



**UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ
CENTRO DE CIÊNCIAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**

CLEITON MARINHO LIMA NOGUEIRA

**EXPANSÃO METROPOLITANA E NOVOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS NA ALVORADA
DO SÉCULO XXI**

FORTALEZA

2016

CLEITON MARINHO LIMA NOGUEIRA

EXPANSÃO METROPOLITANA E NOVOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS NA
ALVORADA DO SÉCULO XXI

Tese apresentada ao Curso de Doutorado em Geografia do Departamento de Geografia da Universidade Federal do Ceará, como parte dos requisitos para obtenção do título de Doutor em Geografia. Área de concentração: Dinâmica Ambiental e Territorial do Nordeste Semiárido.

Orientador: Prof. Dr. José Borzacchiello da Silva

FORTALEZA

2016

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação
Universidade Federal do Ceará
Biblioteca Universitária

Gerada automaticamente pelo módulo Catalog, mediante os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

- N711e Nogueira, Cleiton Marinho Lima Nogueira.
Expansão metropolitana e novos negócios imobiliários na alvorada do século XXI /
Cleiton Marinho Lima Nogueira Nogueira. – 2016.
206 f. : il. color.
- Tese (doutorado) – Universidade Federal do Ceará, Centro de Ciências, Programa de
Pós-graduação em Engenharia Civil, Fortaleza, 2016.
Orientação: Prof. Dr. José Borzacchiello da Silva.
1. Região metropolitana de Fortaleza. 2. Expansão metropolitana. 3. Negócios
imobiliários. I. Título.

CDD 600

CLEITON MARINHO LIMA NOGUEIRA

EXPANSÃO METROPOLITANA E NOVOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS NA
ALVORADA DO SÉCULO XXI

Tese apresentada ao Curso de Doutorado em Geografia do Departamento de Geografia da Universidade Federal do Ceará, como parte dos requisitos para obtenção do título de Doutor em Geografia. Área de concentração: Dinâmica Ambiental e Territorial do Nordeste Semiárido.

Orientador: José Borzacchiello da Silva

Apresentado em: 30/11/2016

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. José Borzacchiello da Silva
Universidade Federal do Ceará (UFC)
Departamento de Geografia

Prof. Dr. Álvaro Henrique de Souza Ferreira
Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC-RIO)
Departamento de Geografia

Prof. Dr. Edilson Alves Pereira Junior
Universidade Estadual do Ceará (UECE)
Departamento de Geografia

Profa. Dra. Maria Clélia Lustosa da Costa
Universidade Federal do Ceará (UFC)
Departamento de Geografia

Profa. Dra. Alexandra Maria Vieira Muniz
Universidade Federal do Ceará (UFC)
Departamento de Geografia

Aos meus alunos do sertão,
que me ensinam diariamente
como ter força diante das
batalhas cotidianas.

AGRADECIMENTOS

Há aproximadamente uma década teve início a minha trajetória dentro da Geografia acadêmica, e desde os primeiros momentos no curso de licenciatura em Geografia da Universidade Federal do Ceará tive a felicidade e o privilégio de contar com oportunidades oferecidas por muitas pessoas e pela própria instituição. Graças a essas oportunidades, cheguei a esse estágio da minha, ainda curta, trajetória acadêmica. Sem dúvidas, estar cercado de pessoas solidárias me fez mais forte para enfrentar momentos de dúvidas, dificuldades e aflição ao longo desse percurso.

Portanto, neste trabalho, que marca um encerramento de mais um ciclo dessa trajetória, devo registrar meus sinceros agradecimentos a algumas pessoas que desempenharam um papel fundamental no meu processo de crescimento pessoal e profissional.

Aos meus pais, Francisco e Raimunda, e à minha irmã Cintia, que sempre me incentivaram e confiaram nas minhas escolhas, dando-me suporte afetivo e material durante todo o processo de formação, sendo, até hoje, meus principais incentivadores.

Ao meu orientador, José Borzacchiello da Silva, pelas oportunidades e pela confiança depositada em mim durante esses anos de convívio. Agradeço pela tranquilidade e paciência com que conduziu o processo de orientação, mesmo diante dos vários momentos em que minhas fragilidades se manifestaram. Além de meu professor e orientador na pós-graduação é, sem dúvidas, uma grande inspiração na minha formação como geógrafo e cidadão.

À Clélia Lustosa, pela grande ajuda durante esses anos, sempre com conselhos, ideias e palavras de incentivo, abrindo-me novos caminhos. Também pela ajuda no relatório de qualificação e por ter aceitado participar da banca de avaliação do trabalho final.

À professora Vera Mamede, sempre tão solícita e cuidadosa, pela preocupação em discutir temas atuais, pelo estímulo à realização de novos trabalhos, pela correção atenta e pelas contribuições dadas na banca de qualificação.

Aos professores Álvaro Ferreira, Edilson Pereira Junior, e Alexandra Muniz, por participarem da banca de avaliação da tese.

Aos professores da graduação e da pós-graduação de Geografia, que construíram um ambiente favorável a discussões e valorização da Geografia

produzida no Nordeste. Especial gratidão à Elisa Zanella, que me ajudou durante o período em que fui bolsista do Programa de Educação Tutorial (PET), e ao professor Eustógio Dantas, pelos conselhos ao longo dessa caminhada acadêmica.

Aos colegas de colóquio e do Laboratório de Planejamento Urbano e Regional (Lapur) Eciane Soares, Marlon Cavalcante, Eider Olivino, Anna Emília, Tiago Estevam e Julia Holanda.

Ao meu amigo Bartosz pelo apoio constante e pela ajuda na tradução do resumo.

A todos os profissionais do setor público e privado, que concederam parte do seu concorrido tempo para responder aos meus questionamentos e fornecer dados para a realização da pesquisa.

À Capes, pela concessão de auxílio financeiro durante a maior parte do período de realização da pesquisa.

Vivemos num tempo de chantagem universal, Que toma duas formas complementares de escárnio: Há a chantagem da violência e a chantagem do entretenimento. Uma e outra servem sempre para a mesma coisa: manter o homem simples longe do centro dos acontecimentos.

José Ortega y Gasset

RESUMO

Esta pesquisa tem como objetivo discutir a expansão metropolitana de Fortaleza em direção aos espaços do seu entorno, destacando o papel dos negócios imobiliários no desenrolar desse processo. As investigações partiram da observação de que houve, nos últimos vinte anos, o crescimento de novos padrões de expansão espacial da produção imobiliária para o mercado em direção aos espaços do entorno de Fortaleza, produzindo novas e significativas transformações na Região Metropolitana de Fortaleza (RMF). Essa atual expansão articula velhas e novas espacialidades e resulta de processos sociais, econômicos e políticos que ocorreram em diferentes escalas geográficas. O processo estudado também ocorreu em um momento histórico em que os negócios imobiliários tornaram-se cada vez mais importantes para a manutenção e o crescimento da nova economia, convencionalmente chamada de globalizada e financeirizada, caracterizada por crises cíclicas. A pesquisa analisa a expansão metropolitana via negócios imobiliários, caracteriza os novos objetos imobiliários, identifica os agentes envolvidos e a redefinição das formas de segregação e fragmentação sócio-espacial nos espaços de expansão de Fortaleza (RMF). Entre as fontes utilizadas encontram-se dados do IBGE, do Banco Central, de instituições que atuam no mercado imobiliário da RMF, além de entrevistas com agentes que atuam na produção de novos objetos imobiliários nas áreas de expansão. Ao longo da investigação foi confirmado o crescimento do protagonismo de agentes privados nos processos de expansão metropolitana de Fortaleza, produzindo novas formas de urbanização. Essa expansão tem como agentes os empreendedores que atuam em escala nacional e investidores locais que tem ofertado novas tipologias residenciais. As recentes tendências de crescimento da metrópole têm apresentado algumas semelhanças com processos verificados em outras metrópoles da América Latina a partir do final do século XX.

Palavras-chave: Região metropolitana de Fortaleza (RMF). Expansão metropolitana. Negócios imobiliários.

ABSTRACT

This research aims to discuss the metropolitan expansion of Fortaleza towards its surroundings spaces, highlighting the role of real estate in the process. It was observed that the last twenty years has seen growth of new spatial expansion patterns of real estate production to the market of Fortaleza surroundings. It has led to new and significant transformations of Metropolitan Region of Fortaleza (RMF). The current expansion joints both old and new spatialities and results of social, economic and political changes that have occurred at different geographical scales. The research took place in a historical moment when the real estate business became more important to support and develop the new economy, conventionally called globalised and financialised, characterized by cyclical crises. The research employs the real estate to analyse the metropolitan expansion, defines new real estate objects, characterizes the agents involved and also investigates the redefinition of segregation forms and socio-spatial fragmentation in the expansion regions of Fortaleza (RMF). Different data sources in the research include the Brazilian Institute of Geography and Statistics (IBGE), the Central Bank, some institutions that operate in the real estate market of RMF, and also interviews with agents working in production of new real estate objects in the areas of expansion. The investigation confirmed the growing role of private agents, who produce new forms of urbanization, in the processes of metropolitan expansion of Fortaleza. The important agents of expansion are entrepreneurs who act on a national scale and local investors that have offered new residential typologies defined as gated communities. These trends of the metropolitan expansion have shown similarities to processes seen in other cities of Latin America since the late twentieth century.

Keywords: Metropolitan Region of Fortaleza (RMF). Metropolitan expansion. Real state.

LISTA DE MAPAS

Mapa 1	– Recorte espacial de estudo.....	32
Mapa 2	– RMF: Região Metropolitana de Fortaleza.....	105
Mapa 3	– RMF: distribuição populacional (2010).....	109
Mapa 4	– RMF: áreas receptoras de fluxos de mobilidade residencial (2010).....	119
Mapa 5	– RMF: redes de proximidade territorial.....	127
Mapa 6	– RMF: população que realiza movimento pendular (2010).....	135
Mapa 7	– RMF: população residente em domicílio ligado à rede de esgoto (2010).....	137
Mapa 8	– RMF: população residente em domicílio ligado à rede de distribuição de água (2010).....	139
Mapa 9	– RMF: valorização Imobiliária.....	155
Mapa 10	– RMF: espaços residenciais fechados do entorno de Fortaleza.....	159
Mapa 11	– RMF: frente de expansão imobiliária a leste/sudeste de Fortaleza.....	168
Mapa 12	– RMF: frente de expansão imobiliária a oeste/sudoeste de Fortaleza....	182

LISTA DE FIGURAS

Figura 1	– Processos e relações abordados na pesquisa.....	36
Figura 2	– Capa da revista The economist, de novembro de 2009.....	77
Figura 3	– Fortaleza e municípios do entorno: imagem landsat 3,4,5 de 2005.....	111
Figura 4	– Material de divulgação do condomínio Park Maracanaú.....	163
Figura 5	– Horta no município de Eusébio.....	169
Figura 6	– Construção da Avenida CE-010.....	174
Figura 7	– Projeto Alphaville Ceará.....	180
Figura 8	– Loteamento fechado jardins da serra – Maracanaú.....	184
Figura 9	– Complexo residencial morada das flores.....	185

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1	– Porcentagem anual da população vivendo em áreas urbanas (1950-2010).....	46
Gráfico 2	– Brasil: taxa de crescimento do produto Interno Bruto (2000-2014)....	76
Gráfico 3	– Brasil: financiamento para construção e aquisição de habitações com recursos do SBPE (2000-2014).....	88
Gráfico 4	– Brasil: contratos para o financiamento de habitação com recursos do FGTS 2000-2014 (volume em milhões R\$).....	89
Gráfico 5	– Brasil: estoque de trabalhadores da construção civil (2000 - 2014)...	90
Gráfico 6	– Brasil: ofertas primárias de Fundos de Investimento Imobiliário (volume milhões R\$).....	94
Gráfico 7	– Brasil: índice FipeZap de preço de imóveis anunciados (2000 - 2014).....	95
Gráfico 8	– RMF: Produto Interno Bruto (2010).....	104
Gráfico 9	– RMF: salário dos chefes de família que realizaram mobilidade residencial saindo de Fortaleza em direção aos espaços circundantes (2010).....	118
Gráfico 10	– RMF: instrução econômico dos chefes de família que realizaram mobilidade residencial saindo de Fortaleza em direção aos espaços circundantes (2010).....	120
Gráfico 11	– RMF: taxa de motorização (carro).....	132
Gráfico 12	– RMF: taxa de motorização (moto).....	133
Gráfico 13	– Ceará: financiamento Imobiliário com recursos do SBPE (2000 - 2014).....	147
Gráfico 14	– RMF: lançamentos Imobiliários (2000 - 2014).....	148
Gráfico 15	– RMF: índice de velocidade de venda (2000 - 2014).....	148

LISTA DE TABELAS E QUADROS

Tabela 1	– Brasil: destino das exportações (2000-2014).....	71
Tabela 2	– Brasil: reajuste do salário mínimo (2000 - 2014).....	73
Tabela 3	– RMF: população e taxa de crescimento geométrico (1991- 2010).....	112
Tabela 4	– RMF: incremento populacional (1991-2010).....	113
Tabela 5	– RMF: movimentos intrametropolitanos (2010).....	114
Tabela 6	– RMF: trocas populacionais intrametropolitanas (2010).....	116
Tabela 7	– RMF: movimentos pendulares intrametropolitanos (2010).....	134
Tabela 8	– Fortaleza: valores dos terrenos em setores de interesse imobiliário (2004/2010).....	141
Quadro 1	– RMF: quadro sintético da valorização imobiliária.....	156
Quadro 2	– RMF: características dos grandes empreendimentos imobiliários fechados na frente de expansão em espaços de baixa densidade.....	171
Quadro 3	– RMF: características dos grandes empreendimentos imobiliários fechados na frente de expansão em espaços de alta-média densidade.....	186

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABECIP	Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança
AUMEF	Autarquia da Região Metropolitana de Fortaleza
BNH	Banco Nacional da Habitação
BIRD	Banco Internacional para Reconstrução e Desenvolvimento
BOVESPA	Bolsa de Valores de São Paulo
CRI	Certificado de Recebíveis Imobiliários
CCI	Cédula de Crédito Imobiliário
CVI	Câmara dos Valores Imobiliários
FGTS	Fundo de Garantia do Tempo do Serviço
FHA	Federal House Authority
FII	Fundo de Investimento Imobiliário
FMI	Fundo Monetário Internacional
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPTU	Imposto Sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana
IVV	Índice de Velocidade de Venda
PDDU	Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano
LCI	Letra de Crédito Imobiliário
RM	Região Metropolitana
RMF	Região Metropolitana de Fortaleza
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
PIB	Produto Interno Bruto
PLANDIRF	Plano de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Fortaleza
PRODETUR	Programa de Desenvolvimento do Turismo
SECOVI - CE	Sindicato das Empresas de Venda e Locação de Imóveis do Ceará
SINDUSCON	Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Ceará
SUDENE	Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste
TIC	Tecnologia da Informação e Comunicação

SUMÁRIO

1	SOBRE AS IDEIAS E O CONTEXTO.....	18
1.2	Recorte espacial e temporal das análises.....	30
1.3	Definições das categorias, noções e processos analisados.....	33
1.4	Os capítulos da Tese.....	38
2	TRANSFORMAÇÕES METROPOLITANAS E O PAPEL DOS NEGÓ- CIOS IMOBILIÁRIOS NA ECONOMIA GLOBALIZADA.....	39
2.1	Apontamentos iniciais.....	40
2.2	Os precedentes: a expansão econômica e as metrópoles no Pós- Segunda Guerra (uma breve retrospectiva).....	43
2.3	As crises, a globalização e a necessidade de neoliberalização dos espaços (mudanças de paradigma).....	51
2.4	O Brasil na economia globalizada: inserção progressiva, depen- dência permanente.....	63
2.5	A ampliação da mercadificação dos espaços metropolitanos brasi- leiros no período de globalização financeira.....	78
2.6	The brazilian dream: da casa própria à reestruturação imobiliária..	86
3	A REGIÃO METROPOLITANA NA ALVORADA DO SÉCULO XXI: EXPANSÃO, DINÂMICAS E DIFERENCIAÇÕES ESPACIAIS.....	98
3.1	Apontamentos iniciais.....	98
3.2	Os espaços de dinamismo econômico.....	102
3.3	A população metropolitana e suas espacialidades.....	107
3.3.1	<i>Distribuição demográfica e dinâmica populacional na RMF.....</i>	107
3.3.2	<i>A mobilidade residencial</i>	115
3.4	Redes, transporte e mobilidade cotidiana.....	120
3.5	Provisões de serviços coletivos básicos.....	137

4	A REGIÃO METROPOLITANA DE FORTALEZA EM FRAGMENTOS: OS ESPAÇOS DE EXPANSÃO DOS NOVOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS.....	141
4.1	Apontamentos iniciais.....	142
4.2	Frentes de intensificação e expansão geográfica do capital imobiliário.....	145
4.3	Os novos objetos imobiliários e as novas características expansão metropolitana contemporânea.....	160
4.4	Frentes de expansão dos negócios imobiliário-residenciais: leste/sudeste da RMF.....	167
4.5	Os agentes da produção de novos objetos imobiliários na frente de expansão leste/sudeste da RMF.....	175
4.6	Dos condomínios fechados à cidade privada.....	178
4.7	Frentes de expansão dos negócios imobiliário-residenciais: oeste/sudoeste da RMF.....	180
4.8	Os agentes da produção de novos objetos imobiliários na frente de expansão oeste/sudoeste da RMF	187
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	189
	REFERÊNCIAS.....	193
	APÊNDICE A.....	204
	ANEXO A	205
	ANEXO B.....	206

1 SOBRE AS IDEIAS E O CONTEXTO

A partir do final do século XX e início do século XXI, significativas e aceleradas mudanças econômicas, políticas e tecnológicas atingem profundamente as principais metrópoles de todo o mundo, suscitando grandes desafios para os geógrafos contemporâneos. Tais desafios emergiram à medida que, associados a essas mudanças, surgiram metamorfoses espaciais e importantes fenômenos passíveis de ser abordados pelos estudiosos do espaço.

Harvey (2011), Sassen (1998), Mattos (2004) e muitos outros autores indicaram em suas contribuições teóricas que, pelo menos, a partir da década de 1980, na esteira da ampliação do processo de globalização financeira e da difusão e intensificação dos usos das novas tecnologias de comunicação e informação (TICs), muitas metrópoles têm apresentado mudanças em suas estruturas produtivas, nos mercados de trabalho, na dinâmica demográfica e até mesmo nos seus padrões de administração pública. Em paralelo, também se tem verificado, nos últimos anos, alterações nas suas configurações espaciais – notadamente nos seus padrões de expansão – relacionadas ao aparecimento de novas características na distribuição e concentração espacial das atividades de produção e consumo¹.

Diante de uma economia progressivamente desregulamentada, financeirizada e afluyente do espaço virtual, ao contrário do que previam alguns estudiosos (O'BRIEN, 1992), a Geografia não se tornou insignificante² nas sociedades capitalistas. Se as distâncias já não constituem uma barreira significativa para a reprodução do grande capital, as diferenciações espaciais e as suas reproduções permaneceram desempenhando papel fundamental para a realização desse processo³. Nessa perspectiva, outros autores argumentaram que, diante das referidas mudanças, alguns espaços metropolitanos têm seu papel fortalecido, na

¹ Essa nova distribuição pode ser entendida em diferentes escalas: global, nacional e, até mesmo, intrametropolitana. Ela foi possibilitada pelo avanço das tecnologias de comunicação e informação, e efetivada pela permanente necessidade de geração de lucro pelas empresas, em um contexto capitalista caracterizado pela constante inovação e competitividade.

² Para O'Brien (1992), o avanço das tecnologias da informação e telecomunicação tornaria a geografia obsoleta, na medida em que ocorreria maior integração entre mercados, diminuição do papel dos Estados nacionais e aumentos das relações virtuais. O autor notadamente considerou apenas um dos aspectos da geografia; as distâncias.

³ Alguns autores (HARVEY 1982; LENCIONI, 2008), baseados nas contribuições teóricas do filósofo Henri Lefebvre, argumentam que a própria sobrevivência do capitalismo depende da (re)produção do espaço.

medida em que suas características sócio-espaciais constituem-se fatores importantes para o desenvolvimento da economia globalizada, da inovação tecnológica e da criatividade cultural (Ver SASSEN, 1998; SOJA, 2001, entre outros autores)⁴.

Nesse contexto de aceleradas mudanças, o desafio dos geógrafos torna-se ainda maior, consoante se percebe que, para o entendimento das relações que atuam na formação dos arranjos espaciais metropolitanos, cada vez mais se torna necessário ao pesquisador “ir além da função localmente exercida”, como indicava Santos (2008, p. 228), ficando atento aos interesses e aos processos que intercorrem no lugar e alhures. Na atualidade, muito frequentemente, as mudanças nas configurações espaciais respondem a demandas e necessidades de agentes hegemônicos que operam a partir de outros lugares, afastados das metrópoles onde se materializam os efeitos de suas decisões.

Não obstante, sabe-se que cada metrópole se insere de maneira diferenciada nos circuitos das trocas globais, e tanto a intensidade das suas metamorfoses espaciais como o nível de entrelaçamento existente entre diferentes escalas (local, intermediárias e global) sobrevêm de maneira diferenciada em cada uma delas. Embora se observem processos e metamorfoses semelhantes no espaço geográfico de diferentes metrópoles do mundo, deve-se salientar que cada um desses espaços apresenta processos históricos e características socioeconômicas, culturais, políticas e institucionais próprias e, conseqüentemente, também revelam articulações únicas entre diferentes espacialidades (pretéritas e contemporâneas). Assim, as configurações espaciais metropolitanas possuem especificidades, singularidades e semelhanças, que estabelecem vantagens e/ou limitações às práticas humanas que lhes dotam de conteúdo.

Cabe aos estudiosos desses espaços movimentar os conceitos e utilizar os instrumentos analíticos com o objetivo de detectar tanto as características

⁴ Para Sassen (1998) “na atual fase da economia mundial, é precisamente a combinação da dispersão global das atividades econômicas e da integração global, mediante uma concentração contínua do controle econômico e da propriedade, que tem contribuído para o papel estratégico das grandes cidades” (p.16). Essa perspectiva é ratificada pela notória concentração metropolitana de atividades e funções consideradas estratégicas para o desenvolvimento da economia contemporânea, entre elas: pesquisa e desenvolvimento (P&D), serviços financeiros, demais serviços especializados, afora a crescente concentração de novos negócios imobiliários.

particulares quanto os nexos com processos mais gerais que incidem sobre as mudanças dos diferentes espaços metropolitanos. A definição das escalas espaciais e temporais de análise torna-se mais complexa, o que aumenta o desafio na realização das pesquisas sobre o espaço geográfico, especialmente os espaços metropolitanos, diante da multiplicidade de processos contidos e expressos em seus atributos.

Também nos últimos 30-40 anos, portanto, nesse contexto geral de mudanças, se observou a ampliação e integração entre o capital financeiro e o imobiliário, desencadeando uma verdadeira reestruturação do setor de produção de imóveis, fato que tem reanimado e renovado o debate sobre os negócios imobiliários e metrópoles no âmbito da Geografia e em outras disciplinas que estudam o espaço urbano.

As discussões sobre o setor imobiliário da economia e o espaço urbano foram temas tratados com vigor ao longo das décadas de 1970 e 1980 nos estudos sobre urbanização capitalista, com destaque para Castells (1983), Topalov (1979) e Lojkine (1981), Harvey (1980), entre outros autores. Nesse período, as abordagens sobre imobiliário e espaço urbano apresentaram clara influência das ideias marxistas e ajudaram a consolidar essa orientação teórica dentro do pensamento geográfico crítico sobre as metrópoles modernas-industriais⁵.

Naquele momento, o processo de industrialização, as injustiças sociais e as contradições derivadas da urbanização capitalista ganharam destaque – notadamente através da crítica à propriedade privada, à desigualdade e segregação, e ao papel do “Estado capitalista”. As obras elaboradas sob essa perspectiva deram uma importante contribuição para a superação das abordagens neoclássicas, as quais costumavam interpretar os processos que envolviam a dinâmica imobiliária nas cidades através da supervalorização dos mecanismos de mercado, do equilíbrio entre oferta e demanda e dos aspectos tecnológicos, escamoteando as contradições existentes no processo de produção dos espaços urbanos.

Na contemporaneidade, novos processos emergem e ganham força, e

⁵ É importante salientar que esses autores, embora utilizassem referências e categorias marxistas em suas obras, apresentavam diferentes vertentes dentro do próprio pensamento marxista, denotando uma pluralidade de interpretações dentro do próprio pensamento crítico produzido no período.

novas formas de diferenciações são expressas nos espaços urbano-metropolitanos. Fragmentação e dispersão espacial tornaram-se palavras-chave usadas com frequência nos artigos sobre novos negócios imobiliários no exterior e no Brasil, o que revela a adesão de novos conceitos e perspectivas nas pesquisas sobre processos espaciais e setor imobiliário. Já as discussões sobre os agentes que atuam na produção de imóveis, como as desenvolvidas por autores como Harvey (1980) e Topalov (1979), também estão sendo revisitadas e revisadas diante da complexidade que caracteriza o setor na atualidade e da multiplicidade de novos agentes envolvidos (Ver PEREIRA, 2011).

Na atualidade, observam-se novas e diversas articulações entre agentes que atuam no setor imobiliário, realidade que ganhou força com a passagem de uma economia eminentemente baseada na produção industrial para uma economia progressivamente financeirizada/desregulamentada. Nesse contexto, surgiram (a partir da articulação entre Estados nacionais e os diferentes agentes hegemônicos da economia) inovações nos mercados financeiros de diversos países (incluindo o Brasil), capazes de transformar os imóveis (um tipo de mercadoria peculiar, espacialmente fixa e de baixa liquidez) em ativos financeiros de maior circulação, abrindo espaço para a ampliação da circulação de capitais fictícios e verdadeiras reestruturações espaciais especulativas nos espaços metropolitanos.

Entre os efeitos espaciais dessa reestruturação estão os seguintes: intensificação da produção de novos objetos imobiliários para o mercado; mudanças profundas nos mercados de terras metropolitanos; novas características locacionais dos lançamentos imobiliários; novas tipologias construtivas (projetos de grandes dimensões) e funcionais (projetos que agregam múltiplas funções). Essas alterações têm aprofundado as mudanças nas formas de expansão das metrópoles.

A relação entre novas tendências de expansão do tecido metropolitano e novos negócios imobiliários está entre os temas mais importantes para aqueles que estudam os espaços metropolitanos na contemporaneidade. Nas últimas décadas, uma série de estudos apresentou conceitos e definições para tentar elaborar um quadro lógico sobre as tendências de metropolização e o crescimento da mancha urbana das metrópoles contemporâneas, diante das mudanças econômicas, tecnológicas e culturais. Os trabalhos, de maneira geral, abordam os impactos

espaciais da desregulamentação/neoliberalização da economia e do espaço e da generalização do acesso a tecnologias, tentando identificar o que há de realmente novo em relação aos padrões espaciais predominantes nas metrópoles do período industrial-fordista, nas diferentes formações sociais. Nesses estudos, os negócios imobiliários têm sido abordados como um importante ponto das análises ou como foco principal.

Na Europa mediterrânea, por exemplo, os estudos sobre as mudanças na forma metropolitana têm utilizado conceitos como “cidade dispersa” (MONCLÚS, 1998) e “cidade difusa” (DEMANTTEIS, 1998) para interpretar as novas morfologias na expansão da metrópole. Os estudos destacam, entre as novas características dos aglomerados urbanos, a existência de cidades sem um centro (mudanças de hierarquia), baseadas em fortes redes de conexões físicas e funcionais (estrutura reticular) e com grande dispersão das atividades (não apenas residenciais, mas também industriais e de serviços).

Nesses casos, a nova forma de expansão apresenta algumas semelhanças com processos de suburbanização norte-americanos, como a dependência do automóvel individual e a existência de ocupações com baixa densidade, menos compacta. Contudo, os novos objetos imobiliários (complexos residenciais, turísticos, industriais, equipamentos esportivos, universidades) implantados nas áreas de expansão são mais autônomos e comumente se justapõem de maneira descontínua ao tecido sócio-espacial preexistente, mesclando diferentes usos.

Em Portugal, Salgueiro (1994) destacou a “reestruturação urbana” de Lisboa no contexto da globalização, abordando o processo de desenvolvimento do mercado imobiliário internacional e a emergência de novos produtos. Para a autora, ocorre um movimento de revalorização das áreas centrais, com investimentos especulativos em escritórios (especialmente, para abrigar atividades do terciário) e habitação para grupos de alta renda, ao mesmo tempo em que ocorre uma maior difusão de investimentos fora das áreas de ocupação menos consolidadas, principalmente através da implantação de megaprojetos imobiliários cujo acesso é facilitado pela existência de infraestruturas viárias.

Nos EUA, Soja (2001), tendo como referência os estudos do caso de Los Angeles, apresentou o conceito de “exópoles” para abordar as novas formas de organização espacial das metrópoles, com o crescimento de cidades limítrofes e revalorização dos centros urbanos históricos. Entre os autores norte-americanos que passaram a destacar novas configurações espaciais contemporâneas estão Garreau (1991), que abordou as Edge Cities, enclaves urbanos autônomos, e Davis (2007), com sua obra “cidade quartzo”, que enfatiza a fragmentação sócio-espacial.

Na América Latina, alguns estudos têm destacado os impactos da globalização e da desregulamentação financeira sobre os espaços metropolitanos, enfatizando os efeitos dessas mudanças sobre a dinâmica imobiliária. Nessa perspectiva, destacam-se as contribuições de Mattos (2004; 2008), que abordou o processo intitulado “metropolização expandida”. Segundo o autor, o impacto da liberalização econômica e da desregulamentação, associado à difusão generalizada do automóvel, fortaleceu uma tendência de metropolização expandida ou dilatada nas metrópoles da região, estimulando o crescimento periurbano através da implantação de atividades residenciais e produtivas mais distantes da cidade compacta.

Entre os principais elementos para se compreender essa “metropolização expandida” na América Latina, Mattos (2004) destaca as estratégias empresariais de investimento nos espaços metropolitanos (especialmente os negócios imobiliários) como meio de valorização de capitais especulativos. Nos espaços metropolitanos, as estratégias empresariais se associam às estratégias individuais e familiares, ou seja, à busca por novas formas de morar, especialmente em residências unifamiliares e mais distantes de bairros populares. Outros autores da América Latina estão desenvolvendo estudos sobre negócios imobiliários e novas configurações espaciais na contemporaneidade, com destaque para: Hidalgo (2008), que tem estudado o caso de Santiago de Chile, Vidal-Koppman (2011), Schapira (2000) e Ciccollella (2012), o caso de Buenos Aires.

No Brasil, os estudos do setor imobiliário e das cidades, desenvolvidos por autores de diferentes disciplinas durante a segunda metade do século XX, enfatizaram: o papel do Estado no processo de provisão de moradias; os agentes que atuam no setor imobiliário das cidades; a formação de ocupações informais.

Estudos mais amplos são desenvolvidos a partir da perspectiva da produção do espaço urbano, com destaque para autores como Carlos (2001) e Sposito (2004; 2013), entre outros.

Nos últimos anos, tem ocorrido um maior interesse nos estudos sobre novos negócios imobiliários no contexto da globalização e da desregulamentação da economia, a exemplo dos trabalhos de Lencioni (2008; 2010; 2011b, 2014), Pereira (2008; 2011), Fix (2007), Simoni Santos (2013), Sanfelici (2010), Botelho (2007), em sua maioria tendo como base empírica a cidade de São Paulo.

A ampliação do interesse pelos estudos dos novos negócios imobiliários no Brasil ocorreu em um momento em que o setor de produção de imóveis ganhou destaque no cenário econômico nacional. No início do século XXI, o aumento na produção imobiliária (sejam habitações para o mercado sejam estabelecimentos comerciais e administrativos) é apontado como um dos principais fatores propulsores do crescimento da construção civil e dos indicadores macroeconômicos até o ano de 2014. No ano de 2009, o setor imobiliário habitacional constituiu um importante mecanismo para conter os efeitos da grande crise internacional sobre a economia brasileira⁶. Cabe salientar que essa crise teve origem no sistema de crédito habitacional norte-americano, a partir de sofisticadas transações financeiras que utilizaram o mercado de imóveis como uma chave para a reprodução da riqueza.

Além do aumento na oferta de novos produtos imobiliários, ocorreu nos primeiros anos do século XXI a diversificação das características desses produtos e dos agentes que participam de sua produção, associada a mudanças do perfil socioeconômico da população que forma a demanda para as novas moradias de mercado no Brasil⁷. As características supramencionadas formam algumas das principais evidências que indicaram uma nova configuração do mercado imobiliário no país, sobretudo nos últimos dez anos, gerando uma verdadeira reconfiguração espacial nas metrópoles brasileiras, a partir da intensificação da produção imobiliária.

⁶ Nesse ano ocorreu o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), que ampliou o crédito para a compra da casa própria e foi uma das medidas anticíclicas utilizadas pelo governo federal para combater os efeitos da crise internacional de 2008 sobre economia brasileira.

⁷ De acordo com Abramo (2007), durante muito tempo o mercado de imóveis no país esteve voltado para a população de melhor poder aquisitivo em virtude dos altos valores dos imóveis e das desigualdades no nível de renda, dando origem a um mercado de imóveis segmentado.

Na contemporaneidade, duas entre as mais notáveis transformações espaciais associadas aos interesses do setor imobiliário nas metrópoles brasileiras podem ser destacadas: 1) intensificação da expansão rumo às bordas metropolitanas de atividades de incorporação imobiliária, incluindo a construção de grandes projetos residenciais/comerciais em áreas fora da mancha urbana consolidada, em municípios onde predominavam outras formas de uso da terra e outras tipologias construtivas; 2) processos de requalificação de antigas centralidades, também conhecidos como “enobrecimento urbano”, que incluem (re)construção de moradias e outros investimentos em áreas já submetidas a ciclos imobiliários no passado. Conforme exposto, processos semelhantes também foram verificados anteriormente em outras metrópoles do mundo desenvolvido e, notadamente, cresceu na América Latina, estimulando a realização dos estudos.

Em Fortaleza, a quinta cidade em população do país (2.452.185 de habitantes)⁸, também caracterizada como um dos principais destinos turísticos nacionais e detentora de expressiva desigualdade socioeconômica entre seus habitantes, o setor imobiliário tem passado por transformações nos últimos trinta anos, o que também tem renovado o interesse pelas pesquisas sobre o tema.

Anteriormente, uma série de estudos foi produzida sobre a cidade de Fortaleza, revelando as formas contraditórias de expansão urbana do seu tecido espacial, enfocando os segmentos de menor renda e as formas de produção Estatal e doméstica da moradia. No final da década de 1980, destacam-se as pesquisas de Costa (1988), as quais revelaram os principais agentes produtores do espaço de Fortaleza, com destaque especial para o Estado, que produziu uma valorização diferenciada desse espaço mediante investimentos públicos em infraestrutura. Sua abordagem sobre o espaço urbano de Fortaleza foi claramente influenciada pela discussão dos agentes produtores do espaço urbano desenvolvida por Correa (1989). Já Borzacchiello da Silva (1987), com inspiração em referenciais marxistas, abordou em sua tese de doutorado os movimentos sociais urbanos em suas lutas por moradia e condições dignas de vida na cidade. Desse modo, a produção contraditória e desigual do espaço foi tema central nessas pesquisas, que se tornaram referências para uma série de outros trabalhos desenvolvidos ao longo da

⁸ De acordo com o censo demográfico do IBGE (2010).

década de 1990.

Na década de 1990, na esteira das políticas de dinamização da economia local, e diante das mudanças nos padrões de gestão pública, em parte também imposta pelo processo de globalização econômica, o mercado turístico-litorâneo na Região Metropolitana de Fortaleza (RMF) é aquecido, e um vigoroso setor de produção imobiliária passa a ser foco dos interesses de investidores internacionais, fortalecendo o capital imobiliário. Bernal (2004), em sua tese de doutorado, realizou uma pesquisa sobre a ação do capital imobiliário na estruturação urbana de Fortaleza, na qual revelou algumas características das principais empresas que atuavam na incorporação/construção imobiliária no espaço metropolitano da capital cearense. No início do ano 2000, essas empresas ainda possuíam origem local, de alguns grupos de famílias que atuavam com capitais próprios, especialmente em imóveis voltados para a classe média alta, autofinanciados. Esses imóveis foram construídos em bairros de maior prestígio social, onde, também, está localizada expressiva quantidade de hotéis, próximos à faixa litorânea.

Ao longo da década passada, os estudos desenvolvidos no âmbito do Observatório das Metrôpoles sobre o processo intitulado metropolização turística no Nordeste, com base nos dados fornecidos pelo Banco Central, captaram as mudanças na produção imobiliária da RMF, com o crescimento da participação de capitais internacionais na produção de imóveis. Esse fenômeno ajudou a explicar a implantação de novos objetos imobiliários no litoral, como resorts e hotéis, que fortaleceram a expansão metropolitana paralela à faixa de praia (DANTAS, 2009). O interesse do grupo de pesquisa foi detectar as particularidades do setor imobiliário em uma metrópole litorânea e analisar como a gestão empreendedora local contribui para a formação de um ambiente favorável ao desenvolvimento dos negócios associados ao turismo. O resultado foi um conjunto expressivo de publicações sobre turismo imobiliário nas metrópoles nordestinas.

Já na década de 2010, a pesquisa desenvolvida por Rufino (2012) detectou uma redefinição nas formas de produção do espaço metropolitano, a partir da produção de moradias para o mercado em bairros que anteriormente não eram focos de dinamismo imobiliário e dos novos arranjos entre os agentes locais e nacionais que produzem os imóveis, formando novos eixos de valorização em

Fortaleza. A autora foi uma das primeiras estudiosas a enfatizar as mudanças dos agentes que atuam no setor imobiliário da RMF, com a ampliação da separação entre as atividades de incorporação e construção.

Nogueira (2011) estudou a expansão metropolitana em direção ao município de Eusébio (sudeste de Fortaleza), a partir da análise da produção de empreendimentos residenciais fechados. Na pesquisa, o autor destacou a presença de empresas com capital nacional, local e até internacional atuando na produção de grandes projetos imobiliários e, por consequência, na formação de novas espacialidades. Ao longo da execução da pesquisa mencionada, em especial após entrevistas com agentes que atuavam no setor imobiliário, foi surgindo uma série de questões que abriu a possibilidade de uma investigação mais ampla no que se refere às escalas de análise, e de um maior aprofundamento sobre a discussão do papel dos empreendedores imobiliários na expansão de novos usos nos espaços localizados no entorno da metrópole.

Tornou-se evidente que esse tipo de expansão de Fortaleza em direção aos espaços do seu entorno imediato, através dos investimentos em condomínios e loteamentos fechados, a princípio direcionados aos segmentos da população com maior renda, passava a se voltar a uma parcela da população com menor vantagem econômica ao mesmo tempo em que ampliava as escalas espaciais do processo. Em geral, esses investimentos foram também seguidos pela implantação de grandes plataformas de consumo e lazer, integradas ou não ao projeto, reforçando a modificação nas tendências de urbanização verificadas anteriormente⁹.

Nessa situação, tem-se observado uma acelerada expansão da integração de novos espaços à produção imobiliária para o mercado e, por consequência, novas formas de segregação; a fragmentação sócio-espacial, com introdução de enclaves que introduzem diferenças em relação ao tecido sócio-espacial do entorno. Ao mesmo tempo, não são identificadas diretrizes claras de planejamento do espaço metropolitano e percebe-se uma dificuldade de se solucionar problemas comuns nessa escala (transporte, meio ambiente e usos do

⁹ Conforme será indicado, em alguns desses municípios predominavam atividades de veraneio, já em outros os usos eram predominantemente destinados à habitação em conjuntos residenciais planejados pelo Estado.

solo). Tais características tendem a aprofundar problemas urbanos nos municípios da RMF, repetindo, inclusive, erros semelhantes aos do crescimento urbano verificado em Fortaleza ao longo do século XX. Assim, verifica-se a intensificação de uma dupla fragmentação – a do tecido espacial metropolitano e a do tecido político-administrativo da metrópole.

