso, este aparece como destaque em todos os mapas dos Quadros 9, 10 e 11 e está representado por meio da planta e/ou logotipo. Girardi (2000) aponta que o uso dos logotipos nos mapas já traz uma mensagem completa de existência de determinado empreendimento naquele determinado lugar no espaço, esvaziando o sentido maior profundo.

Um dos recursos mais utilizados em Cartografia é a motivação dos elementos gráficos. Assim, tal análise pode, no caso dos mapas, ganhar outras proporções, ou seja, se o elemento gráfico presente no mapa mantém características reais do objeto, como, por exemplo, o logotipo representando uma empresa, esta mensagem já está completa: “Ali existe a empresa X”; já não se considera a função, a história, os possíveis acordos da instalação da empresa naquele lugar. Ela *está* lá. Esse é o processo que Barthes denomina esvaziamento do sentido, que transforma o logotipo ou a representação da empresa na expressão material ou forma do mito. Assim, o *significante* tem então duas faces: o sentido, que é a face plena, e a forma, que é a face vazia. O conceito mítico deforma a face plena, o sentido, privando-o de sua história. (GIRARDI, 2000 p.448)

O logotipo também é o elemento gráfico utilizado para representar as indústrias âncora existentes em Goiana: Fiat Jeep, Vivix e Hemobrás. O destaque para essas indústrias é feito em todos os mapas, exceto nas figuras de entorno do Goiana Beach Life e Mirante do Mar, naturalizando uma imagem de aproximação e conexão do empreendimento imobiliário com esses polos industriais. Isto se dá, como já relatado neste estudo, por serem atributos essenciais vendidos pelos agentes imobiliários por meio dos veículos de propaganda para atrair a demanda.

Destaca-se no mapa do Reserva Ecolife (Quadro 11) a presença da fábrica de papeis reciclados e sacos industriais Klabin. Esta, apesar de não estar inclusa nos polos de destaque do município, se encontra mais próxima do referido empreendimento habitacional e, assim, serve como referência de localização, citada inclusive durante a visita à incorporadora quando questionada sobre a localização do loteamento, em meio a dificuldades de encontrá-lo durante a visita de campo.

A conexão dos empreendimentos com a cidade de Goiana e com o comércio e serviço existente também pode ser observado nos mapas, em especial os do Portal Goiana Residence (Quadro 9) e da Reserva Atlântica dos Cajueiros (Quadro 10), dois empreendimentos situados no eixo cidade de Goiana. Diante dessa maior aproximação com a cidade e por ter como público-alvo também os moradores da cidade de Goiana, há o destaque para pontos de referência públicos (SENAI, TRT, Hospital Municipal, SESC, Escola Técnica Estadual) e privados (Espaço da moda, Argil Artefatos e Faculdade). O mapa do Portal Goiana Residence também aponta o Sítio Histórico, porém este, bem como os outros atributos, exceto o SENAI, estão com a localização errada.

Diferente dos demais, o mapa da Reserva Atlântica dos Cajueiros (Quadro 10) tem representado de forma mais próxima a malha urbana da cidade de Goiana. Esta demonstra que o empreendimento está situado em uma área de expansão e que mantém a continuidade com a cidade, diferente dos demais. A presença do SENAI e do Loteamento Vista Plena (loteamento aberto fortemente divulgado em Goiana) no mapa representa os principais elementos que dinamizam o entorno direto onde o condomínio está situado. Ainda nesse mapa, bem como no mapa do Portal Goiana Residence a descontinuidade das construções existentes na malha urbana dá uma ideia de livre circulação dentro da cidade e, assim, transmite um aspecto importante dos dias atuais: a ausência de problemas com trânsito, já que a demanda pelas vias não seria tão intensa.

O elemento encontrado em todos os mapas e figuras de entorno é a rodovia. Materializadas nas linhas que cruzam os mapas e interligam os lugares, as rodovias estaduais PE 062, OE 075, PE 049 e a federal BR 101 expressa o deslocamento e a conexão dos empreendimentos habitacionais com os demais atributos espaciais e com outras cidades. Todos os empreendimentos apresentam uma ligação direta com alguma rodovia estadual e esta, posteriormente, se conecta com a BR 101, principal rodovia do município e onde estão localizadas as indústrias âncoras dos polos automotivo, vidreiro e farmacoquímico, destacados nos mapas (Quadro 9, 10 e 11). Além das indústrias, a BR 101 interliga os empreendimentos habitacionais com as capitais mais próximas, Recife e João Pessoa, como destacado nos mapas do Quadro 9 e 10. E, como já visto no tópico 2.2 deste estudo, a influência regional de Goiana vem a agregar essas duas capitais, sendo assim, a proximidade e acessibilidade dos empreendimentos com estas cidades também são utilizadas como estratégias de divulgação para a atração dos compradores.

Da mesma forma que elementos são destacados nos mapas, outros são desconsiderados, como é o caso dos rios, povoados, galpões de logística e, por vezes, a cana-de-açúcar, elemento marcante na paisagem do município. Como pode ser visto na figura de entorno do empreendimento Goiana Beach Life no Quadro 11 e comparado com a Figura 107, é negado o elemento representativo da aquicultura e do rio Sirigi⁷³, que margeia a porção noroeste do empreendimento, bem como a área de galpões de logística situada em frente ao loteamento, às margens da PE 049. Todos esses elementos são substituídos por uma textura de coqueiros, o que não há no entorno direito do empreendimento. Como exemplo também no Quadro 11 tem o Reserva Ecolife, que em suas imagens (Figura 95 e 96), bem como no mapa, substitui a ocupação por cana-de-açúcar que margeia o empreendimento, por uma área de mata fechada.

⁷³ O nome do rio foi consultado no mapa de uso do solo do diagnóstico do litoral norte (CPRH, 2003).

Figura 107. Goiana Beach Life (em laranja): localização em imagem de satélite.



Fonte: Google Earth (2016).

Black (1997 apud Gonçalves, 2008) afirma que os mapas são representações seletivas da realidade, onde quem o faz escolhe o que se deve mostrar e negar. “ [...] A palavra ‘mostrar’ é deliberadamente escolhida. [...] O mapa é uma mostra, uma representação. O que é mostrado é real, mas isso não sugere ausência de escolha na seleção e na representação. ” (Black, 1997, p. 11, apud GONÇALVES, 2008 p.90). O que é negado e mostrado como “área livre” (Quadro 9, 10 e 11), na maioria das vezes, é substituído por meio da homogeneidade da cor verde ou pela textura de coqueiros e árvores. No mapa e figura de entorno dos loteamentos fechados Reserva Ecolife e Goiana Beach Life, essa homogeneização passa uma ideia de exclusividade com a natureza, de estar afastado dos centros urbanos.

