

TRANSFORMAÇÕES E NOVAS CONJECTURAS DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO METROPOLITANO DO RECIFE: PERIURBANIZAÇÃO VIA MEGAPROJETOS IMOBILIÁRIOS

TRANSFORMATIONS AND NEW CONJECTURES OF THE PRODUCTION OF THE RECIFE'S METROPOLITAN SPACE: PERIURBANIZATION BY REAL ESTATE MEGAPROJECTS

Adauto Gomes Barbosa¹

adautogb@gmail.com

Resumo

Os megaprojetos imobiliários no espaço metropolitano do Recife envolvem a conversão de terras agrícolas em novos empreendimentos imobiliários resultantes de alianças de distintas frações capitalistas; a demolição e a requalificação de áreas para implantação de novos empreendimentos; a contiguidade territorial a áreas pobres e tradicionais da mancha urbana; e a produção de novos fragmentos territoriais anunciados como “miniparaísos” urbanos. Esses processos alteram os conteúdos sociais e econômicos da periferia metropolitana e promovem uma complexificação ainda maior da morfologia urbana. O artigo discute as implicações socioespaciais dos megaprojetos imobiliários na atual dinâmica de periurbanização da RMR, faz uma reflexão teórica sobre metrópole e metropolização, e ainda critica o uso recorrente da noção de bairro planejado. Foram identificados 14 megaprojetos na RMR e em Goiana, anunciados na imprensa escrita, entre 2012 e 2013, período de maior expansão recente do setor imobiliário. Faz-se uma análise considerando investidores envolvidos, população estimada, número de unidades imobiliárias, previsão de investimentos e valor geral de vendas. Constatou-se que a clientela-alvo compreende distintas faixas de renda e parte dos empreendimentos se ancora nos projetos estruturadores no sul, oeste e norte metropolitanos, com a coalizão entre dois ou mais agentes capitalistas e a conversão de áreas canavieiras em terra urbana.

1 Introdução

Os megaprojetos imobiliários que congregam a função residencial, mas que não se restringem a ela, sinalizam importantes transformações e conjecturas da produção do espaço urbano da Região Metropolitana do Recife (RMR). Desse modo, conquanto muitos bairros do Recife continuem a se

¹Professor do Instituto Federal de Pernambuco, *Campus* Recife. Doutor em Geografia pela Universidade Federal de Pernambuco.

verticalizar ainda mais, há, simultaneamente, uma expansão horizontal que expressa um processo de periurbanização materializado por megaprojetos imobiliários. A maior parte deles está localizada em áreas distantes da cidade núcleo da metrópole, projetada para constituir novas periferias de amenidades e, em certos casos, assume caráter essencialmente exclusivista e autoss segregador.

Sem a pretensão aqui de se fazer uma análise histórica da dinâmica desse processo de periurbanização, grosso modo, pode-se ressaltar que tal processo deu-se claramente a partir do Recife e atualmente alcança o território de vários municípios metropolitanos. Assim, o fato é que no período atual a implantação de megaprojetos imobiliários enseja um quadro deveras complexo da produção do espaço metropolitano, o qual envolve, dentre outras coisas, a conversão de terras agrícolas em novos empreendimentos imobiliários; a demolição e a requalificação de áreas para a implantação de novos empreendimentos; a contiguidade territorial de alguns desses empreendimentos com áreas pobres e tradicionais da mancha urbana; e a produção de novos fragmentos urbanos anunciados como “miniparaísos”, numa inequívoca negação da cidade como totalidade.

Toda essa complexidade dá o tom “periurbano” dessa nova fase da produção espacial da RMR e remete a uma maior complexificação da morfologia urbana, como também a alteração dos conteúdos sociais e econômicos da periferia metropolitana. A tendência de formação de grandes fragmentos urbanos em áreas agrícolas canavieiras traduz um fenômeno atual ainda mais forte de sociometabolização do capital fundiário no setor imobiliário, marcado por alianças com outras frações capitalistas, como a industrial, a comercial e a financeira, resultando, dentre outras coisas, em megaprojetos imobiliários de função precípua, mas nem sempre exclusivamente residencial.

Sendo assim, grande parte dos catorze complexos imobiliários que são aqui analisados é anunciada pelos seus idealizadores como “bairros planejados” ou como “cidades planejadas”, designação ainda mais imprópria. Deixando de lado esta segunda expressão, o fato é que há um problema em chamar tais empreendimentos de bairros, sobretudo, se se parte do pressuposto teórico do bairro como uma unidade espacial que se funda e ganha sentido com base no lastro histórico estabelecido pelas relações identitárias e de pertencimento de seus moradores. Ora, como falar disso em espaços que mal ou sequer saíram da prancheta do urbanista? Não é, portanto, razoável usar o termo bairro indistintamente como se faz no senso comum ou mesmo no plano oficial, sem qualquer correspondência com o conteúdo socioespacial urbano.

Diante dessa questão, em sua pesquisa de doutoramento, este autor se remete ao megaprojeto Reserva do Paiva, objeto empírico da investigação, como um Complexo Imobiliário, Residencial e de Serviços (CIRS) (BARBOSA, 2014). Malgrado tal terminologia não deva ser aplicada indistintamente a todos os novos complexos imobiliários projetados para a RMR e outros contextos urbanos brasileiros, o fato é que ela ajuda a pensar sobre o que diferencia tais empreendimentos de

outros similares, mas não exatamente iguais, a exemplo dos loteamentos residenciais fechados, dos condomínios empresariais e logísticos e dos complexos turísticos. Dessa forma, dá-se aqui particular ênfase à Reserva do Paiva, por ser o mais plurifuncional, exclusivista e segmentado dos megaprojetos imobiliários que aqui são analisados e ainda é o que se encontra em mais avançada fase de implantação.

Isso reforça a perspectiva teórica aqui defendida de que o espaço é estratégico para a acumulação de capital e, cada vez mais, por meio de diversas operações, como a crescente participação do capital financeiro no setor imobiliário, ele (o espaço) insere-se como meio e condição da realização capitalista (CARLOS, 2004; 2011). Não obstante tal fenômeno seja mais presente nas metrópoles mais ricas (São Paulo e Rio de Janeiro, por exemplo), não se pode desvinculá-lo do atual processo de produção do espaço da RMR, sobretudo, levando-se em conta a dinâmica gerada pelos chamados projetos estruturadores da economia metropolitana do Recife.