A carência de estudos sobre negócios imobiliários, realizados em uma escala que ultrapasse os limites territoriais de Fortaleza, estimulou a elaboração de um estudo mais amplo sobre o tema na RMF. Diante desse quadro, a pesquisa aqui proposta tem como base de organização o pressuposto de que se intensificam na RMF novos padrões de expansão espacial, da produção imobiliária para o mercado, destacando-se entre eles a expansão em direção aos espaços do entorno de Fortaleza. A atual expansão articula velhas e novas espacialidades e resulta de processos sociais, econômicos e políticos que ocorrem em diferentes escalas espaciais. Essa expansão ocorreu em um momento histórico em que o setor imobiliário passou a ser cada vez mais importante para a manutenção e o dinamismo da nova economia, convencionalmente chamada de globalizada e financeirizada, caracterizada por crises cíclicas. Portanto, pode ser considerada uma espécie de solução espacial para as dificuldades provindas da permanente necessidade de se manter o crescimento econômico nas sociedades capitalistas.

Nessa perspectiva, identifica-se o espaço metropolitano não apenas como um local de realização dos negócios, na medida em que a sua própria (re)produção pode ser interpretada como um dos principais negócios da economia no Estado. Nessa conjuntura, ocorrem na RMF novos padrões de expansão espacial da produção imobiliária (contínuos e até difusos) e a geração de novas formas de relação entre os moradores das metrópoles e novas formas de apropriação dos seus espaços naturais, que constituem causa e efeito das diferentes formas de apropriação e transformação do espaço metropolitano.

Entende-se, portanto, que o processo de crescimento da dinâmica imobiliária na RMF, especialmente com o aumento da produção de empreendimentos residenciais fechados no entorno de Fortaleza a partir da primeira década do século XXI, tem desencadeado novos processos de urbanização, tornando esses espaços proeminentes laboratórios para a compreensão das

mudanças sócio-espaciais produzidas pelos interesses do capital financeiro-imobiliário.

Diante desses processos, esta pesquisa se propõe a analisar a expansão metropolitana, destacando a produção imobiliária de novos empreendimentos residenciais fechados para o mercado, nos espaços do entorno da cidade de Fortaleza, no período entre 2000 e 2014.

Para tanto, foram elaborados as seguintes objetivos:

- Caracterizar a expansão metropolitana de Fortaleza com ênfase na expansão via incorporação e produção imobiliária de empreendimentos residenciais fechados.
- Contextualizar e analisar os efeitos da expansão e diversificação das fontes de financiamento imobiliário sobre a produção de novos empreendimentos imobiliários nos espaços de expansão de Fortaleza.
- Identificar e caracterizar os principais agentes envolvidos na produção dos novos empreendimentos imobiliários.
- Caracterizar as diferentes ofertas de empreendimentos residenciais fechados produzidas pelas empresas incorporadoras com atuação nos municípios, verificando os segmentos de renda que formam a demanda para os imóveis.
- Analisar os impactos dos empreendimentos no tecido sócio-espacial e a existência ou o reforço das tendências nos processos de fragmentação ou segregação nas áreas de implantação dos investimentos imobiliários, em decorrência da construção de novos imóveis e da presumível elevação no preço da terra.
- Identificar o papel do Estado no processo de expansão das atividades imobiliárias nos municípios metropolitanos.

1.2 Recorte espacial e temporal das análises

A pesquisa utiliza a Região Metropolitana de Fortaleza¹⁰ como base empírica para a abordagem sobre a relação entre novos negócios imobiliários e expansão metropolitana. Porém, ao longo das observações preliminares, ficou nítido que apenas alguns municípios e, dentro deles, alguns subespaços, são focos da expansão via implantação de novos empreendimentos imobiliários residenciais. A partir dessa perspectiva, foram selecionados alguns eixos de concentração das atividades imobiliárias em que as práticas espaciais dos diversos agentes envolvidos nas mudanças, bem como seus impactos no tecido sócio-espacial, poderão ser abordadas de maneira mais detalhada.

A definição desses eixos de expansão ocorreu com base nos seguintes critérios: transformações da paisagem (detectadas via trabalho de campo e observação de imagem de satélites de diferentes períodos); densidade demográfica; mobilidade residencial¹¹ e localização dos novos imóveis.

A partir desses critérios, foram priorizadas as seguintes áreas:

a) Frente de expansão imobiliária leste/sudeste da RMF (com baixa densidade populacional, construtiva e de serviços). Formado pelas áreas próximas à CE-040, BR-116, englobando os territórios municipais de Eusébio e recentemente Itaitinga. Essa frente de expansão, até pouco tempo, era caracterizado pela presença significativa de segundas residências da população de Fortaleza (sítios e chácaras), constituindo-se o que no passado se intitulava periferia de amenidades. Trata-se de um setor com densidades populacionais médias e baixas, apresentando, nos setores de maior ocupação, aproximadamente 1.000 hab/km²¹².

b) Frente de expansão das atividades imobiliárias oeste/sudoeste da RMF (com alta-média densidade populacional, construtiva e de serviços), formado por espaços próximos à CE-060 e à CE 0-65, BR-020, englobando territórios de Caucaia,

¹⁰ Na pesquisa optou-se em utilizar a definição RMF formada por quinze municípios. Em setembro de 2014, os municípios de Paracuru, Paraipaba, Trairi e São Luiz do Curu foram incorporados à RMF pelo governo do estado.

¹¹ Entende-se aqui a mobilidade residencial como a mudança do local de residência a partir dos deslocamentos dentro do espaço metropolitano.

¹² As densidades foram medidas a partir dos setores censitários, com base nos dados do censo do IBGE (2010).

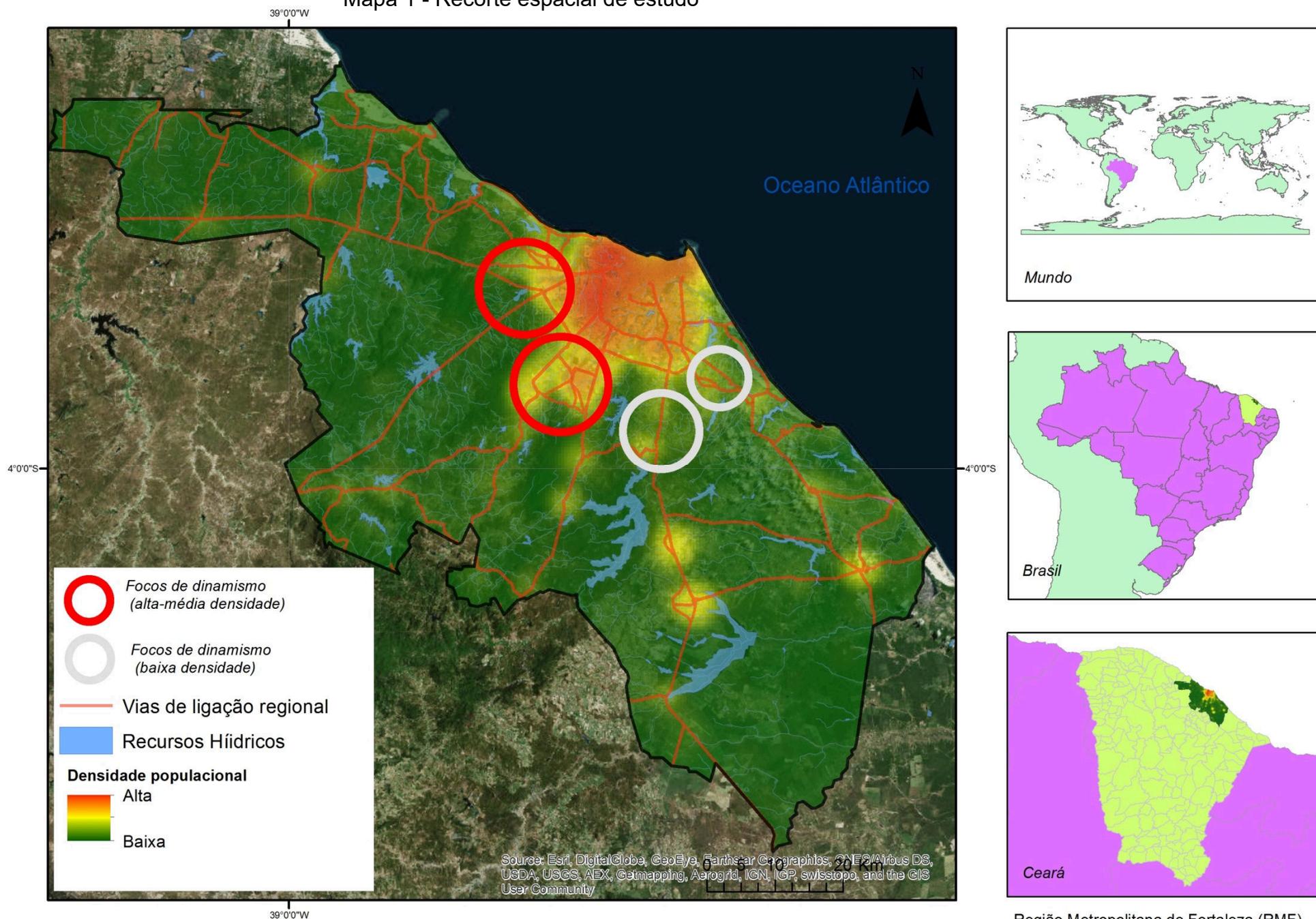
Maracanaú e Pacatuba. Esse setor de expansão é caracterizado pela presença de gigantescos conjuntos habitacionais implantados nas décadas de 1970 e 1980. Atualmente, em seu entorno e em suas áreas de interstícios, estão sendo implantados grandes projetos imobiliários. Trata-se de um setor de expansão com densidades populacionais variando entre 16.000 até 28.000 hab/km².

A escolha do recorte de acordo com proximidade de eixos viários deve-se às próprias características dos novos investimentos imobiliários, caracterizados pela valorização da conectividade com setores de Fortaleza como um dos seus principais atributos.

Esses eixos de expansão não serão discutidos de maneira isolada, mas a partir de uma perspectiva relacional, deixando evidentes suas relações com as dinâmicas que envolvem a totalidade do espaço metropolitano, assim como as que ocorrem em nível nacional e internacional. Portanto, embora esses eixos de expansão na RMF sejam as principais bases empíricas, tornou-se necessário, para o entendimento dos processos que desencadearam sua formação, incorporar à tese (especialmente no primeiro capítulo) um debate sobre processos que ocorrem em outras escalas.

O principal recorte temporal das análises (2000-2014) foi definido com base nas análises de Nogueira (2011), que detectaram o crescimento de formas de produção para o mercado nos municípios do entorno de Fortaleza a partir do início dos anos 2000.

Mapa 1 - Recorte espacial de estudo



1.3 Definições das categorias, procedimentos e variáveis de análise

À medida que os processos analisados foram sendo definidos e a leitura das obras associadas a esses processos foi avançando, tornaram-se mais claras as possibilidades teóricas da pesquisa. O primeiro ponto a ser considerado é a categoria fundamental das análises. Nesta pesquisa, optou-se pela leitura dos processos a partir da categoria espaço. A natureza do espaço tem sido objeto de amplo debate dentro da Geografia. Pelo menos há três décadas, predomina na Geografia brasileira uma leitura que supera a visão de espaço como mero suporte para as atividades humanas, dando a ele uma nova dimensão de materialidade dotada de conteúdo, que expressa e sintetiza as relações e práticas humanas em sociedade e interfere nessas relações.

A proposição elaborada por Harvey (1980) e revisada por Harvey (2012), que interpreta o espaço a partir de três dimensões, pode fornecer ferramentas teóricas que nos ajude a compreender as configurações espaciais metropolitanas, indo além dos aspectos morfológicos, no sentido de desvendar os processos subjacentes às mudanças nos aspectos visíveis.

Segundo Harvey (1980, p. 8), antes de tudo, o “o problema da concepção correta do espaço é resolvido pela prática humana”. Desse modo, a pergunta “o que é espaço” é substituída pela pergunta “como e que diferentes práticas humanas criam e usam diferentes concepções de espaço”. Diante desse questionamento, abre-se a possibilidade de se interpretar o espaço da RMF e a expansão das atividades imobiliárias a partir das três concepções complementares do espaço (absoluto, relativo e relacional).

A primeira concepção (espaço absoluto) foi predominante no período convencionalmente chamado de geografia clássica (até meados do século XX), que valorizava a dimensão visível do espaço e seus aspectos físicos e materiais. Na concepção clássica, localizações e diferenciações do espaço eram descritas em detalhes. Nos estudos sobre o setor imobiliário, a dimensão absoluta do espaço ainda é colocada em destaque quando se analisam os seguintes fatores: aspectos físicos e naturais, como proximidade com o mar e outras amenidades; topografia, que interfere nas formas de expansão e nos custos de produção; disponibilidade e

dimensões físicas das glebas, dos lotes, assim como dimensões dos projetos imobiliários (medidos em m²).

A dimensão relativa do espaço se refere, notadamente, ao espaço das distâncias em suas relações com o tempo. Trata-se de uma dimensão importante, na medida em que nos últimos anos se percebeu os impactos gerados pelas novas tecnologias de informação e comunicação, e a possibilidade de superar com maior rapidez a fricção das distâncias entre os lugares. Essas mudanças nos padrões de distâncias relativas têm repercutido profundamente nas formas de organização dos espaços metropolitanos, sendo uma das variáveis para se entender os novos padrões de expansão do tecido urbano (mais dispersos).

Para o setor imobiliário, a acessibilidade a lugares privilegiados do espaço metropolitano é uma característica explorada, constituindo-se um dos principais atributos dos empreendimentos, sobretudo para a nossa sociedade contemporânea, em que o tempo se tornou um recurso escasso e a reprodução da vida cotidiana caracterizada pela imposição de ritmos cada vez mais acelerados (em virtude de demandas sociais e do mercado de trabalho, por exemplo). Nesse contexto, o tempo também se torna um ativo importante para indivíduos e empresas. Variáveis como acesso a tecnologias, acesso a meios de transporte e proximidade com vias de circulação podem ser utilizadas na compreensão dos padrões de expansão das metrópoles e na análise da localização dos objetos imobiliários.

A dimensão relacional não suprime as anteriores, porém as enriquece. Se as outras duas estão associadas à definição de escalas mais nítidas e bem delimitadas, a dimensão relacional possibilita o entrelaçamento de diferentes escalas e diversas relações (sociais, econômicas, políticas, culturais), que estão por trás das mudanças físicas e aparentes do espaço. A perspectiva relacional abre a possibilidade de pensarmos as mudanças nas configurações espaciais a partir de processos não aparentes, como a utilização do espaço para a resolução das crises de sobreacumulação de capital em determinados setores da economia, que passam a utilizar a própria produção de novas configurações espaciais do ambiente construído como meio para absorver esses capitais e contornar as crises através do seu deslocamento temporal e espacial.

Desse modo, o espaço é permeado por diversas relações que ajudam a explicar a sua existência, ao passo que a própria configuração espacial interfere (limita, possibilita e condiciona) na existência dessas relações.

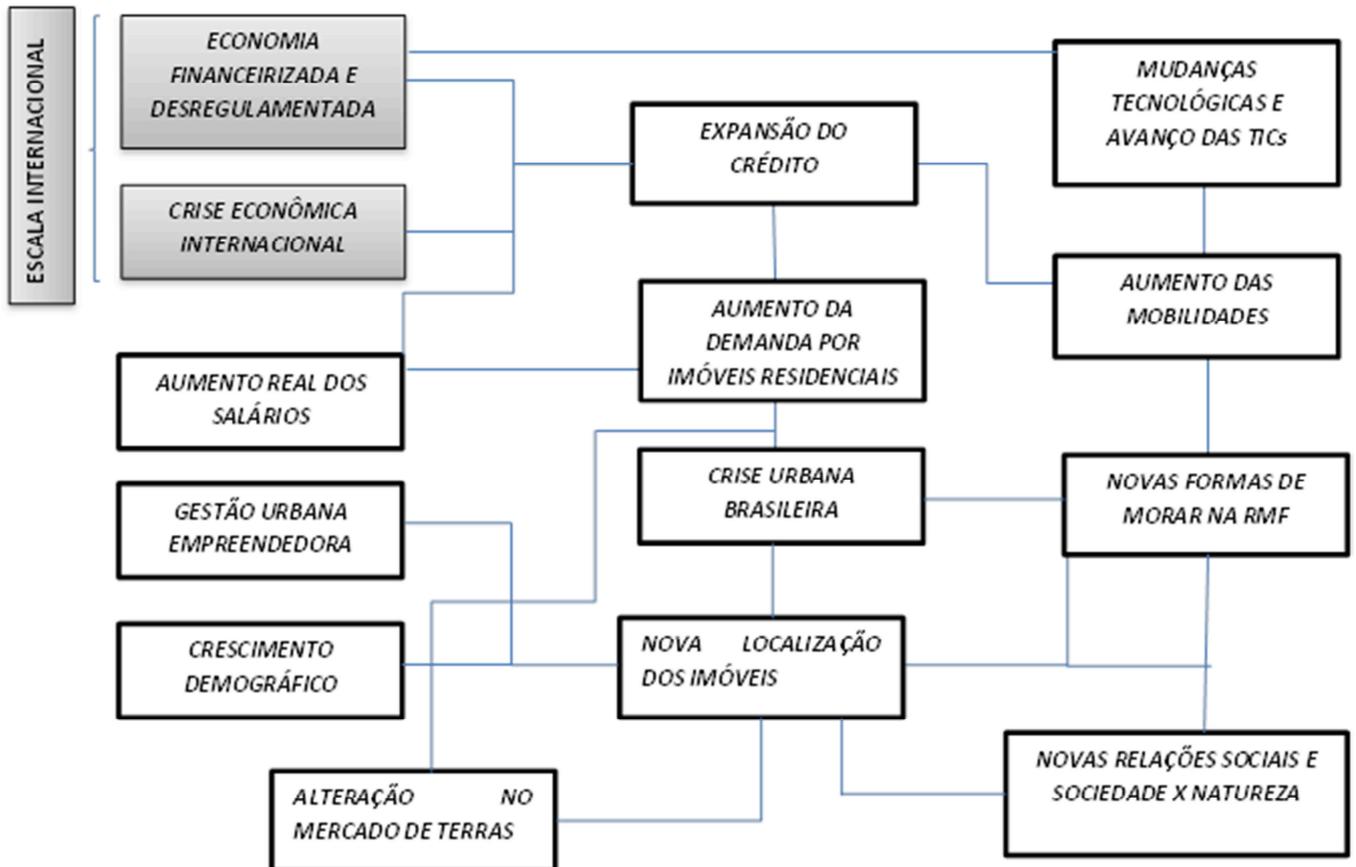
Contudo, as relações que envolvem a produção de novas configurações espaciais e o capital imobiliário, mesmo sendo profundamente norteadas por fatores econômicos (notadamente a busca por investimentos lucrativos), não deve ter sua compreensão restrita à dimensão econômica da realidade, já que mediações políticas nos territórios e lugares, concepções mentais e noções de prestígio, mudanças tecnológicas, entre outras esferas da realidade que não se limitam à economia, estão envolvidas¹³.

Já para a relação de variáveis, um esquema ilustrativo (figura 1) foi elaborado, com a interligação dos processos importantes para se compreender o objeto de estudo. Além de ilustrativo, trata-se de uma tentativa de cercar ao máximo os processos estudados e seus desdobramentos e de, a partir dessa delimitação, definir as variáveis mais relevantes que servirão de eixo norteador na seleção dos dados.

A escolha das leituras utilizadas ao longo da pesquisa teve como critério a relação direta ou indireta com os processos apresentados na figura 1, e a identificação da coerência teórica e empírica em relação aos fenômenos estudados na RMF. Foram pesquisados artigos em periódicos, livros, teses e dissertações que apresentam como temas principais: espaço geográfico, metrópole, globalização, capital imobiliário RMF. Uma parte significativa dessas referências já foi anteriormente indicada.

¹³ Harvey (2010, p. 104) propôs pensar a trajetória evolutiva do capitalismo a partir de sete “esferas da realidade”: tecnologias; formas de organização; relações sociais; arranjos institucionais e administrativos; processos de produção e trabalho; relações com a natureza; reprodução da vida cotidiana e da espécie e concepções mentais de mundo. Para o autor, essas esferas estão em coevolução e uma não pode ser reduzida ao domínio da outra.

Figura 1 – Processos e relações abordadas na pesquisa



Elaboração: Nogueira, C (2015).

O banco de dados foi montado a partir dos processos apresentados na figura 1. Ele conta com dados coletados desde 2010, quando foi construída no ambiente do Laboratório de Planejamento Urbano e Regional (Lapur) uma plataforma virtual de compartilhamento de dados: o metrowiki. Foram utilizados os seguintes dados:

- Dados socioeconômicos do censo demográfico 2000 e 2010 do IBGE, trabalhados a partir dos microdados do IBGE.
- Dados sobre financiamentos imobiliários fornecidos pela Caixa Econômica Federal.

- Dados do Índice de Velocidade de Vendas (IVV), de lançamentos imobiliários, de preço médio da área construída nos municípios da RMF, fornecidos por meio de boletins divulgados pelo Sindicato da Construção Civil do Ceará (Sinduscon).

- Dados sobre o valor do solo fornecido pela Câmara dos Valores Imobiliários (CVI).

- Notícias sobre a dinâmica imobiliária na RMF coletadas no Jornal *O Povo* e *Diário do Nordeste*.

- Entrevistas com empreendedores imobiliários que atuam na Região Metropolitana de Fortaleza (ver apêndice 1)

Parte dos dados coletados foi confrontada com as observações de campo. Foram realizados seis trabalhos de campo nas áreas de estudo. Nas ocasiões, foram feitos registros fotográficos, anotações em caderneta de campo. Esse material subsidiou a confecção dos mapas apresentados no desenvolvimento do trabalho.

Os resultados preliminares da pesquisa foram apresentados nos colóquios de orientação (coordenados pelo Professor Dr. José Borzacchiello da Silva) em momentos de socialização de ideias, do estágio da pesquisa e de discussões e reflexões conjuntas dos temas abordados sob a orientação do professor. Foram realizados cinco colóquios em que o encaminhamento da pesquisa foi apresentado, discutido e criticado.

1.4 Os capítulos para a tese

A tese possui cinco capítulos, sendo o **primeiro capítulo** introdutório. O **segundo capítulo** tem como objetivo lançar um olhar sobre os principais processos sócio-espaciais que ocorrem nas metrópoles contemporâneas, destacando a proeminência do setor imobiliário da economia na produção das metamorfoses dos principais espaços metropolitanos do mundo. Para tanto, o capítulo, em um primeiro momento, destaca as transformações gerais que ocorreram no capitalismo a partir do final do século XX. Posteriormente, aborda as mudanças socioeconômicas ocorridas no Brasil e descreve algumas possíveis expressões espaciais associadas à reestruturação do setor imobiliário nas metrópoles nacionais.

O **terceiro capítulo** apresenta as diferenciações espaciais na RMF e descreve como os seus subespaços vêm se adaptando às mudanças mais gerais e recentes do capitalismo. Valendo-se dos dados do censo de 2010, o capítulo caracteriza o recorte espacial com base em quatro perspectivas da realidade metropolitana: econômica, demográfica, da mobilidade e a infraestrutura.

Após a apresentação geral da RMF realizada na sessão anterior, o **quarto capítulo** objetiva aprofundar as análises sobre o setor imobiliário da economia na RMF, enfatizando as novas frentes de expansão geográfica da atividade imobiliária, destacando os agentes envolvidos nos impactos sócio-espaciais dessa expansão.

Nas **considerações finais**, são sintetizados e recapitulados os pontos mais importantes do trabalho, apresentando as conclusões atingidas a partir dos objetivos propostos.

2 METAMORFOSES METROPOLITANAS E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS NA ECONOMIA GLOBALIZADA

Este capítulo tem como objetivo contextualizar e discutir algumas das principais tendências de transformação verificadas nos espaços metropolitanos a partir das décadas finais do século XX, período em que se verificam descontinuidades na ordem econômica, política e cultural, predominantes desde o pós-guerra.

À luz dessa contextualização e discussão, pretende-se abordar algumas metamorfoses recentes nas metrópoles brasileiras, destacando o importante papel assumido pelos negócios imobiliários na economia contemporânea e na produção de novas configurações espaciais.

O capítulo baseia-se nas contribuições teóricas de autores nacionais e internacionais que abordaram em seus escritos os temas: globalização, metrópole, negócios imobiliários e mudanças na dinâmica capitalista nacional e internacional. São utilizados dados socioeconômicos de diferentes fontes¹⁴ para corroborar e aprofundar parte dos argumentos presentes na discussão sobre as recentes mudanças na economia (mundial e brasileira) e sobre a reestruturação do setor imobiliário.

Para a melhor compreensão sobre as características do processo de globalização e das mudanças metropolitanas, foi necessário fazer um breve resgate histórico, abordando processos que tiveram sua ascendência em momentos anteriores, mas cujos desdobramentos permanecem em curso. Já a abordagem sobre as mudanças no setor imobiliário no Brasil utiliza o recorte temporal proposto na tese (o período entre 2000 e 2014).

2.1 Apontamentos iniciais

Os espaços metropolitanos são caracterizados por uma notória complexidade, que emerge da forte aglomeração humana, de infraestruturas, de investimentos e das diversas atividades estabelecidas em uma determinada porção do espaço geográfico intensamente urbanizado e detentor de significativas

¹⁴ Dados demográficos e socioeconômicos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), da Organização das Nações Unidas (ONU), do Banco Central do Brasil (Bacen), entre outras fontes.

diferenciações internas. Um dos seus mais notórios atributos é a presença de extensas manchas de urbanização contínua que se prolongam e atravessam os limites dos territórios políticos-administrativos que dividem a totalidade desses espaços¹⁵.

O gigantismo dos espaços metropolitanos é, ao mesmo tempo, causa e expressão do seu significativo grau de atração sobre os indivíduos e grupos que vislumbram na situação metropolitana a maior possibilidade de satisfação das suas necessidades, e que através de suas ações também colaboram para a permanente reprodução desses espaços. Esses, sem dúvidas, são ambientes profícuos para a realização de encontros e interações humanas, mediadas pelo mercado ou espontâneas, constituindo-se locais propícios à inovação, à competitividade e/ou à colaboração. Desse modo, são nesses espaços onde se concentram os mais importantes processos de produção, circulação e consumo da economia mundial.

De maneira geral, pode-se dizer que o nível de dinamismo das diversas atividades nos espaços metropolitanos está intimamente associado às suas formas de integração aos movimentos de acumulação capitalista, em diferentes escalas. Essas formas de integração também condicionam e estabelecem a sua capacidade de atração e emissão de fluxos (investimentos, informação, mercadorias e pessoas), assim como também o ritmo de seu crescimento e das transformações em suas configurações espaciais.

Nesse sentido, também se pode identificar a existência de hierarquias entre os espaços metropolitanos. Aqueles espaços que apresentam maior concentração de capitais (financeiro, físico e humano) estão em posição hierarquicamente superior e, desse modo, propiciam maiores oportunidades para efetivação de diversas trocas – materiais e imateriais.

Nas últimas décadas do século XX, os espaços metropolitanos passaram a evidenciar profundas e aceleradas transformações em suas bases econômicas e

¹⁵ Embora a existência de manchas de urbanização contínua (conurbação) e de uma elevada artificialização das paisagens seja uma das principais características dos espaços metropolitanos, essa característica não é condição imprescindível para se identificar núcleos urbanos como integrantes desses espaços. Dentro de um espaço metropolitano podem existir manchas de ruralidade, denotando formas de uso que aparentemente não são urbanos, mas, em muitos casos, são, na realidade, terras reservadas para especulação imobiliária.

seus mercados de trabalho, nos arranjos político-institucionais, assim como na configuração espacial do seu ambiente construído. Esse conjunto articulado de mudanças é comumente interpretado como uma necessária condição e expressão de um processo mais amplo, usualmente intitulado globalização.

O conceito de globalização tem sido largamente utilizado, desde a década de 1980, para caracterizar transformações político-econômico-culturais que emergiram na esteira da desregulamentação/financeirização da economia, do crescimento da importância das tecnologias da informação e comunicação e da consequente ampliação das trocas (financeiras, tecnológicas, de matéria-prima e força de trabalho e informação) em escala global¹⁶. Nesse contexto, o termo globalização se difundiu rapidamente no âmbito científico, nos veículos de comunicação e no senso comum como forma de denominar a rápida redefinição das formas de organização espaço-temporais no capitalismo a partir do final do século XX, sendo frequentemente apresentado como um processo “natural” e irreversível nas economias de mercado.

Muitos estudiosos passaram, pois, a se interessar pelas implicações dessas transformações nos espaços metropolitanos, verificando as continuidades e as rupturas que elas poderiam apresentar na geografia urbana.

No geral, as abordagens teóricas sobre a globalização são diversas, variando entre perspectivas mais otimistas ou críticas. As perspectivas otimistas, usualmente, encaram a globalização como um processo gerador de oportunidades de crescimento econômico, de maior democratização e distribuição de capitais e informações e de ampliação do acesso a inovações tecnológicas (essa perspectiva foi propagada por organizações multilaterais, como o Fundo Monetário Internacional (FMI) e o Banco Mundial, importantes centros universitários e parte significativa dos grandes grupos de mídia). Já as visões críticas encaram a globalização como o recrudescimento da lógica de exploração de agentes hegemônicos, agora revestida de novos discursos falaciosos que, equivocadamente, identificam na ampliação das trocas globais e do livre comércio e mercado financeiro uma rota para se atingir um maior bem-estar da humanidade. Para os autores críticos, a globalização, como vem

¹⁶ De acordo com Chesnais (1996, p. 23), “o adjetivo globalização surgiu no começo dos anos 80, nas grandes escolas americanas de administração de empresas, as celebres ‘business management schools’ de Harvad, Columbia, Standford etc”.

ocorrendo, amplia as desigualdades e fomenta a concentração de renda (no espaço e nas mãos de uma minoria privilegiada), ao mesmo tempo que exclui uma grande parte da população mundial dos benefícios gerados pelo crescimento econômico e pelo desenvolvimento técnico e científico (ver SANTOS, 2003; HARVEY, 2006b, entre outros).

Para Harvey (2006b), um dos mais destacados críticos ao referido processo, a globalização não traz novidades no que se refere à lógica capitalista vigente desde o século XIX. Segundo o autor, não houve

[...] uma revolução fundamental do modo de produção e das relações a ele vinculadas, e que, se há alguma real tendência qualitativa, seu rumo é no sentido da reafirmação dos valores capitalistas do início do século XIX, associada a uma inclinação típica do século XXI no sentido de **jogar todos (e tudo que possa ser trocado) na órbita do capital**, ao mesmo tempo em que se tornam grandes segmentos da população mundial permanentemente redundantes no tocante à dinâmica básica da acumulação do capital (p. 98, grifo nosso).

Em síntese, para Harvey (2006b, p. 81), o termo globalização é utilizado para designar quatro significativas alterações nas sociedades capitalistas no final do século XX: 1) desregulamentação financeira; 2) ondas profundas de inovação tecnológica e de inovação e melhoria de produtos; 3) mudanças da mídia e da comunicação, que por sua vez produziram mudanças no consumo e na produção; 4) diminuição no custo de tempo de transporte de mercadorias.

Essas alterações ganharam força em contexto de grave crise econômica internacional a partir do final da década de 1970 e especialmente ao longo da década de 1990. Para o autor mencionado, esse fato corrobora a ideia segundo a qual essas mudanças, na verdade, podem ser entendidas como uma resposta à crise do modelo de desenvolvimento econômico e social predominante nas economias capitalistas no período pós-guerra, e à necessidade de se reconstruir a base de acumulação de capital no final do século XX. Portanto, a globalização seria, também, um projeto de poder que fundamentalmente objetivou restabelecer as condições para a sustentação do poder de classe e a reprodução do capitalismo mundial em um contexto de grave crise.

Para tanto, foi necessário reorganizar as condições de desenvolvimento

da economia mundial estabelecidas após a Segunda Guerra Mundial, constituindo um ambiente de maior liberdade para os movimentos de capitais, que vem se estabelecendo progressivamente através de um processo contraditório, necessário ao projeto, e que permanece em curso: a neoliberalização. Nessa conjuntura, o espaço geográfico de muitas metrópoles teria manifestado os efeitos dessas mudanças, apresentando algumas tendências comuns e singularidades na adaptação à nova realidade estabelecida globalmente.

Para a melhor contextualização dos processos em curso, torna-se necessário fazer um brevíssimo resgate histórico das condições estabelecidas nas sociedades capitalistas na segunda metade do século XX e de como vem ocorrendo a transição gradual e contraditória para uma nova realidade, destacando as suas implicações nos espaços urbano-metropolitanos.

2.2 Os precedentes: a expansão econômica e as metrópoles no Pós-Segunda Guerra (uma breve retrospectiva)

Sabe-se que no período pós-segunda guerra mundial os Estados Unidos da América (EUA) ascendem como grande potência econômica, assumindo a liderança da economia mundial capitalista¹⁷. Nesse período, os EUA apresentaram uma expansão sem precedentes da sua economia, com aumento das taxas de lucro no setor manufatureiro, protagonizando um ciclo de crescimento das economias capitalistas que perdurou por aproximadamente três décadas. Tal expansão ocorreu em um ambiente de cooperação internacional entre as nações capitalistas (em especial entre os países do oeste europeu e Japão), com liderança do Estado e das grandes organizações norte-americanas na reorganização das economias atingidas pela guerra.

Esse ciclo de crescimento econômico favoreceu a economia de diversos países do mundo capitalista, ampliando o poder econômico, geopolítico e ideológico dos EUA, que atuavam nas economias externas mediante transferências de capitais

¹⁷ Para Brenner (2003, p. 49), as condições que favoreceram o protagonismo norte-americano no período pós-guerra foram gestadas ainda no final da década 1930 e nos meados da década de 1940, tendo ocorrido “a redução dos custos de produção conquistadas durante o curso da depressão – por meio da enorme eliminação do estoque de capital obsoleto, da forte pressão decrescente sobre os salários reais, resultantes em nível recorde de desemprego, do enorme acúmulo de inovações não aproveitadas, bem como a contenção do dinâmico movimento operário que veio à cena entre 1934 e 1937”.

excedentes (em forma de empréstimos e investimentos diretos) e pela importação de produtos manufaturados e primários, beneficiando inclusive, os países considerados “subdesenvolvidos”¹⁸.

Tal expansão econômica pós-guerra ocorreu mediante papel ativo dos Estados nacionais na defesa dos interesses dos produtores industriais domésticos, com sua forte presença no controle das crises cíclicas e no arrefecimento das crises sociais que, por ventura, viessem a acontecer em seu território e ameaçar o contexto favorável ao crescimento econômico. Nessa conjuntura, a escala nacional tornou-se a proeminente base geográfica para acumulação e para regulação político-econômica (BRENNER; THEODORE, 2002, p. 358), e, em nível nacional, seriam definidas as principais estratégias de desenvolvimento adotadas nos territórios. Conforme destaca Brenner (2000, p. 369-170), trata-se de um período

[...] relatively stabilized scalar configuration crystallized around the national economy, the national state and national city-system. Despite the multiple form of uneven development which permeated the Fordist-Keynesian scalar configuration, its unprecedented stability hinged upon the privileged role of the national scale-level as an organizational and geographical interface between subnational and supranational social processes¹⁹.

Esse modelo de desenvolvimento é comumente intitulado fordismo-keynesianismo, foi adotado (de maneira geograficamente desigual) nos países de economia mais avançada e propagado como padrão de desenvolvimento mais apropriado e desejado para os países de economia capitalista, o que ajudou a consolidar no senso comum a perspectiva que identifica no Estado nacional o principal administrador de conflitos e provedor de bens públicos que garantiria o bem-estar das nações.

Os pesquisadores Brenner e Theodore (2002, 358-359) enumeraram um conjunto de seis generalizações que sintetizam o papel do Estado nesse período e

¹⁸ É importante destacar que as ações norte-americanas também tinham um objetivo político-ideológico de propagação dos valores capitalistas em um contexto de disputa com a União das Repúblicas Socialistas Soviéticas (URSS), no período da Guerra Fria.

¹⁹ “configuração escalar relativamente estabilizada cristalizada em torno da economia nacional, do estado nacional e do sistema de cidade nacional. Apesar da forma múltipla de desenvolvimento desigual que permeou a configuração escalar fordista-keynesiana, sua estabilidade sem precedentes dependia do papel privilegiado da escala nacional como uma interface organizacional e geográfica entre os processos sociais subnacionais e supranacionais”. (BRENNER, 2000, p. 369-170, tradução nossa).

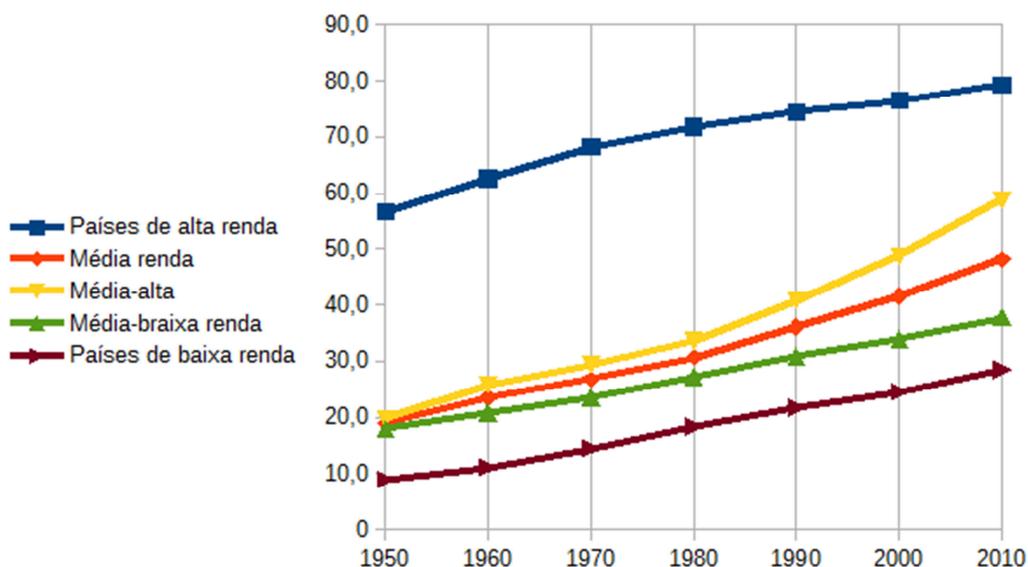
de como ocorria a organização da economia no modelo de desenvolvimento que emergiu no pós-guerra, destacando: 1) “regulação dos salários”, com negociações ocorrendo em âmbito nacional. Frequentemente essas negociações resultaram em acordos entre capital, trabalho e Estado, e os salários acompanharam o aumento da produtividade, contribuindo para a ampliação do consumo em massa de bens manufaturados; 2) “formas concentradas e centralizadas de competição intercapitalista”, mediante concorrência entre grandes firmas que exerceram forte influência na formulação de políticas macroeconômicas; 3) “regulação monetária e financeira”, também realizada em escala nacional, sob supervisão e dominação norte-americana seguindo o acordo de Brentton Woods, além do papel significativo dos bancos centrais na distribuição de créditos; 4) papel central do Estado no gerenciamento da demanda agregada e na ampliação do consumo em massa, contendo as oscilações cíclicas da economia, atuando na redistribuição de renda através de programas de bem-estar social; 5) relações internacionais autocentradas em economias nacionais, acompanhadas pela hegemonia global norte-americana; 6) regulação do desenvolvimento espacial desigual mediante a implantação de políticas regionais compensatórias e planejamento espacial objetivando mitigar os efeitos da concentração econômica e populacional nos territórios nacionais²⁰.