Diante dessa breve leitura, pode-se dizer que os mapas e figuras de entorno apresentadas, além de localizarem os empreendimentos habitacionais, transmite uma visão do espaço do ponto de vista dos agentes imobiliários, onde os elementos destacados, escolhidos para atrair os consumidores, são colocados como atributos naturais do lugar, afirmando o mito da naturalização da história e da representação da realidade (e às vezes o que nem é real) parcial como total. No geral, um breve ensaio da leitura do mito do mapa dos produtos imobiliários ofertados em Goiana pode se resumir a: empreendimentos margeados pela

natureza e com livre circulação a partir das rodovias estaduais, onde estas são ligadas à BR 101 que conecta os produtos habitacionais às cidades de Recife e João Pessoa, como também às indústrias âncoras dos polos automotivo, farmacoquímico e vidreiro. E, por fim, o povoamento do município se resume à cidade de Goiana e à praia a Ponta de Pedras.

A partir desse contexto, as estratégias de marketing discutidas neste tópico, que compreendem discursos diretos e indiretos através dos enunciados, figuras e mapas contidos nos veículos de propaganda imobiliária, demonstram que os agentes que atuam em Goiana utilizam discursos em comum para venda do produto habitacional situado no município em questão. Esses discursos abrangem desde a diversidade de equipamentos de lazer e segurança contidas no empreendimento, até a sua associação com a natureza, por vezes, com a cidade de Goiana e à praia de Ponta de Pedras, mas sempre destacando a existência da fábrica da Fiat Jeep, como principal, e em segundo plano, da Hemobrás e da Vivix, o que reafirma, assim, a razão para a instalação dos empreendimentos habitacionais e para a atração da demanda.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir do que foi discutido, percebe-se que Goiana vem passando por um processo de reestruturação econômica e territorial através da crescente importância da atividade industrial na dinâmica local. Assim, o município passa a ser visto como um polo de desenvolvimento ao norte da Região Metropolitana do Recife, modificando a sua natureza de influência regional, até então limitada a uns poucos municípios interioranos, e hoje vinculada à dinâmica de metropolização e intensificada a medida em que se torna um polo mais complexo, com o aumento dos fluxos de mercadorias, informações, serviços e pessoas.

Ao levar em consideração esse cenário, os agentes promotores imobiliários, que têm a necessidade constante de disponibilidade do solo urbano e de novas frentes de expansão, passam a enxergar o município como um palco de investimento promissor para a implantação dos seus produtos habitacionais. E então, a expansão do espaço urbano de Goiana, que desde o princípio foi pautada por loteamentos envolvendo núcleos urbanos e antigos povoados, bem como por ocupações de autoconstrução, passa a ser protagonizada pela produção imobiliária empresarial por meio da implantação de novos produtos habitacionais que proporcionam infraestrutura exclusiva e equipamentos de segurança e lazer, seja na tipologia para a classe econômica popular, por meio de condomínios fechados verticais que recebem o financiamento através do PMCMV, ou seja para a classe média, a partir dos loteamentos fechados.

A distribuição espacial desses novos empreendimentos em Goiana indica a atuação do setor imobiliário habitacional a partir de três vetores de expansão: a) a expansão da malha urbana já adensada da cidade de Goiana, às margens das rodovias estaduais PE-075 e PE-062; b) nas áreas próximas a Fábrica da Fiat, na PE 049, após o povoado de Gambá; e c) em direção às praias de Ponta de Pedra e de Barra de Catuama, implantado em continuo ao tecido urbano em expansão. Esses eixos seguem os eixos de expansão de outrora (cidade, áreas estuarinas e áreas litorâneas), porém trazem novas formas de morar em novas localizações. E, para a implantação nestas, há a necessidade de estarem enquadrados nas normas de ordenamento territorial municipais.

O forte arranjo existente entre a Prefeitura de Goiana e os agentes privados também foi exposto e analisado neste estudo, e, quando estes agentes correspondem aos promotores imobiliários, a viabilização para a implantação dos empreendimentos habitacionais estudados

podem ser resumidos em três casos observados: (a) quando mesmo não se enquadrando no zoneamento do Plano Diretor de 2006 e nas alterações de 2012, os empreendimentos foram aprovados pela Prefeitura de Goiana; (b) quando houve a possibilidade da implantação do empreendimento em virtude das alterações que ocorreram no Plano Diretor Municipal de Goiana em 2012; e (c) quando os empreendimentos habitacionais já estavam incluídos nas zonas urbanas ou expansão urbana, porém, de qualquer forma, tratava-se de loteamentos fechados, tipologia de empreendimento que só pode ser implantada se houver a concessão da prefeitura. Diante desses casos, pôde ser visto que em Goiana há criação de um território municipal adaptável e que favorece o protagonismo da produção imobiliária empresarial no processo de expansão urbana.

Ao levar em consideração que uma das principais formas de retorno dos investimentos realizados para a implantação desses empreendimentos imobiliários são a partir da comercialização, foi visto que os agentes promotores imobiliários utilizam o marketing habitacional como uma estratégia para atrair os consumidores desses produtos habitacionais para esse novo lugar. A partir de folders, flyers, banners, catálogos, redes sociais e websites, esses agentes propagam discursos que além de abranger o lazer e a segurança promovida nos empreendimentos, exaltam também os atributos históricos e naturais existentes em Goiana, bem como a atual dinâmica econômica que faz com que município seja visto como um polo de “desenvolvimento”, expondo, assim, a peculiaridade do lugar. Esta se encontra exposta também nos mapas de localização dos empreendimentos que demonstram as relações espaciais existentes e exaltam, dentre outros atributos, as fábricas âncoras os polos industriais, Fiat Jeep, Hemobrás e Vivix, como próximos aos seus empreendimentos, reafirmando, assim, a razão para a instalação dos empreendimentos habitacionais e para a atração da demanda.

Diante da inserção dessas novas formas de produção moradia que trazem uma nova configuração para espaço urbano do município de Goiana, inserido nas direções da dinâmica imobiliária metropolitana do Recife, é necessário que haja um planejamento que abranja todo o território municipal, considerando as suas peculiaridades e os diferentes agentes sociais que ocupam e que têm interesse em investir no município. Assim, as temáticas relacionadas às questões habitacionais e de uso e ocupação do solo têm mais chances de serem efetivadas de maneira que integrem as necessidades e interesses dos diferentes agentes produtores do espaço urbano.