Enfim, o texto constitui um esforço de trazer à tona alguns elementos da dinâmica urbana metropolitana, sem perder de vista que, muitas vezes anunciados como “novos”, tais elementos nem sempre são novidade em áreas metropolitanas mais dinâmicas do capitalismo brasileiro, tampouco representam a superação das históricas desigualdades socioespaciais do Recife e seu espaço metropolitano. Com base nessas considerações iniciais, os itens que se seguem visam contribuir com a compreensão de novos contextos empíricos da metropolização, trazendo num primeiro momento uma breve reflexão teórico-conceitual sobre metrópole, para adiante buscar atingir com mais clareza o objetivo deste trabalho, que é o de discutir sobre as implicações socioespaciais dos megaprojetos imobiliários na atual dinâmica de periurbanização da RMR.

2 Metrópole e metropolização

Conquanto não haja metrópole que não possua em vasta área urbana formada por cidades secundárias e por vezes a ela conurbadas, igualmente não há uma área metropolitana desprovida de um núcleo urbano principal que ao mesmo tempo promove a atração e a dispersão dos fluxos de pessoas, mercadorias e capitais na escala intra e interurbana. A metrópole é assim constituída por um espaço plural que carrega consigo uma infinidade de elementos materiais e imateriais, sendo por isso uma das maiores construções humanas na contemporaneidade.

Em que pese o fato de ser um termo bastante polissêmico, ao menos alguns elementos práticos são comuns às metrópoles. Elas apresentam grande expressividade de tamanho demográfico e territorial; diversidade de atividades econômicas, incluindo serviços do terciário superior; *locus* de inovação; sustentação de intensos fluxos de informação e comunicação, de chegada e de saída. São

os principais nós de redes de transporte, informação, comunicação, inovação, consumo e de cidades (LENCIONE, 2006).

Tendo em vista que a metropolização é o processo que em termos espaciais cria e consolida a posição de metrópole, esta se funda e se realiza por meio da intensa capacidade polarizadora sobre outras cidades, em especial as vizinhas, o que, em muitos casos, no âmbito do espaço metropolitano resulta em conurbação. Nesse contexto, Villaça (2001) afirma que a metropolização é um fenômeno devorador de cidades e produtor bairros², na medida em que muitos bairros que compõem municípios integrantes de áreas metropolitanas se desenvolvem praticamente de forma autônoma frente à sua sede municipal e mantêm intensa integração praticamente só com a cidade núcleo da metrópole.

A propósito, esse autor identifica tal fenômeno em relação ao bairro de Piedade³, que configura uma extensão de Boa Viagem e está muito mais integrado ao Recife do que a Jaboatão, município ao qual pertence. Tal quadro de referência também se aplica ao CIRS Reserva do Paiva, que apresenta certa autonomização frente ao Município do Cabo de Santo Agostinho, onde oficialmente está implantado, sendo isto tanto parte da sua condição espacial relacionada com o modelo de governança adotado, quanto dos próprios processos socioespaciais envolvendo pessoas, bens, serviços e capitais, que estão muito mais articulados com o Recife do que com a sede municipal.

Esse contexto de expansão e de conurbação que leva à destruição de cidades e criação de bairros deixa bastante claro o conteúdo do processo de metropolização. São os espaços metropolitanos que são mais influenciados por tal fenômeno e como assevera Di Méo (2008), a metropolização se identifica com o consumo acelerado do espaço geográfico. É papel da cidade-núcleo da metrópole, e não propriamente dos demais núcleos urbanos metropolitanos a ela subordinados, comandar tal dinâmica socioespacial. A partir deste raciocínio, é possível explicar a maior integração do CIRS Reserva do Paiva com o Recife do que com outras áreas urbanas do município ao qual faz parte apenas oficialmente. Isso certamente se aplicará a vários megaprojetos complexos imobiliários projetados para serem implantados em outras áreas da RMR.

A propósito dessa realidade, o espaço urbano metropolitano tende a apresentar um conteúdo social e econômico cada vez mais complexo, formando imensas manchas contínuas e descontínuas. Num contexto de periferia da periferia do capitalismo, condição espacial em que se insere a RMR, o

² A noção de bairro utilizada pelo autor não tem um sentido sociológico ou antropológico relacionado à construção de vínculos identitários e de laços de pertencimento entre os moradores, aqui adotada, mas tão somente associada a fragmentos da cidade que oficialmente são denominados como tais.

³ Inclui-se ainda neste caso o bairro de Candeias, contíguo à Piedade e também pertencente ao Município de Jaboatão, porém muito mais integrado ao Recife.

espaço metropolitano do Recife é por excelência *locus* da opulência e da pobreza e por isso se torna revelador de acentuadas desigualdades sociais.

As metrópoles contêm um espaço de relações, cujos processos que lhes estão associados remetem e envolvem distintas escalas, quer a interurbana ou a intraurbana, quer ainda as escalas local, nacional e global (VILLAÇA, 2001; LENCIONE, 2006). No CIRS Reserva do Paiva, por exemplo, tais escalas revelam as distintas faces do empreendimento no âmbito espacial. Se de um lado, esse complexo imobiliário é produto da metropolização do Recife, de outro, funciona como um elemento indutor desse fenômeno.

Sendo assim, com base em Lencione (2013), afirma-se que o processo de metropolização cada vez mais extrapola os limites territoriais metropolitanos e envolve intensas alterações na forma, estrutura e natureza, além de sua íntima relação com a globalização. Para a autora em tela, os espaços de maior dinamismo econômico no período atual, por ela chamados de “metropolizados”, se caracterizam pelos elevados investimentos de capital, desenvolvimento de serviços especializados e sua correlata concentração de trabalho imaterial e atividades de gestão e administração, contendo ainda a presença de redes imateriais, dentre outros elementos. Conquanto tais elementos estejam muito mais presentes nos espaços metropolitanos do centro do capitalismo brasileiro, eles também se manifestam na RMR, mesmo que em menor proporção.