Do ponto de vista das espacialidades urbanas, o crescimento da produção industrial e do consumo em massa nas economias capitalistas, durante esse período de crescimento econômico, desencadeou um intenso crescimento das cidades, com uma notória subordinação do espaço urbano aos padrões de acumulação do capitalismo industrial.

Ocorreu nesse período o crescimento acelerado dos aglomerados urbanos em muitas economias capitalistas (inclusive nas de industrialização tardia), mas características e efeitos desse processo não ocorreram de maneira homogênea. O Gráfico 1 mostra o crescimento demográfico desigual das cidades (de acordo com o nível de renda dos países) ao longo do século XX.

²⁰ Tradução nossa.

Gráfico 1 - Porcentagem anual da população vivendo em áreas urbanas (1950-2010)



Fonte: United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division (2014).

Nos Estados Unidos, por exemplo, já na década de 1970, mais de 70% da população vivia em cidades, e o número de aglomerados urbanos com mais de um milhão de habitantes passou de 12 em 1950 para 25 em 1980²¹. Tal processo, em princípio, esteve ancorado no crescimento geral das economias de mercado, do conseqüente aumento do emprego industrial e do aumento real dos salários, que movimentaram significativamente as economias urbanas, especialmente dos países do norte.

A urbanização no período pós-guerra nos EUA destacou-se como um processo de desconcentração metropolitana das indústrias e especialmente das moradias, que deu origem a extensas ocupações suburbanas voltadas a uma classe média emergente. O Estado desempenhou um papel fundamental na expansão da indústria imobiliária, realizando vultosos investimentos em rodovias interestaduais, permitindo que antigas áreas rurais fossem incorporadas à produção imobiliária

²¹ De acordo com os dados da United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division (2014).

ascendente, caracterizada pelo elevado consumo de terras²². Contudo, foi através de significativos subsídios governamentais, da redução de impostos das propriedades imobiliárias e, sobretudo, do estabelecimento de fundamentos legais e de estímulos financeiros garantidores da liquidez dos investimentos imobiliários que o processo de suburbanização ganhou força²³. Além da construção de novos espaços residenciais, houve a difusão de outros objetos imobiliários, como shopping centers e grandes plataformas de consumo.

Nesse contexto, a produção de novas configurações espaciais tornou-se um importante locus para investimentos de capitais excedentes oriundos de outros setores produtivos, recuperando o setor de produção imobiliária e garantindo maior estabilidade do sistema capitalista, contendo eventuais crises de superacumulação, após a grande crise da década de 1930, e ajudando a sustentar o crescimento e a estabilidade da economia (GOTTDIENER, 2010).

Mais do que novas formas de morar, os processos de urbanização produziram novos estilos de vida, baseados no consumo em massa de bens duráveis e não duráveis, que ajudou a impulsionar um extraordinário mercado consumidor interno norte-americano, o qual absorvia parte relevante da produção industrial mundial. Tal estilo de vida, baseado no elevado consumo e no individualismo competitivo, foi propagado como o mais desejado por outras nações, e durante muito tempo predominou como modelo de desenvolvimento bem-sucedido e ideal.

Em paralelo, desigualdades socioeconômicas ficaram cada vez explícitas nas paisagens, com o aumento da segregação sócio-espacial, que assumiu contornos raciais, com a formação de zonas privilegiadas e o maior isolamento permitido pelas moradias individuais. Ocorre também, ao longo da segunda metade do século XX, o aprofundamento da segregação espacial das funções urbanas (com a separação dos espaços de moradia, trabalho e lazer).

O período pós-guerra também se destacou pelo fortalecimento do planejamento físico-territorial do tipo modernista nas economias capitalistas. Esse

²² Ver Gottdiener (2010).

²³ Entre esses estímulos, Sanfelici (2012) destaca a criação do Federal Housing Authority (FHA) “órgão incumbido de assegurar contratos de hipoteca” (p. 36).

tipo de planejamento objetivava disciplinar as atividades e funções no espaço urbano de maneira eficiente e racional, mediante controle e orientação dos diferentes agentes produtores do espaço urbano. O forte poder e o controle exercidos pelo Estado criaram um contexto adequado para o fortalecimento desse tipo de intervenção urbana mais holística, especialmente nas décadas de 1950 e 1960, adaptando as metrópoles às necessidades do capital industrial.

No planejamento modernista, as cidades passaram a ser pensadas e projetadas como espécies de máquinas, com forte inspiração das formas de organização industriais. De acordo com Arantes (1998, p. 146), nesse tipo de planejamento,

[...] a abordagem da cidade, tanto no plano prático das intervenções urbanas quanto no âmbito do discurso teórico específico, se dava prioritariamente em termos de racionalidade, funcionalidade, salubridade, eficiência, ordenamento das funções: em suma, falava-se e agia-se em nome da sociedade em seu conjunto; pelo menos era assim na imaginação a um tempo política e técnica das pessoas concernidas.

Nessa perspectiva de planificação das cidades, as infraestruturas e os bens de uso coletivo (educação, saneamento, espaços públicos), necessários ao bem-estar urbano, deveriam ser fornecidos e geridos pelo Estado, sendo frequentemente conquistados através das pressões sociais.

Nos países de industrialização tardia e com menor nível de desenvolvimento econômico, especialmente os países da América Latina, também se observaram enormes taxas de crescimento urbano no período pós-guerra, quando esteve em destaque o rápido crescimento do México, que, em 1970, já apresentava aproximadamente 60% da sua população vivendo em aglomerados urbanos.

O Brasil, em 1950, tinha apenas duas cidades com mais de um milhão de habitantes, tendo passado para seis na década de 1970 e chegando, ao final da década de 1990, a dezesseis aglomerados urbanos com mais de um milhão de habitantes, dois dos quais com uma população superior a dez milhões de habitantes (São Paulo e Rio de Janeiro). Em 1950, aproximadamente 36% da população vivia

em áreas urbanas, enquanto na década de 1970 esse número saltou para 56%²⁴.

As grandes taxas de urbanização nos países latino-americanos não estiveram necessariamente associadas à industrialização, devendo ser considerados fatores internos como a forte migração do tipo campo-cidade e a estrutura fundiária decorrente da herança colonial. A formação da rede urbana nesses países foi caracterizada por um expressivo desequilíbrio, em que predominavam baixa articulação das funções entre centros urbanos e excessiva concentração de investimentos em determinados pontos do território. Os ciclos de industrialização na região ocorreram com significativa dependência dos capitais forâneos, que buscavam valorização, especialmente entre 1950-1980 (PAULANI, 2012).

Diante dessas características, as principais metrópoles latino-americanas apresentaram elevado crescimento das cidades, acompanhado de um deficit de infraestruturas e graves problemas sociais. O pesquisador Samuel Jaramillo (1999, p. 111-113) apresentou algumas características sócio-espaciais da formação das metrópoles latino-americanas, estando entre elas:

a) O “baixo regime de salários”, em virtude da relativa exclusão das vantagens do crescimento econômico que desfrutaram os países centrais. Isso fez com que as economias da América Latina tentassem compensar tal desvantagem mediante a exploração de seus recursos naturais (minérios e bens primários) e a oferta de mão de obra com baixa remuneração;

b) A “grande rapidez do crescimento urbano”, que gerou uma ampliação da demanda por infraestruturas, produzindo efeitos perversos para a população mais pobre, em virtude da baixa capacidade de resposta do Estado e dos agentes privados;

c) “Obstáculos para a homogeneização capitalista da produção do espaço construído”, em virtude da acentuada fragmentação dos processos de produção dos espaços²⁵, impondo obstáculos à própria expansão das relações capitalistas.

²⁴ Também de acordo com os dados da United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division (2014).

²⁵ Além da produção capitalista, persistem outras formas de produção, como a autoconstrução e a

d) “Debilidade do aparato estatal em diferentes níveis”, ineficiência na fiscalização e regulação do mercado de terras, baixa capacidade de fornecer e gerir bem e serviços coletivos, especialmente para os grupos populacionais de menor renda.

Conforme exposto por Jaramillo (1999), um mercado de trabalho urbano insuficiente para absorver toda a nova mão de obra urbana, associado a problemas de acesso à terra urbanizada via mercado, formou imensos bolsões de pobreza e uma urbanização marcada pela desigualdade, expressa em forma de extensos assentamentos precários, *deficit* de infraestruturas urbanas e problemas socioambientais. A expansão das cidades foi caracterizada pela expulsão de parcelas da população em desvantagem econômica dos locais com melhor infraestrutura, e a expansão periférica nas cidades latino-americanas no século XX foi marcada pela produção em um ambiente construído precário, ao contrário do que ocorreu nos EUA.

As tentativas de aplicação de planejamentos modernistas na região frequentemente ampliaram a segregação e não apresentaram um desenvolvimento urbano que ampliasse a generalização do acesso a serviços e ao bem-estar, como ocorrera nas economias industriais mais avançadas.

A situação foi agravada a partir da década de 1980, quando as economias da América Latina entraram em uma profunda recessão, na esteira das sucessivas crises de superacumulação que atingiu o sistema capitalista a partir da década de 1970. Essa crise, que encerrou aproximadamente três décadas de crescimento e relativa estabilidade na econômica capitalista, marca um período em que se inicia uma reestruturação na ordem econômica e nas configurações espaciais metropolitanas.

2.3 As Crises, a globalização e a necessidade de neoliberalização dos espaços (mudanças de paradigma)

Nas últimas décadas do século XX, o modelo de desenvolvimento econômico industrial-urbano liderado pelos EUA começa a demonstrar sinais de

própria produção Estatal, que em algumas circunstâncias podem aparecer como obstáculos para a produção do espaço e o uso mais lucrativo das terras.

esgotamento, e se inicia um ciclo de instabilidade e sucessivas crises no sistema capitalista. Nesse contexto, o Japão e alguns países da Europa conseguiram restabelecer a capacidade produtiva, e seus produtos (com menores custos de produção) passaram a concorrer com os produzidos nas indústrias norte-americanas (BRENNER, 2003). Em paralelo, com o ciclo de crescimento no pós-guerra e a organização da força de trabalho nos EUA, ocorreram aumentos salariais, elevando os custos de produção no país, e as taxas de lucro já não apresentaram retornos adequados diante desses custos e do aumento da competitividade internacional.

Em 1971, os EUA abandonam o acordo de Bretton Woods²⁶, que previa a conversão de dólar em ouro pelo país. Esse acordo firmado no pós-guerra foi um dos elementos responsáveis pela estabilidade monetária e econômica e formou a base para o crescimento capitalista na segunda metade do século XX, cujo fim desencadeou uma maior volatilidade no câmbio nos países capitalistas.

Em 1973, com o “primeiro choque do petróleo” e a consequente elevação dos preços dos barris em virtude do embargo realizado pelos países membros da Organização dos Países Exportadores de Petróleo (OPEP), a crise é agravada²⁷. O grande fluxo de capital drenado para as economias produtoras de petróleo foi “reciclado” em bancos americanos, o que provocou o aumento da quantidade de capitais disponíveis para inversão²⁸. Com o crescimento da concorrência internacional, começaram a se esgotar as novas oportunidades de investimento, e o excesso de liquidez na economia norte-americana desencadeara uma crise inflacionária muito grave, afetando as economias de todo o mundo no final do século XX.

O excesso de capacidade de produção e o esgotamento das possibilidades de investimento atingem todo o sistema capitalista, e os EUA, para proteção de sua economia, viram-se obrigados a rever os acordos firmados no período fordista/keynesiano, responsáveis pela estabilidade no sistema de trocas

²⁶ O acordo foi criado em 1944, estabelecia que os países signatários deveriam ter o valor de suas moedas congeladas e atreladas ao dólar (variando em uma margem de 1%). Já a moeda norte-americana teria seu valor ligado ao ouro.

²⁷ O embargo seria uma retaliação ao apoio de alguns países que apoiaram Israel na guerra de Yom Kipur (1973). O valor do petróleo e seus derivados atingiram níveis muito elevados. O volume de recursos dos países membros da OPEP (petrodólares) foi depositado em bancos americanos e europeus.

²⁸ Parte significativa desses recursos foi deslocada para países emergentes em forma de crédito.

internacionais e pela expansão econômica nos países capitalistas desenvolvidos. Estava nítido que o mundo capitalista entrara na mais profunda crise desde a década de 1930, e a resposta deveria vir através de mudanças estruturais que motivassem a retomada do crescimento econômico e criassem novas oportunidades lucrativas para a expansão da circulação dos capitais excedentes (mercadorias, máquinas, dinheiro) nessas economias.

A solução encontrada para sair da crise passaria necessariamente por uma maior liberdade de circulação dos capitais excedentes e pela destruição gradual dos compromissos sociais implantados no pós-guerra. Desse modo, seria necessária a diminuição da intervenção e regulação do Estado em alguns setores da economia, objetivando a ampliação das oportunidades de investimentos privados e a redução dos custos da força de trabalho (diminuição das proteções sociais). Paulatinamente, uma série de medidas foi definida para que todos os obstáculos que dificultassem a reprodução do capital-dinheiro fossem aniquilados, de modo a garantir a manutenção e a sobrevivência do próprio sistema capitalista.

No final da década de 1970 e início da década de 1980, o acelerado desenvolvimento tecnológico abriu as possibilidades para a diminuição dos custos de transporte e comunicação, o que facilitaria a exploração de novos mercados, na medida em que as novas tecnologias permitiriam o aumento dos fluxos de mercadoria, a informação e a ampliação das trocas, expandindo a capacidade de superação dos limites geográficos e temporais do capitalismo e facilitando a busca por aplicações rentáveis de capitais excedentes.

Diante desse quadro, as tentativas de superação das crises do final do século XX recorreram às novas condições técnicas para a aplicação de uma velha receita no enfrentamento dos problemas recorrentes de superacumulação²⁹: 1) deslocamentos espaciais e temporais de capital, com o objetivo de escoar os seus excedentes (expansão), e 2) intensificação das relações de mercado (com a mercadificação de tudo que for possível).

²⁹ Para Harvey (2008) a superacumulação de capital é “definida como excesso de capital em relação às oportunidades de empregar esse capital rentavelmente. Esse excesso de capital pode existir como excedente de mercadorias, de moeda, de capacidade produtiva e também leva à um excedente da força de trabalho” (p. 170).

Sabe-se que os ajustes espaciais e temporais (Ver HARVEY, 1982; HARVEY, 2006a; HARVEY, 2006b; HARVEY, 2004) são soluções recorrentes no enfrentamento das crises no capitalismo, pelo menos desde o século XVI. Em virtude da permanente necessidade de crescimento e das repetitivas crises de superacumulação que atingem o sistema, os deslocamentos geográficos de capitais tornaram-se práticas recorrentes, com o objetivo de contornar os problemas de excesso de liquidez e solucionar (temporariamente) o problema da falta de oportunidades de absorção do capital em excesso³⁰.

Através do deslocamento espacial, podem-se explorar novos mercados consumidores, encontrar trabalhadores com perfil adequado às necessidades, descobrir melhores condições físicas e institucionais que facilitem a produção, explorar ou até criar novos campos do mercado não desenvolvidos nas economias externas. Nesse contexto, através do deslocamento geográfico, pelo menos até emergirem novos problemas de superacumulação, as crises são provisoriamente contornadas. Tal ajuste espacial pode ocorrer em diferentes escalas, desde a planetária até as regionais e intrametropolitanas, por exemplo.

Associados ao deslocamento espacial, ocorrem deslocamentos temporais de capital, mediante a realização de investimentos a longo prazo, que absorvem parte do excedente no presente de forma que seu investimento contribua para o aumento da produtividade e da lucratividade no futuro. Um dos maiores exemplos seria a captura do excedente via impostos para a realização de investimentos no ambiente construído (circuito secundário), e para outros gastos sociais que resultem no avanço da lucratividade e dinamização da economia (circuito terciário) (HARVEY, 1982; HARVEY, 2004).

Os deslocamentos temporais frequentemente ocorrem pela distribuição do capital-dinheiro na forma de empréstimos para os Estados e para empresas. Daí surgiu a crescente tendência de financeirização e especulação na economia, especialmente a partir da década de 1990³¹, como forma de facilitar a transferência

³⁰ Segundo Harvey (2008) alternativas para contornar parcialmente os problema de superacumulação são: 1) desvalorização de mercadoria, 2) controle macroeconômico e 2) absorção de superacumulação. (p. 170-171).

³¹ De acordo com Brenner (2002, p. 144), a partir da década de 1990 as empresas norte-americanas haviam melhorado seu desempenho em virtude de "brutais processos de racionalização" e enxugado custos a partir de cortes salariais. Com uma economia em base mais sólida, foi possível explorar

do excesso de liquidez para diferentes espaços e setores econômicos, e colher um adiantamento dos retornos esperados através da exploração das taxas de juros. Nesse cenário, a expansão da liquidez mundial e da disponibilidade de crédito desde o final do século XX tem sido responsável pela transformação progressiva do capitalismo de uma sociedade de produtores para uma de consumidores, que tem sua sustentabilidade mantida pelo crédito e pelo consumo³².

As novas condições tecnológicas permitiram a exacerbação desses deslocamentos temporais e espaciais, na medida em possibilitaram uma integração dos mercados, que nas últimas décadas passaram a funcionar de maneira articulada e simultânea, o que Santos (2003) intitulou “convergência dos momentos”. Diante desse novo cenário, o capital excedente poderia ser deslocado em tempo real para qualquer lugar onde possam existir oportunidades para a realização de investimentos rentáveis, assumindo a forma de empréstimos, investimentos diretos, cooperações interempresariais, trocas comerciais ou exploração da força de trabalho.

Além da necessidade e das condições materiais para que a ampliação das oportunidades de circulação pudesse ser efetivada, tornou-se necessária uma adequação das condições políticas. Nesse sentido, a maior liberdade para os fluxos de investimento e trocas no âmbito do mercado desencadeou o aumento das pressões para a diminuição das barreiras legais e institucionais impostas pelos Estados nacionais.

Através das agências multilaterais, de líderes políticos de grandes economias e de intelectuais, especialmente a partir das décadas de 1980 e 1990, propagaram-se amplamente os discursos que defendem a desregulamentação e o menor controle sobre a entrada de capitais de diversas origens em diferentes setores nas economias nacionais. Segundo os defensores dessa ideia, essas medidas seriam necessárias para garantir uma inserção dos territórios no mundo “globalizado” e dessa maneira ampliar o desenvolvimento econômico mediante a ampliação das diferentes trocas. Para aqueles que propagaram essas ideias, os países que não se “adaptassem” à nova realidade da globalização estariam fadados ao fracasso.

melhor a desregulamentação da economia e potencializar o setor financeiro.

³² Sobre esse assunto ver Bauman (2010).

É nesse contexto que o termo globalização é amplamente difundido em todo o mundo. Segundo Chesnais (1996), esse termo foi utilizado para propagar a seguinte mensagem direcionada, principalmente, aos grandes grupos econômicos:

Em todo lugar onde se possa gerar lucro, os obstáculos à expansão das atividades de vocês foram levantados, graças à liberalização e à desregulamentação; a telemática e os satélites de comunicação colocam em suas mãos formidáveis instrumentos de comunicação e controle; reorganizem-se e reformulem, em consequência, suas estratégias internacionais (p. 23)

Do ponto de vista político-ideológico, o projeto da globalização tem sido favorecido pelas formulações teóricas neoliberais. Tais ideias passaram a circular em muitos veículos de comunicação especializados e a fundamentar os discursos de importantes líderes mundiais e instituições multilaterais³³. De acordo com Peck e Tickell (2002),

Neoliberalism has provided a kind of operating framework or “ideological software” for competitive globalization, inspiring and imposing far-reaching programs of state restructuring and rescaling across a wide range of national and local contexts. Crucially, its premises also established the ground rules for global lending agencies operating in the crisis-torn economies of Asia, Africa, Latin America, and the former Soviet Union, where new forms of “free-market” dirigisme have been constructed. Indeed, proselytizing the virtues of free trade, flexible labor, and active individualism has become so commonplace in contemporary politics – from Washington to Moscow – that they hardly even warrant a comment in many quarters³⁴. (PECK & Tickell, 2002, p.1).

Milton Friedman (1988), um dos mais proeminentes intelectuais neoliberais, admitiu no prefácio de uma das suas obras de maior influência, “Capitalismo e liberdade”, que antes da crise do final da década de 1970 suas ideias tiveram pouca repercussão no ambiente acadêmico, já que naquele momento as formas de organização fordistas/keynesianas pareciam a melhor configuração

³³ Tais como o Fundo Monetário Internacional (FMI), o Banco Mundial, o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID).

³⁴ “O neoliberalismo forneceu uma espécie de estrutura operacional ou “software ideológico” para a globalização competitiva, inspirando e impondo programas de longo alcance de reestruturação e reescalonamento do Estado em uma ampla gama de contextos nacionais e locais. As suas premissas também estabeleceram as regras básicas para as agências de crédito globais que operam nas economias da Ásia, da África, da América Latina e da antiga União Soviética, onde foram construídas novas formas de dirigismo de “livre mercado”. De fato, o proselitismo das virtudes do livre-comércio, do trabalho flexível e do individualismo ativo tornou-se tão comum na política contemporânea - de Washington a Moscou - que nem sequer justificam um comentário em muitos lugares” (PECK, 2002, p.1).

encontrada no capitalismo, garantindo um período desenvolvimento social e econômico. Contudo, a crise mostrou as limitações dessa forma de desenvolvimento, sendo necessária a redefinição das configurações econômicas e institucionais que predominaram no pós-guerra.

Dentro da própria teoria neoliberal existem variações metodológicas que identificam distintamente qual seria o tamanho necessário do Estado, porém essas teorias apresentam pontos comuns: uma ampla desconfiança em relação à ação do Estado e formas de organização coletiva e uma crença de que as soluções via mercado são as mais apropriadas para se garantir o bem-estar das populações. Para Harvey (2011), o neoliberalismo é

[...] em primeiro lugar uma teoria das práticas político-econômicas que propõe que o bem-estar humano pode ser melhor promovido liberando-se as liberdades e capacidades empreendedoras individuais no âmbito de uma estrutura institucional caracterizada por sólidos direitos à propriedade privada, livres mercados e livres comércio. O papel do Estado é criar e preservar uma estrutura institucional apropriada a essa prática (p. 12).

A retórica fundante dos discursos neoliberais enfatiza a defesa das liberdades individuais e uma forte confiança nas forças do mercado, e entende que através do seu livre funcionamento, sem intervenção do Estado, seriam encontradas as condições ideais para a alocação dos investimentos e recursos disponíveis para a sociedade. Sendo assim, essa concepção de mundo deposita uma grande confiança nas relações de mercado como reguladoras e mediadoras das atividades humanas. Desse modo, essa perspectiva reitera, no plano dos discursos, a defesa das liberdades individuais e a democracia como valores importantes, embora sua prática tenha-se mostrado em diversos momentos contraditória e em sentido oposto aos valores propagados.

As teorias elaboradas nas escolas de economia norte-americanas tiveram maior repercussão e influência sobre a formulação de ações e discursos políticos, ganhando forte impulso nas gestões de Thatcher no Reino Unido (1979-1990) e de Ronald Regan (1981-1989) nos EUA. Na América Latina, o Chile, sob a ditadura de Augusto Pinochet (1973-1990), já tinha sido utilizado como laboratório de experiências neoliberais (HARVEY, 2008).

Nesse contexto, o ataque ao Estado e as experiências socialistas realizadas no oriente foram e são utilizadas como exemplos negativos da centralização do poder do Estado e sua intervenção na economia. E até mesmo as crises de superacumulação dentro da própria economia capitalista tiveram suas causas atribuídas à ineficiência dos Estados interventores. Para os teóricos neoliberais, as práticas políticas de intervenção na economia são ineficientes e seriam as principais responsáveis pela geração de crises, na medida em que promovem distorções nos mercados, mediante o excesso de regulações, que na verdade seriam barreiras para o desenvolvimento das empresas. Entre essas barreiras, as mais criticadas são elevados impostos sobre as empresas, ineficiência dos serviços públicos prestados, excesso de leis trabalhistas e aumento do custo da força de trabalho.

Desse modo, para os teóricos neoliberais, só um mercado livre da intervenção estatal poderia garantir maior eficiência econômica e assegurar a distribuição de recursos de maneira mais justa, com base no mérito daqueles indivíduos e empresas mais capazes e eficientes. Caberia ao Estado garantir um ambiente de maior liberdade e favorável ao desenvolvimento dos negócios objetivando a captação de novos investimentos.

De acordo com Theodore, Peck e Brenner (2009, p. 2), entre as principais medidas de orientação neoliberal, a partir do final do século XX, destacam-se

La desregulación del control del Estado sobre la industria; as ofensivas em contra del trabajo organizado; la reducción de impuestos corporativos; la contracción y/o privatización de los recursos e servicios públicos; el desmantelamento de los programas de bienestar social; la ampliación de la movilidad del capital internacional y la competencia entre localidades³⁵.

Desde a década de 1980, e especialmente na década de 1990, observa-se um processo gradual, porém não linear, de neoliberalização das economias, com experiências de diminuição do Estado e aumento da defesa do protagonismo dos agentes privados. Em geral, as reformas de cunho neoliberal são realizadas em

³⁵ “Desregulamentação do controle estatal sobre a indústria; ofensiva contra o trabalho organizado; redução de impostos corporativos; encolhimento e / ou privatização dos serviços públicos e dos recursos; o desmantelamento dos programas de assistência social; a expansão da mobilidade do capital internacional e da concorrência entre localidades.” (THEODORE; PECK; BRENNER, 2009, p. 2, tradução nossa).

contexto de crises econômicas e sob forte pressão interna e externa (especialmente pressão de agências multilaterais sobre países considerados subdesenvolvidos e em crise). Porém tal processo se apresenta de maneira contraditória e ocorre desigualmente no tempo e no espaço. Conforme esclareceram Peck e Tickell (2002, p. 383), não existe um Estado neoliberal monolítico puro,

like globalization, neoliberalization should be understood as a process, not an end-state. By the same token, it is also contradictory, it tends to provoke countertendencies, and it exists in historically and geographically contingent forms³⁶.

Para esses autores, existem diferenças entre as ideias neoliberais e o “neoliberalismo realmente existente”. Essa variação ocorre de acordo com a adesão dessas ideias em contextos históricos e geográficos diferentes. Sendo assim, as práticas de orientação neoliberal não ocorrem sobre uma “tábua rasa”, sendo comumente verificados ajustes e desvios para a adaptação aos contextos específicos.

Isso ajuda a entender por que a adoção da agenda neoliberal ocorreu de maneira desigual entre os territórios e por que é recorrente a opção em adotar apenas parte desse “receituário”, variando de acordo com as formações sociais e se adaptando às resistências encontradas. Entre as contradições mais evidentes do “neoliberalismo realmente existente” está o fato de pregar ideias de democracia e de liberdades individuais, mas ter sido frequentemente colocado em prática por governos autoritários, golpistas e associados a forças políticas tradicionais e conservadoras. Também é comum a utilização de ideias neoliberais em governos corruptos e caracterizados pelo fisiologismo partidário.

Os momentos de crise econômica e política são sempre vistos como uma oportunidade ideal para se intensificar o protagonismo dos mercados, contribuindo para o avanço da neoliberalização, pois possibilitam o ataque ao trabalho organizado, ao mesmo tempo em que a própria crise justifica os cortes nas atribuições do Estado.

³⁶ “Como a globalização, a neoliberalização deve ser entendida como um processo, não como um estado final. Da mesma forma, também é contraditório, tende a provocar contra-tendências, e existe em formas historicamente e geograficamente contingentes”. (Peck & Tickell, 2002, p. 383).

O impacto das ideias neoliberais dos territórios foi notadamente desigual, e definitivamente não se pode dizer que as teorias e seus pressupostos são aplicados em sua integralidade, já que se observam contradições e resistências de toda sorte. A implantação de parte desse receituário não costuma ocorrer sem conflitos e resistência. A repressão aos movimentos sociais organizados – que denunciam a perda de direitos trabalhistas, a ampliação das terceirizações e as privatizações de empresas públicas – costuma ser realizada de maneira bastante incisiva.

Embora os discursos em defesa da liberdade econômica defendam que a economia trabalharia de maneira mais eficiente com a maior liberdade de agentes privados, as sucessivas crises econômicas, especialmente a mais recente crise no mercado imobiliário norte-americano (2008) tem demonstrado o oposto. A expansão irresponsável do crédito à uma população em desvantagem econômica, e a securitização dessas dívidas, através de sofisticadas transações financeiras no mercado global, forjou as bases para uma das mais importantes crises econômicas do século. Essa crise atingiu as economias de todo mundo, evidenciando, dessa maneira, as contradições e os problemas associados ao processo de globalização/neoliberalização.

Apesar do desenvolvimento geograficamente desigual dos processos de neoliberalização e dos efeitos da “globalização”, podem-se destacar tendências gerais que indicariam uma transformação associada a esse processo. Uma delas seria a diminuição das atribuições e da centralização do poder na escala nacional, na medida em que ocorrem processos de privatização e desregulamentação e os governos locais ganham mais força e incentivo à competitividade entre diferentes territórios na busca por novos investimentos. As políticas desenvolvidas em âmbito nacional permanecem importantes, porém têm eficácia frequentemente diminuída em virtude dos “[...] fluxos de capital determinados a reverter a finalidade pretendida para o exercício desse Estado” (BAUMAN, 2010, p. 45). Nesse contexto, na medida em que o Estado nacional diminui sua capacidade de controle sobre os fluxos de capitais, os investimentos privados nos territórios, cada vez mais são realizados mediante negociação direta entre empresários e governos locais (HARVEY, 2006a).

Os governos nacionais passam a ser pressionados para garantir tanto a

“qualidade do dinheiro” (mantendo a inflação sob controle a qualquer custo) como também a defesa e segurança do território e do direito à propriedade privada. Essas ações são consideradas imprescindíveis para a criação de um ambiente seguro à ampliação de investimentos privados, ampliação essa que motiva também a concessão de empréstimos para o Estado (um deslocamento do tipo espaço-temporal).

Entre outras consequências do processo de desregulamentação da economia e de expansão das atividades capitalistas estão identificados o crescimento da importância das finanças e dos serviços e a dispersão e fragmentação dos processos produtivos, ao mesmo tempo que ocorreram processos de desindustrialização nas economias centrais. Ocorreram também significativas alterações nos contratos e nas relações de trabalho, que passaram a ser cada vez mais flexíveis e caracterizados principalmente pelo aumento das terceirizações (HARVEY, 2008).

Embora seja difícil estabelecer um quadro único sobre as consequências espaciais dessas mudanças político-econômicas, e especialmente sobre as mudanças urbano-metropolitanas decorrentes, alguns pesquisadores têm destacado a conexão entre os processos mais gerais de globalização/neoliberalização e as mudanças nos espaços urbano-metropolitanos, indicando algumas tendências comuns nesses espaços.

Em âmbito internacional, Brenner e Theodore (2002, p. 9) estabelecem o termo reestruturação urbana neoliberal para tratar de algumas mudanças ocorridas nos últimos 30-40 anos nas cidades. Para os autores, o processo de destruição criativa institucional, desencadeado por práticas neoliberais, como o desmantelamento das políticas de bem-estar social e a interiorização da agenda neoliberal nos governos locais (desregulação, privatização e liberalização), tem repercussão direta nas formas de urbanização verificadas nos espaços metropolitanos.

Já Theodore, Peck e Brenner (2009, p. 9) apresentam algumas características associadas à urbanização neoliberal: “imposição de medidas de austeridade fiscal aos governos locais”; “privatização dos serviços sociais”; “incorporação dos interesses das elites locais nas políticas municipais”; “criação de

novas áreas de 'livre comércio', tecnopolos e áreas de desenvolvimento industrial". Os autores ainda destacam, entre as práticas comuns à urbanização neoliberal, a criação de oportunidades para investimentos especulativos nos mercados habitacionais e a emergência de espaços privatizados para o consumo de grupos privilegiados. Diante da austeridade fiscal, tornou-se uma solução recorrente a transferência de parte das responsabilidades que outrora pertenciam ao Estado para a iniciativa privada.

Na América Latina, Mattos (2004) tem se dedicado especialmente ao estudo dos impactos da globalização e do neoliberalismo nos espaços metropolitanos na região. Em suas pesquisas, o autor tem destacado um conjunto de transformações nas metrópoles, a saber: mudanças nos mercados de trabalho (flexibilização salarial e de direitos); maior polarização econômica e aumento da desigualdade social. O autor ainda destaca as novas formas de expansão metropolitana em virtude da descentralização das atividades produtivas (agora articuladas em rede) e da proliferação de novos artefatos urbanos fora da mancha urbana compacta.

Já Mattos (2008) enfatiza os investimentos privados no setor imobiliário no contexto de globalização e suas implicações no processo de expansão metropolitana. Para o autor (2008, p. 38), três aspectos se impuseram a partir das mudanças geradas pela crise do fordismo, desencadeando uma acentuação da mercantilização do desenvolvimento urbano na América Latina. São eles: 1) o aumento da disponibilidade de capitais para a realização de investimentos imobiliários; 2) uma gestão pública sustentada em critérios e neutralidade e subsidiariedade, capaz de propiciar um ambiente muito mais favorável ao desenvolvimento imobiliário, em virtude de maior liberdade de decisão e ações das empresas; 3) uma gestão urbana empreendedora determinada em atrair capitais externos, que valoriza a importância dos investimentos imobiliários.

Segundo o autor, a partir da desregulamentação da economia e do aumento da liberdade dos fluxos financeiros e do surgimento de novos instrumentos de inversão no setor imobiliário (fundos de investimento, compra de títulos e securitizações), as metrópoles latino-americanas têm entrado nos circuitos globais de investimentos financeiros e imobiliários. O resultado tem sido a proliferação de

novos artefatos imobiliários, que tem reconstruído as paisagens geográficas metropolitanas da América Latina. Desse modo, uma parte significativa dos excedentes de capital gerados em outras economias tem sido destinada aos mercados imobiliários metropolitanos, provocando novos processos de expansão através da proliferação desses objetos.

A existência de governos locais dispostos a atrair capitais para os seus territórios tem facilitado a materialização desses excedentes de capital na forma de grandes investimentos e projetos como gigantescos condomínios fechados e resorts, por exemplo. Já o descrédito das intervenções do Estado e do planejamento do tipo modernista, predominantes nas metrópoles industriais no século XX, contribuiu para a formação de um contexto que de maior liberdade para as ações dos empreendedores imobiliários.

Lencione (2015; 2008; 2014) também tem se dedicado a analisar a importância das mudanças recentes no capitalismo e de como a integração entre o capital financeiro e imobiliário tem sido utilizada para a própria salvação do capitalismo, na medida em que a produção imobiliária absorve parte dos excedentes de capital global, ajudando a contornar os problemas de superacumulação recorrentes.

Esse tipo de interpretação tem ajudado a superar as visões que identificam as mudanças urbanas, especialmente as novas formas de crescimento metropolitano e novos objetos imobiliários, como mero resultado de decisões individuais ou de mudanças tecnológicas. Na realidade, essas transformações, certamente, têm respondido à necessidade de circulação dos capitais financeiro-imobiliários. Lencione (2015) aponta a existência de grandes investimentos imobiliários nos espaços metropolitanos em decorrência desse imperativo.

Nos próximos tópicos serão abordadas umas das várias transformações ocorridas no Brasil nos últimos anos, destacando os efeitos da globalização e algumas mudanças recentes no setor imobiliário.

2.4 O Brasil na economia globalizada: inserção progressiva, dependência permanente.

No Brasil, os sinais de modificação na economia mundial foram fortemente sentidos ao longo das décadas de 1970 e 1980. No início da crise mundial, o país despontou como parte integrante do ajuste econômico-espacial liderado por diretores de bancos europeus e norte-americanos, que, diante do excesso de liquidez da economia mundial, passaram a reciclar parte de seus petrodólares através de empréstimos para os países emergentes, a taxas de juros flutuantes. Esse ajuste ajudou a conter parte dos efeitos iniciais da crise internacional, após o primeiro choque do petróleo (1973), na medida em que drenava para a periferia do sistema econômico um montante significativo dos excedentes de capital em forma de empréstimos.

Para os países latino-americanos, a alta disponibilidade de recursos internacionais, em princípio, foi encarada como uma oportunidade para a ampliação da capacidade produtiva e a modernização das infraestruturas objetivando a elevação do PIB, ao mesmo tempo que contribuiu para o balanço de pagamentos. Contudo, após o aprofundamento da crise econômica internacional, as medidas norte-americanas, especialmente a elevação das taxas de juros com o objetivo de conter a inflação após o segundo choque do petróleo (1979), representaram um duro golpe para as economias da América Latina³⁷.

Os países da região passaram a ter dificuldades para amortizar as dívidas contraídas em anos anteriores, quando havia grande disponibilidade de capitais. Após a elevação das taxas de juros nos EUA, ocorreu a diminuição de recursos disponíveis para a realização de empréstimos aos países latino-americanos, ao mesmo tempo em que se expandia a dívida adquirida a juros flutuantes. Nesse contexto, o Brasil passa a ter grande dificuldade de controlar a sua inflação; ao mesmo em que o *deficit* público e a dívida externa cresciam aceleradamente, as exportações apresentaram movimento decrescente, dando início a um período de aproximadamente quinze anos de inflação, ampliação do desemprego, baixo crescimento e desorganização da economia interna.

³⁷ Segundo Paulino (2010), “a elevação das taxas de juros norte-americanas, ao atrair enorme massa de capitais para aquisição de títulos do tesouro norte-americano, elevou o custo do capital no restante do mundo, reduziu os investimentos e a lucratividade das empresas endividadas em dólar” (p. 285).

A “solução” proposta para o problema da crise brasileira viria por meio de uma adaptação ao novo cenário econômico internacional, ou seja, uma maior abertura da economia nacional e a aplicação de orientações econômica externas de viés neoliberal, objetivando inserir o país com mais vigor no processo de globalização. Ao adquirir empréstimos do FMI (1982), com o objetivo de reequilibrar as contas, uma série de condições foi estabelecida e o Estado brasileiro deveria assumir o compromisso de implantar uma política econômica austera (PIRES, 2010), dando início às reformas com o objetivo de ampliar a abertura da economia a investimentos externos e diminuir o papel do Estado³⁸.

Nada obstante, é a partir da década de 1990, durante o primeiro governo eleito democraticamente (após 21 anos de ditadura militar), que as reformas de cunho neoliberal ganham força. Durante o governo Collor, diante da persistência da inflação, da deterioração das contas públicas e do crescimento da dívida externa, uma série de reformas estruturais foi realizada, seguindo as diretrizes do “Consenso de Washington”, partindo da premissa de que os problemas econômicos na América Latina não decorriam de fatores externos, mas da sua lenta adaptação ao novo cenário econômico internacional.

Segundo o Consenso de Washington, as raízes dos problemas latino-americanos estavam na estratégia de desenvolvimento adotada no período pós-guerra, baseada no modelo de industrialização, via substituição de importações. Esta estratégia teria resultado em um modelo de crescimento introvertido e em má alocação de recursos. O cerne das críticas foi centralizado no papel do Estado, visto como sufocante. Investimentos públicos excessivos teriam provocado escassez na poupança disponível para o setor privado. Empresas públicas assumiram setores que poderiam ter sido ocupadas pelo setor privado. A proteção às empresas nacionais teria reduzido a sua competitividade externa, desestimulando as exportações. A América Latina passou a ter pouca moeda para financiar seu desenvolvimento. (PORTELLA FILHO, p. 102, 1994).