Por fim, por ser uma dinâmica recente, há a escassez de estudos que abranjam outras temáticas que envolvam Goiana e a sua dinâmica regional. Sendo assim, a partir desta dissertação, outros estudos podem ser desenvolvidos sob diferentes olhares, como: (a) a partir da política habitacional, considerando que planos de infraestruturas e de investimentos industriais exercem influência direta nas ações do setor imobiliário para demandas solváveis, ficando um problema para as demandas não solváveis, porém existentes, como os assentamentos precários; (b) por meio das estratégias de financiamento de construção por parte das empresas, considerando a terceirização e aprofundando os tópicos não tratados no presente trabalho; (c) da reconfiguração do processo de urbanização em escala regional e aos fluxos novos evidenciando a mobilidade expandida entre Recife e João Pessoa; e (d) da inadequação do planejamento metropolitano para dar conta de arranjos que ignoram os limites estaduais.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, P. *A cidade caleidoscópica*. Rio de Janeiro: Ed. Bertrand do Brasil, 2007.

ADGOIANA, Agência de Desenvolvimento de Goiana. *Polo Farmacoquímico*. Disponível em: <<http://adgoiana.pe.gov.br/farmacoquimico/>>. *Polo Automotivo*. Disponível em: <<http://adgoiana.pe.gov.br/automotivo/>>. *Polo Vidreiro*. Disponível em: <<http://adgoiana.pe.gov.br/vidreiro/>> Acesso em 19 de julho de 2017.

ALBUQUERQUE, Mariana Zerbone Alves de. *O espaço-mercadoria: objeto político e estratégico na reprodução do capital*. Revista Geográfica de América Central/Número Especial EGAL, Costa Rica, p.1-12, 2011.

ANDRADE, Maurício Oliveira de Andrade. et al. Mobilidade urbana no contexto da organização social do território da Região Metropolitana do Recife. In SOUZA, M A.A.; BITOUN, J. (org.) *Recife: Transformações na ordem urbana*. RIBEIRO, L.C.Q. (coord). 1. ed. - Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015, p.390-416.

BARBOSA, Adauto Gomes. *Exclusivismo socioespacial na Região Metropolitana do Recife: produção do espaço e governança do Complexo Imobiliário, Residencial e de Serviços Reserva do Paiva*. 295 f. Tese de Doutorado (Doutorado Geografia). Departamento de Ciências Geográficas, Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2014.

BARBOSA, David Tavares. *Novos Recifes, velhos negócios. Política da paisagem no processo contemporâneo de transformações da bacia do Pina -Recife/PE: Uma análise do projeto Novo Recife*. 245 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano). Departamento de Ciências Geográficas, Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2014a.

BARRETO, Cláudia Gonçalves Paes. *Renda Fundiária, legislação Urbanística, disputa de usos do solo: a transformação da avenida 17 de agosto em eixo comercial ao longo da última década*. 185 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano). Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Centro de Artes e Comunicação, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2013.

BARROSO, Elvira Maria Fernandes. *Loteamentos Fechados*. Editora Baraúna, 2015.

BITOUN, Jan; MIRANDA, Livia Izabel Bezerra de. A Região Metropolitana do Recife: Principais características da sua região de influência e da integração dos municípios na aglomeração recifense. In SOUZA, M A.A.; BITOUN, J. (org.) *Recife: Transformações na ordem urbana*. RIBEIRO, L.C.Q. (coord). 1. ed. - Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015, p. 45-69.

BITOUN, Jan.; MIRANDA, Livia.; LYRA, Maria Rejane Souza de Brito.; *Mercado de trabalho e estrutural social na região metropolitana do Recife: observações a partir das pnads 2001-2008*. In: RIBEIRO, M. G.; COSTA, L. G.; RIBEIRO, L. C .Q. (org) *Estrutura social das metrópoles brasileiras: análise da primeira década do século XXI*.1. ed. - Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

BRASIL. *Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964*. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, 1964.

BRASIL. *Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979*. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Brasília, 1979.

BRASIL. Lei nº 10.4061, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, 2002.

BRASIL, Lei Federal 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nos 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória no 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nos 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar no 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei no 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Brasília, 2017.

CARLOS, Ana Fani Alessandra. Da “organização” a “produção” do espaço: um texto para discussão. In CARLOS, A. A. F; SOUZA, M.L; SPOSITO, M. E. B. (orgs.) *A produção do Espaço Urbano*. São Paulo: Contexto, 2011. Pag.53-74.

CAVALCANTI, Marília Soares. *As Inovações da Oferta Imobiliária no Produto Residencial: um estudo sobre os Condomínios Resorts no Recife*. 179 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano). Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Centro de Artes e Comunicação, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2011.

CONDEPE/FIDEM, Agência Estadual de Planejamento e Pesquisas de Pernambuco. *Regionalização do Estado de Pernambuco – Histórico*. Disponível em <http://www2.condepefidem.pe.gov.br/c/document_library/get_file?p_l_id=19984&folderId=143436&name=DLFE-12639.pdf> Acesso em 26 de julho de 2017.

_____. *Norte Metropolitano e Goiana: oportunidades e desafios para o desenvolvimento regional sustentável*. 1ª ed. Recife: CONDEPE/FIDEM: 2010.

_____. *Norte Metropolitano e Goiana: oportunidades e desafios para o desenvolvimento regional sustentável*. 2ª ed. Recife: CONDEPE/FIDEM: 2013.

CORREIA, Roberto Lobato. *O Espaço Urbano*. São Paulo, ed. Ática, 4ª edição, 1995.

CPRH, Agência Estadual de Meio Ambiente. *Diagnóstico Socioambiental do Litoral Norte de Pernambuco*. Recife, CPRH: 2003.

CPRH, Agência Estadual de Meio Ambiente. *Unidades de Conservação Estaduais de Pernambuco*. Disponível em: <http://www.cprh.pe.gov.br/ARQUIVOS_ANEXO/Unidades%20de%20Conserva%C3%A7%C3%A3o%20Estaduais.pdf> Acesso em 19 de julho de 2017.

CPRH, Agência Estadual de Meio Ambiente. *Mapa de Zoneamento da APA de Santa Cruz*. Recife, CPRH: 2010.

FERNANDES, Ana Cristina. Conhecimento, desenvolvimento regional e as cidades brasileiras. In: BITOUN, J.; MIRANDA, L. *Desenvolvimento e cidades no Brasil*:

Contribuição para o Debate sobre as Políticas Territoriais. Recife: Observatório das Metrópoles, FASE, 2008.

GIRARDI, Gisele. A cartografia e os mitos: ensaios de leitura de mapas. Dissertação (Mestrado em Geografia Física – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo: São Paulo, 1997.

_____. *Leitura de mitos em mapas: um caminho para repensar as relações entre a Geografia e a Cartografia*. Revista Geografares, Vitória, v. 1, nº 1, jun. 2000, p.41-50.