Um elemento cada vez mais notável do período atual é que os espaços “metropolizados” não se atêm apenas à cidade-núcleo da metrópole, mas também a determinados fragmentos territoriais habilmente produzidos pelo capital (e com o decisivo apoio do poder público), a exemplo de complexos imobiliários situados em áreas periurbanas descontínuas da mancha urbana principal e/ou visivelmente constituindo parte das novas periferias metropolitanas. Loteamentos residenciais fechados do padrão Alphaville e num processo mais acentuado os CIRS, são exemplos cabais desse fenômeno de periurbanização em várias metrópoles brasileiras e, em certos casos, conformam típicos espaços exclusivistas.

Vale dizer, também, que as metrópoles configuram a melhor síntese da modernidade. De forma contraditória, seus espaços exibem inúmeras transformações, ao mesmo tempo em que conservam algumas permanências. Elas ainda evocam racionalidades e contrarracionalidades, caos e ordem. As contradições decorrentes desses pares dialéticos ocorrem mediante um duplo fenômeno socioespacial: expansão contínua e diferenciação crescente. Isto tudo torna o tecido urbano metropolitano cada vez mais complexo e permanentemente demandam análises empíricas e teóricas. Esse tecido vai além dos espaços oficialmente considerados urbanos, pois o conteúdo urbano se impõe para muito além do espaço construído das cidades.

Além disso, o aparente anonimato dos indivíduos na metrópole se contrapõe às ações e discursos dos grupos de interesse, que estabelecem coalizões para melhor atingir seus fins. Desta forma, é nas metrópoles onde são tomadas as principais decisões que revelam o jogo de interesse dos distintos agentes, expondo, de forma velada ou explícita, suas regras e objetivos com vistas à reprodução do capital e à consequente produção do espaço. É, sobretudo, aí onde também se concentram núcleos de excelência do terciário superior, como os principais escritórios que prestam serviços de consultoria especializada, para a difusão de novos conceitos de produtos imobiliários, concernentes a estilos de morar e de consumo do espaço urbano, com influência para muito além da sua área metropolitana.

Umas mais, outras menos, as metrópoles constituem espaços de criação e de difusão de inovações. Para o setor imobiliário, elas funcionam como grandes laboratórios onde pioneiramente são concebidos signos e produtos, muitas vezes relacionados com a criação de novos desejos e sua posterior conversão em necessidades. Aliás, o setor imobiliário procura tirar proveito da lógica frenética do consumo e são justamente as metrópoles os espaços mais propensos e adaptados a todo tipo de novidade também nesse segmento. Os megaprojetos imobiliários se inserem nesse contexto e são em grande medida concebidos em escritórios sediados nos principais centros urbanos.

Como toda a cidade é em si uma construção histórica, os novos produtos imobiliários são apenas a face mais recente (ao menos por enquanto) dessa história, cuja marca tem sido o processo de periurbanização da mancha urbana metropolitana. No âmbito da RMR, difunde-se a implantação de “bairros planejados” e loteamentos fechados em espaços periurbanos, o que resulta numa significativa mudança no conteúdo econômico e social da periferia. Algo bastante novo é a tendência de implantação de complexos imobiliários voltados para distintos níveis de renda, incluindo os mais altos, em áreas relativamente distantes do Recife. Se tal fenômeno já é muito presente no interior do Estado de São Paulo, sobretudo ao longo de modernos eixos viários, tal como estudados por Reis (2006), em menor proporção também passa a adquirir visibilidade na RMR, com o anúncio de vários megaprojetos no entorno das três principais áreas onde se concentram novos polos estruturadores da economia metropolitana. Refere-se aqui ao entorno de Suape, a sul; da Arena Pernambuco, parte do megaprojeto Cidade da Copa, a oeste; e do polo automotivo e farmacoquímico de Goiana, a norte da RMR.

É cada vez mais difícil atribuir a tais espaços a condição de rural, não obstante, sob o ponto de vista meramente legal, muitas dessas terras sejam assim classificadas. Porém, na prática, compõem o tecido urbano, sobretudo quando se parte da compreensão de Lefebvre (1999) de que, no atual contexto de produção capitalista, o urbano se impõe sobre o rural e não se deve falar mais em dicotomia rural-urbano, uma vez que coexistem, dialeticamente, ilhas de ruralidades no urbano e de

urbanidades no rural. Esse preceito teórico é balizador para pensar sobre o conteúdo notoriamente urbano de empreendimentos imobiliários anunciados como supostamente rurais.

Desse modo, os espaços periurbanos da RMR, sobretudo os concebidos para os estratos de médio e alto poder aquisitivo (embora não exclusivamente), possuidores que são de certos recursos naturais que se tornam atributos de valor, entram no circuito de mercado para a implantação de megaprojetos imobiliários, configurando-se novas periferias de amenidades. Ao menos desde os anos 1990, tal fenômeno se verifica em Aldeia, na zona oeste da RMR, numa vasta área de tabuleiro onde ainda há resíduos de Mata Atlântica, distribuída entre os municípios de Camaragibe, Paulista, Abreu e Lima e Paudalho (este último já fora da RMR). Nela, a instalação de segunda moradia em loteamentos fechados e em chácaras se converteu nos últimos tempos em *lócus* de primeira moradia. O apelo principal de Aldeia, ao menos como anunciado pelo mercado imobiliário, é a possibilidade de desfrutar das amenidades naturais, ainda que isso seja bastante ilusório. Seja em Aldeia ou no entorno desses três eixos de crescimento, a consolidação dessa fase periurbana de produção do espaço metropolitano recifense representa em certa maneira uma resposta à crise urbana que afeta as cidades brasileiras como um todo e que é muito marcante no Recife.

Vale frisar que nesse contexto de produção de novos espaços periurbanos, os proprietários fundiários se inserem como os primeiros agentes capitalistas a se beneficiarem desse processo de valorização do espaço e de dinamismo do setor imobiliário. Ademais, diante da fraca competitividade da economia canavieira na Zona da Mata frente à produção do Centro-Sul do país e ao próprio contexto de crise desse setor, alguns proprietários de terras passam a investir ou a se associar a empresas do setor imobiliário por meio do lançamento de novos produtos imobiliários. Terras agrícolas logo são convertidas em terras de expansão imobiliária e possibilitam a geração de ativos financeiros de empresas que tradicionalmente atuavam (e ainda atuam) no setor sucroalcooleiro. Esse fato é sem dúvida uma das marcas do atual processo de metropolização do Recife.