Nessa perspectiva, as reformas implantadas seguiram as recomendações do FMI e do Banco Internacional para Reconstrução e Desenvolvimento (BIRD) que, naquela ocasião, apregoavam a diminuição do papel do Estado nacional na economia e a abertura de oportunidades para investimentos privados no país. De acordo com Pires (2010, p. 263), as principais medidas adotadas durante o curto

³⁸ Entre as reformas implantadas nesse período destacam-se a desvalorização cambial, controle dos salários, controle da oferta monetária e elevação de impostos. (PIRES, 2010, p. 231).

governo Collor foram: reforma tributária, liberalização financeira, abertura cambial, abertura comercial, supressão de restrições ao investimento estrangeiro direto, privatizações, desregulamentação, disciplina fiscal, racionalização dos gastos públicos e respeito à propriedade intelectual.

As ações ocorridas no governo Collor não foram suficientes para solucionar a instabilidade macroeconômica, mas aprofundaram a recessão e a dependência do país, sem resolver efetivamente o problema da hiperinflação. A instabilidade política, no país recém-democratizado, agravava a sua situação socioeconômica. Nessa turbulenta conjuntura, a variação contínua dos preços das mercadorias afetava de maneira direta o padrão de vida dos brasileiros, penalizando sobretudo a população em desvantagem econômica, após os sucessivos fracassos dos planos de estabilização da moeda³⁹.

O Brasil iniciara a década de 1990 com sérios problemas sociais e econômicos, que se materializavam em uma configuração espacial metropolitana marcada pela precariedade do ambiente construído, pela desigualdade social, pelo aumento da segregação sócio-espacial e pela deterioração da qualidade de vida da população. Tal situação dificultou o cumprimento de boa parte dos compromissos assumidos na constituição de 1988, que garantia uma série de direitos sociais à população brasileira, tais como: acesso igualitário e universal aos serviços de saúde, garantia do padrão de qualidade da educação e do desenvolvimento urbano, com o objetivo de garantir o bem-estar dos habitantes.

Na prática, o declínio das políticas sociais e do crédito habitacional, com a extinção do Banco Nacional da Habitação (BNH), em 1986⁴⁰, associado ao desemprego e à inflação, desencadeou um forte processo de exclusão da população mais pobre do mercado imobiliário formal ao longo das duas últimas décadas do século XX. A crise econômica também agravou os problemas habitacionais no país na medida em que solapou os recursos para o financiamento de moradias. As cadernetas de poupança e o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), principais fontes para o financiamento habitacional, apresentaram forte queda ao

³⁹ Desde o início da crise mais de cinco planos de estabilização da economia (plano cruzado II, plano Bresser, plano verão, plano Collor I, plano Collor II).

⁴⁰ Mais detalhes sobre o BNH e o financiamento imobiliário até 1986 são apresentados nos trabalhos de Royer (2009), Botelho (2007), entre outros.

longo do período de crise⁴¹.

Nesse contexto turbulento, a crise social e econômica brasileira tornou-se cada vez mais uma crise de caráter urbano. Na década de 1990, mais de 75% da população já morava em cidades, e cerca de um terço das famílias vivia em condições inadequadas de moradia (um deficit habitacional de aproximadamente 12,7 milhões de unidades)⁴². Diante da instabilidade da moeda, uma parcela da população possuidora de recursos passou a investir em imóveis como reserva de valor, o que provocou o aumento da especulação imobiliária nos centros urbanos e afastou as possibilidades de cumprimento da função social das propriedades. Em face da instabilidade da moeda, no início da década de 1990, algumas propriedades tinham seu preço anunciado em dólar nos principais cadernos de ofertas de imóveis do país.

Somente a partir de 1993, através do lançamento do Plano Real, durante o governo de Itamar Franco (1992-1994), o país finalmente alcançou a estabilidade da moeda e pôde reorganizar sua economia. Para tanto, utilizou como estratégia a aplicação da paridade entre o dólar e o real. Para a efetivação da estratégia, seria necessário atrair dólares para o Brasil, e a elevação extraordinária das taxas de juros, diante da falta de confiança no país, foi o caminho utilizado para alcançar esse objetivo. A elevação dos juros foi seguida por uma maior disciplina fiscal e a progressiva diminuição dos gastos públicos, buscando um maior superávit primário.

Conforme indicou Paulani (2012), o Brasil, nesse período, se transforma efetivamente em uma “plataforma global de valorização dos capitais” e passa a receber um volume significativo de excedentes de capitais especulativos, que migraram para países emergentes atraídos pelas elevadas taxas de retorno oferecidas internamente. De acordo com a autora,

[...] a forma encontrada pelo país para escapar da armadilha constituída pelo binômio ‘crise da dívida e alta inflação’, que marcou a fase anterior, foi a completa submissão de sua política econômica às exigências dos credores, em outras palavras a adoção do discurso e da prática neoliberal (p. 91).

⁴¹ Em 1990 os recursos depositados na caderneta de poupança chegaram a ser confiscados como mais uma medida integrante do um plano econômico elaborado pela equipe do ex-presidente Collor com o objetivo de acabar com a hiperinflação, contundo a medidas não tiveram êxito.

⁴² Fonte: Vasconcelos e Cândido Junior (1996).

O plano real foi acompanhado do aprofundamento da “adaptação” do Brasil ao processo de globalização financeira ao longo do governo Fernando Henrique Cardoso (1994-2002), o que pode ser traduzido em aumento paulatino da neoliberalização do Estado. O contexto de crise prolongada e a precariedade dos serviços públicos forneceram elementos centrais para os discursos que defendiam a menor participação do Estado na economia e uma maior abertura ao investimento externo.

Nessa perspectiva, ocorreram sucessivos processos de privatizações, abrindo espaço para a expansão dos investimentos internacionais no país e ocasionando a transferência de parte das empresas estatais para a iniciativa privada. O mesmo ocorreu com várias empresas estatais que estavam sob o domínio dos governos estaduais que, diante do arrefecimento das suas receitas, foram desestatizadas. Entre 1994 e 2002, 125 empresas estatais foram vendidas, incluindo a companhia de mineração Vale do Rio Doce e o Sistema de Telecomunicações Brasileiras (Telebras).

Entre os argumentos públicos utilizados para as privatizações estavam “reordenação da posição estratégica do Estado na economia, transferindo à iniciativa privada atividades indevidamente exploradas pelo setor público”, “reestruturação econômica do setor público, especialmente através da melhoria do perfil e da redução da dívida pública líquida”, “modernização da infraestrutura e do parque industrial do País, ampliando sua competitividade e reforçando a capacidade empresarial nos diversos setores da economia, inclusive através da concessão de crédito”⁴³, ficando explícita a intenção do governo em aumentar o protagonismo dos agentes privados na economia brasileira e impor uma visão crítica em relação ao Estado desenvolvimentista brasileiro.

A citação abaixo reflete a visão do então presidente Fernando Henrique Cardoso sobre a crise brasileira, que diz que

[...] a crise tinha causas conjunturais conhecidas, desde choques externos do petróleo e dos juros, até os erros e omissões de sucessivos governos. Mas sua causa mais profunda era a falência do Estado centralista intervencionista fundado na ditadura de Getúlio Vargas e reforçado pelos governos militares. Depois de proporcionar 50 anos de forte crescimento –

⁴³ Esses objetivos estão presentes na Lei n° 9. 491, de 9 de setembro de 1997.

mas também de concentração de renda e marginalização social – esse modelo de Estado esgotara sua capacidade de impulsionar a industrialização via investimento público, barreiras protecionistas e subsídios ao setor privado (CARDOSO, 2010, p. 148).

Para Cardoso (Op. Cit.) o país não poderia se manter “à margem dos fluxos internacionais em expansão de comércio, investimento e tecnologia” (p. 148). Apesar de garantir a estabilidade econômica e o barateamento dos produtos industrializados, após o aumento da competitividade via abertura comercial, com o processo de desregulamentação da economia, o país ficou mais vulnerável às vicissitudes da economia internacional, e um dos efeitos foi sentido em 1999, quando o país sofreu um ataque especulativo e novamente recorreu ao FMI na tentativa de “salvar” a economia brasileira. Após a crise, o Brasil adota o câmbio flutuante e o regime de metas de inflação.

A preservação da estabilidade monetária e a competitividade do país na atração de investimentos internacionais⁴⁴ tornam-se os principais norteadores da atividade governamental e motivo de pressão por parte dos grupos econômicos e da mídia especializada (financiada pelo grupo anterior). Esses objetivos deveriam ser prioritários, mesmo que as medidas para atingi-los significassem a implantação de políticas que, teoricamente em curto prazo, resultassem em desemprego, na contração da oferta de crédito e na redução de políticas sociais redistributivas ou até mesmo na degradação ambiental.

Desse modo, os juros ofertados pelo país permaneceram como o principal mecanismo regulador da inflação, e as taxas oferecidas uma das mais elevadas e atrativas do mundo. As políticas macroeconômicas no final da década de 2000 estiveram assentadas em três práticas que ficaram conhecidas como tripé macroeconômico: controle da inflação via metas, câmbio flutuante e superávit, com independência do Banco Central, medidas consideradas de cunho neoliberal⁴⁵, visto que ampliam o papel do mercado na economia.

A partir de 2003, inicia-se o mandato de Luiz Inácio Lula da Silva,

⁴⁴ Essa avaliação costuma ser feita por agências internacionais de classificação de risco, que avaliam a capacidade do país de realizar o pagamento de suas dívidas. As agências de classificação de riscos mais importantes são: Standard & Poor's, Moody's e Fitch Ratings.

⁴⁵ Fernando Henrique Cardoso nega rótulo de neoliberal, para o ex-presidente o Estado não deve ser mínimo, nem máximo, mas do tamanho necessário (2010).

destacado crítico às medidas implantadas por seu antecessor. Contudo, para ascender à presidência, durante a campanha de 2002, o então candidato assumiu uma série de condições, acalmando o mercado financeiro, que temia mudanças bruscas na condução da política econômica após eleição de um governo de esquerda, crítico ao processo de neoliberalização.

Em 22 de junho de 2002, Lula lança uma “carta ao povo brasileiro”, reafirmando o compromisso no combate à inflação e na manutenção da estabilidade macroeconômica. Na carta, o então candidato criticou os efeitos das medidas econômicas dos governos anteriores (juros altos e elevação da dívida pública), que favoreceram os especuladores do mercado financeiro. Ao mesmo tempo, estabeleceu como objetivos prioritários o crescimento econômico, a geração de emprego e a diminuição das desigualdades sociais.

No primeiro mandato, o novo governo mantém as políticas econômicas da gestão anterior⁴⁶, não ocorrendo uma opção por descontinuidade nas linhas gerais do tripé econômico que se estabeleceu na gestão de FHC. Essa postura rendeu elogios de economistas do “mainstream” econômico e da imprensa especializada, e duras críticas por parte dos membros da esquerda política, que esperavam uma descontinuidade das medidas consideradas neoliberais.

Em âmbito internacional, o governo foi favorecido pelo crescimento da China e pela redução das taxas de juros nos Estados Unidos, o que ampliou os recursos disponíveis para as economias emergentes. O crescimento da China apareceu como grande força propulsora da economia mundial no início do século XX. Tal fenômeno está estreitamente associado ao processo vertiginoso de urbanização da sociedade e do crescimento de investimentos no ambiente construído, mediante ampliação das obras públicas de infraestruturas, do mercado imobiliário e realizado por um Estado intervencionista. O crescimento da população urbana no país também contribuiu para a ampliação do consumo, impulsionando as importações de matéria-prima dos países produtores de bens primários (as commodities).

O Brasil passou a se notabilizar pela exportação de soja, derivados do petróleo e minérios de ferro para a China. Para Paulani (2012), essa ampliação da

⁴⁶ Lula escolheu para comando do Banco Central, um membro do partido da oposição Henrique Meirelles (2003-2010).

exportação de *commodities* marca uma “reprimarização da pauta de exportação” brasileira. As exportações do Brasil para a China cresceram significativamente nos últimos 14 anos, e, em 2009, o país asiático passou a ser o principal parceiro comercial do Brasil, posto anteriormente ocupado pelos EUA (ver tabela 1).

Com uma maior entrada de dólares no país, mediante manutenção das taxas de juros elevadas e aumento da confiança dos investidores, associada ao crescimento das exportações e à restrição aos gastos públicos, o Brasil, pela primeira vez após a redemocratização do país, apresentou um superávit de transações correntes.

Na esteira da melhora dos indicadores econômicos verificada a partir início dos anos 2000 e do aumento da confiança por parte do setor privado, e após sucessivas críticas realizadas pela esquerda às opções tomadas no primeiro mandato, o segundo mandato do governo Lula (2007-2010) passa a ampliar suas intervenções na economia, definindo uma série de medidas que contribuíram para a elevação do consumo interno no Brasil e para a diminuição das desigualdades de renda. Segundo Moraes e Saad-Filho (2011),

[...] a partir de 2006, especialmente durante o segundo governo Lula (2007-2010), a política econômica brasileira sofreu uma inflexão, e os resultados macroeconômicos foram positivos em termos de crescimento do PIB, fortalecimento de grandes empresas (estatais e privadas), distribuição de renda e redução da pobreza (p. 516).

Tabela 1 – Brasil: destino das exportações (2000-2014)

DESTINO	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001
CHINA	18,04	19,02	17	17,31	15,25	13,73	8,29	6,69	6,11	5,78	5,64	6,2	4,18	3,27
ESTADOS UNIDOS	12,01	10,19	11,01	10,08	9,56	10,2	13,85	15,6	17,8	18,99	20,77	22,84	25,44	24,37
ARGENTINA	6,34	8,1	7,42	8,87	9,17	8,16	8,89	8,97	8,52	8,38	7,64	6,24	3,88	8,59
HOLANDA	5,79	7,16	6,2	5,33	5,07	5,33	5,3	5,5	4,18	4,47	6,13	5,81	5,27	4,92
ALEMANHA	2,95	2,71	3	3,53	4,03	4,04	4,47	4,49	4,13	4,25	4,18	4,29	4,2	4,3
JAPÃO	2,98	3,29	3,28	3,7	3,54	2,79	3,09	2,69	2,83	2,94	2,87	3,16	3,48	3,41
REINO UNIDO	1,71	1,69	1,86	2,04	2,3	2,44	1,92	2,05	2,05	2,19	2,19	2,6	2,93	2,93
CHILE	2,21	1,85	1,9	2,12	2,11	1,74	2,42	2,65	2,84	3,05	2,64	2,57	2,42	2,32
ÍTÁLIA	1,79	1,69	1,89	2,13	2,1	1,57	2,41	2,78	2,78	2,73	3,01	3,02	3,01	3,11
RÚSSIA	1,7	1,23	1,29	1,65	2,06	1,87	2,85	2,33	2,5	2,47	1,72	2,05	2,07	1,89
ESPAÑA	1,46	1,48	1,52	1,84	1,93	1,74	2,06	2,16	1,69	1,84	2,06	2,12	1,86	1,79
VENEZUELA	2,06	2	2,08	1,79	1,91	2,36	2,6	2,94	2,59	1,87	1,52	0,83	1,32	1,88
COREIA DO SUL	1,7	1,95	1,86	1,83	1,86	1,74	1,58	1,27	1,14	1,6	1,48	1,67	1,41	1,26
MÉXICO	1,63	1,75	1,65	1,55	1,84	1,75	2,16	2,65	3,24	3,43	4,09	3,75	3,88	3,21
FRANÇA	1,3	1,4	1,69	1,69	1,77	1,9	2,08	2,16	1,94	2,12	2,27	2,35	2,53	2,83
ÍNDIA	2,13	1,29	2,3	1,25	1,73	2,23	0,56	0,6	0,68	0,96	0,98	0,76	1,08	0,49
BÉLGICA	1,46	1,48	1,54	1,55	1,72	2,05	2,23	2,42	2,17	1,86	2	2,46	3,13	3,11
ARÁBIA SAUDITA	1,13	1,17	1,24	1,36	1,53	1,28	1,3	2,92	1,08	1,02	0,86	0,92	0,92	1,04
SANTA LÚCIA	0,5	0,04	0,52	1,15	1,36	1,59	1,81	0,64	0	0	0	0	0	0
PARAGUAI	1,42	1,24	1,08	1,16	1,26	1,1	1,16	1,03	0,9	0,81	0,9	0,97	0,93	1,24
CANADÁ	1,03	1,12	1,27	1,22	1,15	1,12	0,94	1,47	1,66	1,64	1,24	1,34	1,29	0,95
COLÔMBIA	1,06	1,06	1,17	1,01	1,09	1,18	1,16	1,46	1,55	1,19	1,08	1,02	1,05	1,04
IRÃ	0,64	66	0,9	0,91	1,05	0,8	0,57	1,14	1,14	0,82	1,17	1,19	0,81	0,76
PERU	0,81	0,89	1	0,88	1	0,97	1,16	1,03	1,1	0,79	0,65	0,67	0,72	0,49

Fonte: Banco Central do Brasil (Bacen). Organizado pelo autor.

Desse modo, com as tentativas de fortalecimento do Estado, o que se verificou a partir de 2006 foi uma aproximação de medidas inspiradas no novo-desenvolvimentismo, que buscavam a compatibilização entre ampliação do Estado no desenvolvimento econômico e medidas neoliberais necessárias à estabilidade e ao crescimento. De acordo com Harvey (2008),

Os Estados desenvolvimentistas se compatibilizam com a neoliberalização na medida em que facilitam a competição entre as empresas, corporações e entidades territoriais, aceitam as regras do livre comércio e recorrem a mercados e exportação abertos. Mas são ativamente intervencionistas na criação de infraestruturas necessárias ao clima de negócios favorável. Assim, a neoliberalização abre a possibilidade para que eles melhorem na competição internacional mediante a criação de novas estruturas de intervenção do Estado (como o apoio a pesquisa e desenvolvimento). Contudo, ao mesmo tempo, a neoliberalização cria condições para a formação de classes, e à medida que o poder de classe aumenta também aumenta a tendência [...] dessa classe buscar liberar-se do poder de Estado e reorientá-lo em termos neoliberais (HARVEY, 2008, p. 82).

De acordo com Bresser e Gala (2010),

O novo desenvolvimentismo afirma que, no quadro de competição generalizada que caracteriza a globalização, o agente fundamental do desenvolvimento econômico é a nação porque cabe a ela – às classes sociais razoavelmente acordadas entre si – definir uma estratégia de desenvolvimento ou de competição internacional (p. 25).

Da mesma forma que na fase anterior (Collor e FHC), não se pode afirmar que houve um Estado neoliberal puro e monolítico apenas em virtude da adesão de um conjunto de medidas neoliberais, não se pode assegurar que no segundo governo Lula ocorreu a implantação de um Estado neodesenvolvimentista, diante da adesão de medidas que se aproximam dessa vertente do pensamento econômico. Na realidade, durante toda a gestão do governo Lula se observou uma permanente tensão entre os dois polos, e as medidas tomadas entre um ou outro variaram de acordo com a conjuntura e com as correlações de poderes que se corporificavam no tecido contraditório do Estado brasileiro.

Entre as ações de maior destaque do governo Lula 2 que se aproximaram de uma postura neodesenvolvimentista, destacaram-se: aumento real do salário mínimo; incentivos ao setor produtivo através de investimentos públicos em infraestrutura e redução de impostos; apoio à formação de empresas brasileiras via concessão de crédito, incentivos regulatórios e apoio diplomático (MORAIS E SAAD

FILHO, 2011, p. 520). Destarte, percebe-se uma clara intenção de aumentar o papel do Estado no processo de desenvolvimento e proteção da economia nacional.

Em 2007, o governo estabeleceu uma política permanente de valorização do salário mínimo até 2023. A política elevou o poder de compra da classe trabalhadora e de uma ampla parcela da população que possui seus benefícios previdenciários atrelados ao valor do salário fixado por lei⁴⁷. Além da valorização do salário mínimo, ocorreram a expansão das políticas de transferência de renda (especialmente o bolsa família) e a ampliação da concessão de créditos consignados.

Tabela 2 - Brasil: reajuste do salário mínimo (2000-2014)

Ano	Mês	Valor	Reajuste %	Inflação INPC	Dólares
2014	Janeiro	R\$ 724,00	6,78	5,56	309,6
2013	Janeiro	R\$ 678,00	9	6,2	331,78
2012	Janeiro	R\$ 622,00	14,13	6,08	331,59
2011	Janeiro	R\$ 545,00	6,81	6,47	327,09
2010	Janeiro	R\$ 510,00	9,68	4,11	292,9
2009	Fevereiro	R\$ 465,00	12,05	6,48	200,76
2008	Março	R\$ 415,00	9,21	5,15	246,54
2007	Abril	R\$ 380,00	8,57	2,81	185,33
2006	Abril	R\$ 350,00	16,67	5,05	161,11
2005	Maio	R\$ 300,00	15,38	6,13	118,52
2004	Maio	R\$ 260,00	8,33	10,38	88,29
2003	Abril	R\$ 240,00	20,00	14,74	83,05
2002	Abril	R\$ 200,00	11,11	9,44	86,13
2001	Maio	R\$ 180,00	19,21	5,27	83,27
2000	Maio	R\$ 151,00	11,03	8,43	86,75

Fonte: Banco Central do Brasil (Bacen). Organizado pelo autor.

Nesse cenário de mudanças, verifica-se, especialmente a partir de 2007, a expansão do consumo em massa no Brasil. O aumento na renda dos brasileiros habilitou grupos sociais que antes possuíam baixo poder de consumo a acessar uma série de bens via mercado, e o consumo (efêmero) apareceu em contrapartida à

⁴⁷ Conforme a Tabela 2, a valorização significativa do salário mínimo já estava ocorrendo desde 2005, como resultado de pressões e negociações realizadas pelas centrais sindicais.

permanente precariedade dos serviços públicos e à ausência de conquistas sociais mais sólidas, como melhoria na assistência médica e expansão qualitativa da educação pública.

O crédito público também beneficiou sobremaneira empresas de diferentes setores, especialmente o setor agropecuário, o alimentício, o petroquímico, o imobiliário e o educacional, com o objetivo de fortalecer as empresas nacionais. Entre 2002 e 2014, o governo federal ampliou a atuação dos bancos públicos na criação de linhas de crédito para empresas e diferentes segmentos de renda.

Destacou-se nesse cenário o Banco Nacional do Desenvolvimento (BNDES), que retomou um papel de agente de fomento da economia, financiando as grandes empresas nacionais com juros subsidiados de crédito. Em paralelo, houve a redução da taxa de juros, a partir de 2006, objetivando a realização de investimentos produtivos e o aumento do emprego. Mesmo com os movimentos de redução (significativamente em 2007, 2009 e 2010), o país permaneceu praticando juros elevados para os padrões internacionais.

Por outro lado, os gastos no setor público também cresceram a partir de 2005, junto com o quadro de funcionários contratados mediante realização de concursos, aumentando o número de empregos estáveis e, em muitos casos, com salários acima dos oferecidos no setor privado, expandindo, dessa maneira a janela de oportunidades para a mobilidade social via setor público. Nessa conjuntura, também ocorreu a ampliação dos investimentos em universidades públicas e Institutos Federais de Educação Tecnológica, assim como em muitas outras empresas estatais.

O aumento dos gastos sociais, em princípio, foi tolerado por parte dos empresários, na medida em que esses agentes possuíam interesse direto no crescimento do consumo interno do país, que reverberava sobre o crescimento das taxas retorno de investimentos. Tal situação permitiu, a princípio, o aumento dos salários reais sem o maior comprometimento dos lucros.

Esses agentes também foram beneficiados, uma vez que o crescimento econômico e o aumento do consumo abriram espaço para novos nichos de consumo, e parte significativa do mercado passou a se dedicar ao atendimento da demanda

que esteve reprimida no passado, inclusive lançando produtos específicos para a população de um novo segmento de renda: a intitulada “classe c”. Os lançamentos voltados a esse grupo incluíram desde novos produtos imobiliários até pacotes turísticos, passagens aéreas, graduações em cursos superiores e eletrodomésticos, serviços de saúde, comumente adquiridos através de financiamentos (bancário ou via cartão de crédito). Para Harvey (2008), essa seria uma das características do processo de neoliberalização, na medida em que

[...] os indivíduos compram produtos no mercado, que passa a ser os novos fornecedores de proteções sociais. A segurança individual se torna uma questão de escolha individual vinculadas à capacidade de pagamento por produtos financeiros inseridos em mercados financeiros arriscados (p. 181).

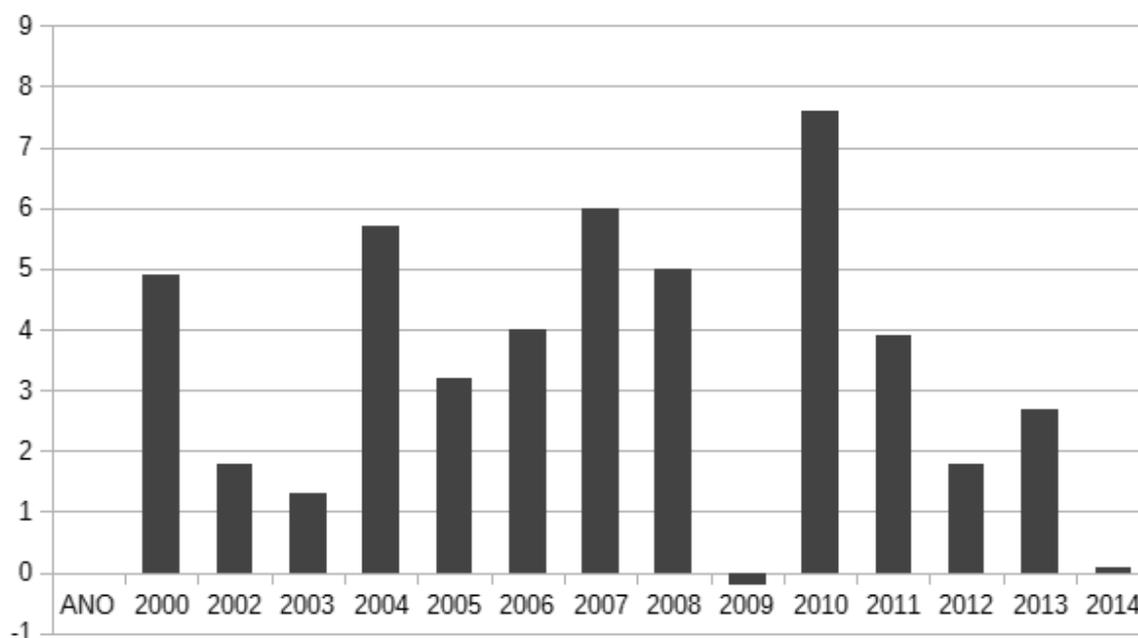
O termo “classe c” foi amplamente utilizado para denominar a “nova classe média urbana”, formada em 2008 por 91,8 milhões de brasileiros que ampliaram seu poder de consumo. Entre os maiores símbolos desse aumento histórico na demanda estavam o crescimento das filas nos supermercados e restaurantes, o aumento na compra de eletrodomésticos e a aquisição de automóveis individuais (que em 2009 teve redução de impostos).

A partir de 2009, diante da enorme crise financeira que teve como epicentro o mercado de hipotecas imobiliárias norte-americano, o governo intensifica seus investimentos, utilizando as inversões no ambiente construído como estratégia para manutenção do crescimento econômico e atravessamento do período de crise internacional. Os investimentos estavam agrupados dentro do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), lançado um ano antes da crise e que teve seu papel fortalecido logo após a queda no ritmo de crescimento da economia mundial.

O PAC teve como principal objetivo desenvolver a infraestrutura do país, mobilizando uma ampla cadeia produtiva, ao mesmo tempo em que tentava superar um dos principais entraves ao crescimento do Brasil: a deficiência de infraestruturas. Um dos programas mais notáveis que integravam esse pacote estava o programa “Minha casa, minha vida”, que inicialmente tinha como objetivo a construção de 1 milhão de moradias subsidiadas pelo Estado (ver próximo tópico). Essas medidas contribuíram para que o Brasil atravessasse da crise econômica mundial com um excepcional desempenho, demonstrado pelo crescimento do seu PIB em 2010

(gráfico 2). Nesse caso, o consumo interno realizado através do crédito e pelos subsídios fornecidos pelo Estado foi utilizado para atingir esse excepcional resultado.

Gráfico 2 – Brasil: taxa de crescimento do produto Interno Bruto (2000-2014)



Fonte: Banco Central do Brasil (Bacen). Organizado pelo autor.

No final de 2009, a revista inglesa “The Economist” passou a noticiar o dinamismo da economia brasileira ressaltando o papel de destaque do Brasil no grupo de países emergentes BRICS⁴⁸. A capa da revista trouxe no título a frase: “Brasil decola”, ilustrada com uma imagem do Cristo Redentor, e logo a imagem tornou-se um símbolo desse período de ascensão, otimismo e aumento da cultura do consumo.

O governo terminou seu mandato com elevada popularidade e sob fortes críticas por parte de economistas de diferentes orientações ideológicas, que culpavam o Estado por realizar gastos ineficientes e por interferir de maneira excessiva na economia, acusando-o de manter práticas populistas. Segundo esses

⁴⁸ Acrônimo formado pelas iniciais dos países emergentes Brasil, Rússia, Índia, China e África do Sul. Foi cunhado e apresentado em 2001 pelo banco de investimento Goldman Sachs.

críticos, as ações implantadas no segundo mandato poderiam resultar em um desequilíbrio das contas públicas em médio prazo e na volta instabilidade econômica.

Figura 2 – Capa da revista The Economist, de novembro de 2009



Fonte: The economist, www.economist.com/node/14845197

Em 2010, mediante a ampla popularidade de Lula, a candidata indicada pelo seu partido se elege e dá continuidade a práticas anticíclicas, ampliando a política de desoneração fiscal para empresas e o crédito, especialmente o habitacional. Com a desaceleração do crescimento da China e com o crescimento lento da economia brasileira a partir de 2012, junto ao crescimento dos problemas fiscais, a presidenta passa a sofrer críticas recorrentes da grande mídia e de economistas. A eleição de 2014 marcou o aprofundamento do desgaste do projeto implantado a partir de 2006, agravado por sucessivas denúncias de desvio de dinheiro público para financiamento de campanhas eleitorais e compra de apoio político-partidário. Uma série de protestos urbanos nas principais metrópoles do país contra as obras da Copa do mundo de Futebol e pela melhoria da qualidade de vida nas cidades já indicava um forte desgaste do governo em 2013.

Mesmo diante dos diversos incentivos, a indústria nacional não manteve um ritmo de crescimento esperado, o que ampliou a dificuldade para a manutenção da trajetória ascendente dos gastos sociais e no ambiente construído realizados pelo Estado, especialmente após o fim do “ciclo das *commodities*”⁴⁹. O turbulento cenário econômico e político no início de 2014 (após as eleições) lançou as bases para o fortalecimento do projeto neoliberal, apoiado pelas grandes corporações nacionais e pelos grandes grupos de mídia, que esquadrinham caminhos para a realização de rápidas reformas estruturais que flexibilizem compromissos sociais vigentes após a redemocratização do país.

2.5 A ampliação da mercadificação dos espaços metropolitanos brasileiros no período de globalização financeira

As transformações político-econômicas iniciadas a partir da década de 1980 interferiram significativamente nas formas de produção e gestão dos espaços metropolitanos brasileiros. Se em âmbito nacional a influência das teorias neoliberais foi percebida nas sucessivas reformas do Estado, realizadas com recomendações de instituições internacionais, na escala metropolitana os gestores, especialmente a partir da década de 1990, também passaram a se adaptar a nova realidade, adotando uma postura cada vez mais alinhada a uma perspectiva mercadológica de urbanismo.

Entre as ações que assinalam alterações nas formas produção e apropriação dos espaços metropolitanos brasileiros estão: a crescente privatização de infraestruturas e serviços públicos (mesmo que a construção tenha sido realizada com recursos do Estado), redução dos gastos públicos em serviços sociais e os incentivos à construção de novos e grandes espaços privados de lazer e consumo (como shopping centers e torres empresariais) e grandes espaços residenciais (como condomínios e loteamentos fechados).

O aumento do protagonismo de agentes privados na produção dos espaços metropolitanos brasileiros corrobora uma tendência à ampliação de sua mercadificação⁵⁰. Nesse sentido, observa-se que as mudanças espaciais, cada vez

⁴⁹ A partir de 2012, quando os preços das commodities começam a cair.

⁵⁰ O termo “mercadificação” é usado por Harvey (2008) para designar uma tendência da economia neoliberal à tratar tudo como mercadoria. Essa tendência surge em virtude da suposição de que “os

mais, têm como objetivo a valorização de investimentos, oriundos de diferentes partes do mundo, ao passo que a conquista de maior justiça social, espacial e o bem-estar da população tornou-se um objetivo secundário⁵¹.

A formação de um ambiente de maior segurança e liberdade à circulação de capitais privados no ambiente construído é uma condição importante para que se efetive a conversão de parcelas do espaço metropolitano em mercadorias. Na atualidade, a implantação e comercialização dos objetos imobiliários constitui-se um negócio cada vez mais integrado ao sistema financeiro global, e o crescimento da atividade imobiliária, decorrente dessa integração, tem uma relação direta com a emergência de novas paisagens geográficas nas metrópoles brasileiras⁵².

A partir da década de 1990, no Brasil, vem se desenhando uma conjuntura mais favorável à mercadificação dos espaços metropolitanos, na medida em que as ideias e os agentes que apregoam uma maior liberdade aos mercados influenciaram a reorganização de arranjos institucionais e administrativos, com o objetivo de ampliar os canais de aplicação dos capitais financeiros na produção e aquisição de novos objetos imobiliários. Essas mudanças geraram uma diminuição nas barreiras para que os excedentes de capitais de diversas partes do mundo pudessem ser aplicados de maneira mais efetiva no setor imobiliário do país.

A estabilidade da economia, conquistada em 1993, trouxe maior segurança para realização de novos investimentos em imóveis, um tipo de mercadoria que emprega uma grande quantidade de recursos em sua produção, e cujos retornos ocorrem de maneira mais lenta. Essas características geram um recorrente problema de baixa liquidez e a ampla necessidade de financiamento aos produtores e consumidores. Logo, a estabilidade macroeconômica torna-se uma condição importante para um planejamento mais eficiente e para a consequente diminuição dos riscos de prejuízos ao se investir nesse tipo de mercadoria.

mercados e a sinalização do mercado podem melhor determina decisões de alocação” (p. 18).

⁵¹ Esse processo pode, eventualmente, ser refreado por gestões municipais que utilizam sua limitada margem de manobra para fazer políticas públicas mais democráticas e participativas. Ao mesmo tempo, as pressões populares podem desencadear ganhos em infraestruturas sociais, dentro dos limites orçamentários das gestões públicas.

⁵² Admite-se que os imóveis (terrenos e edificações) não são objetos isolados em si, Cada novo objeto imobiliário implantado introduz mudanças espaciais e integram uma totalidade, portanto constituem-se uma parcela do espaço com suas três dimensões (relativa, absoluta e relacional).

A princípio, os juros elevados, praticados como estratégia para estabilização da economia ao longo da década de 1990, desestimulavam os investimentos no setor da construção civil, já que os bancos frequentemente optaram em aplicar os recursos da poupança (principal fontes de investimento em imóveis) em títulos públicos ou deixa-los recolhidos no Banco Central. Os títulos apareciam como alternativa mais segura e rentável em relação aos investimentos imobiliários (ROYER, 2009).

Já final da década de 1990, o Estado desempenhou um importante papel para a ampliação da atratividade dos imóveis como investimentos, garantindo maior segurança às inversões ao elaborar um ambiente jurídico que regulava os direitos de propriedade e criava novos instrumentos financeiros que deram maior liquidez aos investimentos no setor.

Conforme indicou Harvey (2008) “a mercadificação presume a existência de direitos de propriedade sobre processos, coisas e relações sociais, supõe que se pode atribuir um preço a eles e negocia-los nos termos de um contrato legal”. (p. 176). Em tempos de globalização financeira, a existência de regras, regulações e instituições estabelecidas pelo Estado são fundamentais para a conexão entre os imóveis, mercadorias espacialmente fixas, não transportáveis e a dinâmica fluida e anárquica dos fluxos globais de capital financeiro em sua busca permanente por rentabilidade (GOTHAM, 2006, p. 232).

Cross-border flows and exchange depend on the creation of a liquidity which is a product of an elaborate and complex set of rules, regulations and institutions that are established by the state. Institution do the legal and organizational work to enhance liquidity by homogenizing and standardizing knowledge of asset. (GOTHAM, 2006, p. 232)⁵³.

Destaca-se como uma ação nesse sentido a emergência dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII). Os FII foram instituídos pela Lei 8.668 de junho de 1993, que o define como uma “comunhão de recursos destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários”. Na prática, a criação de fundos tem como objetivo

⁵³ Os fluxos e os intercâmbios transfronteiriços dependem da criação de uma liquidez, fruto de um conjunto elaborado e complexo de regras, regulamentos e instituições estabelecidas pelo Estado. As instituições fazem o trabalho legal e organizacional para aumentar a liquidez através da homogeneização e padronização do conhecimento do ativo. (GOTHAM, 2006, p. 232, tradução nossa).

captar recursos junto a diversos investidores privados do Brasil ou do exterior, que ao comprar suas cotas financiam a construção ou aquisição de imóveis e títulos lastrados em créditos imobiliários. Em troca os investidores recebem uma renda gerada pela venda, arrendamento ou aluguel de imóveis ou dos juros dos títulos adquiridos pelo FII. As cotas de um FII podem ser comercializadas no mercado secundário de capitais (bolsa de valores), e têm sido adquiridos, sobretudo por pessoas físicas, bancos de investimento e fundos de pensão que procuram diversificar suas carteiras de ativos.

Em 2014 aproximadamente 150 fundos de investimento estavam listados na bolsa de valores de São Paulo. Os seus recursos tem sido destinados, principalmente, para aquisição de construção de edifícios corporativos, shopping centers, hospitais, galpões, edifícios industriais e terrenos no sudeste do país, ampliando o volume de recursos disponível e multiplicando a quantidade de agentes que se apropriam das rendas geradas pela propriedade imobiliária. Ao converter o imóvel em ativos financeiros (cotas do fundo) os investidores ampliam a liquidez dos investimentos realizados no setor, na medida em que vender um ativo financeiro no mercado de capitais torna-se, em geral, mais rápido e prático em comparação à venda de um grande imóvel.

De acordo com Fix (2011)

A vantagem dos FII do ponto de vista do circuito imobiliário é que os fundos permitem reunir recursos para investimento, sem fragmentar a propriedade do imóvel. Algo particularmente vantajoso para torres de escritório que, no padrão anterior, exigia a reunião de um número grande de investidores, que repartiriam as salas ou andares do edifício. A criação de um FII permite que cada um deles se torne proprietário de um certo número de cotas. Ainda, para o setor imobiliário isso permitiria atrair investidores que não tinham necessariamente interesse em utilizar o imóvel. Ou seja, facilitando a desvinculação entre uso e propriedade, o empreendimento poderia ser tratado de fato como um negócio, como ativo financeiro com maior liquidez, colocando ao lado de outros no portfólio do investidor (FIX, 2011 p. 126).

As modificações jurídicas foram aprofundadas no final da década de 1990, abrindo novos meios para direcionar investimentos financeiros para setor imobiliário, com a aprovação da Lei 9.514 de 1997. Essa Lei regulamenta o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e estabelece a alienação fiduciária de imóveis

(facilitando a retomada de imóveis de mutuário inadimplentes)⁵⁴. O SFI utiliza como fonte de recursos o mercado de capitais, e emprega novos instrumentos financeiros para sua captação: os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letra de Crédito Imobiliário (LCI) e Letras Hipotecárias (LH). A criação desses instrumentos possibilitou a conversão dos créditos imobiliários em títulos negociáveis.