_____. *Aventuras da leitura de mitos em mapas*. Revista Geograficidade, Rio de Janeiro, v.3 Número Especial, Primavera 2013, p. 22-30.

_____. *Modos de ler mapas e suas políticas espaciais*. Revista Espaço e Cultura, Rio de Janeiro, n.36, jul dez. 2014 p. 85-110.

GOIANA. *Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Goiana: Diagnóstico*. Goiana, 2004.

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 2126, de 23 de março de 2010. *Altera o Mapa de Zoneamento Legal, e modifica as Macrozonas MZ-1, MZ-2 e MZ-3, e dá outras providências*. Legislação, 2010.

GOIANA. Lei nº 2.196, de 05 de junho de 2012. *Altera dispositivos da Lei nº 1.987 e dá outras providências*. Legislação, 2012a.

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.

GONÇALVES, Thalismar Matias. *Leitura de Mapas de Propaganda Imobiliária como possibilidade de investigação do espaço urbano*. GEOGRAFARES, nº 6, p.89-99, 2008.

GRUBER, Rafael Ricardo. *Loteamento fechado, condomínio de lotes e condomínio deitado mutável*. 26. 05.2015. Disponível em: <
<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NTczOQ==>>
Acesso em 21 de junho de 2017.

HARVEY, David. *Espaços de Esperança*. São Paulo: Edições Loyola, 2004.

_____. *A produção capitalista do espaço*. São Paulo: Annablume, 2005.

_____. *O enigma do capital: e as crises do capitalismo*. São Paulo: Boitempo, 2011.

_____. *Cidades Rebeldes*. Do Direito à Cidade à Revolução Urbana. São Paulo: Martins-Fontes, 2014.

_____. *Condição Pós-moderna*. 17. ed. São Paulo: Edições Loyola, 2008.

HEMOBRÁS, Empresa Brasileira de Hemoderivados. *Análise Participativa da Realidade Socioambiental de Goiana*. Recife: Hemobrás, 2013.

_____. *Nossa Fábrica*. Disponível em: <<http://www.hemobras.gov.br/Section/Nos+somos++Hemobras/Nossa+F%C3%A1brica/745>> Acesso em 19 de julho de 2017.

ICMBIO, Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade. RESEX Acaú-Goiana. Disponível em: <<http://www.icmbio.gov.br/portal/unidadesdeconservacao/biomasbrasileiros/marinho/unidades-de-conservacao-marinho/2280-resex-acau-goiana>> Acesso em 19 de julho de 2017.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Divisão do Brasil em Regiões Funcionais Urbanas*. Rio de Janeiro: IBGE, 1972.

_____. *Divisão Urbano Regional 2010*. Rio de Janeiro: IBGE, 2013.

_____. *Regiões de influência das Cidades 1978*. Rio de Janeiro: IBGE, 1987.

_____. *Divisão Regional do Brasil em Mesorregiões e Microrregiões Geográficas*. Rio de Janeiro: IBGE, 1990.

_____. *Regiões de influência das cidades 1993*. Rio de Janeiro: IBGE, 2000.

_____. *Regiões de influência das cidades 2007*. Rio de Janeiro: IBGE, 2008.

_____. *Censo Demográfico 2010*. Rio de Janeiro: IBGE, 2010.

_____. *Noções Básicas de Cartografia*. Rio de Janeiro, 1999.

_____. *Cidades: Goiana – área (2016)*. Disponível em: <<http://cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?codmun=260620>> Acesso em 08 de agosto de 2017.

_____. *ENCICLOPÉDIA dos municípios brasileiros*. Rio de Janeiro: IBGE, 1958. v. 18. p. 57-60. Disponível em: http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv27295_18.pdf. Acesso em 19 de julho de 2017.

JORNAL DO COMÉRCIO. *Bairro Planejado Northville inicia vendas*. 2013. Disponível em: <<http://jconline.ne10.uol.com.br/canal/economia/pernambuco/noticia/2013/03/04/bairro-planejado-northville-inicia-vendas--75355.php>> Acesso em 27 de julho de 2017.

_____. *Goiana comemora a entrada na Região Metropolitana do Recife*. 2017a. Disponível em: <<http://jconline.ne10.uol.com.br/canal/cidades/geral/noticia/2017/12/20/goiana-comemora-a-entrada-na-regiao-metropolitana-do-recife-320771.php>> Acesso em 20 de dezembro de 2017.

_____. *Goiana vai ganhar seu primeiro hotel*. 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 26 de julho de 2017.

_____. *Goiana terá apartamentos populares*. 2014a. Disponível em: <<http://jconline.ne10.uol.com.br/canal/imoveis/noticia/2014/09/04/goiana-tera-apartamentos-populares-143965.php>> Acesso em 26 de julho de 2017.

_____. *Mercado imobiliário permanece aquecido em Goiana*. 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 27 de julho de 2017.

LIMA, Janaina Aparecida Gomes de. *Inovações no produto imobiliário: o modelo de "cidades e bairros planejados" como paradigma de uma nova governança?* 162 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano). Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Centro de Artes e Comunicação, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2015.

MELLO, Germana Maria Santiago de. *Transformações da dinâmica territorial de São Lourenço da Mata: da "cidade da copa" aos novos empreendimentos imobiliários.* 193 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano). Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Centro de Artes e Comunicação, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2014.

MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE. SICAR: *Sistema de Informação do Cadastro Ambiental Rural*. Disponível em: <<http://www.car.gov.br/publico/imoveis/index>> Acesso em 19 de julho de 2017.

MIRANDA, Livia Izabel Bezerra de. *Produção do Espaço e Planejamento em Áreas de Transição Rural-Urbana: o caso da Região Metropolitana do Recife - PE.* 334 f. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Urbano). Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Centro de Artes e Comunicação, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2008.

MONTE-MÓR, Roberto Luís Monte-Mór. O que é urbano, no mundo contemporâneo. *Revista Paranaense de Desenvolvimento*, Curitiba, n.111, p.09-18, jul/dez. 2006. p. 9-18.

MOURA, Rosa. Arranjos urbano-regionais no Brasil: uma análise com foco em Curitiba. 2009. 242 f. Tese (Doutorado em Geografia) — Universidade Federal do Paraná (UFPR), Curitiba, 2009.

O'NEILL, Maria Monica Vieira Caetano. *Condomínios Exclusivos: um estudo de caso.* *Revista Brasileira de Geografia*. Rio de Janeiro, 48 (1), jan/mar, 1986, p. 63 -81.

PERNAMBUCO. *Diário Oficial do Estado de Pernambuco de 10 de janeiro de 2018.* Ano XCV. Nº6. Recife, 2018.