Fica claro que os proprietários fundiários são agentes essenciais dessa nova periferação. Como bem assegura Harvey (2005; 2011), esses agentes deixaram de representar um obstáculo à reprodução do capital na cidade. Ainda que o estatuto jurídico da propriedade privada resulte no direito destes agentes de exercerem monopólio sobre a terra, num contexto de valorização da terra em que aumenta a busca por localizações mais afastadas das áreas mais densamente urbanizadas, a transformação de terras agrícolas em urbanizadas se coloca como um excelente negócio do ponto de vista da acumulação capitalista.

3 Sobre o conceito de complexo imobiliário, residencial e de serviços

Como frisado no item anterior, a Reserva do Paiva constitui um CIRS e isso a diferencia de outros megaprojetos imobiliários. Não obstante a quase totalidade dos megaprojetos imobiliários implantados na RMR sejam loteamentos residenciais fechados (além de condomínios empresariais, industriais e de logística), far-se-á neste item uma apreciação mais detalhada do que são os CIRS como nova modalidade de megaempreendimentos imobiliários e que, em boa medida, oferecem elementos para uma reflexão mais ampla sobre o que há (ou não) de novo nesses megaprojetos. Trata-se do que há mais avançado em termos de produção do espaço, o que em certa medida serve de balizador para novos conceitos e empreendimentos imobiliários na RMR.

Complexos imobiliários demandam grandes estoques de terra e designam uma nova estética urbana, sendo muitas vezes apresentados e vendidos localmente como a negação da cidade tradicional. Eles são concebidos e lançados no mercado das grandes cidades brasileiras, ou no seu espaço periurbano, com forte impacto na paisagem e na dinâmica imobiliária. Isso tanto ocorre por meio de renovação de velhas estruturas urbanas das áreas centrais, quanto através de empreendimentos totalmente novos em áreas periféricas que se tornam recém-incorporadas à malha urbana metropolitana.

Com o setor imobiliário cada vez mais marcado pela atuação do grande capital, a produção do espaço urbano metropolitano do Recife torna-se um processo crescentemente complexo e multifacetado. Dessa forma, sem abrir mão de alianças com o Estado, os grandes grupos empresariais estabelecem coalizões entre si para produzir complexos imobiliários plurifuncionais em espaços periurbanos especialmente projetados para clientelas de médio a alto padrão aquisitivo.

Os complexos imobiliários são concebidos com base na plurifuncionalidade do uso do solo e em novas estratégias de governança corporativa que igualmente passam a condicionar o processo de valorização / acumulação. Uma breve apreciação da plurifuncionalidade da Reserva do Paiva permite observar que, considerando o plano máster do empreendimento e as etapas já lançadas, esse CIRS compõe-se de condomínios residenciais, sistema viário especialmente projetado via PPP para o complexo, centro gastronômico e de lazer, condomínio empresarial e hotel de alto padrão, dentre outros itens. A figura 1, a seguir, ilustra o plano máster desse CIRS.

Figura 01: Esboço da planta do CIRS Reserva do Paiva com base no seu plano máster.



Fonte: Odebrecht Realizações Imobiliárias, 2010.

A produção dos CIRS constitui uma busca de estabelecer novas centralidades em espaços periurbanos, podendo se configurar como periferias de amenidades. A concepção desses produtos imobiliários se pauta numa suposta e bastante questionável autossuficiência em relação ao restante da cidade, já que contêm diversos equipamentos que lhe asseguram suprir parte das necessidades diárias dos moradores, como escola, supermercado, faculdade, espaços de lazer e esporte, etc. Tal fato chama a atenção para o acirramento das contradições da ação do capital, marcada pela fragmentação socioespacial da cidade e de sua negação como totalidade, ou seja, como direito de todos. O discurso do exclusivismo socioespacial, construído em torno desses empreendimentos, é habilmente difundido pelos promotores imobiliários, sem esquecer o não menos proeminente papel mídia e do marketing.

Para Fix (2007, p. 77), “os megaprojetos se recusam a fazer parte da cidade e rompem definitivamente a relação entre os edifícios e o espaço urbano: são ‘cidades dentro da cidade’.” As pessoas os utilizam para residir, trabalhar e participar da vida social sem sentirem necessidade ou buscarem sair desses espaços (ainda que isso não se ocorra de forma absoluta). Nesse sentido, fala-se em erosão do espaço público já que são permanentemente monitorados, cujo efeito fortaleza, como diz Davis (2009), é parte constitutiva e indispensável do projeto, ou seja, da própria concepção do empreendimento.

Os CIRS são comumente designados pelos promotores imobiliários e pela mídia como “bairros planejados”. Na verdade, eles nem sempre representam algo novo, pois sua concepção

reforça as velhas práticas de negação da vida urbana naquilo que lhe é essencial, isto é, a cidade como espaço do encontro, da festa, da interação e de sociabilidade de pessoas e grupos diversos e distintos entre si. Como contraponto a isso, o espaço concebido dos CIRS assume caráter nitidamente exclusivista e segregador.

Partindo da compreensão de bairro em sua dimensão sociológica e histórica, defende-se aqui que os CIRS são espaços habilmente planejados para supostamente triunfar o homogêneo e o repetitivo. Porém, até poderão vir a ser bairros, mas não se tornam *a priori*, mesmo que sejam oficialmente assim designados. De acordo com Seabra (2001), a configuração sociourbana constituída pelo bairro constitui a espacialização do processo social, guarda e corresponde a um âmbito da vida imediata, tendo assim “[...] uma dimensão sociológica tão intensa e extensa que é capaz de definir uma vida de bairro” (SEABRA, 2001, p. 82). O bairro é sempre o exemplo principal de territorialidade da família enquanto pequeno grupo social, tendo, portanto, certo enraizamento e construção de vínculos identitários pelos seus moradores.

Desse modo, nos “bairros planejados” lançados pelos promotores imobiliários não são levadas em conta as relações de sociabilidade urbana, até porque a designação “bairro”, neste caso, nasce da prancheta do urbanista e das estratégias de marketing adotadas para o empreendimento e pouco ou nada tem a ver com a vida urbana local. Por outro lado, em termos morfológicos, esses megaprojetos imobiliários apresentam parte das características de um bairro na acepção tradicional, sobretudo por contemplarem estabelecimentos de comércio e serviços; do quantitativo de unidades habitacionais e do contingente populacional residente ou previsto para aí residir. No entanto, são espaços que tendem a ser homogeneizados e padronizados econômica e socialmente, pois é com este propósito que eles são concebidos, o que muito os distingue dos bairros em sentido tradicional.