Na prática, a criação do SFI, especialmente através das CRIs, permitiu a formação de um mercado de securitização de recebíveis, já que os créditos originados no financiamento da produção e aquisição de imóveis, e até a renda oriunda dos aluguéis e arrendamentos, podem ser convertidos papéis (pacotes de dívidas) e repassados para investidores por meio de companhias securitizadoras. O pagamento do financiamento ou do aluguel dos imóveis dará origem a um fluxo de rendimentos aos proprietários do CRI. Em geral, esses papéis são adquiridos por investidores do Brasil ou exterior, por fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão e bancos de investimento, que ao comprá-los contribuem para o financiamento de novos investimentos em imóveis.

Logo, esses novos instrumentos (assim como os fundos de investimento imobiliário) abrem a possibilidade de financiamento global da produção imobiliária, permitindo a comercialização de ativos lastreados em imóveis, sem a necessidade de uma conexão entre investidores e os mercados locais. Ao mesmo tempo cria-se um sistema de financiamento com menos regulações e maior liberdade de negociação entre os agentes envolvidos. A desregulamentação e a ampliação das fontes de financiamento foram argumentos utilizados na defesa da criação de um sistema de financiamento, inspirado no mercado norte-americano, de acordo com documento divulgado pela Associação Brasileira de Créditos Imobiliários e Finanças (Abecip)

Ao contrário do que ocorre com o SFH, envolvido por um emaranhado de centenas de leis, decretos-leis, medidas provisórias, decretos, resoluções do Conselho Monetário Nacional e de outros colegiados, portarias, circulares etc., o SFI nasce com poucas regras, ou seja, os 42 artigos da Lei na 9.514/97. Na prática, O SFI é um sistema simples, objetivo e desburocratizado. Com a liberdade de negociação entre as partes, haverá maior volume de crédito, menores custos e maior facilidade para a obtenção de um financiamento. O SFI atrairá os grandes investidores, que, assim, fornecerão maiores recursos para o financiamento imobiliário em geral. (ABECIP, p. 5).

⁵⁴ Com alienação fiduciária de imóveis, o bem imóvel é do agente financeiro até o pagamento da dívida.

Destarte, desde final da década de 1990, o Brasil possui dois grandes sistemas de financiamento da atividade imobiliária, que funcionam como canais para transferência de capitais para a produção de imóveis e aquisição de propriedades imobiliárias: 1) o Sistema Financeiro Habitacional, criado em 1964, que utiliza os recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) para financiar habitações dentro dos limites de valores estabelecidos pelo Banco Central⁵⁵; e 2) Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) que capta seus recursos no mercado de capitais⁵⁶ e financia diferentes tipos de imóveis, especialmente os que não se encaixam nos padrões do SFH (apresentam elevado valor). Desde 2007, as principais incorporadoras do país ofertaram ações na bolsa de valores, multiplicando os meios para os investimentos financeiros globais se deslocarem para os mercados imobiliários das metrópoles do Brasil.

Esses canais e de investimentos não funcionam de maneira separa, pelo contrário, toda a arquitetura financeira forjada ao longo da década de 1990 permitiu o crescimento da interrelação entre as diferentes fontes de financiamento, formando uma complexa cadeia de fluxos que tem como base a propriedade imobiliária. Desse modo, mesmo imóveis menores, construídos nas áreas de expansão das grandes metrópoles que aparentemente não tem relação alguma com processos que ocorrem fora do lugar, podem entrar no circuito financeiro e gerar rendas que serão multiplicadas através de diferentes instrumentos e apropriadas por investidores de diferentes partes do mundo.

Como forma de ilustrar essa situação, podemos citar o exemplo de um empresário o que possui uma empresa de construção de condomínios. Com o objetivo de aproveitar o aumento da demanda por imóveis em sua cidade, em virtude do crescimento da renda das famílias, esse investidor decide adquirir um grande terreno, em um espaço de expansão de uma grande metrópole, onde até

⁵⁵Regras para investimento dos recursos da poupança são determinadas por resoluções do banco central. A resolução CVM nº472/08 determina que os 65% recursos do SBPE sejam aplicados em financiamentos habitacionais, e destes 80% em operações financiadas no âmbito do SFH. O SFH financia moradias com valor máximo de R\$ 750,000 no Rio de Janeiro e São Paulo e R\$ 650,000 em outras cidades.

⁵⁶ Conforme esclareceu Fix (2011), o SFI também pode capturar recursos da SBPE, já que parte significativa dos bancos decidiram investir em CRI para cumprir as exigências do Banco Central de aplicar 65% recursos da poupança em financiamentos imobiliários.

pouco tempo predominavam o uso rural. Após a aprovação do projeto pela prefeitura, e atendida todas as exigências burocráticas, o empresário realiza o lançamento do empreendimento e comercializa as unidades para algumas famílias de classe média. Essas famílias adiantam parte do valor total do imóvel para o empresário, que utilizará na construção das unidades do condomínio com toda infraestrutura apresentada no lançamento.

Após conclusão da obra e a entrega das “chaves das casas”, as famílias decidem financiar em 20 anos o restante do valor do imóvel, por meio de um financiamento bancário. A partir daí, as parcelas pagas pelas famílias (acrescida por juros) darão origem a um fluxo financeiro que poderá utilizado em uma série de operações.

O banco que financiou as famílias pode, por exemplo, utilizar esses e outros empréstimos para a criação de uma aplicação de renda fixa que tem como lastro financiamentos imobiliário, as Letras de Crédito Imobiliário (LCI). O banco também pode decidir repassar esses créditos para companhias securitizadoras. Caso o banco venda seus créditos para essas companhias, elas poderão juntar esses e outros créditos e vendê-los em forma de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). Esses certificados poderão ser adquiridos por fundos de investimentos imobiliários (FII) que tem suas cotas ofertadas no mercado de capitais, adquiridas por bancos, fundos de pensão ou investidores de qualquer parte do mundo.

Logo, a renda gerada pela compra financiada de imóveis, produzidos pelo incorporador, será utilizada e multiplicada através de diversos instrumentos e práticas, desse modo parte da renda das famílias será distribuída entre os muitos agentes envolvidos nessa intrincada teia de relações. A partir da produção de objetos imobiliários, puderam-se gerar capitais portadores de juros e também capitais fictícios, já que embora o empréstimo tenha sido multiplicado por meio das várias operações financeiras, nenhum outro valor, além do imóvel, foi necessariamente criado.

Desse modo, a realização do “sonho da casa própria” das famílias, que aparentemente não tinha nenhuma relação com processos mais globais do

capitalismo, se conecta ao mercado mundial por meio do circuito financeiro, e mensalmente, durante vinte anos, parte dos seus salários dará origem a rendimentos que serão multiplicados e distribuídos entre agentes de diversas partes do mundo.

Com um ambiente jurídico mais seguro no Brasil, a disponibilidade de novos instrumentos financeiros que garantem liquidez aos ativos imobiliários e um cenário de crescimento e estabilidade econômica ao longo dos anos 2000, o país se tornou um dos mercados emergentes mais atrativos para realização de investimentos em imóveis⁵⁷. Os movimentos de diminuição das taxas de juros ao longo da última década e a elevação real do nível de renda dos brasileiros estimulou a produção e a demanda por novos imóveis, e favoreceu a migração de capitais para aplicações com lastro em imóveis.

A partir de meados de 2000, o governo atuou ativamente na ampliação dos recursos disponíveis para os financiamentos e na criação de um novo público, que passou a ter acesso ao crédito imobiliário formado por membros da “classe c”. Logo o número de famílias que recorreu a financiamentos imobiliários cresceu significativamente, aumentando a cultura de endividamento entre os segmentos mais pobres da população e modificando suas formas de acesso a propriedade imobiliária.

Esse conjunto de mudanças econômicas e políticas que ocorreram ao longo da década de 1990 e 2000 desencadearam importantes metamorfoses nos espaços metropolitanos brasileiros contribuindo para uma rápida destruição e reconstrução das paisagens. Nos últimos anos tem-se detectado a formação de novos eixos de valorização imobiliária, com grandes shoppings, torres empresariais, grandes complexos imobiliários e habitacionais.

Os novos objetos imobiliários tomam conta da paisagem e evidenciam um novo momento, em que as finanças assumem um papel fundamental na compreensão da formação de novas espacialidades metropolitanas. Na Região Metropolitana de Fortaleza, por exemplo; os Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

⁵⁷ Em 2011 a Association of Foreign Investors in Real Estate Market-AFIRE divulgou uma pesquisa que apontou o Brasil como um dos mercados mais promissores para investimentos no setor imobiliário. Superando, inclusive a China (país com elevadas taxas de crescimento econômico).

têm sido utilizados para a construção de gigantescos complexos turísticos ao longo do litoral, colaborando para a formação de um ambiente construído caracterizado pela opulência e degradação do ambiente natural.

Gigantescos condomínios residenciais privados de incorporadoras de capital aberto são implantados ao lado de conjuntos habitacionais e tem devorado uma grande quantidade de terrenos ao longo das grandes vias de conexão rodoviária, já os shoppings centers têm recebido investimentos de fundos de pensão e em seu entorno novos condomínios de diferentes portes.

No próximo tópico serão discutidas algumas recentes mudanças que ocorreram no setor de produção de imóveis brasileiros e suas repercussões sobre os espaços metropolitanos a partir de meados de 2000, quando se verificou o crescimento da economia brasileira e o aumento das intervenções do Estado no contexto de crise.

2.6 The brazilian dream: da casa própria à reestruturação imobiliária.

Um crescimento dos negócios imobiliários nas metrópoles brasileiras ocorreu notadamente a partir de meados da década de 2000, quando se iniciam um período de maior intervenção do Estado na economia, seguido pela melhora dos indicadores sociais e econômicos do país. Nesse contexto, desde meados da década passada tem se verificado mudanças na dinâmica de produção dos espaços das metrópoles brasileiras, com a emergência de novos produtos imobiliários, com mudanças em suas dimensões e localizações, o surgimento de novos públicos consumidores através do avanço dos créditos imobiliários e das fontes de financiamento e novas localizações dos investimentos. Pereira (2004) utiliza a noção de reestruturação imobiliária para designar um conjunto de mudanças no setor imobiliário e nas formas de produção dos espaços metropolitanos Latino Americanos, de acordo com o autor essa noção de reestruturação imobiliária sintetiza

[...] uma percepção da mudança urbana a partir da dinâmica imobiliária abrangendo um entendimento da especificidade das formas de propriedade, que se funda na valorização imobiliária local, mas que se associa à dimensão global da acumulação pela noção reestruturação. Segundo, é um imbricamento da dimensão social e da dimensão espacial gerando uma unidade por onde se observa o filtro da dinâmica imobiliária e a hierarquia das formas de produção do espaço que toma relevo nos processos sócio-

espaciais da atual relação espaço-tempo. Por último, a reestruturação imobiliária encontra especificidade num particular movimento de valorização do capital e da propriedade imobiliária, que tende a funcionar e a existir como capital, porque esta propriedade associada ao financeiro e a indústria oferece uma sobrevida ao capital, capaz de diferenciar e particularizar a sua acumulação com relação ao conjunto de outras reestruturações capitalistas. (p. 11628)

Conforme indicado na sessão anterior, na década de 1990, com o avanço das ideias neoliberais e a tentativa de dar maior liberdade aos agentes privados no setor imobiliário foram definidas ações de incentivo a um mercado menos regulado de financiamento privado da atividade imobiliária, todavia foi a partir das políticas de incentivo do governo que o crédito imobiliário ressurgiu com vigor. A utilização dos recursos do Sistema Financeiro Habitacional (SFH) tornou-se importante para o crescimento da produção de imóveis, especialmente de habitações, que voltaram a ter um volume de financiamentos significativos após um longo período de maior restrição ao crédito⁵⁸.

Com o objetivo de estimular e acelerar o crescimento econômico e ampliar a disponibilidade de créditos para os diferentes segmentos de renda, o segundo governo Lula passou a atuar ativamente para a expansão de recursos disponíveis para o financiamento imobiliário habitacional. Para atingir esse objetivo, as medidas tomadas incluíram alterações nos marcos legais das poupanças e do uso do FGTS, ao aumento dos recursos do orçamento da União para o fornecimento de subsídio na aquisição de imóveis para os segmentos de renda de média e baixa renda (FIX, 2011; ROYER, 2009). A redução dos juros também foi praticada como medida para o estímulo ao setor produtivo, com intuito de acelerar o crescimento econômico.

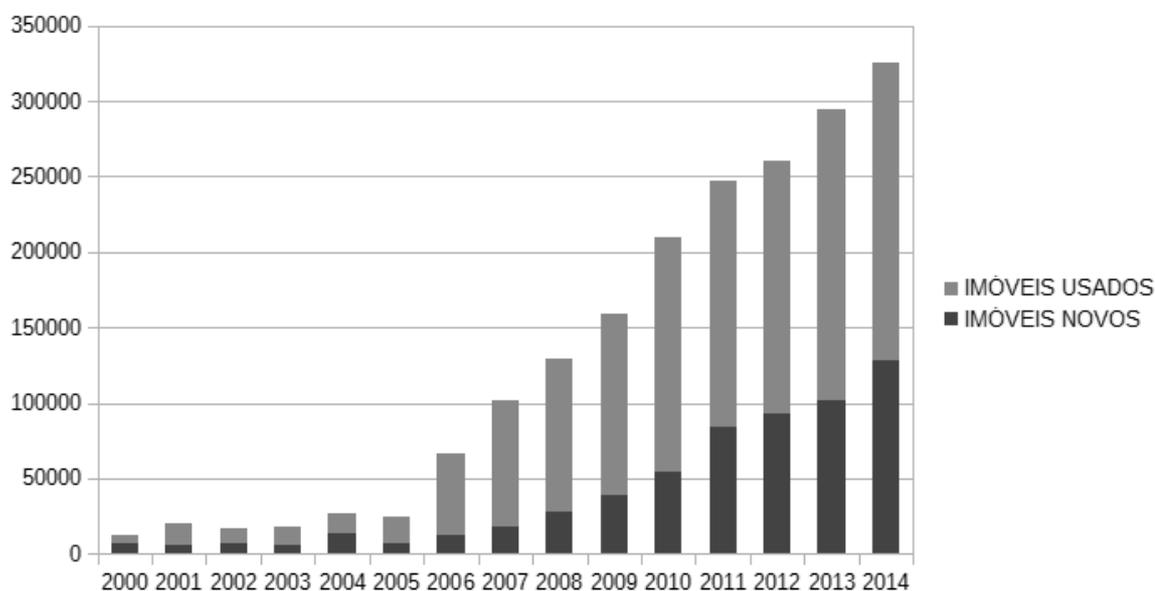
A tendência de aumento do crédito imobiliário com os recursos oriundos do SBPE é claramente percebida através do gráfico 3, que demonstra uma ampliação significativa do financiamento para aquisição e construção de habitações, especialmente a partir do ano de 2007. Conforme exposto no tópico 4, a partir de 2007 o governo estabeleceu uma política permanente de valorização do salário mínimo, nesse mesmo ano o Brasil praticou a menor taxa básica de juros desde a

⁵⁸ De acordo com Botelho (2007) ao longo da década de 1990 o crédito imobiliário não teve significativo crescimento e as políticas desenvolvidas pelo governo de Fernando Henrique priorizaram o crédito individual e o crescimento da participação de agentes privados.

criação do plano real, em 1994.

É importante destacar, que o ciclo de crescimento econômico e a elevação da taxa de empregos formais repercutiram sobre o aumento no volume de arrecadação do FGTS. Da mesma forma, as cadernetas de poupança no ano de 2007 bateram o recorde de captação, logo um volume maior de capitais pôde ser mobilizado para financiamentos imobiliários pelo SFH formando um ciclo virtuoso. O gráfico também mostra que grande parte desses investimentos foi destinada a aquisição de imóveis novos, portanto geraram uma ampliação da demanda por terrenos passíveis de ser incorporados nos espaços urbanos do país e a necessidade de mobilização da cadeia produtiva da construção civil, que desde então passou a demandar um número maior de profissionais para atuar no setor (gráfico 5).

Gráfico 3 – Brasil: financiamento para construção e aquisição de habitações com recursos do SBPE (2000-2014)

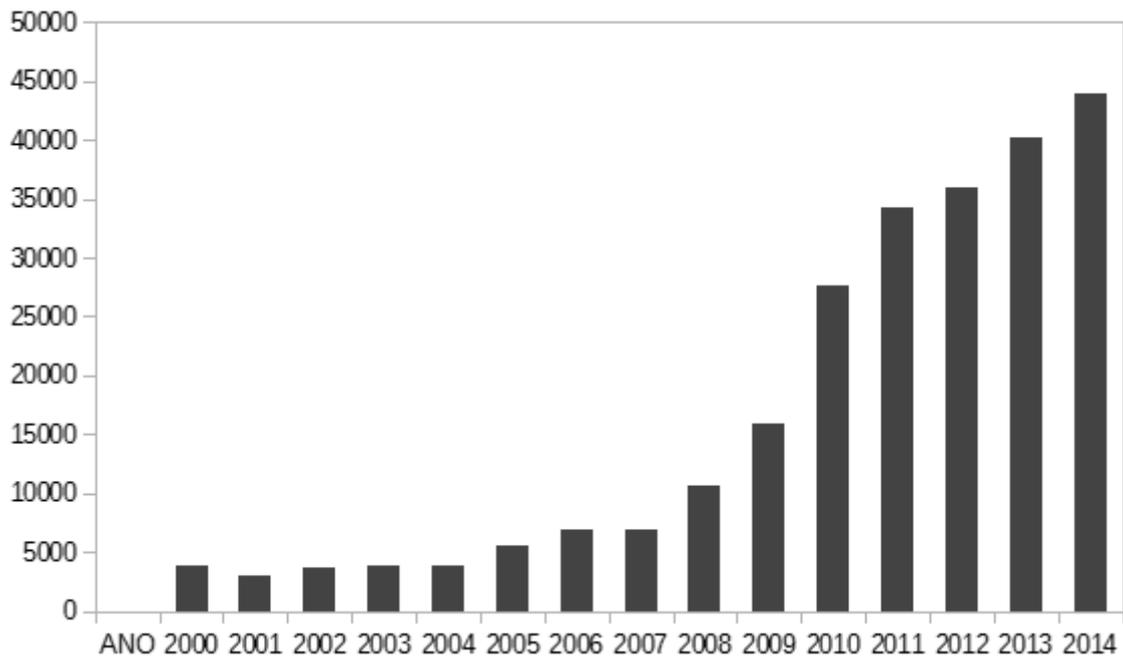


Fonte: Estatísticas Básicas-SBPE-SFH/BACEN/Banco de dados-CBIC
*Inclui material de construção, reforma e ampliação.

O lançamento do programa “Minha casa, Minha Vida” (MCMV) no ano de 2009 intensifica ainda mais a concessão de créditos imobiliários para famílias de baixa renda, na medida em que utilizou recursos do Orçamento Geral da União para

fornecer subsídios na compra de imóveis⁵⁹. O programa se direcionava a em três diferentes faixas de renda familiar⁶⁰ e os benefícios variavam de acordo com os rendimentos familiares, já o financiamento dos imóveis adquiridos pelo programa utilizava recursos do FGTS. Os investimentos do programa na fase 1 (em 2009) e na fase 2 (2014) foram de aproximadamente R\$270 bilhões

Gráfico 4 - Brasil: contratos para o financiamento de habitação com recursos do FGTS 2000-2014 (Volume em milhões R\$)

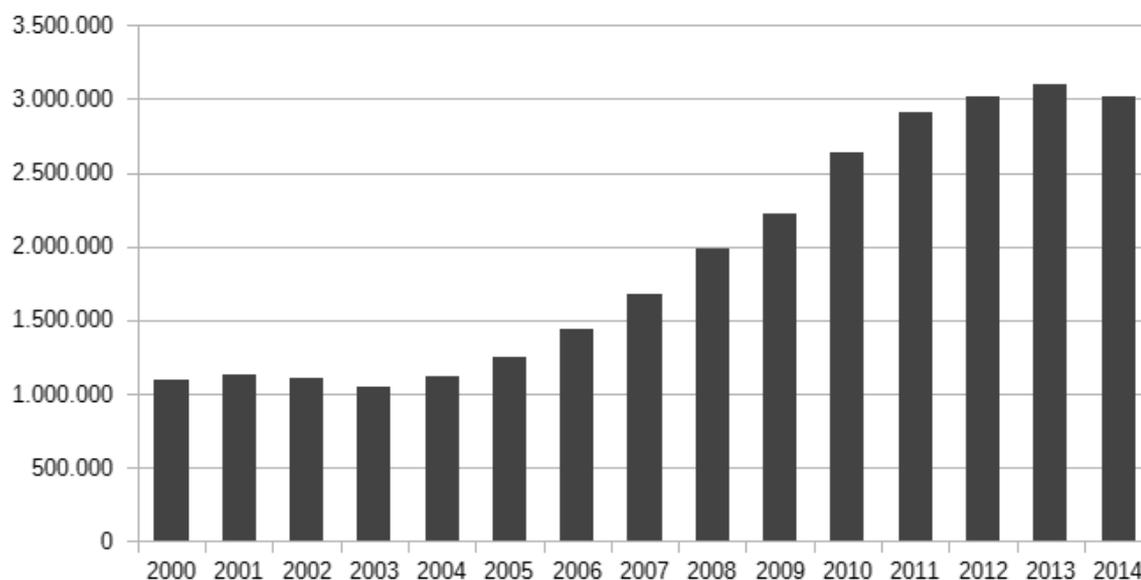


Fonte: Caixa Econômica Federal/ Banco de Dados-CBIC

⁵⁹ O programa também utiliza recursos do fundo de arrendamento residência (FAR) para o financiamento das moradias enquadradas na faixa 1 do programa.

⁶⁰ Faixa 1, famílias de renda mensal bruta de até R\$ 1.600, faixa 2, família com renda bruta de até R\$ 3.275 e faixa 3, família com renda mensal bruta entre R\$ 3.275 e 5.000.

Gráfico 5 – Brasil: estoque de trabalhadores na construção civil



Fonte: RAIS 2000-2014 MTE/ Banco de Dados- CBIC

O MCMV foi um claro exemplo das tentativas de compatibilizar as ações desenvolvimentistas e os interesses dos agentes privados, característica que marca o governo Lula a partir do segundo mandato. Sabe-se que o setor da construção civil possui uma elevada capacidade de dinamizar a economia, visto que além de empregar grande quantidade de mão de obra, contribui para o crescimento de outros setores da economia como as atividades terciárias (corretagem, compra, venda e locação) logo, o aumento da produção imobiliária através da expansão do crédito foi utilizado pelo governo como medida para atenuar os efeitos da crise internacional de 2008, dinamizando a construção civil e toda a economia nacional. Ao passo em que estimulava a economia interna por meio de incentivos aos investimentos no ambiente construído, o governo acometia aquele que parecia ser um dos maiores problemas do país: o *deficit* habitacional, já que o programa se destinava às famílias em desvantagem econômica.

O programa MCMV, também favoreceu interesses privados, na medida em que os empreendedores imobiliários foram agentes centrais na formatação e implantação do programa. São os incorporadores que escolhem o terreno, realizam o projeto e comercializam as unidades para as faixas de mercado nas faixas de renda mais atrativas (faixa 2 e 3) . O Estado financiava a compra, garantido assim maior

demanda para as unidades construídas, por conseguinte, a maior probabilidade de sucesso dos negócios. Ao mesmo tempo em que favoreceu os interesses mercadológicos, o governo ampliava o acesso à propriedade imobiliária. Inicialmente, o programa objetivava a construção de um milhão de novas unidades residenciais para segmentos de média e baixa renda (objetivo conquistado em 2012).

As políticas de ampliação do crédito habitacional foram oportunidades para crescimento das grandes incorporadoras nacionais, que viram o momento econômico como uma excelente oportunidade de expansão de suas atividades. As grandes empresas passaram a adaptar seus produtos ao novo contexto do mercado, lançando imóveis específicos para os novos segmentos de renda que acessaram os subsídios e créditos. Entre as grandes empresas que ofertaram produtos mais acessíveis à “classe c” estão a MRV e a Tenda, de Minas Gerais⁶¹, Rossi e Rodobens de São Paulo. Em uma entrevista vinculada ao jornal Estadão, um diretor da empresa Rossi, falou do novo nicho de mercado formado a partir de meados de 2000 após a expansão do crédito:

Com as facilidades de crédito e o déficit habitacional nas classes C e D, grandes construtoras e incorporadoras estabeleceram como meta "ir onde o cliente está". Desde 2008, a Rossi, incorporadora e construtora, optou por esse caminho. "Temos quiosques no calçadão de Campo Grande (reduto de comércio popular do Rio de Janeiro) e em outros locais. Mudamos a forma de vender imóvel", afirma o diretor de empresa, Marco Adnet. Ele explica que há muitos brasileiros das classes C e D que não sabem que preenchem os quesitos para comprar um imóvel. (ESTADÃO,12/07/2010)

Em entrevista realizada com o vice-presidente do Sinduscon-CE no ano de 2008, uma percepção da mudança do mercado imobiliário fica nítida. Ao ser indagado sobre as tendências do mercado, o agente responde

Hoje o que se pode observar são empreendimentos para “classe c” [...] é o pessoal da faixa até 5 salários mínimos. Eles são o grande movimento de hoje, porque com a mudança de crédito a demanda está sendo muito grande e nessas faixas de renda é que tá tendo grande querência (Vice-presidente do Sinduscon-CE)

O aumento do crédito imobiliário e o cenário de crescimento econômico também gerou uma onda de otimismo às grandes incorporadoras imobiliárias, que a partir de 2005 passaram a ofertar ações na bolsa para financiar o seu crescimento.

⁶¹ A construtora Tenda transferiu seu controle acionário para a incorporadora Gafisa em 2008.

Com suas ações valorizadas e um maior volume de recursos disponíveis, essas grandes empresas tiveram que realizar ajustes espaciais, ampliando sua escala de atuação geográfica no país para movimentar o capital adquirido via operações no mercado, e adentrando no mercado imobiliário locais de espaços metropolitanos e cidades médias fora dos seus territórios de origem e atuação (notadamente São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte).

As incorporadoras que entraram nos novos mercados tiveram dificuldade de inserção, em virtude do baixo conhecimento das dinâmicas urbanas locais, do público consumidor, da burocracia local, além do menor controle dos processos produtivos. Frequentemente foi necessário fazer parcerias com empresários que já atuavam nos mercados locais e parcerias com proprietários de terrenos. No final da primeira década de 2000 o mercado já dava sinais de que a abertura de capitais não havia dado o resultado esperado, e muitas incorporadoras voltaram a atuar em seus mercados de origem. Um relatório divulgado pelo Bank of America Merrill Lynch, em 2013 revelou o pessimismo em relação à expansão geográfica das incorporadoras. De acordo com os autores do relatório em entrevista à revista Exame

Em nossa visão, o apetite de crescimento das construtoras em 2008 foi excessivo, ao apelar para uma rede de parceiros e joint ventures para cumprir as metas de crescimento ambiciosas”, explicam os analistas. Além disso, os níveis de terceirização foram exagerados e chegaram a mais de 50% do volume. O aquecimento da indústria levou a atrasos nas obras, uma maior alavancagem e margens reduzidas. O resultado desta equação incômoda foi a forte queda das ações e da reputação da indústria (EXAME, 2013).

Na esteira do crescimento do setor imobiliário a partir do início da década de 2010, os FII's também apresentaram um significativo crescimento,

Em dezembro de 2013, o segmento atingiu um total de 223 emissões registradas, com 5,7 bilhões de cotas distribuídas e mais de R\$ 54 bilhões de patrimônio líquido, dos quais, 65,7% listados na BM&FBovespa. Desde 2009, o patrimônio dos FIIs cresceu quase dez vezes e já representa 2,15% da indústria total de fundos de investimento no Brasil. O número de investidores na bolsa já alcança o patamar de 101 mil cotistas. (ANBIMA, 2004, p. 14).

Os recursos desses fundos são utilizados para a realização de novos projetos de incorporação para alienação ou aluguel, na compra de prédios para

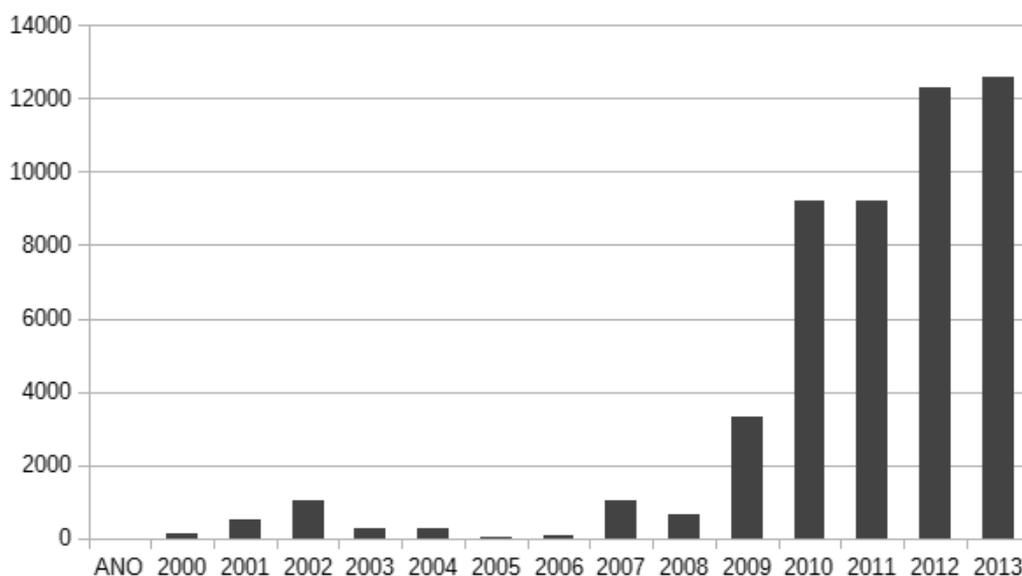
diversas funções. O crescimento dos salários impulsionou o setor terciário no Brasil e o aumento das matrículas em faculdades privadas, dos novos contratos de plano de saúde, por exemplo, gerou uma demanda por novos imóveis para o desenvolvimento de atividades do terciário. Os shoppings centers (um dos maiores símbolos do consumo desse período) se multiplicaram, na esteira do aumento do consumo médio das famílias brasileiras, ocorrendo uma a implantação e ampliação de unidades e andares claramente voltados a segmentos de renda específicos.

Logo os fundos de investimento imobiliários e os fundos de pensão viram na aquisição e construção de prédios para desenvolvimento dessas atividades uma boa oportunidade para aplicação do capital disponível. Um dos exemplos foi o fundo de pensão Previ, o maior da América Latina, que diversificou sua carteira investindo diretamente em shopping centers de diferentes partes do país.

Fundos de pensão das estatais e de empresas privadas estão com estratégias diferentes para o mercado de shoppings centers. Depois de um período de desinvestimento em ativos imobiliários, os grandes fundos de pensão ligados a estatais voltaram a demonstrar interesse, em comprar participações em shopping centers. Enquanto Previ, os fundos dos funcionários do Banco do Brasil, e Funcef, dos empregados da Caixa Econômica Federal, estão investindo um total de quase R\$ 2,5 bilhões nesse mercado, os fundos privados, como o Valia, da Companhia Vale do Rio Doce, estão vendendo esse tipo de ativo, aproveitando o bom momento do setor imobiliário que elevou seus preços. (VALOR ECONÔMICO, 25/09/2007)

O cenário extremamente favorável para o crescimento da atividade imobiliária gerou uma ampliação da busca por novos terrenos passíveis de ser incorporado, o que desencadeou uma disputa exasperada por terrenos das áreas mais valorizadas das grandes metrópoles do país, e cada metro quadrado passou a ser intensamente utilizado. No caso das habitações, a menor dimensão das unidades voltadas para os segmentos de classe média foi compensada por projetos arquitetônicos que ofereciam integração de ambientes (lofts), amplas áreas de uso comum, academias e áreas de lazer maiores.

Gráfico 6 - Brasil: ofertas primárias de fundos de investimento imobiliário (volume milhões R\$)



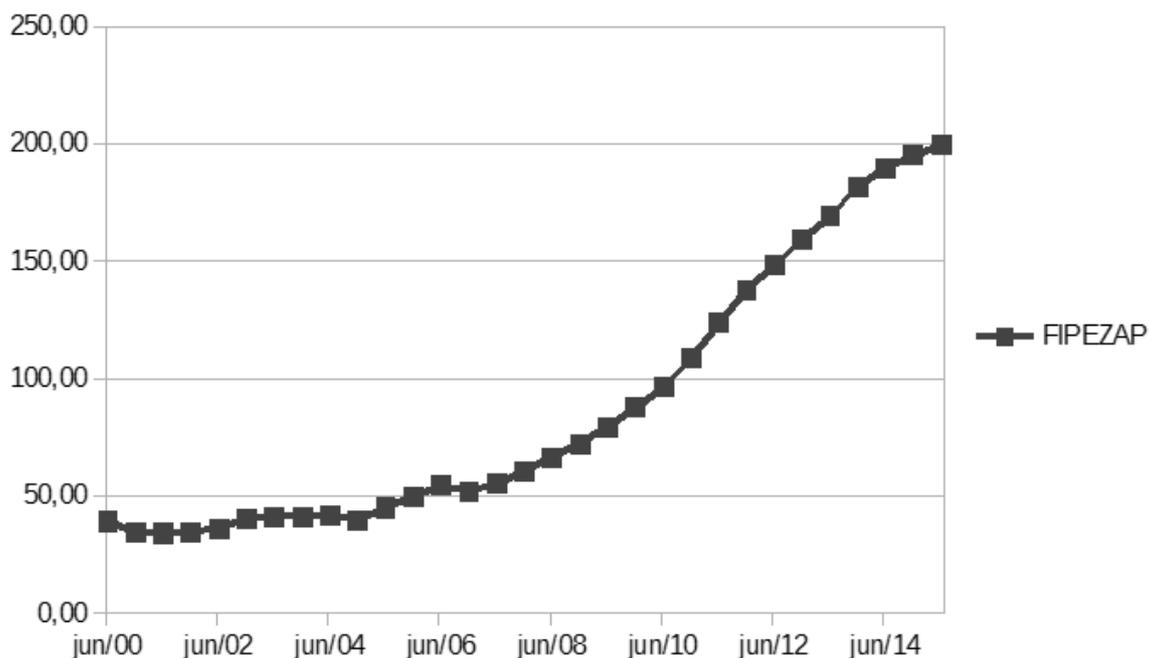
Fonte: CVM. Organização por Anbima.

As áreas melhores servidas de infraestrutura foram alvo dos interesses imobiliários, e a formação de novos eixos de valorização ocorreu em bairros tradicionais das grandes cidades. Com frequência, as edificações mais antigas (algumas de elevado valor histórico e arquitetônico) foram destruídas para a construção de grandes imóveis suntuosos que certamente geraram novos fluxos de renda imobiliária para o mercado financeiro, ao mesmo tempo em que reconfiguraram a paisagem urbana.

O fato de o Brasil ter passado por anos de crescimento urbano precário, com cidades apresentando problemas básicos de saneamento, regularização fundiária e acessibilidade, fizeram com que a carência de terrenos aptos a serem incorporados nas metrópoles agravasse ainda mais o problema de acesso a terra urbanizada para implantação de novos projetos. Logo ocorreu a elevação do preço dos terrenos e a ampliação da parcela da renda cobrada por especuladores e proprietários de terras disponíveis. Ao longo da segunda metade dos anos 2000 o preço dos imóveis apresentou um patamar elevadíssimo, como demonstra o gráfico 7, do índice FipeZap. Nas áreas mais valorizadas das metrópoles do país, os imóveis passaram a apresentar preços mais caros do que nas cidades europeias. Um apartamento na zona nobre do Rio de Janeiro, por exemplo, apresentava em

2011 um valor mais elevado do que apartamentos na zona nobre de Paris⁶² em bairros de elevado prestígio social.

Gráfico 7 – Brasil: Índice FipeZap de preço de imóveis anunciados



Fonte: ZAP/Acervo O estado de São Paulo/IBGE

O índice usa como referência os dados de agosto de 2010 (ago/2010=100)

Diante da árdua disputa por terrenos nas principais cidades do Brasil, os grandes empreendedores imobiliários que pretendia lançar produtos para segmentos de média e alta renda, necessitavam da liberação de novos terrenos para a construção de empreendimentos de elevado valor. Nesse caso, os gestores públicos locais desempenharam um papel importante, usando frequentemente seu poder de desapropriação para liberar novos terrenos para incorporação. Não por acaso, os grandes financiadores de campanhas eleitorais dos gestores das principais metrópoles do Brasil costumam ser empresas e investidores que atuam no setor imobiliário, mobilizar o poder desses gestores para aprovação de projetos e liberação de terrenos pode ser fundamental para um bom retorno dos investimentos.

⁶²Fonte: <http://g1.globo.com/jornal-da-globo/noticia/2012/01/imoveis-em-sp-e-rj-estao-mais-caros-que-em-cidades-europeias.html>. Acesso em: 10/10/2014.

A construção de obras (especialmente viárias) e modificações nas leis que regulam o uso do solo, as parceiras público-privadas com contrapartidas nas mudanças de índices de aproveitamento dos terrenos, também tem sido utilizada em larga medida nas cidades do país, para aumentar as atividades de incorporação, contribuindo para o processo de destruição criativa das paisagens geográficas. Em alguma medida, a realização dos megaeventos esportivos (copa do mundo e olimpíadas) foi utilizada como argumentos para desapropriações em áreas valorizadas⁶³.

Nesse cenário de valorização imobiliária, os projetos destinados à faixa de renda de até três salários mínimos estão concentrados em localizações mais afastadas dos principais centros de oferta de serviços coletivos, contribuindo para a manutenção de um modelo de crescimento espalhado da cidade, notadamente baseado na dependência de infraestrutura viária e na crescente posse dos automóveis individuais⁶⁴. Dessa forma, evidencia-se que a propriedade privada da terra urbana e o desinteresse dos gestores na formulação de políticas que garantam a função social da propriedade constituiu-se um forte entrave para o maior acesso da população aos benefícios do acesso a casa própria e da urbanização.

Nos imóveis destinados aos segmentos de baixa renda também ocorreu uma mudança nas tipologias habitacionais ofertadas. Para esse grupo, se antes a produção Estatal de moradias em larga escala eram caracterizadas pela forma conjunto habitacional (duramente criticada pelos defensores da liberdade de mercado), atualmente a gigantescos condomínios fechados tem sido utilizados como alternativa para produção de moradias voltada à esse segmento. Portanto, os bens de uso comum, que no período anterior eram implantadas em espaços abertos, atualmente passam a integrar o espaço fechado de alguns condomínios lançados para o público de menor renda, e a responsabilidade da sua manutenção passa a ser dos moradores, ampliando a urbanização de caráter privatista.

Na RMF as mudanças no setor imobiliário têm desencadeado um movimento horizontal da incorporação imobiliária mudando a forma de crescimento da

⁶³ Ver estudo elaborado pelo Observatório das Metrópoles, Metropolização e Megaeventos: os impactos da copa do mundo 2014 e das Olimpíadas 2016 (2014)

⁶⁴ Em 2009 o governo estimulou a aquisição de automóveis através da redução do Imposto Sobre Produto Industrializado. Entre 2001 e 2014 a taxa de motorização (nº população/habitantes) passou de 14,4 para 28,1.

metrópole, atingindo, inclusive, os municípios do entorno das metrópoles (ver capítulo 3). A análise das semelhanças e identificação das especificidades esta entre os objetivos dessa pesquisa, que prosseguirá com o intuito de analisar os efeitos das mudanças do setor imobiliários na formação de novas configurações espaciais na RMF.

3 A REGIÃO METROPOLITANA DE FORTALEZA NA ALVORADA DO SÉC. XXI: EXPANSÃO, DINÂMICAS E DIFERENCIAÇÕES GEOGRÁFICAS

Este capítulo tem como objetivo caracterizar e discutir o quadro de diferenciações geográficas na Região Metropolitana de Fortaleza (RMF) e as suas transformações nas primeiras décadas do século XXI. Optou-se por destacar nesta abordagem alguns aspectos que, no entendimento do autor, são representativos nas discussões sobre as diferenciações do espaço metropolitano, como também sobre o recente processo de expansão da metrópole.