PIRES ADVOGADOS & CONSULTORIA. *Relatório de Impacto Ambiental Projeto da Fábrica Automotiva Fiat.* Recife, 2012.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. *Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro.* Rio de Janeiro: Civilização Brasileira / IPPUR / FASE, 1997.

ROCHA, Danielle Muniz.; DINIZ, Fabiano Rocha. Arenas de decisão, arranjos institucionais e reconfiguração socioespacial ao sul da metrópole da Recife: o porto de Suape no cerne das políticas de desenvolvimento de Pernambuco. In SOUZA, M A.A.; BITOUN, J. (org.) *Recife: Transformações na ordem urbana.* RIBEIRO, L.C.Q. (coord). 1. ed. - Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015, p. 419-458.

ROSA, Jurema Regueira Arabyan Monteiro; OLIVEIRA, Fábio Lucas Pimentel de. Tendências de reestruturação territorial na Região Metropolitana do Recife: Economia e mercado de trabalho. In SOUZA, M A.A.; BITOUN, J. (org.) *Recife: Transformações na ordem urbana.* RIBEIRO, L.C.Q. (coord). 1. ed. - Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015 p. 109 - 145

SANTANA, Gisela Verri de. *Marketing da “sustentabilidade” habitacional: lançamentos imobiliários e ecologia urbana: em busca do equilíbrio*. Rio de Janeiro> Mauad X: Inverde, 2013.

SANTANA, Gisela Verri de. *Lançamentos imobiliários na freguesia: consumo da habitação na hipermordenidade*. O marketing do discurso verde e do lazer. 350 f. Tese (Doutorado em Psicologia Social). Instituto de Psicologia, Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2008.

SANTOS, B. S. *O Estado, o direito e a questão urbana*. In: FALCÃO, J. A. (Org.). *Conflito de direito de propriedade: Invasões urbanas*. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2008. p.59-60.

SANTOS, Milton. *A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo. Razão e Emoção*. 4. ed. 8. reimpr. São Paulo: Edusp, 2014.

SANTOS, Caroline Gonçalves dos. *A finaceirização 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*. 356 f. Tese de Doutorado (Doutorado em Desenvolvimento Urbano). Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Centro de Artes e Comunicação, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2017.

SENAI. *SENAI lança pedra fundamental para construção da unidade em Goiana*. 2015. Disponível em < http://www.pe.senai.br/noticias/senai-lan%C3%A7a-pedra-fundamental-para-constru%C3%A7%C3%A3o-da-unidade-goiana/#.V4Qz6_krLIU > Acesso em 19 de julho de 2017.

SETUR, Secretaria do Turismo de Pernambuco; PRODETUR NACIONAL, Programa de Desenvolvimento do Turismo. *Plano Estratégico para o Desenvolvimento do Turismo no Centro Histórico de Goiana. Produto 2 – Estudo de Viabilidade Econômica*. Recife: Geosistemas Engenharia & Planejamento, 2014.

SILVA, Ailson Barbosa da. *Dinâmica de periurbanização na franja urbana-rural de Camaragibe: transformações espaciais e condição ocupacional dos moradores pobres num quadro de desigualdade social*. 142 f Dissertação (Mestrado em Geografia). Departamento de Ciências Geográficas, Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2011.

SILVA, Cleide. *O canal virou fábrica de automóveis: Unidade da Jeep, do Grupo Fiat Chrystaler, muda cenário industrial no Nordeste*. 2015. Disponível em: <<http://economia.estadao.com.br/noticias/geral,o-canavial-virou-fabrica-de-automoveis,1668049>> Acesso em 08 de agosto de 2017.

SOUZA, Maria Angela de Almeida et al. As formas de provisão da moradia na configuração socioespacial da Região Metropolitana do Recife In SOUZA, M A.A.; BITOUN, J. (org.) *Recife: Transformações na ordem urbana*. RIBEIRO, L.C.Q. (coord). 1. ed. - Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015, p. 241-285.

SOUZA, Maria Angela de Almeida.; BITOUN, Jan. (org.). Recife: Transformações na ordem urbana. RIBEIRO, L.C.Q. (coord). 1. ed. - Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

VEJA. *Fiat terá financiamento público no Brasil*. 2012. Disponível em: < <http://veja.abril.com.br/noticia/economia/fiat-tera-financiamento-publico-no-brasil-diz-matriz> > Acesso em 19 de julho de 2017.

VIVIX. *CBVP na reta final para início da operação da sua planta de vidros planos*. 2013. Disponível em: <<http://vivixvidrosplanos.com.br/releases/view/cbvp-na-reta-final-para-inicio-da-operacao-da-sua-planta-de-vidros-planos>> Acesso em 20 de julho de 2017.

APÊNDICE A - QUESTIONÁRIO**QUESTIONÁRIO**

Data:
Nº:

1. NOME DO EMPREENDIMENTO/TIPOLOGIA:**2. CARACTERIZAÇÃO DO ENTREVISTADO**

2.1. Nome:

2.2. Empresa:

2.3. Cargo:

3. O EMPREENDIMENTO

3.1. Ano de Lançamento:

3.2. Ano de início e de previsão de conclusão das obras:

Início das obras:

Conclusão das obras:

3.3. Quais foram as razões para a escolha da tipologia do empreendimento?

3.4. Com foi implantada a infraestrutura básica (abastecimento d'água, esgotamento sanitário, acesso viário, coleta de resíduos sólidos) oferecida no empreendimento? Implantação pela empresa, pela iniciativa pública, ou resulta da parceria entre empresa e poder público

3.5. Qual é o público alvo que o empreendimento pretende alcançar?

4. A DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DO EMPREENDIMENTO

4.1. Quais foram as razões para a localização do empreendimento ser no município de Goiana?

4.2. Quais vantagens são proporcionadas a atuação do setor imobiliário no município em razão da implantação do Polo industrial em Goiana?

- 4.3.** Quais foram as razões e as vantagens para a definição do local do empreendimento ser próximo a cidade de Goiana e não em outros locais no município (praias)? O que o local onde está situado o empreendimento poder oferecer aos seus futuros moradores?

5. PERSPECTIVAS FUTURAS

- 5.1.** Qual é a perspectiva de futuro do ambiente de negócio em Goiana? A empresa pensa em ampliar ou já ampliou seu bankland para futuros empreendimentos?