4 Os novos empreendimentos imobiliários na RMR e Goiana

Na cidade do Recife, afora a verticalização em áreas já muito edificadas e a demolição de imóveis antigos, há poucas áreas ainda disponíveis, e assim praticamente todas elas já teriam sido mapeadas pelos promotores imobiliários, conforme sustenta um urbanista, em entrevista para esta pesquisa. Assim, o capital encara essas áreas como “vazios urbanos”, não necessariamente por falta de uso, mas pelo fato de os usos que elas apresentam serem considerados por esses agentes capitalistas como incompatíveis para a sua localização e, sob tal olhar, defendem que deveriam ser convertidas em novos empreendimentos. Tal é o caso do Jockey Club, no Prado; do Cais José Estelita, no Bairro de São José; do entorno do Aeroclube, no bairro do Pina; do Parque de Exposições, no Cordeiro; da Ilha do Zeca, no complexo de manguezal do Pina, dentre outras áreas que, como estas citadas aqui,

não configuram, a rigor, vazios urbanos e algumas delas são até equipamentos públicos da cidade ou de interesse ambiental. A finitude da terra urbana impõe e justifica do ponto de vista do capital o olhar interessado para esses fragmentos da cidade.

Não por acaso, no Cais José Estelita, está prevista a implantação do megaprojeto constituído a partir do Consórcio Novo Recife. Desde a implantação do Shopping Rio Mar e de torres corporativas no seu entorno, a antiga área do Aeroclube se tornou ainda mais estratégica para o capital e apresenta acentuada valorização do solo urbano. Além disso, o poder público construiu a Via Mangue, que não obstante se configure num importante eixo viário para mitigar os problemas de mobilidade urbana na Zona Sul do Recife, ela é igualmente peça fundamental do jogo de interesses do capital na produção do espaço deste fragmento da metrópole (GOMES & ALBUQUERQUE, 2013).

Para o capital, em seu incontrolável processo sociometabólico de reprodução, *a priori*, não há espaços na cidade que não possam ser alvo de sua atuação. Isto vale até mesmo para os espaços ditos já saturados e bastante verticalizados, como é o caso de Boa Viagem, inclusive da sua avenida à beira mar, como também para fragmentos da cidade com algum impedimento relacionado ao marco jurídico urbanístico. Se há interesse do capital, forças são movidas até mesmo para mudar a legislação que eventualmente se coloque como entrave à sua ação. Em última instância, esta é a lógica que preside as transformações e a produção do espaço urbano.

Contudo, a despeito deste quadro de referência, o capital também avalia até que ponto compensa empreender tal esforço em Boa Viagem ou em outros bairros nobres da cidade, diante do alto custo do solo urbano, se há espaços periféricos que podem ser alvo do seu sociometabolismo. Numa cidade tão adensada como o Recife, os promotores imobiliários procuram localizações onde a terra seja, logicamente, menos cara. Se em décadas anteriores, essas terras distantes foram alvo da construção de conjuntos habitacionais populares, atendendo a interesse dos proprietários fundiários (LIMA & BITOUN, 2004), hoje, elas tanto se prestam a loteamentos populares financiados pelo programa federal Minha Casa Minha Vida, quanto se tornam espaços para a instalação de megaprojetos imobiliários para estratos de alta renda.

Com o fito de ilustrar o processo atual de expansão imobiliária metropolitana, apresenta-se no quadro 1, a seguir, dados do Jornal do Commercio (03-06-2012), com matéria com a seguinte chamada: “Muito além da simples moradia: expansão econômica de Pernambuco gera megaprojetos que pretendem erguer verdadeiros bairros no Grande Recife e Goiana.” Ainda que alguns dados tenham sido omitidos e parte dos que foram declarados pelas empresas seja passível de questionamento, mesmo assim, eles possibilitam uma radiografia razoável de tal processo de expansão e das intencionalidades dos promotores imobiliários na escala metropolitana. Ele mostra de

forma bastante nítida quem são os principais agentes e suas coalizões para o lançamento de novos projetos imobiliários residenciais neste recorte territorial.

Quadro 1 – Novos megaprojetos imobiliários na RMR e Goiana

Nome	Município	Empreendedor(es)	Área Total (ha)	Nº de unidades imobiliárias	População estimada	Fase atual e tempo para a conclusão	Investimento total (R\$)	Valor Geral de Vendas
Reserva do Paiva	Cabo de Sto Agostinho	OR; Grupos Cornélio e Ricardo Brennand	526	7 mil	45 mil	5ª fase 28 anos*	5,3 bilhões**	7 bilhões***
Ecocity Jiquiá	Recife	Conic Souza Filho	35	4 mil	15 mil	Em projeto, pode durar de 5 e 7 anos	1 bilhão	1,4 bilhão
Convida Suape	Cabo de Santo Agostinho	Moura Dubeux; Cone S.A.	500	2 25 mil	100 mil	Lançamento	6,5 bilhões	Não informado
Cidade da Copa	São Lourenço da Mata	Arena PE Negócios e Invest. S/A (SPE liderada pela Odebrecht Particip. Investimentos)	240	4,5 mil	40 mil	Arena da Copa concluída; outras etapas: 15 anos	1,6 bilhão	Não informado
Northville	Goiana	AWM Engenharia; São Bento Incorporações; CA3 Construtora	50	2,2 mil	10 mil	Cerca de 10 anos	1 bilhão	Não informado
Reserva São Lourenço	São Lourenço da Mata	Pernambuco Construtora Soft	32	32 edifícios com 2.048 aptos	10 mil	Lançamento	Não informado	250 milhões
Cidade Atlântica****	Goiana	Cavalcanti Petribu; GL Empr.; Grupo Moura; Queiroz Galvão	600	18 mil	60 mil	Em projeto	3 bilhões	Não informado
Novo Recife	Recife	Moura Dubeux; Queiroz Galvão; Ara Empr.; GL Empr.	10	Não informado	Não informado	Em projeto	Não informado	Não informado
Reserva Camará	Camaragibe	FMSA Carrilho; Romarco; Corte Real; Masf; Consulte Engenharia; Casa Grande Engenharia	40	Não informado	Não informado	Não informado	1 bilhão	Não informado

"Projeto Ipojuca" (nome provisório)	Ipojuca	Cyrela Brazil Reality; Queiroz Galvão; Usina Ipojuca	230	Não informado	Não informado	Não informado	5 bilhões	Não informado
Reserva Ipojuca	Ipojuca	Pernambuco Construtora Soft	71,6	4.856	20 mil	Pré-lançamento. 17 condomínios	Não informado	550 milhões
"Sem nome"	Cabo de Santo Agostinho	Rio Ave	200	14 mil	45 mil	Em projeto	Não informado	2,8 bilhões
Vila Natal	Jaboatão	Moura Dubeux; MRV Engenharia	37	100 edifícios com 3.700 aptos	15 mil	Em construção	46 milhões	370 milhões
Alphaville PE	Jaboatão	Alphaville Urbanismo	900	1.042	5 mil	Em construção	60 milhões	157 milhões

Fonte: Jornal do Commercio, Caderno Economia, 13 jun 2012.