Os aspectos escolhidos foram: o contexto econômico, a dinâmica da população, a mobilidade e redes de transporte, e os serviços básicos. Nas análises realizadas, busca-se fazer uma leitura relacional e dinâmica desses cinco temas, priorizando a perspectiva espacial na abordagem dos dados selecionados. Para o entendimento desses aspectos, foi necessário abordar a Região Metropolitana de Fortaleza em sua escala intrametropolitana, todavia, sem excluir a influência das relações interescares (processos que ocorrem fora da RMF) sobre formação do quadro de diferenciações geográficas atuais.

3.1 Apontamentos iniciais

De acordo com os estudos elaborados pela rede de pesquisas Observatório das Metrôpoles (2012), o Brasil possui atualmente quinze aglomerados urbanos com funções metropolitanas. Nesses espaços, está concentrada aproximadamente 30% da população do país e mais de um terço da riqueza produzida em território nacional⁶⁵. É de conhecimento geral que, contraditoriamente, neles também estão reunidas a maior parte dos problemas sociais, notadamente aqueles associados à pobreza, à violência e à degradação ambiental. Conforme indicou Ribeiro (2004), nas metrôpoles se acumularam os efeitos dramáticos das crises sociais no país.

A complexidade e as contradições dos processos socioeconômicos, e as suas diversas expressões espaciais, tornam os espaços metropolitanos proeminentes observatórios para a compreensão das mudanças na sociedade

⁶⁵ A análise elaborada pelo Observatório das Metrôpoles utilizou a definição institucional das regiões metropolitanas. Ver: http://observatoriodasmetrosoles.net/download/relatorio_integracao.pdf

brasileira e, de maneira especial, as transformações ocorridas ao longo das duas últimas décadas. Nesse período, se verifica uma aceleração das mudanças socioeconômicas no país (conforme abordado no capítulo 2) que, certamente, repercutiu sobre as configurações espaciais metropolitanas.

Entre os quinze espaços com funções metropolitanas do Brasil, encontra-se a Região Metropolitana de Fortaleza (RMF)⁶⁶. A RMF foi institucionalizada em 1973 pelo governo federal, antes de se verificar indícios de metropolização nos cinco municípios que compunham o seu recorte espacial⁶⁷. Naquele período, a RMF e outras sete Regiões Metropolitanas foram criadas legalmente com o objetivo oficial de “realizar um planejamento integrado do desenvolvimento econômico e social, bem como a articulação para execução de serviços de interesse comum”⁶⁸.

Atualmente, após sucessivos processos de emancipação de distritos e da incorporação de novos municípios, a RMF é composta por quinze territórios municipais contíguos, com realidades sociais, econômicas e demográficas extremamente diversas, apresentando, ainda, diferentes graus de metropolização em seu espaço. Tais assertivas podem ser confirmadas através de diversos dados ou mesmo mediante a observação atenta das paisagens que compõem o seu recorte institucional. Sua diversidade é evidente entre municípios, como também nítida em outras escalas geográficas inferiores.

Consoante se percebe na configuração espacial da RMF a coexistência de setores geográficos com elevada densidade construtiva/populacional e extensas áreas com ocupações rarefeitas, ou em que predominam os aspectos naturais da paisagem. Também se verificam áreas de concentração industrial e a permanência de setores com produção agrícola, além de artefatos imobiliários modernos e luxuosos de variadas tipologias e extensos setores com habitações precárias, caracterizados pela informalidade.

⁶⁶ É importante ressaltar que assim como a maioria das RMs brasileiras, nem todos os municípios da RMF apresentam o fenômeno da metropolização em seus espaços. Para fim de análise, nesta pesquisa foi utilizado o recorte institucional com os 15 municípios integrantes da região. Dessa forma, será possível, inclusive, revelar as contradições entre o processo de metropolização que efetivamente ocorre no espaço e a realidade política-institucional.

⁶⁷ Fortaleza, Aquiraz, Maranguape, Pacatuba e Caucaia.

⁶⁸ Esses objetivos estão presentes do texto da Lei complementar nº 14, de julho de 1973. Nesse período, a criação das RMs colaborou para a maior centralização do poder político ditatorial sobre as principais concentrações urbanas do país, na medida em que o governo militar passou a controlar de maneira efetiva os recursos e as ações de planejamento nesses espaços.

Sabe-se que a diversidade das formas e dos conteúdos sociais são atributos importantes do espaço geográfico, especialmente dos espaços metropolitanos, não sendo exclusividade da RMF. A diferenciação espacial constitui a própria pedra angular do conhecimento geográfico, que desde sua sistematização como campo do conhecimento buscou apreender as características (naturais e sociais) que formam configurações espaciais distintas e formular explicações sobre os processos que deram origem a essas configurações. Desse modo, sem diferenciações espaciais não existiria Geografia. Esse atributo dos espaços, a diferenciação, também tem gerado, há décadas, uma série de teorias sobre a distribuição espacial dos objetos, atividades e dos grupos sociais.

Ao se abordar a RMF, fica evidente que, assim como na maioria das Regiões Metropolitanas Brasileiras, mais do que as diferenciações, características dos espaços altamente urbanizados, verifica-se a constituição de subespaços fortemente desiguais, especialmente no que se refere à realidade socioeconômica e ao acesso a benefícios da urbanização e ao bem-estar⁶⁹.

Neste capítulo, propõe-se abordar, nos próximos tópicos, como ocorreu o processo de transformações recentes da sua configuração metropolitana e apreender o seu quadro de diferenciação sócio-espacial atual. Partindo desse objetivo, o recorte temporal proposto, valendo-se especialmente dos dados disponíveis nas pesquisas dos últimos censos (2000/2010), enfoca de maneira especial as mudanças que ocorreram nas últimas duas décadas.

A leitura das transformações e diferenciações geográficas na RMF é realizada aqui a partir da abordagem sinóptica de quatro subtemas:

- Contexto econômico (distribuição e características das principais atividades econômicas);
- Estrutura e dinâmica demográfica (distribuição, migrações e mobilidade residencial);
- Mobilidade (oferta de transporte e movimentos pendulares)
- Infraestrutura (oferta de serviços básicos)

⁶⁹ Pesquisa realizada pelo Observatório das Metrópoles mostrou que a Região Metropolitana de Fortaleza está situada na 12ª posição no *ranking* de bem-estar urbano brasileiro.

A separação desses quatro aspectos se dá apenas como recurso para um maior detalhamento de suas características e melhor exposição dos dados e argumentos. Conforme poderemos evidenciar nas discussões, essas dimensões do real estão inter-relacionadas e, combinadas, constituem importantes indicadores dos fenômenos estudados. Cabe ressaltar que os aspectos analisados não funcionam como um sistema fechado, portanto sofrem interferência de processos externos que ocorrem fora da RMF. Também se deve deixar explícito que as variáveis escolhidas não esgotam o debate sobre as diferenciações sócio-espaciais da RMF, constituindo-se uma opção realizada pelo autor, tendo como critério a relevância dos aspectos estudados no entendimento das transformações das configurações espaciais do recorte analisado e em virtude de sua articulação essencial com o tema da tese.

Com a análise desses dados, pretende-se fornecer subsídios para a melhor compreensão dos padrões de expansão do tecido metropolitano e as novas localizações de atividades de produção e consumo, enfocando especialmente os novos espaços de expansão e dinamismo das atividades imobiliárias na RMF (com apresentação mais detalhada no capítulo 4).

É diante desse quadro de diferenciação sócio-espacial existente que os empreendedores imobiliários atuam na RMF e, a partir da prática de seletividade espacial, escolhem os setores geográficos que apresentam os atributos mais convenientes para implantação dos novos projetos imobiliários, (re)produzindo e reforçando as diferenciações no tecido sócio-espacial previamente existentes e modificando, de maneira ampla, formas e conteúdos sociais no espaço, orientados por seus interesses particulares. Nos últimos anos, as práticas espaciais dos empreendedores imobiliários têm alterado a configuração espacial de maneira mais ampla (em escala metropolitana), intensificando as diferenciações espaciais e modificando significativamente a paisagem da RMF. A identificação desse quadro de diferenciação é importante para a compreensão desse movimento que transformou o espaço metropolitano em um dos negócios mais lucrativos do país nos últimos anos.

3.2 Os Espaços de dinamismo econômico

No capítulo 2 foi demonstrado, em linhas gerais, as principais

mudanças que emergiram no mundo capitalista na esteira da globalização e da reestruturação econômica, diante da crise iniciada no final da década de 1970. No Brasil, essa crise se aprofundou ao longo de toda década de 1980, com crescimento da inflação e desemprego. Nesse contexto, ocorreu uma paulatina adesão de ideias neoliberais, com o objetivo de adaptar o país à nova realidade atribuída ao processo de globalização.

Tais mudanças também foram sentidas nos governos locais, já que “em função da crise do Estado moderno no Brasil, o quadro político, ditatorial, centralizador das ações, foi substituído por um democrático, promotor de políticas de descentralização” (DANTAS et. al, 2006, p. 23). A partir desse período, os governos locais passaram a assumir maior responsabilidade sobre a formulação de suas políticas econômicas. Tal autonomia, associada à crise fiscal do Estado brasileiro, conduziu boa parte dos governos estaduais e municipais a adotarem uma postura empreendedora, tendo como principal objetivo criar condições favoráveis para atração dos capitais privados em busca de valorização.

No Ceará, o final da década de 1980 indicou alterações de ordem político-econômica, com a ascensão de um novo grupo de gestores públicos que implantou mudanças nas estratégias de desenvolvimento do Estado, com repercussões sobre o arranjo espacial na RMF. O “governo das mudanças⁷⁰” trouxe um conceito de Estado com forte influência do setor privado nas formas de gestão nas ações governamentais. Conforme indicou Bernal (2004, p. 61), a partir desse período, o Ceará passa a adotar a “guerra fiscal” com estratégia para atração de capitais privados. Essa estratégia foi baseada em três eixos: atração de indústrias (notadamente oriundas do sul e sudeste do país), investimento na implantação de um polo turístico e na modernização da agricultura.

As ações governamentais produziram uma reorganização na divisão territorial do trabalho na RMF, redefinindo funções de municípios e incorporando novos espaços à dinâmica metropolitana de Fortaleza. Os incentivos fiscais, associados à dotação de infraestruturas, favoreceram o desenvolvimento de

⁷⁰ Governo das Mudanças é uma denominação utilizada para se referir aos governos de Tasso Jereissati e Ciro Gomes, iniciados no final da década de 1980.

espaços de produção industrial em diversos municípios da RMF, entre eles Maracanaú, onde já existia um distrito industrial desde 1970, e Horizonte e Pacajus (incorporados à RMF em 1999). Essas mudanças aceleraram o processo de urbanização nesses municípios e fortaleceram a sua integração à dinâmica metropolitana.

Os municípios de São Gonçalo do Amarante e Caucaia também passaram por significativas mudanças, após a implantação do complexo industrial e portuário do Pecém (CIPP). A implantação do CIPP ocorreu mediante a ação do poder público com o objetivo de ampliar o ambiente favorável ao desenvolvimento de novos negócios privados no Ceará, facilitando o transporte de mercadorias produzidas no estado e na região nordeste.

Objetivando o desenvolvimento do turismo litorâneo, os governos passaram utilizar recursos locais e buscar fontes de financiamento de instituições multilaterais (como o Banco Interamericano de Desenvolvimento) para a dotação de infraestruturas necessárias ao desenvolvimento das atividades turísticas (notadamente implantação de vias litorâneas, projetos de saneamento e reformas do aeroporto). Conforme indicou Dantas (2009), a partir dos esforços do Estado, grandes investimentos turísticos-imobiliários passaram a ocupar o litoral da RMF, reforçando a lógica de urbanização paralela à faixa de praia. Esse processo atingiu especialmente os setores litorâneos dos municípios de Aquiraz, Cascavel e Caucaia, que a partir do fortalecimento dessas ações do poder público, passaram a receber hotéis, *resorts* e uma quantidade expressiva de casas de veraneio.

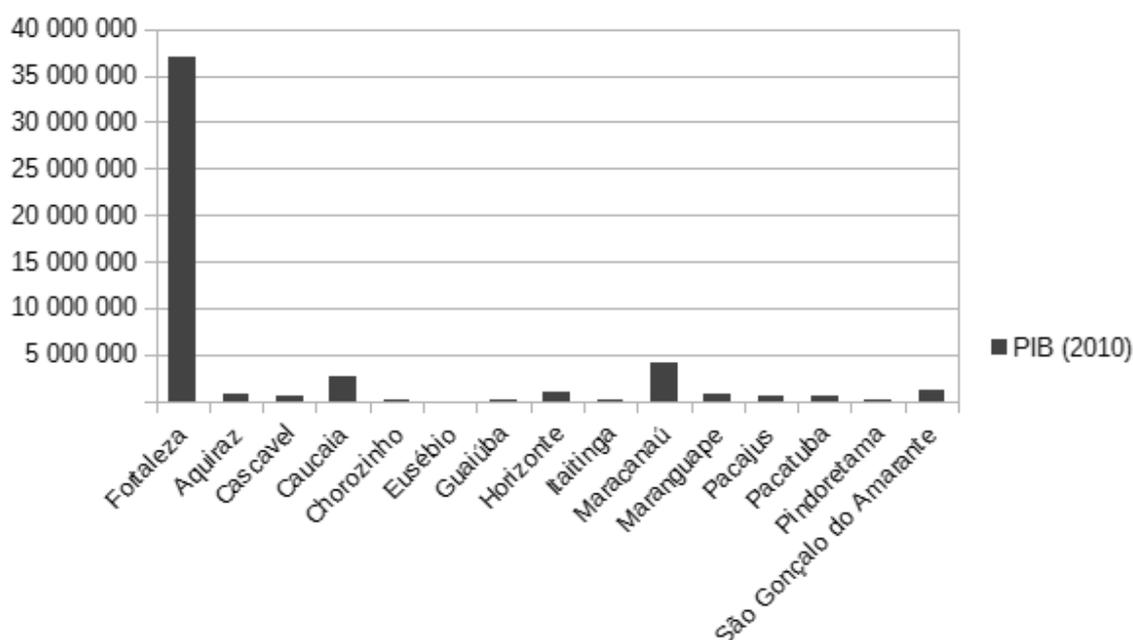
Concomitante à ação dos governos estaduais, os governos municipais passaram a adotar políticas favoráveis à atração de investimentos, em muitos casos resumindo os impostos municipais, investindo em infraestruturas físicas, flexibilizando as legislações que regulam o uso do solo e, frequentemente doando terrenos para a implantação de empresas em seus territórios.

Em síntese, se observou uma reorganização da RMF baseada na satisfação dos interesses privados, com o argumento de que o desenvolvimento econômico do Estado traria amplos benefícios para sociedade cearense, principalmente em novas oportunidades de emprego e aumento da renda. Essa

racionalidade das políticas de desenvolvimento, implementadas pelo poder público, permaneceu e foi fortalecida nos governos subsequentes.

A despeito do crescimento de alguns municípios da RMF que passaram a receber novos investimentos públicos e privados, a Região Metropolitana de Fortaleza ainda apresenta um padrão extremamente desigual no que se refere à distribuição das riquezas. Conforme se pode observar no gráfico 8, Fortaleza permanece com aproximadamente 75% do PIB da RMF e cerca de 60% do PIB do estado do Ceará. Maracanaú, Caucaia e Eusébio aparecem em segundo, terceiro e quarto colocados com, respectivamente 8,3%, 5,2% e 2,5% do PIB da RMF. Os municípios de Horizonte e São Gonçalo do Amarante, que passaram por recentes processos de industrialização possuem uma participação de 2,2% e 1,9% do PIB da RMF. Já alguns municípios, como Chorozinho, Guaiúba, Itaitinga e Pindoretama apresentam um baixo dinamismo econômico, com suas participações no PIB da RMF abaixo de 1%.

Gráfico 8 - RMF: Produto Interno Bruto (2010)

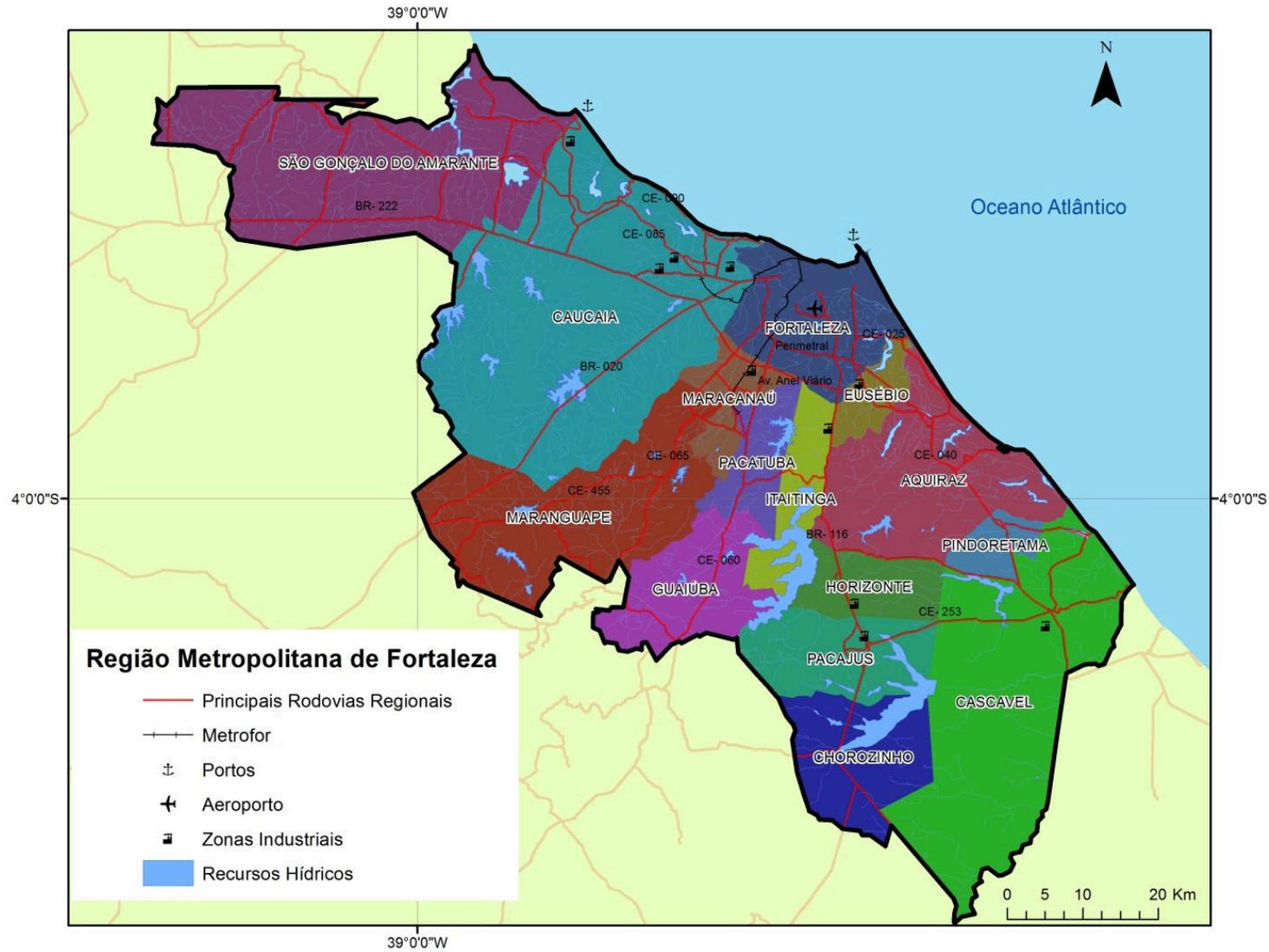


Fonte: IBGE em parceria com órgãos estaduais. Organizado pelo autor.

O processo de centralização identificado na RMF foi gestado em meados do século XX quando ocorreu a intensificação dinâmica-comercial na capital e o aumento dos fluxos populacionais oriundos do sertão. Nesta conjuntura, Fortaleza passou a se destacar como importante centro coletor das riquezas produzidas no sertão (notadamente o algodão) e capturou a dinâmica econômica do interior, criando as condições para a efetivação do seu crescimento urbano. Desde então Fortaleza se consolidou como a cidade primacial de uma rede urbana desequilibrada, concentrando parte significativa das riquezas produzidas no território estadual, mas também uma série de problemas sócio-espaciais associados ao seu rápido e intenso processo de urbanização.

Mesmo após as sucessivas tentativas de diversificação da economia cearense, fortalecidas nas últimas décadas do século XX através dos ciclos de industrialização, do fortalecimento da agroindústria ou do incentivo ao turismo, não ocorreu o enfraquecimento da primazia de Fortaleza na rede urbana. Pelo contrário, comumente as atividades de produção e consumo atraídas para o território estadual nas últimas décadas se instalaram na capital ou em municípios da RMF. A grande aglomeração urbana de Fortaleza é decisiva nas escolhas das localizações de novos investimentos públicos e privados, que vêm fortalecendo a expansão da influência da capital para os municípios do seu entorno.

Mapa 2 – RMF: Região Metropolitana de Fortaleza



Elaboração: Nogueira, 2015. Fonte: DER e IBGE.

3.3 A população metropolitana e suas espacialidades

3.3.1 Distribuição demográfica e dinâmica populacional na RMF

Os padrões de distribuição e a dinâmica populacional constituem algumas das principais expressões do processo de metropolização. Frequentemente, se recorre aos indicadores de concentração demográfica e de movimentos da população no espaço para se abordar e reconhecer algumas das principais características da dinâmica metropolitana: a concentração, a integração e a dispersão espacial. Por esse motivo, inicialmente, os indicadores demográficos também são importantes para o próprio reconhecimento do arranjo espacial da RMF e dos lugares com poder de atração de fluxos populacionais. Ao mesmo tempo, os dados de estrutura da população são importantes para o reconhecimento das particularidades da composição social atual dos subespaços da RMF. Nitidamente, as características e o comportamento demográfico não podem ser entendidos sem a observação do contexto espacial em que a população está inserida e dos processos de mudanças endógenas e externas ao recorte espacial das análises.

Conforme já indicado, a RMF possui atualmente 15 municípios, onde se concentravam, em 2010, uma população de aproximadamente 3.615.767 habitantes, o que a torna a oitava região metropolitana brasileira em termos demográficos, e a terceira colocada da região nordeste (perdendo para Salvador e Recife). A partir dos números acima exibidos pode-se concluir que em 2010, 42,8% da população de todo o Ceará vivia na RMF, com Fortaleza, a capital, concentrando 30% da população do estado, com um total de 2.452.185 habitantes.

Os números sobre a população sugerem que Fortaleza, no início do século XXI, permanece como a cidade primacial de uma rede urbana desequilibrada. Na RMF, (especialmente nos espaços da capital e entorno imediato) está concentrada a maior parte da população do estado, e claramente observa-se a mesma tendência no que se refere às melhores oportunidades de emprego e renda, ao poder político, às infraestruturas e às principais atividades de lazer e cultura do estado.

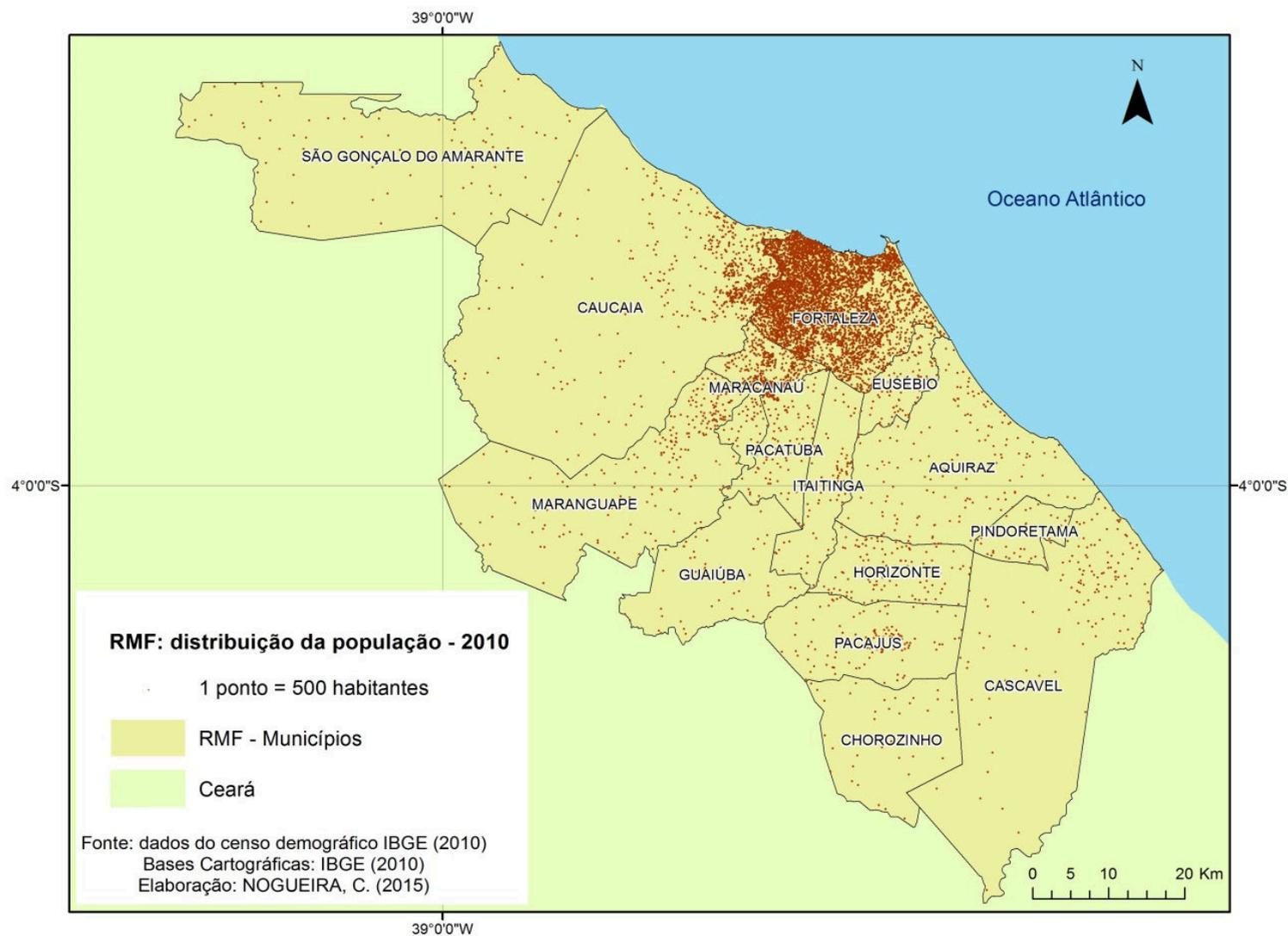
Para a maior compreensão de tamanha assimetria na distribuição

demográfica, pode-se recorrer aos estudos que destacaram o processo de expansão urbana na cidade de Fortaleza, dentre eles as obras de Silva (1987), Souza (1978) e Costa (1986). Em síntese, as análises realizadas pelos autores na década de 1970 e 1980 indicaram o crescimento demográfico acelerado da cidade de Fortaleza no final do século XIX, e intensificado ao longo do século XX, mediante altas taxas de migração, notadamente do tipo campo-cidade. Nesse período, Fortaleza se destacou como centro coletor e distribuidor de produtos produzidos no campo, desenvolvendo também um pujante setor terciário fortalecido pelo acréscimo demográfico.

Portanto, esse gigantismo populacional foi forjado em uma temporalidade pretérita, em um contexto de fortalecimento da capital, no momento em que se intensificou a inserção do Ceará na divisão internacional do trabalho, através da exportação de bens primários, notadamente algodão. O rápido crescimento exerceu forte pressão sobre a parca infraestrutura da capital e contribuiu para o crescimento da favelização, para o aumento das ocupações de risco da segregação na capital, com ampla presença de ocupações irregulares e precárias, de maneira especial, no setor oeste da cidade de Fortaleza, em que se verificam bairros com elevada densidade demográfica (SOUZA, 2006). Mesmo após sucessivos ciclos econômicos que modernizaram a economia do estado (conforme exposto no tópico anterior), não foram formados núcleos urbanos com concentrações demográficas comparáveis à da capital. No Ceará, a segunda maior concentração populacional fora da RMF ocorre em Juazeiro do Norte, no sul do estado, com uma população de 206.022.

O mapa 3 indica que, a despeito das mudanças na localização das atividades econômicas na RMF, nota-se a persistência de uma concentração assimétrica da população no espaço, com uma elevada aglomeração demográfica na cidade-núcleo. Nota-se que a população também não se distribuiu de maneira homogênea em Fortaleza. A interpretação do mapa corrobora a expressiva concentração populacional no setor oeste/sudoeste da capital. Nesses setores da cidade, estão concentrados alguns dos bairros de maior densidade demográfica e menor acesso ao bem-estar urbano, dentre eles Pirambu, Jardim Iracema, Autran Nunes e Barra do Ceará.

Mapa 3 – RMF: distribuição populacional 2010



Elaboração: Nogueira (2015). Fonte: Censo demográfico do IBGE (2010)

A mancha de alta concentração populacional ultrapassa os limites de Fortaleza nos setores oeste e sudoeste e se estende aos bairros situados em seu entorno imediato, localizados no território municipal de Caucaia e Maracanaú. Entre as principais características desses municípios está o crescimento urbano induzido pelas políticas de planejamento centralizado, no período em que a expansão da RMF foi orientada pelos estudos e ações da Autarquia da Região Metropolitana de Fortaleza (AUMEF)⁷¹.

O planejamento elaborado por esta autarquia na década de 1970 induziu o crescimento do tecido urbano-metropolitano na direção oeste, mediante construção e melhoramento do sistema viário e implantação de sistemas de transporte de massa (trens metropolitanos) e de gigantescos conjuntos habitacionais nos municípios citados⁷², nas proximidades do limite com Fortaleza. Na década de 1970, o Distrito Industrial é inaugurado no atual território de Maracanaú e tem seu dinamismo econômico reforçado a partir da década de 1990. Essas ações contribuíram para a formação de uma mancha de urbanização contínua e de elevada concentração demográfica entre os municípios de Caucaia, Maracanaú e Fortaleza, desenvolvendo uma bacia de habitat e trabalho, entre Fortaleza e os dois municípios, intensamente articulada nos dias de hoje.

O mapa 3 revela que na medida em que aumenta a distância dos limites de Fortaleza, os municípios de Maracanaú e principalmente Caucaia perdem densidade demográfica. Ainda se verifica uma mancha de concentração demográfica entre Maracanaú e Pacatuba, nas proximidades da CE-060, onde também estão localizados grandes conjuntos habitacionais. A interpretação da figura 3 também corrobora a expansão da mancha urbana nos setores oeste e sudoeste, caracterizada por uma feição compacta e de alta densidade construtiva.

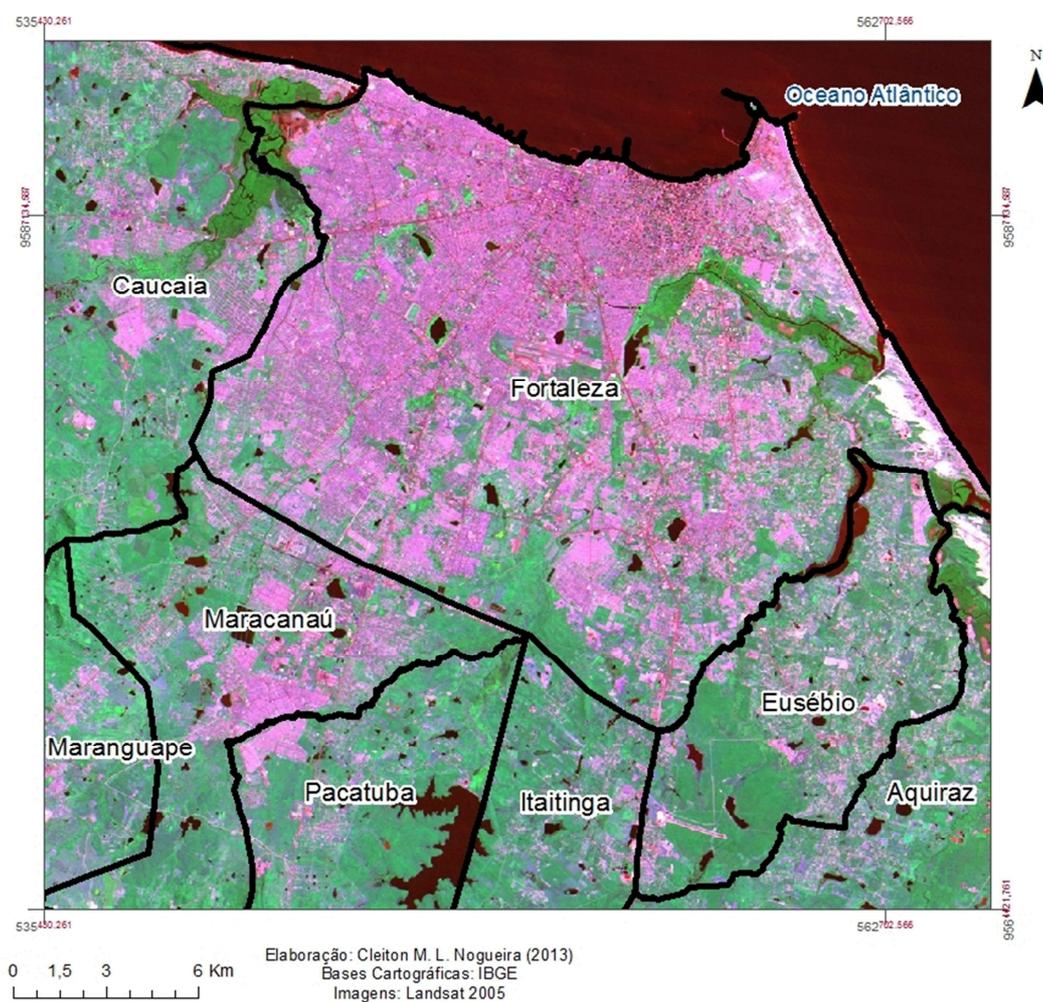
No setor leste e, especialmente, no sudeste de Fortaleza, embora ocorra uma significativa concentração populacional e de domicílios, principalmente nos

⁷¹ A AUMEF foi uma autarquia criada em 1975 com o objetivo de elaborar o planejamento da RMF de acordo com a lei que criava as regiões metropolitanas no Brasil. As diretrizes do planejamento integrado foram divulgadas no PLANDIRF- Plano de Desenvolvimento Integrado de Fortaleza.

⁷² Nesse período, Maracanaú era um dos distritos do município de Maranguape. Sua emancipação ocorreu em 1983.

bairros próximos ao litoral, a densidade é menor quando comparada ao setor oeste e sudoeste da metrópole. Diversos motivos ajudam a compreender esses dados, entre eles a permanência de importante patrimônio ambiental (Parque Ecológico do Cocó, Lagoa da Precabura), a presença expressiva de terrenos usados para fins especulativos e um processo de urbanização caracterizado pela maior concentração de segmentos de alta renda e de artefatos imobiliários luxuosos.

Figura 3 - Fortaleza e municípios do entorno: imagem Landsat 3, 4, 5 de 2005



Elaboração: Nogueira (2014)

A intensificação da ocupação dos terrenos no setor sudeste apresenta-se como um processo mais recente, que tem ultrapassado os limites de Fortaleza e atingido o município de Eusébio, estando associada à produção de moradias voltadas para o mercado. Essa expansão tem produzido nesse município o

crescimento da mancha de ocupação caracterizada pela baixa densidade, apresentando um caráter disperso (figura 3).

Já os municípios de Horizonte, Pacajus, São Gonçalo do Amarante e Cascavel apresentam concentração populacional ainda com caráter mais pontual, não havendo presença de conurbação, ocorrendo maior densidade em seus núcleos urbanos situados nas proximidades de importantes vias regionais.

Tabela 3 - RMF: População e Taxa de Crescimento Geométrico – 1991- 2010

Município	Ano de Incorporação	População 1991	População 2000	População 2010	Taxa 1991-2000	Taxa 2000-2010
Aquiraz	1973	46.305	60.469	72.628	3	1,9
Cascavel	2009	46.507	57.129	66.142	2,3	1,5
Caucaia	1973	165.099	250.479	325.441	4,7	2,6
Chorozinho	1999	154.92	18.707	18.915	2,1	0,1
Eusébio	1991	20.410	31.500	46.033	4,9	3,9
Fortaleza (cidade polo)	1973	1.768.637	2.141.402	2.452.185	2,1	1,3
Guaiúba	1991	17.562	19.884	24.091	1,4	1,9
Horizonte	1999	18.283	33.790	55.187	7,1	5
Itaitinga	1999	-	29.217	35.817	-	2,1
Maracanaú	1986	157.151	179.732	209.057	1,5	1,6
Maranguape	1973	71.705	88.135	113.561	2,3	2,5
Pacajus	1999	31.800	44.070	61.838	3,7	3,4
Pacatuba	1973	60.148	51.696	72.299	-1,7	3,4
Pindoretama	2009	12.442	14.951	18.683	2,1	2,3
S. G. do Amarante	1999	29.286	35.608	43.890	2,2	2,1
Total	-	2.460.827	3.056.769	3.615.767	2,4	1,68

Fontes: Censo Demográfico – IBGE e Anuário Estatístico do Ceará, IPECE, 2012. Organizado pelo autor.

A leitura da tabela 3 revela que, com exceção de Fortaleza, os municípios de Caucaia e Maracanaú são os únicos com população acima de 200.000 habitantes da RMF e, como já evidenciado, parte expressiva da população desses dois municípios concentra-se em setores próximos ao núcleo, ratificando a forte influência de Fortaleza na formação dos setores de concentração demográfica dos municípios do seu entorno.

Para além dessa notória concentração e densidade populacional na

capital e nos setores de Caucaia e Maracanaú, os números da tabela 3 também indicam uma significativa tendência, já verificada no final do século passado, e reforçada no início deste século: apesar de todos os municípios da RMF apresentarem queda na taxa de crescimento, dos quinze territórios da RMF, treze apresentam taxas de crescimento populacional geométrico maior que Fortaleza.

O crescimento de municípios do entorno da cidade núcleo maior que o núcleo é um fenômeno verificado em boa parte das metrópoles do Brasil e já consolidado nas mais importantes metrópoles da hierarquia urbana nacional, São Paulo e Rio de Janeiro, conforme indicam os estudos de Brito e Souza (2005) e Silva (2009).

Na RMF, não se trata de um processo de esvaziamento de Fortaleza, já que sua concentração populacional permanece gigantesca, mesmo com uma taxa de incremento populacional inferior ao dos outros municípios metropolitanos. Fortaleza, na década de 1970, concentrava aproximadamente 71% da população da RMF. Atualmente, esse dado baixou para taxas de 67%. Na verdade, esses números revelam uma ainda lenta, mas progressiva, redistribuição da população dentro da Região Metropolitana (Tabela 4).

Tabela 4 - RMF- Incremento Populacional – 1991-2010

	1991	2000	2010	Percentual de Incremento 1991/2000	Percentual de Incremento 2000/2010
Fortaleza	1.768.637	2.141.402	2.452.185	17	13
Outros municípios da RMF*	692.190	915.367	1.163.582	24	21
RMF	2.460.827	3.056.769	3.615.767	19	15

*Soma dos incrementos populacionais dos municípios da RMF, exceto Fortaleza.

Organizado pelo autor.