APÊNDICE B – QUADRO DA CARACTERIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS HABITACIONAIS DE GOIANA

Tipologia		Empreendimento	Situação	Número de lotes/ moradias previstas	Área do lote/ moradia (m²)	Preço de comercialização por m² (R\$)	Local do Empreendimento (Bairro/via principal)	Incorporadora	Infraestrutura	PMCMV	Ano de Lançamento	Ano de início e de conclusão das obras	Fonte
Bairro Planejado	Condomínio Fechado Horizontal	Northville	Concluído	105 lotes	Área mínima de 450m²	444,74	Cidade de Goiana/ PE 075	Paradigma Grupo Empresarial: AWM Engenharia; Ca3 Construtora; Incorporadora Malus e São Bento Empreendimentos	Clube Social com terraços, salão para festas e reuniões, bar / cozinha, sala para administração, local para guarda de mobiliário, banheiros masculino e feminino, parque aquático com deck, prainha, piscina adulto e piscina infantil, minicampo de futebol, pista para caminhadas, bosque para contemplação, pórtico com portaria / controle de acessos.	NÃO	2015	2013 - 2015	Site do empreendimento Northville. Disponível em< http://www.northville.com.br/ > Acesso em 05 de dezembro de 2017; Entrevista com o funcionário do Grupo Paradigma realizada em 23/05/2017.
	Condomínio Fechado Vertical			64 apts	3 quartos: 60,75 m² e 65,81 m²; 2 quartos: 46,35m² e 50,21 m²	4.071,39			Guarita de segurança com portaria e controle de acessos, 01 vaga de automóvel por apartamento, circulação vertical, composta por elevador e escada, caixas-d'água superior e inferior, central de gás, local para a guarda do lixo, gazebo e área de lazer com churrasqueira.	SIM	2015	2013 - 2017	
Condomínio Fechado Vertical		Portal Goiana Residence	Em construção	560 apts.	50,20 m²	2.290	Loteamento Portal de Goiana/Engenho Santana – PE 062	Inocoop Plus	Piscina c/deck, pista de cooper, salão de festas/jogos, mini campo de futebol e playground/Ampla área verde. Guarita de segurança, 01 vaga de estacionamento por apt.	SIM	2015	2018	Página do empreendimento no site da incorporadora. Disponível em: < http://www.inocoopplus.com.br/home/ver_empreendimento.php?id=2 > Acesso em 05 de dezembro de 2017. Antigo site do empreendimento (inativo). Disponível em:< http://www.portalgoianaresidence.com.br/home/ > Acesso em 08 de agosto de 2017.
		Reserva Atlântica Cajueiros	Em construção	336 apts	42,22 m²	2.727	Bairro Flexeiras/ PE 062	Nacional Empreendimentos	Piscina adulto e infantil, deck, quadra poliesportiva, espaço grill, salão de festas, praça fitness, espaço playground; guarita, zeladoria e estacionamento próprio.	SIM	Início 2017	2017-2019	Página do empreendimento no site da incorporadora. Disponível em:< http://www.nacionalempreendimentos.com.br/imovel/reserva-atlantica-cajueiros > Acesso em 05 de dezembro de 2017.; Entrevista realizada com o Gerente de Incorporações da Nacional Empreendimentos em 12/06/2017
Loteamento Fechado		Caminho da Praia Residence Club	Concluído	---	200-300 m²	---	Gambá/ PE 049	Patrimônio Incorporações	Ruas calçadas, meio fio, água, esgoto, energia, guarita com vigia 24 horas, clube de lazer, piscina com raia adulto, piscina infantil, quadra poliesportiva, quadra de tênis, campo de futebol, quadra de vôlei de areia, pista de cooper, playground, quiosques, bateria de banheiros com vestiário, salão de festas, salão de jogos, cozinha, espaço para academia.	NÃO	---	2010-2015	Blog dos proprietários dos lotes. Disponível em:< http://caminhodapraiaresidenceclub.blogspot.com.br/ > Acesso em 07 de dezembro de 2017. Página do empreendimento no Facebook. Disponível em: < https://www.facebook.com/Condom%C3%ADnio-Residencial-Caminho-da-Praia-631703693609920/ > Acesso em 07 de dezembro de 2017.

Tipologia	Empreendimento		Situação	Número de lotes/ moradias previstas	Área do lote/ moradia (m2)	Preço de comercialização por m2 (R\$)	Local do Empreendimento (Bairro/via principal)	Incorporadora	Infraestrutura	PMCMV	Ano de Lançamento	Ano de início e de conclusão das obras	Fonte
Loteamento Fechado	Mirante do Mar		Concluído	329 lotes	220 a 500 m²	600	Ponta de Pedras	Imobi Desenvolvimen to Urbano	parque aquático com raia prainha para adultos e crianças sala de cinema playground salão de festas quadra de tênis mini campo de futebol e vôlei de areia espaço kids espaço fitness espaço gourmet com forno de pizza sede social com redário, gazebo, mirante com vista para o mar.	NÃO	2012	21012- 21016	Página do empreendimento no site da incorporadora. Disponível em:< http://www.imobi.com.br/imoveis/mirante-do-mar> Acesso em 06 dezembro de 2017; Entrevista realizada com o Coordenador Comercial da Imobi Desenvolvimento Urbano em 14/06/2017.
	Reserva Ecolife	Reserva Ecolife: Parque das Palmeiras	Em construção	530 lotes	200 a 500 m²	350	Itambé/ PE 075		Ruas pavimentadas/asfaltadas 100% murado heliponto piscina com raia piscina infantil; mini campo de futebol; quadra poliesportiva; quadra de futebol de areia; quadra de vôlei de areia; vestiário com wc e depósito; prainha; sala de cinema; brinquedoteca; salão de jogos; playground; fitness; sauna; salão de festa; espaço gourmet; pista de cooper; apoio esporte; lounge; deck; gazebo; quiosque; estacionamento.	NÃO	2014	2014- 2019	Página do empreendimento no site da incorporadora. Disponível em: <http://www.imobi.com.br/imoveis/parque-das-palmeiras> Acesso em 06 dezembro de 2017. Entrevista realizada com o Coordenador Comercial da Imobi Desenvolvimento Urbano em 14/06/2017.
		Reserva Ecolife: Bela Vista	Previsão de lançamento	300 lotes	300 a 600 m²	---				NÃO	2018	2018 - (sem previsão)	
		Reserva Ecolife: Serra Verde	Previsão de lançamento	220 lotes	1000 m²	---				NÃO	2012	2020 -. (sem previsão)	
	Goiana Beach life		Em construção	575 lotes	240 a 400 m²	350 - 450	Gambá/ PE 049		Ruas pavimentadas/asfaltadas, guarita de segurança, 100% murado, luz e água, heliponto, piscina adulto com raia, piscina infantil, mini campo de futebol, quadra poliesportiva, quadra de futebol de areia, quadra de vôlei de areia, quadra de tênis, vestiário com wc e depósito, prainha sala de cinema, brinquedoteca, salão de jogo,s playground, fitness, sauna, salão de festas, espaço gourmet, pista de cooper, apoio esportes, lounge, deck, gazebo, quiosque e estacionamento.	NÃO	2013	2013- 2017 (final)	Página do empreendimento no site da incorporadora. Disponível em: <http://www.imobi.com.br/imoveis/goiana-beach-life> Acesso em 06 dezembro de 2017. Entrevista realizada com o Coordenador Comercial da Imobi Desenvolvimento Urbano em 14/06/2017.