* Estima-se que o CIRS Reserva do Paiva seja concluído em 2042.

** Dados atualizados conforme matéria do Jornal do Commercio de 21-11-2013.

*** Informação no portal da OR afirma que se projeta um VGV ao final da Reserva do Paiva da ordem de 12 bilhões de reais. (Cf. <<http://www.odebrechtonline.com.br/edicaoonline/2013/12/14/do-tamanho-da-paz/>>).

**** Projeto embargado por se localizar em área muito próxima do polo automotivo.

Uma breve análise dos dados acima permite identificar alguns pontos em comum no contexto de articulação do capital. Uma das características é que na maior parte dos empreendimentos há a formação de coalizão entre dois ou mais agentes capitalistas. Alguns deles, tradicionalmente, são atuantes em outros ramos da economia. Tal é o caso do Grupo Cavalcanti Petribu e da Usina Ipojuca, voltados para o setor canavieiro, além do Grupo Moura, que é de origem local e lidera nacionalmente o segmento de baterias automotivas.

No caso da GL Empreendimentos, investidora em dois projetos citados, foi constituída para atuar no setor imobiliário, quer no mercado residencial, quer no de condomínios logísticos por meio da empresa Armazenna, tendo mudado do segmento industrial de massas e biscoitos para o imobiliário. Além disso, é possível verificar que as corporações envolvidas são de distintos portes. Em alguns dos empreendimentos há a coalizão de corporações de menor porte para somar forças. Este é o caso do megaprojeto Reserva Camará, em Camaragibe, que reúne nada menos que seis investidores de porte relativamente pequeno.

Outro exemplo é o do Northville, em Goiana, que congrega três pequenas incorporadoras especializadas no segmento Minha Casa Minha Vida. Em outros, as parcerias têm à frente grandes

corporações já consagradas no mercado, como a Cyrela, a Queiroz Galvão e a Moura Dubeux. Este último caso é muito bem ilustrado pelo Projeto Ipojuca, que conta com a participação de duas corporações gigantes, a Cyrela e a Queiroz Galvão, com a Usina Ipojuca.

Há também empreendimentos que são incorporados por uma só empresa, tal como o segmento popular da Pernambuco Construtora, que para se diferenciar da linha voltada para a alta renda acrescenta a designação “Soft”. Conforme mostra o quadro, esta incorporadora / construtora está construindo dois megaprojetos, Reserva Ipojuca e Reserva São Lourenço, com função residencial e também equipamentos de comércio e serviços, pois procuram se atrelar ao conceito mercadológico de “bairro planejado”, produto recém-inventado pelo setor imobiliário local. Em ambos os empreendimentos, o foco principal, mas não de forma exclusiva, é o segmento Minha Casa Minha Vida e têm localização nas proximidades do Complexo Industrial-Portuário de Suape e da Cidade da Copa. Esse perfil “popular” é uma grande diferença frente à realidade da Reserva do Paiva, o mais exclusivista dos empreendimentos listados acima.

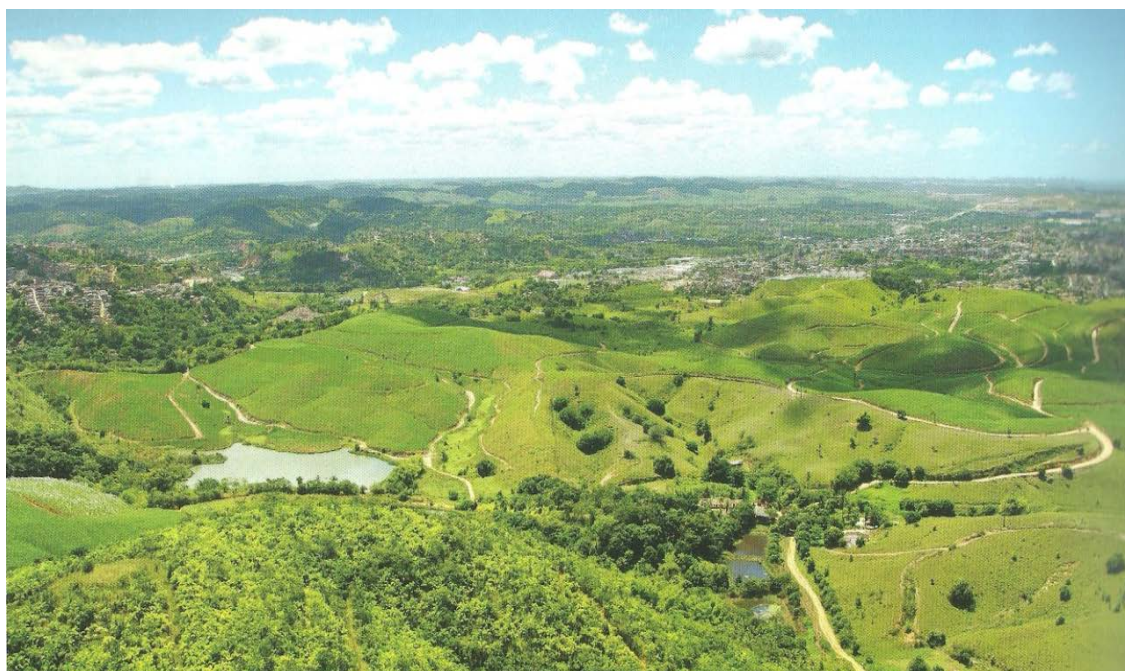
Por constituírem complexos imobiliários de grande monta, o processo de implantação da maior parte desses empreendimentos levará muito tempo, sendo em alguns casos até mais de duas décadas. Diferentemente da Reserva do Paiva, em alguns desses empreendimentos, os lotes serão vendidos “nus” e cada proprietário construirá a edificação. Para esse caso é fundamental que os lotes comercializados sejam logo edificadas, pois isso sinaliza para os novos potenciais compradores que o empreendimento vingou. Isto também contribui para a valorização dos lotes que ainda não foram comercializados, sendo do interesse dos incorporadores que logo depois da venda já se comece a edificação nos lotes vendidos. Em razão disto, no caso do Northville, um dos seus sócios ressaltou que chegam a oferecer desconto no preço do lote caso o adquirente construa a moradia em até seis meses. Isso só demonstra o quadro bastante plural e complexo que marca esses vários empreendimentos citados.