Fontes: Censos Demográficos 1991, 2000, 2010 – IBGE e Anuário Estatístico do Ceará, IPECE, 2012

Essa redistribuição ocorre, sobretudo, em direção aos municípios que passaram por processos de dinamização da economia, mediante à incorporação de novas atividades produtivas em seus territórios, fatores que seguramente exercem forte influência sobre as escolhas espaciais dos locais de moradia da população da RMF. Horizonte, Pacajus, Pacatuba e Eusébio foram os que apresentaram maiores

taxas de crescimento populacional no período intercensitário 2000-2010, respectivamente 5%, 3,4%, 3,4% e 3,9%. Os primeiros apresentam como característica a recente industrialização com a incorporação de grandes unidades produtivas, já o município de Eusébio tem sido o mais importante foco de dinamismo imobiliário voltado para grupos de média e alta renda que residem fora da cidade de Fortaleza. Os dados mais detalhados revelam que estes municípios concentram uma expressiva porcentagem de novos habitantes, ou seja, o seu crescimento deveu-se, sobretudo, ao aumento de sua capacidade de atração de novos moradores, especialmente antigos moradores de Fortaleza. Enquanto Fortaleza permanece como a principal receptora de fluxos de migração internacional e de outros estados, os outros municípios metropolitanos recebem expressivo número de novos moradores que se deslocaram dentro da RMF, notadamente da cidade de núcleo.

Tabela 5 - RMF: dinâmica populacional (2000-2010)

Município	Imigrantes (total)	Imigrantes (de Fortaleza)	Porcentagem de Imigrantes de Fortaleza
Aquiraz	11989	5002	41,72
Cascavel	7752	3004	38,75
Caucaia	52040	29552	56,79
Chorozinho	2246	403	17,94
Eusébio	11704	5841	49,91
Fortaleza	205802	0	0,00
Guaiúba	2394	642	26,82
Horizonte	17491	4864	27,81
Itaitinga	4201	1839	43,78
Maracanaú	29581	13827	46,74
Maranguape	5648	1988	35,20
Pacajus	13277	3259	24,55
Pacatuba	8461	3125	36,93
Pindoretama	2919	1077	36,90
S. G. do Amarante	7496	3103	41,40
	383001	77526	20,24

Fontes: IBGE, Microdados do censo demográficos (2010). Organizado pelo autor.

Deste modo, verifica-se a ocorrência de um crescimento da redistribuição da população de Fortaleza, acarretando um tipo de deslocamento da população para esses municípios que difere daquele predominante no século XX, em que

prevaleciam movimentos das áreas rurais para a capital. Na contemporaneidade, o crescimento dos municípios metropolitanos tem ocorrido sob influência da aglomeração de Fortaleza que, além de redistribuir suas atividades econômicas, enviou uma parte significativa de seus habitantes para outros municípios da RMF, suscitando um significativo processo de mobilidade residencial e conduzindo o processo de expansão e reconfiguração do espaço metropolitano sem perder o sua importância econômica, política e social.

Os dados de mobilidade residencial apresentados no próximo tópico fornecem elementos para a composição de um quadro geral dos movimentos recentes da população dentro da RMF e quais municípios e áreas da RMF são mais atrativas para os indivíduos que se deslocaram em busca de novos locais para habitar, assim como o perfil econômico desses indivíduos que se deslocam.

3.3.2 A mobilidade residencial

A mobilidade residencial pode ser considerada uma causa e ao mesmo tempo uma consequência das mudanças sócio-espaciais (Cadwalader, 1992). Esse tipo de deslocamento pode ser entendido como um movimento realizado em um espaço urbanizado mais ou menos contínuo sem ausência de retorno breve. Conforme indicou Balbim (2004), no Brasil ainda existe uma baixa mobilidade, em virtude “das variáveis que permitiram a formação do ‘mito da casa própria’ e de uma baixa participação do mercado de aluguel no Brasil como um todo” (p. 5).

Contudo, mesmo diante dos argumentos levantados por Balbim (2004), deve-se considerar as mudanças ocorridas no setor imobiliário nacional (indicadas no capítulo 2), que alteraram significativamente o mercado de terras nos espaços metropolitanos e as localizações das novas ofertas residenciais nesses espaços. Além disso, as mudanças nas localizações das atividades econômicas ocorridas na RMF certamente exercem influência sobre o contingente populacional disposto a se mudar de município em busca de melhores oportunidades de trabalho.

Desse modo, os padrões de mobilidade residencial (entendida como mudança no local de residência dentro da RMF) indicam as áreas receptoras dos novos moradores que buscam nos espaços de expansão de Fortaleza suas moradias e como estas áreas estão associadas ao perfil socioeconômico desses

indivíduos.

Ao analisar os dados de mobilidade residencial dentro da RMF, verifica-se que ao todo cerca de 122.000 pessoas trocaram de município entre 2000 e 2010 e, desse total, mais da metade (cerca 63%) saiu da cidade de Fortaleza em direção a outros municípios da RMF. O total de pessoas que trocou de município dentro da RMF foi maior que o total de habitantes de doze, dos quinze municípios da região, no ano de 2010.

Os dados de trocas intrametropolitanas indicam que dos quinze municípios metropolitanos, Fortaleza, Maranguape, Guaiúba e Chorozinho apresentaram *deficit* nas trocas populacionais entre municípios. Já os municípios com maior dinamismo econômico apresentaram saldo positivo.

Tabela 6 - RMF: Trocas populacionais intrametropolitanas (2000-2010)

Município	Entraram no município	Saíram do município	Saldo
Aquiraz	7.285	3.180	4105
Cascavel	4.446	3.213	1233
Caucaia	32.070	8.521	23549
Chorozinho	999	2.013	-1014
Eusébio	7.264	1.634	5630
Fortaleza	19.481	77.526	-58045
Guaiúba	1.172	1.409	-237
Horizonte	8.389	2.289	6100
Itaitinga	2.592	1.823	769
Maracanaú	17.098	8.296	8802
Maranguape	2.939	4.643	-1704
Pacajus	6.195	3.383	2812
Pacatuba	5.694	1.875	3819
Pindoretama	2.021	835	1186
S. G. do Amarante	4.412	1.417	2995

Fontes: IBGE, Microdados do censo demográficos (2010). Organizado pelo autor.

Proporcionalmente, verifica-se que os municípios de Eusébio, Horizonte e Caucaia apresentam o maior número de habitantes que saíram de Fortaleza para morar em seus territórios nos últimos dez anos. Nos dois primeiros municípios, o impacto tende a ser maior em virtude o menor número de habitantes.

Dentro desses municípios, os novos habitantes que saem de Fortaleza buscam áreas específicas. O mapa 4 indica as áreas da RMF que mais receberam

moradores que se deslocaram da capital em direção a outros municípios metropolitanos. A partir das características econômicas dos municípios e dos principais processos indutores de sua ocupação, foi possível identificar os espaços receptores de fluxos populacionais oriundos de Fortaleza.

Foram identificados quatro grandes tipos receptores de fluxos classificados em tipologia. O tipo industrial litorânea é caracterizado pela presença de áreas receptoras no litoral oeste da RMF, fortalecendo a lógica de urbanização paralela à faixa de praia (DANTAS, 2010) e contribuindo para a conversão de antigas casas de veraneio em residência permanentes. Os setores do Icaraí, Tabuba e Cumbuco receberam significativo fluxos populacionais (mais de 1.000 novos residentes que moravam em Fortaleza). A implantação do terminal portuário do Pecém no município de São Gonçalo do Amarante intensificou o poder de atração de novos moradores, incluindo trabalhadores estrangeiros que passaram a buscar suas residências nesse setor. Em virtude desse crescimento, tem ocorrido o aumento de interesse por novos imóveis e a intensificação da produção imobiliária nesse setor de expansão.

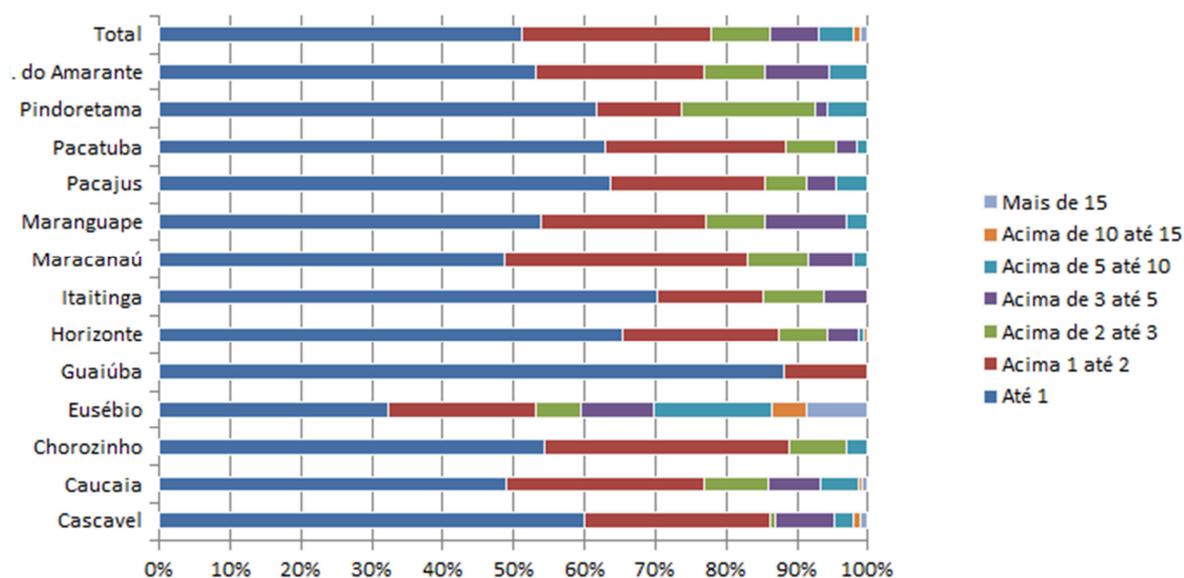
O tipo **habitacional estatal** tem recebido novos moradores que buscam áreas onde estão localizados os conjuntos habitacionais construídos ainda na década de 1970 e 1980, com destaque para o Parque Soledade, próximos aos limites de Fortaleza. Essa tipologia é área de atração populacional em face dos benefícios da urbanização, tais como equipamentos de lazer, postos de saúde, escolas, comércio e serviços. Portanto, são tipos caracterizados pela ocupação consolidada, de densidade relativamente alta e maior diversidade de usos, quando comparada a outras áreas de expansão. Nesse setor de expansão também tem se verificado o crescimento de novas propostas imobiliárias, especialmente condomínio fechados, nos terrenos próximos aos grandes conjuntos habitacionais.

O tipo **habitacional de mercado** também apresenta uma face litorânea no município de Aquiraz, mas é no território do Eusébio em que se verificam as áreas com maior número de novos moradores que efluíram de Fortaleza. Esse tipo é caracterizado pelo expressivo crescimento da produção imobiliária voltada para segmentos de alta renda, principalmente através da construção de condomínios horizontais e loteamentos fechados e a presença expressiva de terrenos livres.

Já o **industrial rural** é caracterizado pela dinâmica industrial recente que tem atraído trabalhadores, especialmente para o município de Horizonte e Pacajus, que, conforme exposto no tópico anterior, apresentou nas últimas duas décadas um crescimento significativo de novas indústrias.

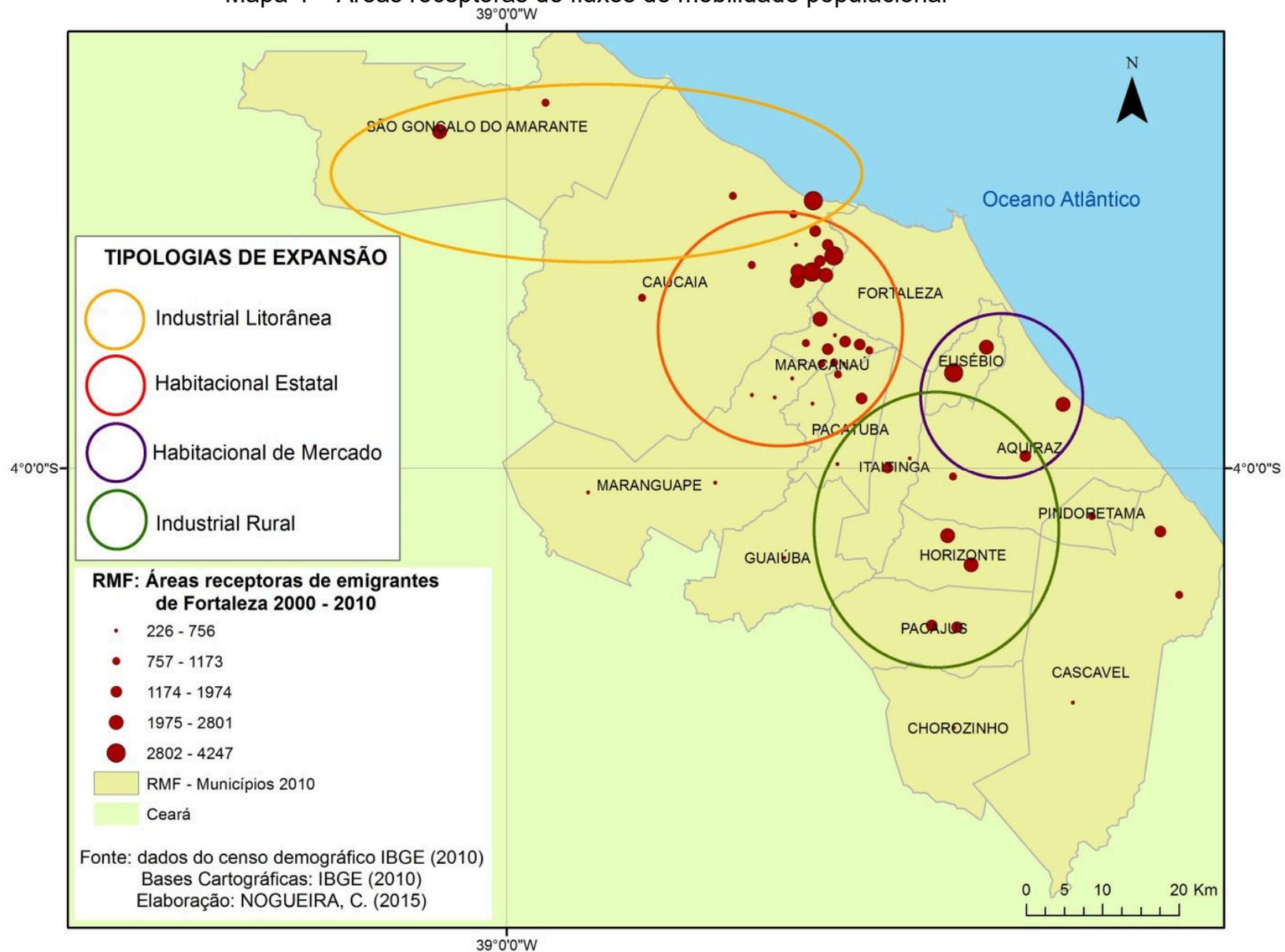
Os mesmos dados do censo demográfico de 2010 trazem a possibilidade de caracterizar brevemente o perfil dos chefes de família que realizaram a mobilidade residencial, saindo de Fortaleza em direção a outros municípios da RMF. A população com idade entre 26 e 45 anos, com renda de até um salário mínimo constitui a maioria dos que se deslocam, porém ocorrem variações de acordo com os municípios e as tipologias receptoras. O município de Eusébio é o que apresenta a maior proporção de novos moradores com renda acima dos cinco salários mínimos e a menor proporção de trabalhadores com renda de até um salário mínimo. É também esse município que tem recebido a maior quantidade de novos moradores com nível superior completo (gráficos 9 e 10), conforme exposto, Eusébio tem se destacado pela oferta imobiliária voltada para grupos de média-alta renda, o que tem contribuído para a mudança de perfil socioeconômico dos seus moradores.

Gráfico 9 – RMF: salário dos chefes de família que realizaram mobilidade residencial saindo de Fortaleza em direção aos espaços circundantes (2010)



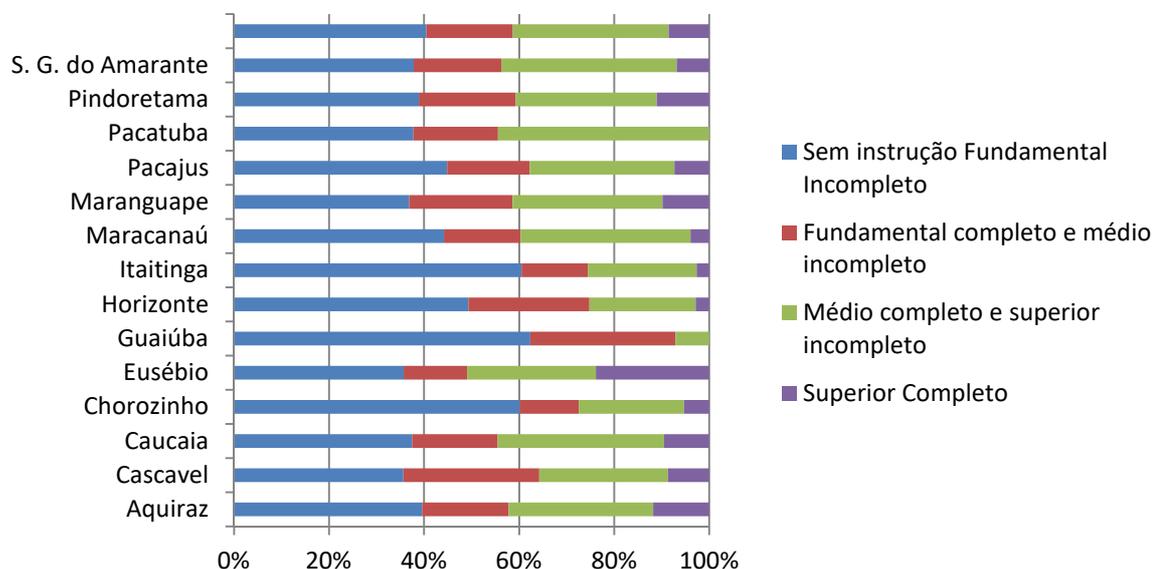
Fonte: IBGE, Microdados do censo demográfico 2010. Organizado pelo autor.

Mapa 4 – Áreas receptoras de fluxos de mobilidade populacional



Elaboração: Nogueira, 2015. Fonte: IBGE, microdados do censo demográfico 2010.

Gráfico 10 - RMF: instrução dos chefes de família que realizaram mobilidade residencial saindo de Fortaleza em direção aos espaços circundantes (2010)



Fonte: IBGE, Microdados do censo demográfico 2010. Organizado pelo autor.

Um percentual significativo de novos moradores trabalhadores que passam a viver no município, permanece trabalhando em Fortaleza (63%). Nesse caso, os movimentos pendulares diários aparecem como uma contrapartida a mobilidade residencial e a disponibilidade de meios materiais para a efetivação desses deslocamentos é essencial para a compreensão desses movimentos.

3.4 Redes, transportes e mobilidades cotidianas

Identificar as condições de circulação no espaço é imprescindível para se compreender as tendências de crescimento do tecido urbano-metropolitano, assim como a localização das principais atividades de produção e consumo na RMF. O grau de complementariedade e a integração das funções metropolitanas são profundamente dependentes da presença das redes materiais ou imateriais que condicionam e facilitam a realização dos diversos fluxos no espaço geográfico, especialmente os de pessoas, mercadorias e informações. Desse modo, a presença dessas redes suscita maiores oportunidades para a realização de diversos intercâmbios (sociais, econômicos e culturais). Diante dessa perspectiva, a dimensão relativa do espaço torna-se importante para compreensão das diferenciações espaciais na RMF. As mudanças no padrão espacial dessas redes de

circulação podem estabelecer novas oportunidades de exploração e ocupação dos subespaços metropolitanos e suscitar mudanças nos usos do solo.

Sabe-se que as distâncias podem constituir desvantagens, tanto para empresas quanto para os indivíduos. Para os primeiros, a maior fricção das distâncias representa um passivo que pode comprometer sobremaneira a circulação dos capitais e por consequência os lucros. Já para os indivíduos, ela pode reduzir significativamente o acesso às diferentes oportunidades presentes no espaço metropolitano (entre elas, as de trabalho, estudos e lazer, moradia, serviços de saúde e culturais) e, dessa forma, diminuir a qualidade de vida e, até mesmo, restringir a fruição de alguns dos seus direitos.

A fluidez no espaço geográfico é modificável não apenas em virtude das distâncias métricas. Conforme indicou Harvey (1980), ao abordar uma das dimensões do espaço que intitula espaço relativo, além das distâncias físicas (absolutas), deve-se considerar a disponibilidade das redes (materiais e imateriais) que promovem a superação dos constrangimentos impostos pela existência das distâncias. Já Harvey (2008) revela que em toda a história do capitalismo percebeu-se um esforço com o objetivo de eliminar as barreiras espaciais e diminuir a importância das distâncias e, dessa forma, aumentar velocidade das trocas e a própria circulação do capital. Conforme exposto no capítulo 1, a segunda metade do século XX foi marcada pelo avanço sem precedentes das técnicas, em especial aquelas associadas às tecnologias de informação e comunicação (TICs). A aceleração na criação de novos objetos técnicos, que facilitam a superação das distâncias, diminuiu significativamente os custos de transporte.

Paradoxalmente, a conquista da maior fluidez e da diminuição da fricção das distâncias também passa, necessariamente, pela incorporação de infraestruturas no espaço geográfico, constituindo uma inversão que permanece fixa nos territórios e, em geral, é realizada através da aplicação de recursos públicos. Desse modo, a decisão sobre a localização e melhoramento de infraestruturas viárias, por exemplo, é uma das questões mais importantes e controversas, sendo esse tipo de investimento objeto de disputa e de interesses dos diferentes agentes que atuam modificando o espaço metropolitano e, em especial, para aqueles que têm na produção desse espaço uma oportunidade para a realização de seus

interesses pecuniários, a exemplo dos empresários do setor produtivo.

É diante da diminuição dos custos e melhoramento das redes de transporte que as diferenciações espaciais se tornam ainda mais valorizadas, especialmente pelos agentes hegemônicos, que possuem elevada capacidade financeira. Conforme esclareceu Harvey (2008), a diminuição da importância das distâncias métricas confere vantagens para esses agentes que, diante da competitividade, inerente à dinâmica capitalista, passam

a dar mais atenção às vantagens localizacionais relativas, precisamente porque a diminuição das barreiras espaciais dá aos capitalistas o poder de explorar, com bom proveito, minúsculas diferenciações espaciais. Pequenas diferenças naquilo que o espaço contém em termos de oferta de trabalho, recursos, infra-estrutura, etc. assumem crescente importância. (p. 265).

Conforme abordado no capítulo 1, na esteira do aumento generalizado das mobilidades e da diminuição dos custos de transporte, verificou-se uma maior descentralização de atividades econômicas em diferentes escalas espaciais (internacional, nacional ou mesmo intrametropolitana). Em paralelo, também associado a esse fenômeno, verificou-se mudanças nas formas do crescimento dos tecidos metropolitanos em muitos países, que passaram a apresentar um caráter mais disperso. A maior dispersão das atividades no espaço metropolitano está associada ao aumento da fluidez, garantida pelas redes de infraestrutura viária, assim como pela difusão generalizada dos meios de transporte individual. Essa descentralização tende a ser estimulada pela existência de uma busca constante pelo aproveitamento das diferenciações espaciais, seja por parte dos empreendedores ou por outros grupos sociais.

Nesse contexto, os fluxos ganham proeminência na leitura do espaço metropolitano. Lencioni (2010 e 2011), ao estudar o espaço metropolitano de São Paulo, formulou e empregou conceitos que ajudam a esclarecer a influência das redes na formação dos arranjos espaciais das metrópoles contemporâneas. A autora distingue dois tipos de redes: a de proximidade territorial e a de proximidade relativa. De acordo com a Lencioni (2010), a rede de proximidade territorial “é formada por redes materiais, em especial a circulação”, notadamente se referindo as redes de transporte viário.

A densidade das redes de circulação viária e sua capacidade de fluidez redimensiona a distância entre os lugares. Quanto mais as redes viárias

tiverem fluidez e permitirem conexões mais rápidas, tanto mais os pontos nodais dessas redes tenderão a diminuir, acentuando algumas centralidades e alterando profundamente as relações entre cidades (p. 142).

Já a rede de proximidade relativa

diz respeito às redes imateriais, como a rede de fluxos de comunicação e informação, as quais, não se pode esquecer, requerem infraestrutura material, como cabos de fibra ótica implantados sobre o solo (p. 142).

Redes de Proximidade Relativa

Sobre a rede de proximidade relativa da RMF, evidencia-se um padrão semelhante aos outros processos anteriormente estudados, com distribuição assimétrica, e larga vantagem para Fortaleza no que se refere ao acesso a redes de internet. Os dados de acesso de internet fornecidos pela Agência Nacional de Telecomunicações (ANATEL) revelam que em Fortaleza mais de 23% dos domicílios possuíam acesso à internet do tipo “banda larga” em 2010. Já os outros municípios da RMF não ultrapassam a taxa de 10% de domicílios com acesso. Diante da reconhecida importância das redes de proximidade relativa, e objetivando a criação de um ambiente favorável ao desenvolvimento de negócios, o governo do estado do Ceará e o governo federal investiram, entre os anos de 2010-2012, mais de 58 milhões de reais com o objetivo de expandir o acesso à fibra ótica nos municípios do estado do Ceará e diminuir os custos de acesso à internet para empresas e indivíduos. O projeto chamado “cinturão digital” passou a ser considerado pelos agentes do poder público uma espécie de “estrada do futuro”⁷³.

A rede de infraestrutura está sendo utilizada pelas instituições públicas desde 2011. Embora os investimentos em infraestrutura tenham sido realizados com recursos públicos, o governo prevê a concessão da exploração para empresas privadas de comunicação através de edital. Para essas empresas está prevista a função de ofertar banda larga mais veloz e com menor custo para a população do estado.

Redes de Proximidade Territorial

Sobre as redes de proximidade territorial, ou seja, a infraestrutura viária,

⁷³ Palavras do Ministro da Ciência e Tecnologia, Aloízio Mercadante, durante a inauguração do cinturão digital do Ceará. Fonte: <http://www.ceara.gov.br/sala-de-imprensa/noticias/4573-cinturao-digital-beneficiara-85-da-populacao-urbana-do-ceara->

percebe-se que os contornos das mais importantes redes que ligam os municípios da RMF foram forjados em uma temporalidade pretérita, já que, conforme indicou Souza (1978), os principais eixos viários de conexão regional seguem os contornos de antigos caminhos que ligavam a Fortaleza a antigas áreas de produção agropecuária do interior do estado, no século XIX. Posteriormente, esses caminhos converteram-se em importantes corredores viários de conexão regional (BR-222, BR-020, CE-01, BR-116). O padrão espacial formado por essas vias é conhecido como radial-concêntrico.

Porém, as primeiras intervenções no sistema viário, realizadas de maneira planejada em escala regional, com o objetivo de integrar Fortaleza aos municípios do entorno, vieram após a realização de estudos, seguidos por propostas e recomendações presentes no PLANDIRF (1970-1972) e sob a gerência da AUMEF. Essas propostas tiveram como objetivo fortalecer a articulação entre os cinco municípios que compunham a RMF após a sua institucionalização.

De acordo com Lopes Filho (2003), as propostas da PLANDIRF deram ênfase a intervenções no sistema viário e, por consequência, aos transportes individuais, em detrimento ao planejamento e investimentos em transportes públicos, dificultando a situação da população com menor poder aquisitivo. Segundo Accioly (2008, p. 191), dentre as obras viárias básicas de integração regional estavam: a construção de um anel viário que integra os municípios de Caucaia, Maranguape, Pacatuba e Aquiraz e o reforço de circulação viária em direção aos municípios com grandes conjuntos habitacionais, no caso de Caucaia, BR-222 e o alargamento da BR-116.

Na década de 1990, com a extinção da AUMEF, as opções de investimentos em infraestrutura viária ligando os municípios na RMF passaram a apresentar uma perspectiva menos integrada, e as principais modificações nas redes de proximidade territorial associam-se a uma perspectiva de gestão pública empreendedora, objetivando a criação de vantagens locais para o desenvolvimento de novos negócios privados. Os principais investimentos nas redes de proximidade territorial na RMF, notadamente, estiveram associados aos projetos de dinamização econômica de alguns subespaços escolhidos para o desenvolvimento das atividades eleitas como vetores do crescimento econômico: o

turismo e a indústria.

Nesta perspectiva, várias intervenções foram realizadas, objetivando promover a conexão entre Fortaleza e as praias do litoral leste e oeste, contribuindo para o aumento da fluidez entre a cidade de Fortaleza e as localidades litorâneas, fortalecendo a lógica de urbanização paralela à faixa de praia (DANTAS, 2009) e liberando novos terrenos para a produção imobiliária.

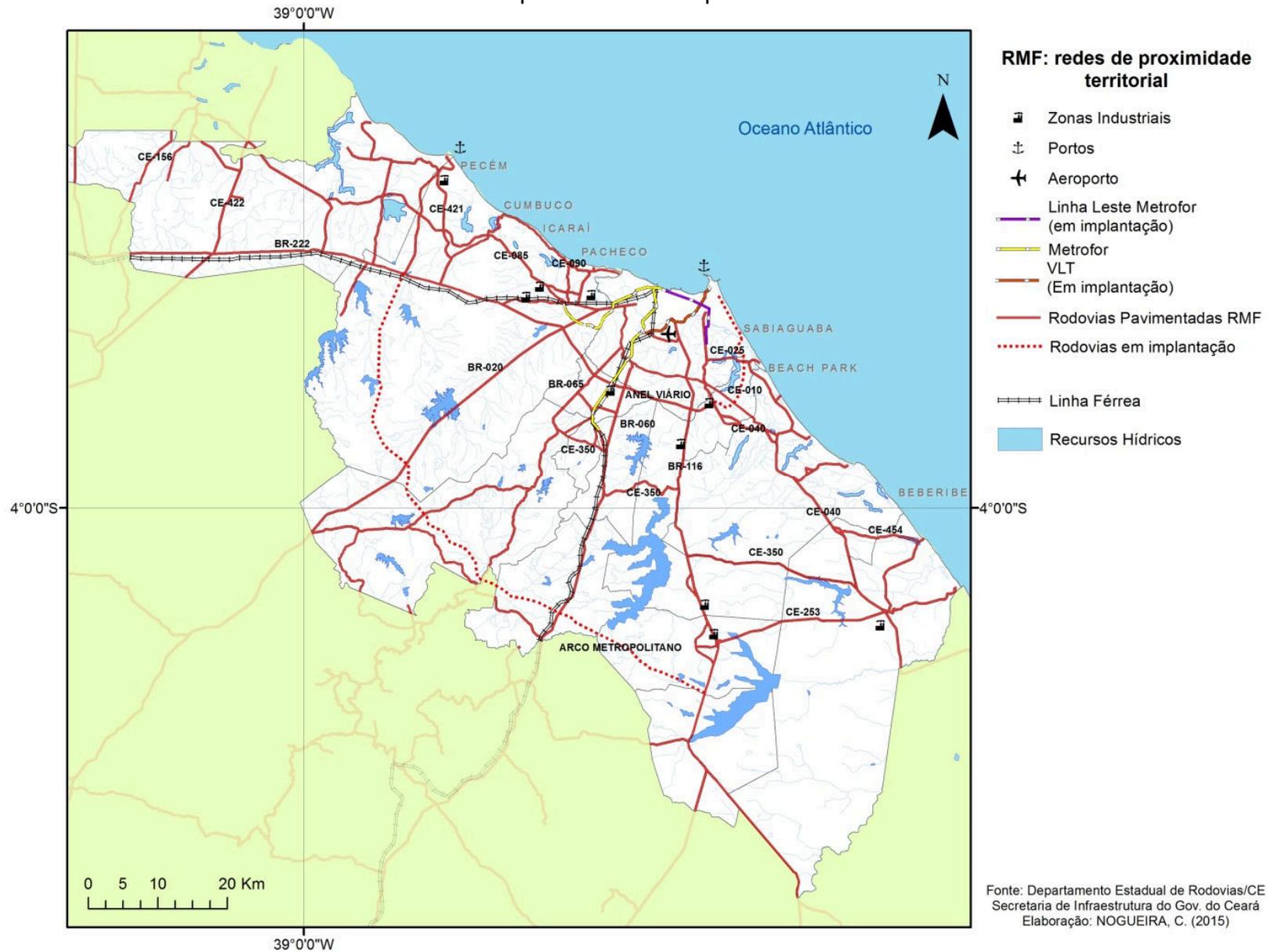
A oeste de Fortaleza, a construção e expansão da rodovia CE-085 (Rodovia Estruturante) pelo governo do estado em 1996 facilitou o acesso aos municípios de Caucaia e São Gonçalo do Amarante, onde está localizado o complexo industrial e portuário do Pecém. A obra contou com recursos oriundos de empréstimos internacionais, realizados junto ao Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID). Da mesma forma, em 1997, a conclusão da construção da ponte sobre o Rio Ceará (realizada pela prefeitura de Fortaleza) aumentou as opções de vias de acesso ao litoral de Caucaia, que anteriormente era realizado principalmente pela BR-222 (Continuação da Avenida Mister Hull, em Fortaleza).

Já no litoral leste, destacam-se as obras de melhoramento e duplicação da CE-040 e da CE-025 (Maestro Lisboa), que objetivaram facilitar os fluxos nos setores litorâneos de Aquiraz, Cascavel e Aracati, onde estão concentrados importantes objetos turísticos-imobiliários (hotéis, resorts, parque aquático). A primeira é a continuação e uma importante avenida de Fortaleza (Washington Soares) cuja reforma foi iniciada no final da década de 1990, ainda no governo de Tasso Jereissati. Já a rodovia CE-085 teve suas obras iniciadas em 2000, na primeira gestão do governador Cid Gomes. Essa obra se integra a outro projeto viário: a construção da CE-010, que deve cruzar longitudinalmente a parte setentrional do município de Eusébio, chegando até a CE-040, e ao anel viário de Fortaleza, que teve as obras de duplicação iniciadas em 2010.

A CE-010 deve passar pelo setor de Eusébio, onde estão concentrados objetos imobiliários, do tipo condomínio fechado, e contribuirá para a diminuição das distâncias entre o setor leste de Fortaleza e as áreas foco de dinamismo imobiliário do município. Neste setor, também deve ser implantado um grande polo farmoquímico da Fio Cruz.

A partir das principais intervenções viárias expostas, fica nítido que as alterações nas redes de proximidade territorial entre os municípios da RMF têm atendido uma lógica rodoviária, em que os interesses de empreendedores que atuam no espaço metropolitano tornam-se base de orientação para a localização desses investimentos, formando focos de dinamismo econômico, pontos de conexão dessa rede. Essas intervenções reforçam o padrão “rodoviarista”, na medida em que tendem a estimular a conexão entre os municípios realizados a partir dos transportes individuais. Neste contexto, percebe-se que mais do que escolherem as melhores localizações do espaço metropolitano, os agentes hegemônicos também contam com a ajuda do Estado para aumentar as vantagens das suas localizações, já que esses investimentos em vias de circulação têm beneficiado grandes empreendedores imobiliários, que especulam e auferem ganhos extraordinários com a valorização dos seus imóveis, que progressivamente passam a ser convertidos em grandes projetos imobiliários.

Mapa 5 - Redes de proximidade territorial



Elaboração: Nogueira (2015). Fonte: Departamento Estadual de Rodovias.

Desse modo, conforme esclareceu Santos (1990), a localização da população em desvantagem econômica até mesmo os possíveis benefícios do melhoramento da acessibilidade a esses municípios tendem a ser residuais. Essa perspectiva é reforçada quando se evidencia que o melhoramento das condições de circulação na metrópole, através dos investimentos em grandes rodovias, não é suficiente para o melhoramento das condições de acessibilidade da população, porquanto essas obras não são acompanhadas por investimentos em transporte público de qualidade. Mais do que isso, essas grandes intervenções rodoviárias, na medida em que promovem a valorização imobiliária, podem estimular a expulsão de moradores a contribuir para aumento da segregação sócio-espacial. Essa segregação dá origem a outros tipos de exclusão. De acordo com Urry (2011),

A lack of citizenship or new kinds of social exclusion are said to be resulting not only from social inequality per se, but also from combination of distance, inadequate transport and limited ways of communicating. It is also maintained that these sócio-spacial exclusion are unfair or discriminatory and the local na social government should reduce such social inequality. (p. 190)⁷⁴.

Porém, o que se detecta na RMF, é um sistema de transporte precário, em que a oferta de transportes públicos é uma das principais amostras da fraca integração dos serviços de interesse comum na RMF, conforme será exposto no tópico seguinte.

Transportes e Movimentos Cotidianos

Diante de um sistema de circulação no espaço metropolitano que prioriza os investimentos em rodovias, a disponibilidade de meios de transporte motorizados é fundamental para que os deslocamentos dentro do espaço metropolitano sejam efetivados.

De maneira geral, o transporte público de passageiros entre municípios da RMF é feito através de ônibus e vans. Atualmente, apenas os municípios de Maracanaú e Caucaia dispõem de transportes sobre trilhos: um metrô que liga

⁷⁴ “A falta de cidadania ou novas exclusões sociais resultam não apenas da desigualdade social per se, mas também da combinação de distância, transportes inadequados e formas limitadas de comunicação. Também se sustenta que essa exclusão sócio-espacial é injusta ou discriminatória e que o governo social local deve reduzir essa desigualdade social” (URRY, p. 190, tradução nossa).

Fortaleza aos municípios de Maracanaú e Pacatuba (linha sul), e um trem que liga a capital à Caucaia (linha oeste), que deverá ser substituído por metrô. Os primeiros projetos do metrô de Fortaleza datam do final da década de 1980. Porém, suas obras foram iniciadas em 1999, e as primeiras operações assistidas do metrô começaram quatorze anos mais tarde, após sucessivos problemas de continuidade da obra.

No final de 2013, foram iniciadas as obras para a construção de mais uma linha de metrô, que deve ligar a estação do centro de Fortaleza aos bairros do leste da capital, e quando estabelecida, nos moldes do projeto, deverá facilitar a conexão entre os municípios dos setores de expansão metropolitana já consolidada (Caucaia e Maracanaú) aos bairros do setor leste da capital. Porém, o que se evidencia é a existência de um sistema de transporte metroferroviário ainda defasado e insuficiente para a conexão e necessidades de um espaço metropolitano com uma população com mais de três milhões de habitantes. Os demais municípios da RMF não contam com serviços de metrô ou trens metropolitanos, e os deslocamentos de longa distância são realizados através da frota de transportes públicos (ônibus e vans) ou por meio de transportes individuais.

A oferta de linhas de ônibus e vans intermunicipais regulares que atravessam os municípios metropolitanos é o oposto do que se pode considerar integração metropolitana. A oferta desse serviço é feita por meio de concessão a oito empresas privadas. Porém, o número de linhas e itinerários varia significativamente entre os municípios. Chorozinho, por exemplo, possui apenas uma linha regular que liga o município a Fortaleza. Já os municípios de Maracanaú, Caucaia e Maranguape são os que possuem uma oferta mais regular de linhas. Cascavel e Pindoretama aparecem com uma grande variedade na oferta de linhas intermunicipais em direção à Fortaleza, mais pela sua localização litorânea (rota turística em direção às praias do litoral leste⁷⁵) do que propriamente por sua integração com a metrópole.

Todos os municípios possuem linhas regulares em direção à Fortaleza. Entretanto, a articulação entre municípios da RMF (com exceção dos municípios

⁷⁵ Conforme exposto, a existência de vias de conexão próximas ao litoral que atravessam o município faz com que Pindoretama e Cascavel façam parte de uma rota que liga a importantes praias do litoral leste, como Morro Branco, Praia das Fontes, Praia do Uruaú e Canoa Quebrada.

contíguos) é quase inexistente, o que atesta a forte influência da capital e a capacidade de atração de fluxos diários⁷⁶.