Elaboração: Alexandra Luna (2018)

ANEXO A – FLYER DE DIVULGAÇÃO DO CONDOMÍNIO VERTICAL RESERVA ATÂNTICA DOS CAJUEIROS

LANÇAMENTO EM GOIANA • AO LADO DO NOVO SENAI

UM LUGAR PARA CHAMAR DE **SEU**

RESERVA ATLÂNTICA CAJUEIROS
CONDOMÍNIO VERTICAL

Minha Casa Minha Vida 3
subsídio de até 14MIL REAIS™

2 QUARTOS LAZER COMPLETO E TUDO O QUE VOCÊ SEMPRE QUIS.




- PISCINA ADULTO E INFANTIL
- PRAÇA FITNESS
- QUADRA POLIESPORTIVA
- SALÃO DE FESTAS
- ESPAÇO PLAYGROUND
- GUARITA
- ZELADORIA

ITBI E ESCRITURA
PAGOS PELA CONSTRUTORA

MONITORAMENTO
POR CÂMERAS E
GUARITA COM
CONTROLE DE ENTRADA

**28 LOJAS
INTEGRADAS AO CONDOMÍNIO.**

CONVENIÊNCIA • PADARIA • PRAÇA DE
ALIMENTAÇÃO • CABELEIREIRO E MUITOS
OUTROS SERVIÇOS.

PARCELAS DE
R\$ 199,00*
MENSAIS

SUBSÍDIO DE
14 MIL REAIS.**

Mediante faixa e comprovação de renda.

USE O SEU **FGTS**

**ANEXO B – FOLDER DE DIVULGAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS
OFERTADOS PELA IMOBI DESENVOLVIMENTO URBANO**

**A MAIOR PROMOÇÃO
DA HISTÓRIA DA IMOBI.**

FEIRÃO
MELHOR IMPOSSÍVEL
IMOBI

 Loteamentos fechados, com
segurança e lazer completo;

 Lotes prontos para
construir sua casa;

 As melhores localidades;

 Com até 120 meses para
pagar, direto com a Imobi;

 Sem comprovação de renda.

Com até
50%
de desconto

Prorrogado na sede da IMOBI.

Lotes com vista para o mar.



Loteamento fechado, com segurança e lazer completo.

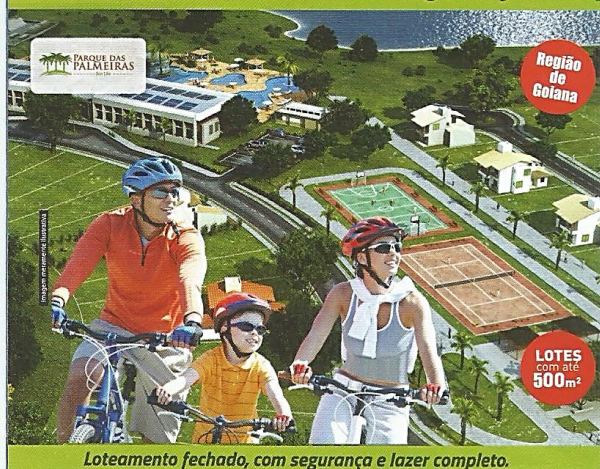
- PARQUE AQUÁTICO COM RAIA E PRAINHA PARA ADULTOS E CRIANÇAS
- GUARITA DE SEGURANÇA
- SALA DE CINEMA
- PROJETO PAISAGÍSTICO
- PLAYGROUND
- SALÃO DE FESTAS
- FITNESS
- QUADRA DE TÊNIS
- QUADRA POLIESPORTIVA
- QUADRA DE VÔLEI DE AREIA
- QUADRA DE FUTEBOL GRAMADA
- APOIO ESPORTES
- PISTA DE BICICROSS
- ESPAÇO GOURMET COM CHURRASQUEIRA
- RUAS ASFALTADAS
- SEDE SOCIAL
- REDÁRIO
- GAZEBO
- SPEEDBALL
- MIRANTE E MUITO MAIS

Uma superestrutura que oferece segurança, lazer, conforto e qualidade de vida.



- HELIPONTO
- PARQUE AQUÁTICO
- CLUBE SOCIAL
- SAUNA
- QUADRA DE AREIA (VÔLEI E FUTEBOL)
- MINI CAMPO GRAMADO
- QUADRA DE TÊNIS
- QUADRA POLIESPORTIVA
- SALÃO DE JOGOS
- VESTIÁRIO COM WC E DEPÓSITO
- PRAINHA
- SALA DE CINEMA
- BRINQUEDOTECA
- PLAYGROUND
- FITNESS
- SALÃO DE FESTAS
- ESPAÇO GOURMET
- APOIO ESPORTES
- QUIOSQUES
- ESTACIONAMENTO
- PISTA DE COOPER
- LOUNGE
- DECK
- GAZEBOS
- GUARITA DE SEGURANÇA
- RUAS PAVIMENTADAS

O Parque das Palmeiras faz parte do Reserva Eco Life e dispõe de vários itens de lazer, segurança e conforto para sua família.



- LAGO COM PÍER
- GUARITA
- CLUBE DO CAVALO
- SALA DE CINEMA
- QUADRA POLIESPORTIVA
- QUADRA DE TÊNIS
- PARQUE AQUÁTICO
- PISCINA AQUECIDA
- COLETA SELETIVA
- HELIPONTO
- SALÃO DE FESTAS
- SALÃO DE JOGOS
- PLAYGROUND
- BRINQUEDOTECA
- PISTA DE COOPER
- FITNESS
- CICLOVIA
- CHURRASQUEIRA
- LOTEAMENTO MURADO
- PORTARIA DE SEGURANÇA
- RUAS PAVIMENTADAS
- 700 MIL m² DE ÁREA PRESERVADA
- ESPAÇO DA MULHER
- CIDADE DA CRIANÇA
- ENERGIA SOLAR
- ÁGUA RECICLÁVEL
- SAUNA E SPA
- CAPELA ECUMÊNICA

O Eco Life Santa Cruz tem lazer e segurança completa para garantir seu bem-estar e tranquilidade.



Loteamento fechado, com segurança e lazer completo.