Os dados mostram que a maior parte dos lançamentos que demandam grandes estoques de solo está localizada fora do Recife. Desta forma, entre os empreendimentos citados, apenas dois se localizam na capital e mesmo assim com áreas bem pequenas se comparadas com os outros projetos. Um deles, o “bairro planejado” Novo Recife, ocupa uma área de apenas 10 hectares, localizada entre a Avenida Engenheiro José Estelita e a Avenida Sul, e compreende área de antigos galpões que pertenciam à extinta Rede Ferroviária Federal. A terra foi adquirida pelos empreendedores junto à União e a construção em área de importância histórica e num eixo viário importante tem sido alvo de contestações da sociedade civil organizada e de ações do Ministério Público.

Há ainda outros dados no quadro que merecem ser examinados, como o número de unidades imobiliárias e a população estimada. No primeiro caso, o maior empreendimento projetado é o

Convida Suape, com vinte e cinco mil unidades imobiliárias, a qual, segundo o plano máster desse empreendimento, deverá ocupar uma área de aproximadamente 500 hectares que atualmente é coberta por cana-de-açúcar (Fig. 2), nos arredores da sede municipal do Cabo de Santo Agostinho. Caso isso venha efetivamente a ocorrer, a população desse município suplantaria todas as projeções oficiais e aumentaria em dois terços durante um período de uma década.

Figura 2: Área de canavial onde está prevista a implantação do megaprojeto Convida Suape, nos arredores da cidade do Cabo de Santo Agostinho.



Fonte: Material publicitário do Convida Suape, 2012.

O uso de expressões como bairros planejados e cidades planejadas, conforme já criticado aqui, tem um sentido mercadológico voltado para o marketing desses empreendimentos, mas ganham algum sentido quando se leva em conta a população estimada para alguns deles. O Convida Suape se coloca como o de maior impacto neste sentido, com uma estimativa de população de 100 mil habitantes, ou seja, mais da metade do que a população atual do Cabo de Santo Agostinho. Outros casos, como a Reserva do Paiva e Cidade da Copa, há estimativas de população de 45 mil para o primeiro e 60 mil para o segundo. Não há dúvida de que, se confirmados esses números, tais empreendimentos estabeleceriam uma nova ordem urbana com a criação de novas centralidades em áreas atualmente constituintes do espaço periurbano do Recife.

Em termos de investimentos totais, o Convida Suape com 7 bilhões e o Projeto Ipojuca com 5 bilhões, são os exemplos de maior expressão. Cidade Atlântica, com 3 bilhões, e Reserva do Paiva,

com 2,5 bilhões, viria em seguida, caso não houvesse sido embargado na justiça pela própria ação do Grupo Fiat Chrysler, responsável pela implantação do polo automotivo e que alegou que a área onde o megaprojeto Cidade Atlântica estava previsto para ser implantado poderia comprometer futuras expansões da planta dessa montadora. Contudo, destes, até o presente, só a Reserva do Paiva efetivamente está sendo implantada, ainda que também tenha desacelerado o ritmo de lançamentos em função da retração econômica atual. Desde 2014 nenhuma nova etapa foi anunciada nesse CIRS. Claro que estes dados podem não condizer exatamente com a realidade, mas, em todo caso, eles sinalizam a grandiosidade desses empreendimentos, inclusive pelo montante de recursos financeiros que movimentarão.

O empreendimento da Cidade da Copa, por sua vez, apresenta algumas peculiaridades que se julga importante mencioná-las. Primeiramente foi concebida como uma *smart city*, expressão traduzida como “cidade inteligente” e se apoia nas funções: morar, trabalhar, aprender e se divertir. Seu projeto urbanístico compreende a Arena *indoor*, concluída em 2013 para jogos da Copa das Confederações e da Copa do Mundo, além de equipamentos de lazer (teatro, cinemas, bares, restaurantes), de trabalho (torres comerciais e escritórios corporativos), de ensino (*campus* universitário) e moradia. Trata-se, isto sim, de mais um CIRS a cargo de uma corporação pertencente ao conglomerado Odebrecht, neste caso a Odebrecht Participações e Investimentos (OPI), tendo por isto semelhanças com as articulações envolvidas na implantação da Reserva do Paiva.

Como ilustração disto, a construção da arena esportiva se deu por meio de uma PPP entre o Governo Estadual e a Arena Pernambuco Negócios e Investimentos S.A., uma Sociedade de Propósito Específico (SPE) liderada pela OPI. Esta mesma parceria vale para a implantação dos demais empreendimentos imobiliários, cuja conclusão poderá levar cerca de 20 anos, conforme prevê o plano máster. Contudo, o fim da parceria entre o governo estadual e a OPI, responsável pela SPE que administrava a Arena Pernambuco, emerge uma série de dúvidas quanto ao futuro desse megaprojeto. Como este, outros megaprojetos poderão não vingar. É válido frisar, porém, que o capital lida tão bem com o tempo como o faz com o espaço, logo tais megaprojetos ainda que venham sofrer alteração do plano máster, dão, no presente, uma boa medida das intencionalidades e transformações futuras do espaço periurbano do Recife.

Dessa forma, a despeito das muitas incertezas que pairam sobre o futuro desses megaprojetos, fica evidente que há um novo foco da atuação dos grandes agentes imobiliários, os quais voltam suas estratégias para áreas com grande estoque fundiário, particularmente voltado para o cultivo de cana-de-açúcar. Nesse contexto, há a participação de empresas atuantes neste setor econômico, bem como o ingresso de investidores que atuam em outros ramos. Fica evidente a proposição de Lefebvre (1999;

2007; 2008) de que o imobiliário funciona como uma espécie segundo setor da economia, agregando distintas frações do capital e servindo como aporte de capitais de outras atividades econômicas.