- | | |
|----------------------------|--------------------|
| ● ESTACIONAMENTO | ● BRINQUEDOTECA |
| ● PLAYGROUND | ● PISCINA ADULTO |
| ● CLUBE | ● PRAINHA |
| ● SALÃO DE FESTAS | ● QUIOSQUES |
| ● SALÃO DE JOGOS | ● CAPELA |
| ● PISCINA INFANTIL | ● LAGO ARTIFICIAL |
| ● VESTIÁRIOS E SAUNA | ● ILHA DA PISCINA |
| ● ESPAÇO GOURMET | ● GAZEBO |
| ● ACADEMIA AO AR LIVRE | ● FITNESS |
| ● QUADRA DE VÔLEI DE AREIA | ● PÁTIO |
| ● SALA DE CINEMA | ● QUADRA DE TÊNIS |
| ● DECK | ● MINI PRAÇA |
| ● CHUVEIRÕES | ● CAMPO DE FUTEBOL |

INCORPORAÇÃO:



IMOB
Desenvolvimento
Urbano

CREA - PE 17263

813312.4000

www.imobi.com.br

1. Todos os empreendimentos desse material promocional estão aprovados e registrados no cartório de Imóveis. 2. As condições comerciais de cada empreendimento serão detalhadas no contrato de compra e venda. 3. As fotos e perspectivas desse material são de caráter meramente ilustrativo, podendo ser alteradas sem qualquer aviso prévio. Mirante do Mar: 1. Loteamento Catuama de Cima - 5ª Etapa - Extra I e II de nome fantasia Mirante do Mar, devidamente aprovado na Prefeitura de Goiânia-PE e registrado no Cartório de Imóveis - Catuama de Cima 5ª Etapa Extra, Livro 2 BM, Folha 41 R1 12060, em 28/04/94 - Catuama de Cima 6ª Etapa Extra, Livro 2BM, Folha 42 R1 12060, em 28/04/94. Golana Beach Life: 1. Loteamento Golana Beach Life encontra-se devidamente aprovado na Prefeitura de Goiânia-PE e registrado no Cartório de Imóveis de Goiânia, sob a matrícula nº15609, registro nº R-06-15609, datado de 31 de Julho de 2013. Parque das Palmeiras: 1. Loteamento Reserva Itambé Eco Life I e II, de nome fantasia Reserva Eco Life, devidamente aprovado na Prefeitura de Itambé, registrado no 2º cartório de notas de Itambé, sob as matrículas nº 13.982 e nº 13.980, registros nº R-1-3.097 e nº R-1-3.096, respectivamente, livro 23/ fls. 31-32, em 24 de março de 2014. 2. Incorporado pela Itambé Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA. PauD'Alho Eco Life: 1. Loteamento PauD'Alho Eco Life, devidamente aprovado na Prefeitura de Paudalho, escriturado no 2º ofício no Cartório de Paudalho/PE, livro 121-E, fls. 135/137, em 24 de Setembro de 2013. 2. Incorporado por PauD'Alho Eco Life Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA. BellaVille Eco Life: 1. Loteamento BellaVille Eco Life, devidamente registrado no Cartório Único de Registro de Imóveis de Nazaré da Mata, sob número 3320 R-1, em 31 de julho de 2014. 2. Incorporado por BellaVille Eco Life Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA. Glória Eco Life: 1. Loteamento Glória Eco Life, devidamente aprovado na Prefeitura de Glória do Gostá-PE e registrado no Cartório de Imóveis de Glória do Gostá sob nº 18.259, folha 26 do Livro F5, registro nº R-11/1475 às folhas 100v do livro 2-G datado de 07/11/2012. Eco Life-Santa Cruz: 1. Loteamento Eco Life Santa Cruz, devidamente registrado no Cartório Arruda Santa Cruz do Capibaribe-PE de Registro Geral de Imóveis de Santa Cruz do Capibaribe, sob número R-6-Mat. 21.101, em 03 de Março de 2015. 2. Incorporado por Eco Life Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA.

PLANEJAMENTO COMERCIAL:



PLANEJAMENTO E COORDENAÇÃO

PROJETOS:



ARQUITETURA E URBANISMO

EMPRESA ASSOCIADA:



IMOBILIÁRIAS CREDENCIADAS:

■ Não jogue este impresso em vias públicas.

**ANEXO C - FLYER DE DIVULGAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS OFERTADOS
PELA IMOBI DESENVOLVIMENTO URBANO**

CONHEÇA NOSSOS EMPREENDIMENTOS

LOTEAMENTO FECHADO COM INFRA ESTRUTURA, LAZER E SEGURANÇA COMPLETO.



ENTREGA ESTE ANO!!!!!!
E ACOMPANHAR O RITMO ACELERADO DAS OBRAS



ENTREGA ESTE ANO!!!!!!
A 40 MINUTOS DO RECIFE
E ACOMPANHAR O RITMO ACELERADO DAS OBRAS!!!

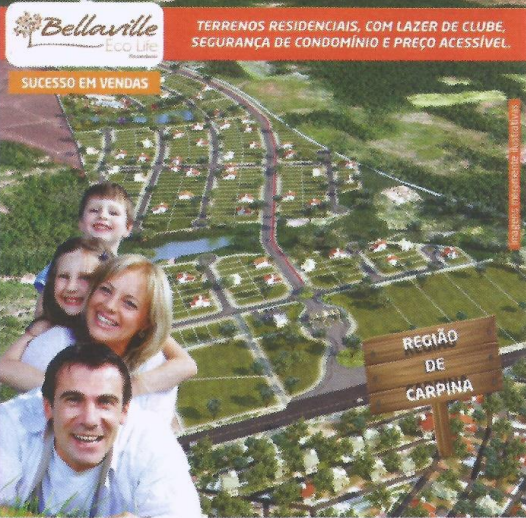


SUCESSO EM VENDAS
TERRENOS RESIDENCIAIS, COM LAZER DE CLUBE,
SEGURANÇA DE CONDOMÍNIO E PREÇO ACESSÍVEL.



PRONTO PARA CONSTRUIR






1. Consulte nossos corretores credenciados para conhecer o preço total e condições de pagamento. 2. Correção das prestações pelo IGPM a partir da data da compra. 3. Condições especiais para a campanha do mês das mães. 4. Toda infraestrutura e lazer citados neste anúncio deverão seguir a implantação através do cronograma físico-financeiro da obra com prazo de entrega estimado no contrato de promessa de compra e venda assinado entre as partes. 5. Loteamentos devidamente aprovados nas suas respectivas prefeituras e registrados nos devidos cartório de cada cidade. 6. As fotos em perspectivas contidas neste material são de caráter meramente ilustrativo. 7. Qualquer projeto poderá ser alterado sem qualquer aviso prévio pela Incorporadora.



imobi.com.br
(81) 3312.4000
Rua Ribeiro de Brito, nº 928, Boa Viagem - Recife - PE