Ademais, o fenômeno atual de periurbanização não apaga as ações das grandes construtoras e incorporadoras na cidade do Recife em particular. A verticalização, com a construção de edifícios residenciais e corporativos, continua a ser a principal marca da produção imobiliária atual da cidade-núcleo da metrópole. Certos bairros recifenses, particularmente Boa Viagem e bairros nobres da zona norte, continuam a ser os mais procurados para fins residenciais da clientela de média e alta renda. Isto corrobora com a dupla tendência atual de, por um lado, periferação mediante esses novos projetos e, de outro, persistência do acentuado processo de verticalização do Recife.

5 Considerações finais

Do exposto acima, é crível ressaltar que a dinâmica recente de produção do espaço da RMR, não obstante em grande medida ainda se apresente no campo das tendências e intencionalidades, sinaliza o papel cada vez mais decisivo dos agentes econômicos na definição das novas direções da expansão metropolitana. Esse fenômeno, conforme analisado, dá-se sob as bênçãos do Estado e resulta em produtos imobiliários plurifuncionais e segmentados para clientelas de distintos perfis de renda, e que em Recife tendem a ser instalados por meio da demolição e requalificação de antigas áreas, ao passo que nas bordas da RMR, são aproveitadas terras secularmente de uso agrícola, numa evidente sociometabolização do capital em busca de novos meios para sua reprodução ampliada.

Em ambos os casos, é forçoso reconhecer a tendência à maior complexificação da morfologia urbana, com um crescente espraiamento e a alteração do conteúdo social e econômico da periferia metropolitana do Recife. Conquanto isso não seja um fato novo, pois Aldeia já há algum tempo constitui um exemplo cabal desse processo, constata-se uma tendência de acentuação, sobretudo nas áreas servidas pelos megaprojetos estruturadores da economia metropolitana.

A cidade é assim concebida e produzida para muito além do que ela é hoje, com a produção de núcleos urbanos cada vez mais descontínuos espacialmente e também por isso, cada vez mais segregados do restante da cidade. Assim, um dos maiores desafios a serem enfrentados é justamente o de evitar que os megaprojetos imobiliários que contemplam a função residencial (da modalidade CIRS ou não), não se transformem em espaços exclusivistas autossegregados, reforçando ainda mais a negação da cidade como totalidade.

Referências

- 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. 2014. (Doutorado em Geografia). Universidade Federal de Pernambuco, 2014.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. São Paulo: do capital industrial ao capital financeiro. In: CARLOS, Ana Fani A. & OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de. (orgs.). **Geografias de São Paulo: a metrópole no século XXI**. São Paulo: Contexto, 2004, (v. 2), p. 51-84.
- _____. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011.
- DAVIS, Mike. **Cidade de quartzo: escavando o futuro em Los Angeles**. Tradução: Renato Aguiar e Marco Rocha. São Paulo: Boitempo Editorial, 2009.
- DI MÉO, Guy. Introdução ao debate sobre a metropolização: Uma chave de interpretação para compreender a organização contemporânea dos espaços. **Confins** [online], v. 4, 2008. Disponível em: < <http://confins.revues.org/5433>>. Acessado em: 14 nov 2013.
- FIX, Mariana. **São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem**. São Paulo: Boitempo Editorial, 2007.
- GOMES, Edvânia Tôrres Aguiar; ALBUQUERQUE, Mariana Zerbone Alves de. A Via Mangue no processo de produção do espaço da cidade do Recife. In: **Anais. X ENANPUR**, Recife, 2013. Disponível em: <<https://www.ufpe.br/sociedadeenatureza/images/pdf/Artigos/ANPEGE/texto%20anpege%202013.pdf>>. Acessado em: 10 abr 2015.
- HARVEY, David. Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação urbana no capitalismo tardio. **Espaço e Debates**, São Paulo: NERU, n. 39, ano XVI, 1996. p. 48-64.
- _____. **A produção capitalista do espaço**. Tradução: Carlos Szlak. São Paulo: Annablume, 2005.
- _____. **O enigma do capital e as crises do capitalismo**. Tradução: João Alexandre Peschanski. São Paulo: Boitempo Editorial, 2011.
- JORNAL DO COMMERCCIO. **Muito além da simples moradia: Expansão econômica de Pernambuco gera megaprojetos que pretendem erguer verdadeiros bairros no Grande Recife e Goiana**. In: Caderno JC Imóveis, 13/06/2012 (impresso).
- LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. Tradução: Sérgio Martins. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.

_____. **The production of space.** Tradução: Donald Nicholson-Smith. Oxford: Blackwell Publishing, 2007.

_____. **Espaço e política.** Tradução: Margarida Maria Andrade e Sérgio Martins. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.

LENCIONE, Sandra. Reconhecendo metrópoles: território e sociedade. In: SILVA, Catia Antonia da et al. (orgs.). **Metrópole: governo, sociedade e território.** Rio de Janeiro: DP&A; FAPERJ, 2006, p. 41-57.

_____. Metropolização do espaço: processos e dinâmica. In: FERREIRA, Alvaro et al. (orgs.). **Metropolização do espaço: gestão territorial e relações urbano-rurais.** Rio de Janeiro: Consequência, 2013, p. 17-34.

LIMA, Rosa Maria Cortês de; BITOUN, Jan. Os conselhos municipais da Região Metropolitana do Recife: aspectos da cultura cívica. In: SANTOS JUNIOR, Orlando Alves dos et al. (orgs.). **Governança democrática e poder local: a experiência dos conselhos municipais no Brasil.** Rio de Janeiro: Revan, Fase, 2004, p. 95-130.

REIS, Nestor Goulart. **Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano.** São Paulo: Via das Artes, 2006.

SEABRA, Odete Carvalho de Lima. Urbanização e fragmentação: apontamentos para o estudo do bairro e da memória urbana. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org.). **Urbanização e cidades: perspectivas geográficas.** Presidente Prudente: Editora UNESP/GASPERR, 2001, p. 75-95.

VILLAÇA, Flávio. **O espaço intra-urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel, 2001.