Para que a mobilidade cotidiana no espaço metropolitano se efetive, não basta ocorrer a necessidade e a possibilidade de deslocamento, mas também a posse de meios materiais, notadamente financeiros. Nesse contexto, as tarifas de transporte entre os municípios da RMF (nesse caso, predominantemente para Fortaleza) dificultam ainda mais a situação de moradores em desvantagem econômica que residem em municípios mais afastados de Fortaleza⁷⁷. São justamente os municípios mais afastados que apresentam o menor desenvolvimento e diversidade na oferta de bens e serviços. Para os que possuem melhores condições financeiras ou podem ter acesso aos financiamentos bancários, o automóvel individual passou a ser um dos meios de deslocamento cotidianos mais prováveis.

No Brasil, o aumento da frota de automóveis nos últimos anos foi expressivo, esse crescimento é um presumível efeito da redução impostos para automóveis e até mesmo do crescimento de financiamentos de carros. A redução de Impostos sobre Produtos Industrializados (IPI), a partir de 2009, foi uma medida anticíclica adotada pelo governo federal com o objetivo de movimentar o consumo interno e combater os efeitos da crise econômica financeira internacional de 2008 sobre a indústria automobilística, o que intensificou a busca por automóveis no final da última década. Mais do que uma necessidade, no Brasil, o automóvel, assim como a casa própria, tornou-se uma espécie de símbolo de ascensão e distinção social, uma das principais marcas do crescimento da classe média no país, além de um ótimo negócio para as grandes empresas multinacionais.

Diante dessa conjuntura favorável à aquisição de automóvel, o transporte individual passou a ser a solução escolhida por boa parte dos brasileiros que enfrentam os problemas de deslocamento cotidianos nas metrópoles. Segundo dados do Departamento Nacional de Trânsito - DENATRAN, organizados pelo Observatório das Metrôpoles, a frota brasileira de automóveis teve um acréscimo de 8,9 milhões de novos carros entre 2001 e 2011, o que representa um crescimento de 77,8%.

⁷⁶ Em 2016, o governo do estado implantou a primeira fase do bilhete único metropolitano, que tem como objetivo realizar uma maior integração dos transportes públicos através de um bilhete eletrônico.

⁷⁷ As tarifas do transporte regular e complementar variam entre R\$ 2,30 e R\$ 9,00, de acordo com as localizações dos municípios. O preço é estabelecido através de "anéis tarifários".

Também seguindo a tendência de crescimento, na RMF, ocorreu um crescimento de 89,7% no mesmo período, o que representou 296.964 novos veículos no espaço metropolitano.

Neste contexto, o par automóvel/rodovias torna possível o deslocamento em maiores distâncias, e as próprias opções de localização dos espaços de habitat se ampliam, abrindo possibilidade para o crescimento de ofertas imobiliárias mais afastados das áreas com maior adensamento de atividades econômicas, empregos e serviços, e da mancha urbana consolidada. É significativo detectar que aproximadamente 63% da população que saiu de Fortaleza para residir em outros municípios metropolitanos retorna diariamente à capital para trabalhar, e a posse de um automóvel individual, certamente colabora para existência desses números, já que 30% possuem automóveis em casa e 15% motocicleta.

Observa-se que a forte mudança no acesso aos meios motorizados de deslocamento amplia as possibilidades de conexão entre diferentes lugares do espaço metropolitano. O crescimento do automóvel individual pode, inclusive, ser seguido por mudanças nas formas de ocupação do espaço urbano e tornar-se um dos fatores que contribuem para o crescimento espraiado das cidades. Em Fortaleza, Silva (2007b) já revelou o impacto da utilização do automóvel sobre o crescimento da cidade no início do século XX. A possibilidade de se deslocar em maior distância garantida pela posse do automóvel liberou a população de maior poder aquisitivo para ocupar lugares mais afastados do centro da cidade e formar bairros nobres no setor leste da capital. Já Mumford (1998), ao analisar as cidades em uma perspectiva histórica, corrobora a importância da utilização do automóvel na formação dos subúrbios americanos e apresenta uma visão crítica, indicando que a prioridade dada às estradas de automóveis,

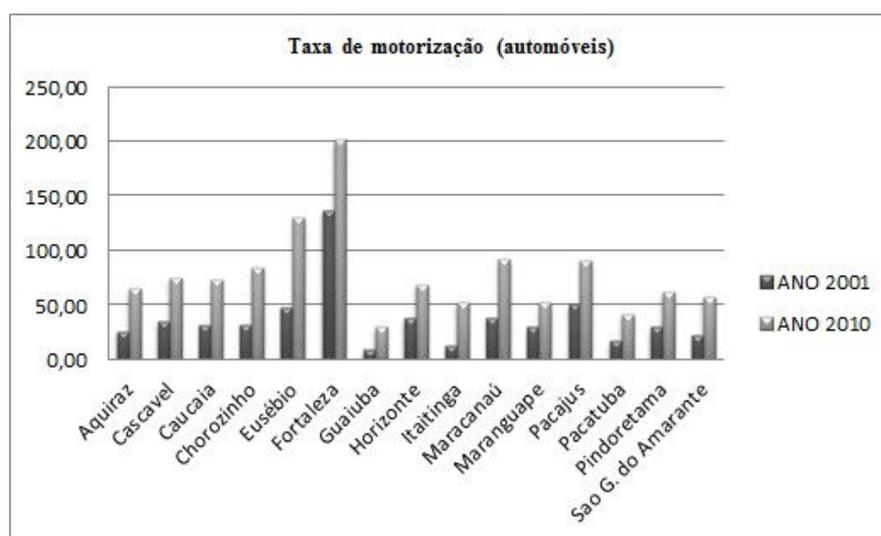
sob pretexto de aumentar a velocidade das comunicações, o que realmente faz é obstruí-las e negar a possibilidade de fáceis reuniões e encontros, dispersando os fragmentos da cidade por toda uma região (p. 348).

Diante desse inegável papel dos meios de transporte na compreensão dos padrões de expansão do tecido metropolitano, uma análise mais detalhada do crescimento da frota de veículos na RMF faz-se necessária. No caso específico de cada município da RMF, atesta-se que a discrepância entre os municípios em rela-

ção ao percentual da população detentora de automóvel pode estar relacionada ao padrão de renda da população.

Como mostra o Gráfico 11, em relação ao incremento da frota de automóveis, Eusébio fica na liderança, pois passa de uma taxa de 48, em 2001, para uma taxa de 130 automóveis para cada 1.000 habitantes. Conforme apontado, Eusébio tem uma metropolização marcada pela presença de artefatos imobiliários destinados a segmentos de alta e média renda (condomínios e loteamentos fechados), além de experimentar, nos últimos anos, um crescimento do setor de serviços e das atividades industriais e apresentar uma excelente conexão com Fortaleza através de rodovias.

Gráfico 11 – RMF: taxa de motorização (automóveis)

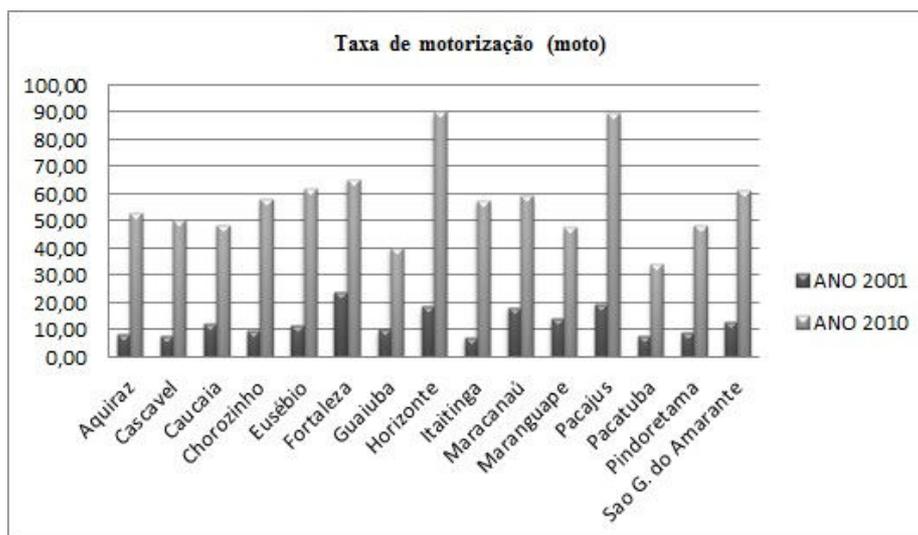


Fonte: Denatran. Organizado por Observatório das Metrôpoles

Já Fortaleza, em 2001, apresentou uma taxa de 137,7 e no ano de 2010 subiu para 202. Isto é, o segundo maior crescimento da taxa de motorização da RMF. Maracanaú passou de 39,4, em 2001, para 92,4, em 2010. Já Chorozinho, que, conforme indicado, possui incipiente oferta de transporte público intermunicipal, revelou um dos maiores aumentos da taxa de motorização por automóvel, saindo de 22 para 85,4 veículos para cada 1.000 habitantes, o que indica a dependência da população por transporte individual. Caucaia, Pacatuba, Cascavel, Itaitinga e Aquiraz tiveram um crescimento aproximado de 40 pontos entre os anos de 2000 e 2010, seguidos por São Gonçalo, Horizonte e Pindoretama, cujo acréscimo foi de 30 pontos. Os demais municípios não tiveram acréscimo tão expressivo.

Quanto à frota de motos, entre os municípios de recente industrialização, Pacajus e Horizonte sobressaem por possuir a maior taxa de motorização da RMF, superando com larga vantagem Fortaleza. Horizonte passou de uma taxa de motorização de 18,6, em 2001, para 90,2, em 2010, e Pacajus, de 19,5 para 89,8, entre 2001 e 2010.

Gráfico 12 – RMF: taxa de motorização (moto)



Fonte: Denatran. Organizado por Observatório das Metrôpoles.

Consoante, se nota, nesses municípios, diante do quadro problemático na oferta dos transportes públicos e, certamente, em virtude da ampliação do nível de renda da população com a presença de indústrias em seus territórios, a mobilidade via transporte individual, sobretudo a moto, passa a ser a principal alternativa para vencer as dificuldades causadas pela distância entre o local de moradia e o trabalho.

Os Espaços de Deslocamento Cotidiano Casa-Trabalho

Neste tópico, serão utilizados os dados relativos aos deslocamentos casa-trabalho da população, de forma a captar o fenômeno da mobilidade no espaço metropolitano, destacando os movimentos pendulares⁷⁸ e suas espacialidades. Atualmente, a pendularidade constitui um relevante indicador para apreender condições

⁷⁸ Movimentos pendulares foram definidos como deslocamentos da população entre o município de residência e outro município para o desempenho de atividades cotidianas. Para esta pesquisa, foram utilizados os dados relativos aos deslocamentos casa-trabalho da população ocupada da RMF.

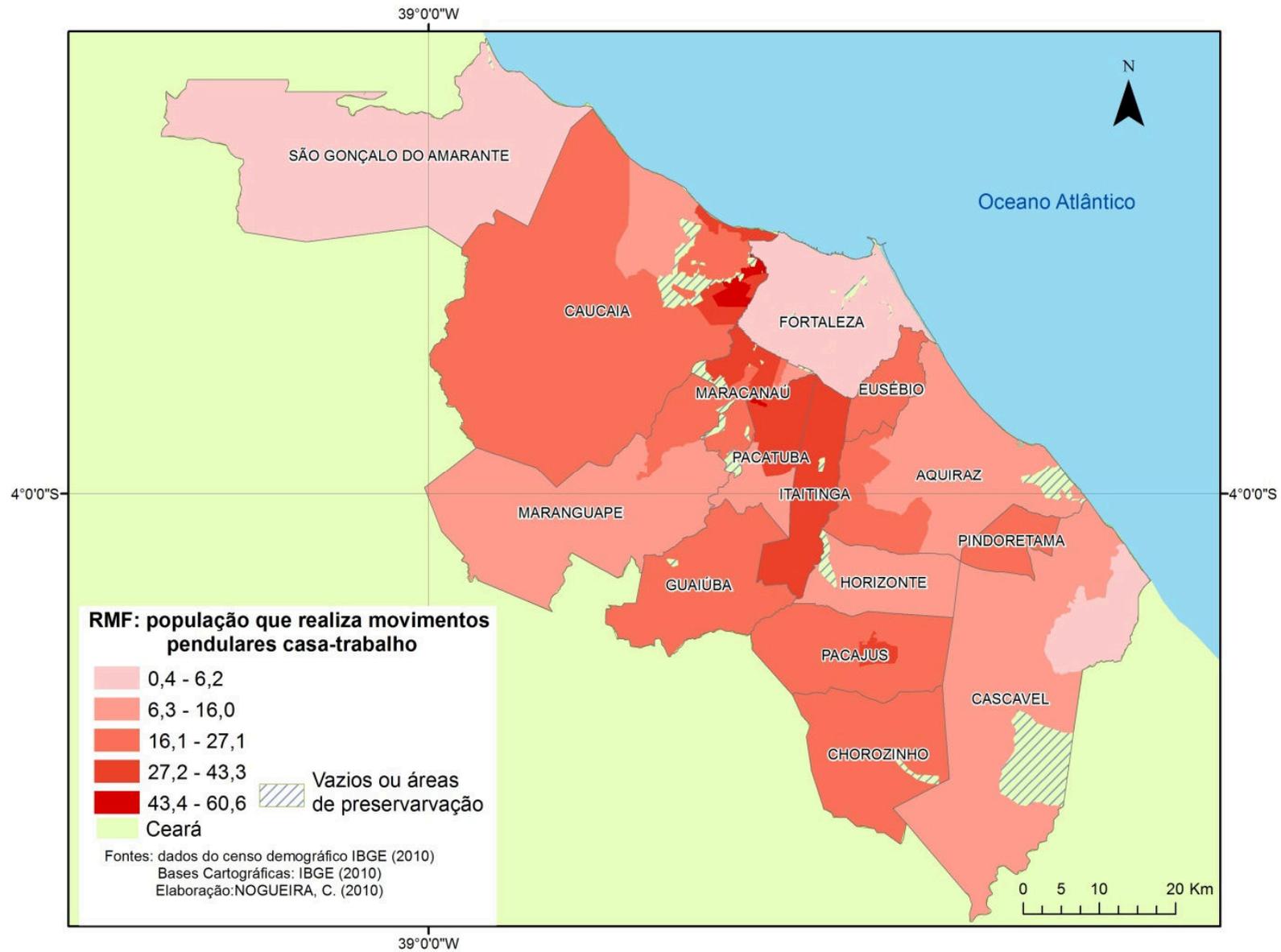
de circulação intrametropolitana, os distintos níveis de articulação espacial e das diferenciações espaciais na RMF.

Os dados sobre o percentual da população ocupada que realizava movimento pendular intrametropolitano em 2010 para fins de trabalho, os quais indicam a magnitude das interações espaciais entre os municípios da RMF, sugerem uma distribuição de maneira muito desigual dos fluxos entre seus municípios, mas uma tendência predominante de movimentos pendulares em direção ao município de Fortaleza. Ao todo, 8,6% da população ocupada da RMF realiza movimentos pendulares por motivos de trabalho, e 5,6% em direção à Fortaleza.

Tabela 7 - RMF: movimentos pendulares intrametropolitanos

Município	População Total	População Ocupada	% População Ocupada que Realiza Movimento Pendular na RMF	% População Ocupada que Realiza Movimento Pendular em Direção ao Polo
Aquiraz	72.628	26.641	16,5	8,3
Cascavel	66.142	22.306	7,3	4,4
Caucaia	325.441	121.046	37,8	35,5
Chorozinho	18.915	6.004	18,9	3,7
Eusébio	46.033	18.716	22,0	17,9
Fortaleza	2.452.185	1.066.596	1,8	-
Guaiúba	24.091	6.723	22,0	12,6
Horizonte	55.187	21.045	8,3	4,9
Itaitinga	35.817	10.427	31,9	17,6
Maracanaú	209.057	80.679	27,6	24,2
Maranguape	113.561	38.609	16,2	9,6
Pacajus	61.838	23.851	25,3	4,5
Pacatuba	72.299	25.218	35,7	17,7
Pindoretama	18.683	6.738	17,4	9,3
São G. do Amarante	43.890	14.167	5,4	3,8
Total Geral	3.615.767	1.488.766	8,6	5,6

Fonte: IBGE, Microdados do Censo Demográfico 2010. Organizado pelo autor.



Fonte: IBGE, microdados do censo demográfico 2010. Elaboração: Nogueira (2015)

Os dados expostos corroboram a forte interação entre municípios limítrofes que (pelo menos um deles) possuem maior dinamismo econômico e, por conseguinte, ampla oferta de empregos. Conforme esperado, aqueles com processos de conurbação, notadamente com Fortaleza, são os que se destacam pela maior presença de indivíduos a realizar movimentos pendulares em direção ao polo. Desse modo, os dados indicam a expressiva atração de trabalhadores exercida pela metrópole. Entre a população ocupada de Fortaleza, 6.869 se dirigem a Maracanaú, seguidos por 3.263 para Caucaia e 2.333 Eusébio. Isto, respectivamente, representa um índice inferior a 1% da população ocupada que faz o movimento pendular saindo da cidade polo.

Outros municípios, notadamente industrializados denotam significativa atração de trabalhadores na RMF, tal como Maracanaú (que atrai trabalhadores de Pacatuba, Maranguape e Guaiúba) e Horizonte, de industrialização recente. Este último, em decorrência das políticas de incentivos fiscais, e por abrigar indústrias de grande porte, torna-se polo de atração dos municípios limítrofes, como Pacajus e outros, com menor dinamismo econômico, como Aquiraz, Cascavel e Chorozinho.

Além da proximidade física entre os municípios e da distribuição das oportunidades de emprego e moradia, deve-se considerar a acessibilidade (possibilidade de deslocamento diário) e, em especial, a oferta pública e seus itinerários. Segundo indicado, Caucaia e Maracanaú, além de linhas de metrô ligando à Fortaleza, possuem vasta oferta regular de transporte público ligando as áreas de conjunto habitacional à cidade polo.

De maneira geral, pode-se afirmar que as áreas onde se concentram maior proporção de trabalhadores que fazem movimento pendular estão localizadas nos municípios de Caucaia e Maracanaú, em setores onde se verifica conurbação com o município de Fortaleza. Segundo se percebe, as áreas de concentração dos grandes conjuntos habitacionais, resultantes da expansão metropolitana produzida pela intervenção direta do Estado são os principais setores que emitem fluxos cotidianos em direção à Fortaleza, entre eles destacam-se em Caucaia os conjuntos Nova Metrópole, Marechal Rondon, Araturi, e Tabapuá.

Todos esses bairros, além da proximidade física, são beneficiados pela oferta de transportes coletivos e se localizam nas imediações das estações do metrô

de Fortaleza, que ligam estes conjuntos diretamente ao Centro tradicional da capital. O tempo de deslocamento casa-trabalho despendido pelos trabalhadores das áreas mencionadas é curto, já que aproximadamente 90% desenvolvem o trajeto em menos de uma hora.

3.5 Provisão de serviços coletivos básicos

Enquanto nos países de economia avançada as infraestruturas e provisão de serviços básicos precedem os processos de expansão das cidades e costumam estar articuladas ao planejamento, no Brasil, assim como em boa parte das metrópoles Latino-Americanas, o acelerado crescimento urbano, a pouca eficiência na fiscalização da aprovação dos loteamentos, somados aos baixos níveis de renda da população, fazem com que as iniciativas de implantação desses investimentos ocorram após a ocupação dos espaços, gerando problemas básicos de infraestrutura e a elevação dos custos financeiros e políticos para as suas soluções.

Historicamente, nossas metrópoles apresentam sérios *deficits* no que se refere à oferta de serviços básicos, sobretudo os de saneamento de qualidade. Esse quadro foi registrado em diversas pesquisas e indicadores que avaliaram as metrópoles brasileiras, entre elas o ranking do Trata Brasil, que indicou em 2014 que metade da população Brasileira não tinha acesso à rede de esgoto.

Nas metrópoles brasileiras, o debate sobre provisão de serviços básicos torna-se especialmente importante quando se observa aumentos em investimentos e nos padrões de consumo, a maior busca por imóveis próprios e o conseqüente crescimento da demanda por espaços urbanizados. Os efeitos do crescimento no nível de renda e consumo podem provocar uma aceleração dos problemas urbanos, refletidos na elevação do preço dos imóveis, nas dificuldades de acesso a habitações em localizações e com padrões adequados, no agravamento dos problemas de deslocamento no interior do espaço metropolitano e até mesmo nos problemas ambientais. Diante desse quadro, a disponibilidade inadequada de infraestrutura repercute significativamente na qualidade de vida e na saúde geral da população, gerando uma série de impactos socioambientais.

Nesse contexto, as infraestruturas disponíveis no espaço metropolitano, tornam-se variáveis importantes para a compreensão e o bem-estar da população.

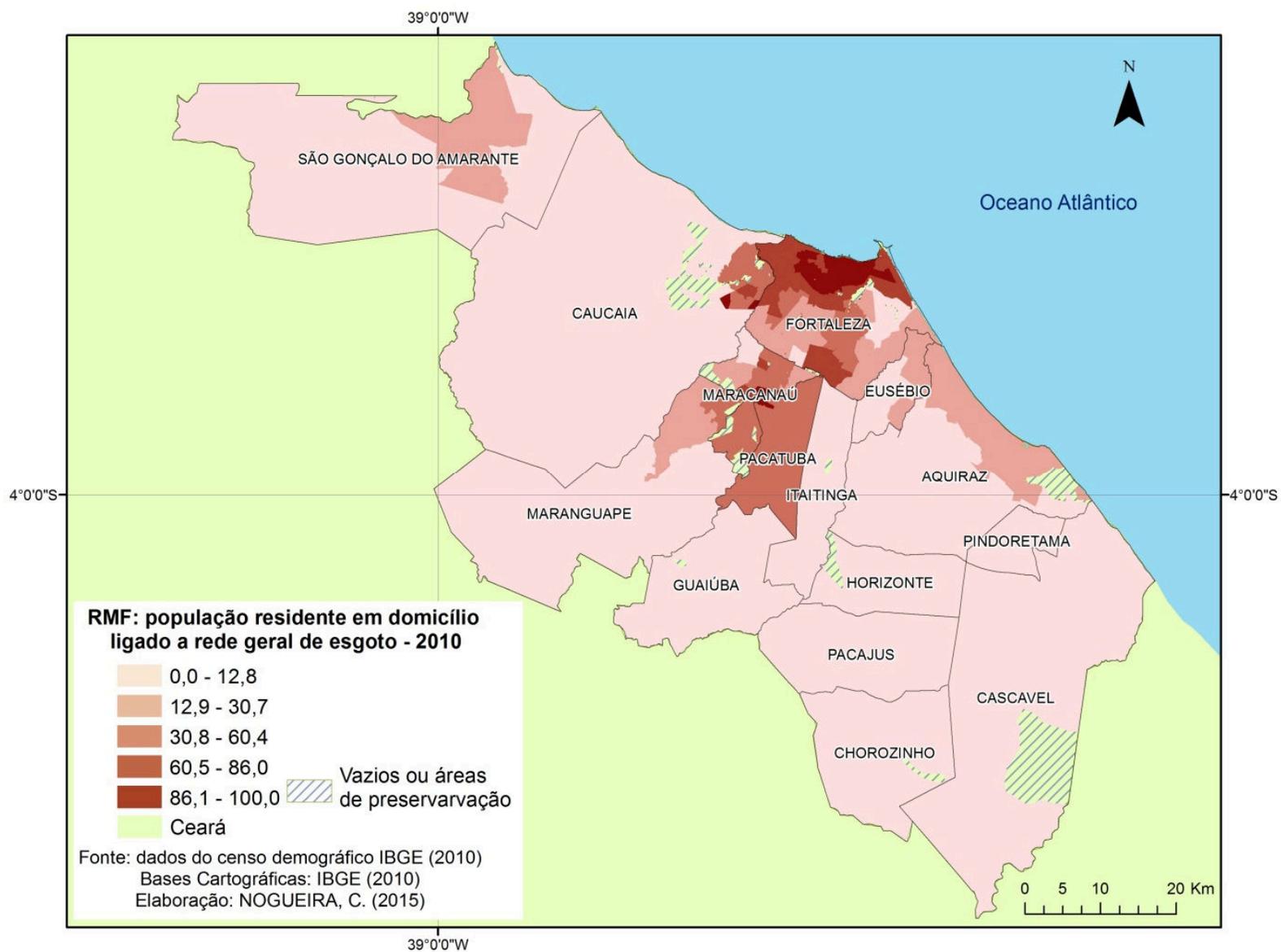
Em uma entrevista publicada no jornal *Brasil de fato* (22/10/2012), a pesquisadora urbanista Rachel Rolnik apresenta uma reflexão elucidativa sobre os problemas urbanos nas últimas décadas no Brasil. Segundo ela, o país estaria passando por um “*deficit* de cidade”⁷⁹. Ela utiliza essa expressão para contrapor o argumento de que a solução para o problema do *deficit* habitacional passa exclusivamente pelo aumento da oferta de crédito ou o aumento quantitativo da oferta de habitações. O “deficit de cidade”, neste caso, é entendido como um *deficit* de terra urbana com condições adequadas para implantação de projetos imobiliários, fato que limita a possibilidade de implantação de novos projetos e, desse modo, repercute sobre o preço dos terrenos qualificados para incorporação e nos preços dos imóveis nas principais metrópoles do país.

Essa precariedade de infraestrutura tem sido, em parte, contornada pelo setor privado, através de soluções de mercado, em que infraestruturas, antes providas pelo poder público, passam a ser realizadas por grandes incorporadoras de maneira integrada aos projetos imobiliários.

Conforme se observa nos mapas 7 e 8, o melhor acesso a infraestruturas básicas de rede de esgoto e água ocorre na cidade de Fortaleza, principalmente nos setores de concentração da população de alta renda (setor centro-leste) e nos municípios que passaram por processos de urbanização planejada, como Caucaia, Maracanaú e Pacatuba. Já nos municípios mais afastados de Fortaleza, ainda encontra-se a situação mais precária no que se referem às condições de saneamento.

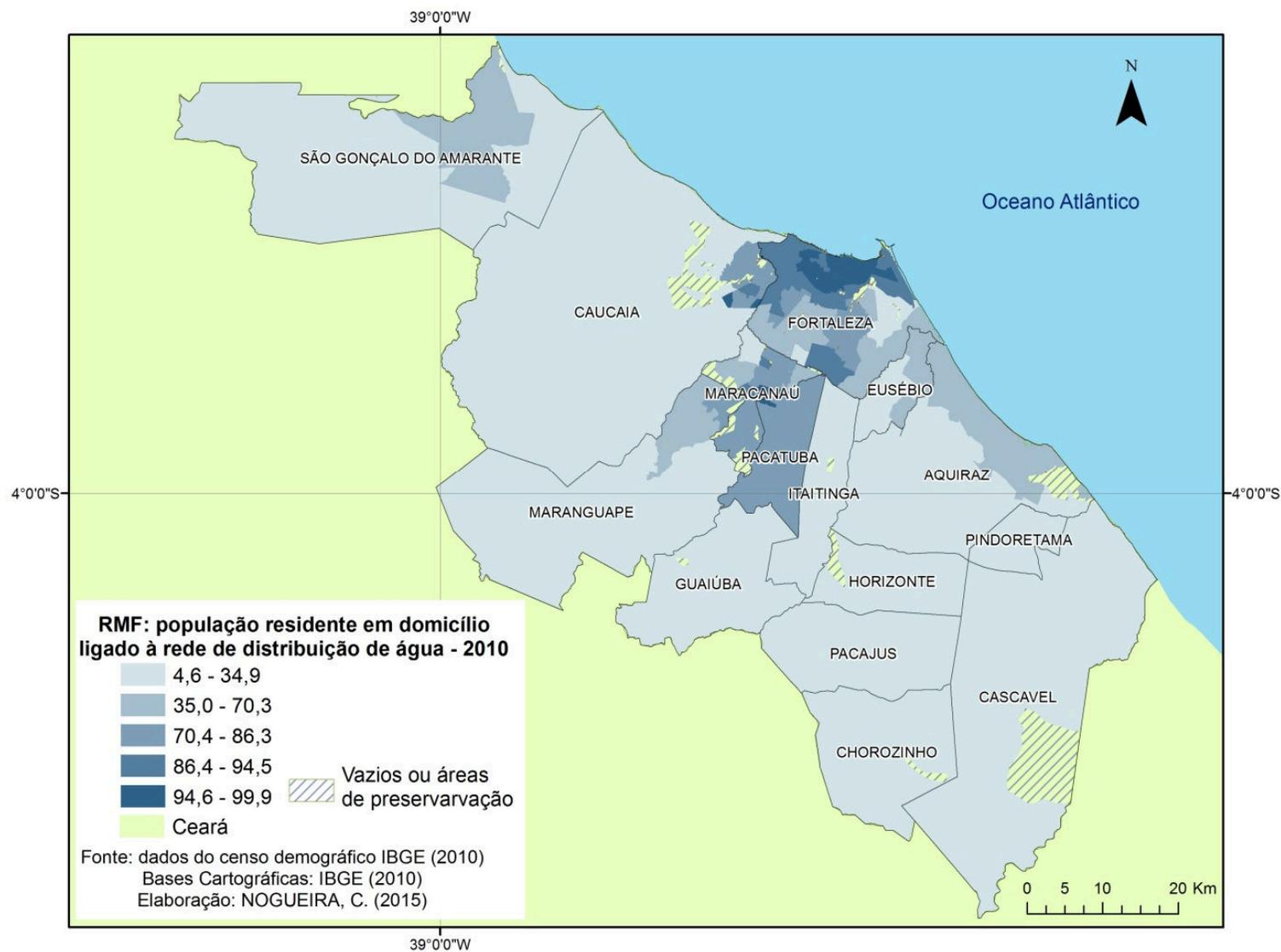
⁷⁹ Ver: <https://www.brasildefato.com.br/node/10961/> . Acesso em 12 ago. 2012.

Mapa 7 – RMF: população residente em domicílio ligado à rede geral de esgoto



Fonte: IBGE, microdados do censo demográfico 2010. Elaboração: Nogueira (2015)

Mapa 8 – RMF: População residente em domicílio ligado à rede de distribuição de água



Fonte: IBGE, microdados do censo demográfico, 2010. Elaboração: Nogueira (2015)

4 A REGIÃO METROPOLITANA DE FORTALEZA EM FRAGMENTOS: OS ESPAÇOS DE EXPANSÃO DOS NOVOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Este capítulo tem como objetivo caracterizar e analisar os efeitos da intensificação da produção imobiliária para mercado nos espaços circundantes de Fortaleza. Entende-se que esse recente crescimento na produção de empreendimentos residenciais fechados e de outros artefatos imobiliários têm desencadeado novos processos de urbanização, tornando os espaços de expansão dessas atividades proeminentes laboratórios para a compreensão das mudanças sócio-espaciais produzidas pelos interesses do capital financeiro-imobiliários associados aos interesses políticos locais.

Pretende-se destacar as estratégias e práticas espaciais dos empreendedores que atuam na produção dessas frentes de expansão imobiliária, as características desses agentes e dos projetos em implantação. Além disso, serão observados os impactos gerados pelos novos artefatos imobiliários, verificando e caracterizando novas tendências morfológicas da expansão metropolitana e os novos processos de segregação ou fragmentação emergentes na RMF. Para tanto, são utilizados dados fornecidos pelo Sinduscon-CE, pela Câmara de Valores Imobiliários (CVI) além de informações coletadas junto à empresas e agentes que atuam no setor imobiliário através de entrevistas⁸⁰. Os dados foram complementados com a realização de trabalhos de campo nos recortes espaciais de análise.

4.1 Apontamentos iniciais

Conforme exposto no capítulo 2, diante da conjunção de fatores econômicos e decisões políticas que instituíram um ambiente favorável ao desenvolvimento dos negócios imobiliários no Brasil, no início do século XXI se observou um significativo crescimento dos indicadores relacionados à produção imobiliária em todo país, especialmente no setor de habitação.

Não seria exagero descrever a primeira década deste século como um período marcado pela existência de um clima de otimismo e euforia, desencadeado pelo crescimento da economia brasileira, acompanhada (e abalizada) pelo aumento

⁸⁰ Lista das entrevistas utilizadas no apêndice (A).

do emprego e do consumo interno. Conforme indicado, essa perspectiva positiva em relação ao crescimento econômico do país também se expressou no mercado imobiliário das suas principais metrópoles.

Para parte significativa da população brasileira, o momento propício para a compra da casa própria havia chegado e seria garantido pela farta disponibilidade de fontes de crédito. Já para aqueles que buscavam investimentos rentáveis, a compra e venda de imóveis e dos diversos ativos financeiros a eles atrelados tornou-se uma opção lucrativa, diante da sua significativa valorizações e crescimento da liquidez após a ampliação da oferta de crédito.

Nas principais metrópoles do Brasil, a partir do início deste século, também se verifica o crescimento da produção de imóveis para mercado nos espaços de expansão do tecido urbano-metropolitano. Nas áreas circundantes ou mais afastadas da mancha metropolitana compacta tornou-se nítida a recente propagação de novos objetos imobiliários, especialmente propostas residenciais em espaços cercados, e de acesso controlado.

Para Rufino e Pereira (2011), se antes a produção de moradias para mercado estava concentrada, principalmente, nos espaços centrais e pericentrais, agora ela se expandiu para novas áreas no espaço metropolitano, incluindo setores fora da mancha urbana consolidada. Desse modo, para os autores citados, no Brasil, o setor imobiliário tornou-se importante não apenas no processo de valorização imobiliária, mas também para a formação de novos processos de urbanização.

Na RMF, a conjuntura favorável aos negócios imobiliários se traduziu no crescimento dos lançamentos de novos imóveis, no aumento da velocidade de venda das unidades, na elevação expressiva do preço das propriedades imobiliárias, e até mesmo em mudanças no mercado de trabalho (com o aumento da procura por profissionais qualificados para atuação na construção civil). Na esteira do crescimento do setor imobiliário, a recente pesquisa de Rufino (2012) também detectou a emergência de novas tendências de localização dos imóveis em Fortaleza, com a formação de novos espaços de expansão da produção imobiliária.

Observa-se, portanto, a partir emergência das novas propostas imobiliárias, a transformação do tecido metropolitano e novos processos de

urbanização protagonizados por empreendedores imobiliários, que passaram a deliberar sobre as áreas focos de intervenções e crescimento da metrópole, e as formas de apropriação desses espaços, desencadeando um processo dialético de destruição e reconstrução do espaço na RMF.

Nos seus estudos sobre as metrópoles latino-americanas, Mattos (2008) tem intitulado esse processo de “mercantilização do desenvolvimento urbano”, segundo o autor, o processo estaria relacionado ao avanço da globalização e a maior integração entre interesses financeiros e imobiliários, associado à diminuição e descrédito do papel planejador dos Estados. Diante dessas mudanças, as metrópoles latino-americanas têm apresentado movimentos de desconcentração e novos padrões de concentração expandida, a partir da difusão de novos artefatos imobiliários (CICCOLELLA; MAGNAQUI, 2009).

Na RMF, o surgimento de uma nova ordem espacial da produção imobiliária para mercado não passou despercebido nas páginas dos principais jornais do Ceará. Em matérias que se assemelham a verdadeiras ações de marketing, alguns jornais destacaram o rápido crescimento da produção de moradias para mercado fora de Fortaleza, e as vantagens que esses imóveis apresentam em relação às ofertas residenciais na cidade polo, dentre elas menor preço e maiores dimensões. Títulos como “condomínios ganham RMF” (DIÁRIO DO NORDESTE, 14/05/2009) e “bairros planejados para diferentes perfis na RMF” (DIÁRIO DO NORDESTE, 28/05/2015)⁸¹ estamparam as páginas dos cadernos de economia jornais de maior circulação do estado.

Nos últimos anos, tornou-se nítido na paisagem geográfica da RMF o surgimento de novos focos de dinamismo imobiliário e a propagação de novas tipologias residenciais. Os condomínios residenciais voltados para segmentos de média e alta renda, antes concentrados, principalmente em Fortaleza (inicialmente no setor centro-leste e posteriormente nos seus espaços circundantes), se expandiram para outros lugares e ultrapassaram a fronteira da capital, ocupando também os municípios do entorno. Dessa maneira, se formaram novas frentes de expansão geográfica da atividade imobiliária, especialmente no setor sudeste da RMF. Também se verificou a emergência de novas propostas imobiliárias nos

⁸¹ Ver anexos (A) e (B).

setores oeste e sudoeste, voltadas à população de menor poder aquisitivo, que passou a ter acesso ao crédito nos últimos anos.

Esses setores de dinamismo imobiliário coincidem com as áreas receptoras de mobilidade residencial na última década (capítulo 3), especialmente da população que tem como origem Fortaleza, o que corrobora a intensificação de recentes processos de desconcentração e expansão no espaço metropolitano.

Se em um primeiro momento⁸² os espaços litorâneos foram os principais focos de grandes projetos imobiliários para mercado fora de Fortaleza (em setores litorâneos de Caucaia, Aquiraz e Cascavel) através da implantação de *resorts* e hotéis, com a ampliação do clima favorável ao desenvolvimento dos negócios imobiliários na primeira década dos anos 2000, além do imobiliário turístico, grandes projetos residenciais, seguidos por empreendimentos comerciais (shoppings e até torres empresariais) passaram a compor a paisagem dos espaços circundantes de Fortaleza, incluindo setores mais afastados do litoral. O contexto em que esse movimento ocorreu é destacado no próximo tópico.

4.2 As frentes de intensificação e expansão geográfica do capital imobiliário na RMF

A mudança quantitativa (em número de lançamentos) e qualitativa (em relação às suas características físicas e locacionais) da produção de novos imóveis voltados para mercado na RMF, conforme já indicado, podem ser interpretadas como expressões materiais de processos político, econômicos e sociais que ocorrem em diferentes escalas espaciais. A articulação desses processos com produção de novos focos de interesse imobiliário, a princípio, é melhor compreendida ao se analisar a própria dinâmica de acumulação do capital e seu papel na formação de novas organizações espaço-temporais na RMF.

Nesse sentido, o crescimento da produção imobiliária na RMF e a criação de novas frentes de expansão da metrópole via interesses privados, podem ser interpretados como processos moleculares de acumulação do capital⁸³, em que a

⁸² Principalmente a partir da década de 1990 novos objetos imobiliários turísticos passaram a ocupar o litoral da RMF.

⁸³ Ver Harvey (2004)

produção de novos espaços de dinamismo imobiliário surge como uma das estratégias espaciais e temporais para criação de condições favoráveis aos investimentos rentáveis de capitais excedentes, canalizados para o setor imobiliário. Contudo, essas mudanças não se limitam à esfera econômica ou a dimensão material, já que elas ao mesmo tempo redefiniram relações sociais e políticas na RMF.

Sabe-se que a dinâmica de reprodução do capital imobiliário apresenta especificidades e limitações de caráter temporal e espacial que, por sua vez, exercem influência direta sobre as práticas econômicas e espaciais dos empreendedores que atuam neste setor da economia. A primeira especificidade se refere ao tempo de circulação do capital imobiliário. Conforme apontado no capítulo 1, o ciclo de produção de imóveis tende a apresentar um tempo superior ao de outros setores produtivos, e a construção de grandes projetos pode levar anos para a sua total conclusão.

Além disso, a construção de imóveis, comumente, envolve um volume significativo de capital que deve ser empregado na aquisição dos terrenos qualificados e na mobilização das forças produtivas que terão como objetivo alterar os atributos do terreno, reequipando-os e incorporando as benfeitorias necessárias ao novo projeto. Os custos do terreno e da produção, assim como os lucros dos empreendedores deverão ser incorporados aos valores finais da mercadoria (os imóveis), fazendo com que elas possuam um preço elevado e apresente uma tendência à baixa liquidez, quando comparadas a outros ativos (fato que eleva ainda mais seus custos).

Tais características fazem com que exista uma tradicional e próxima relação entre capital imobiliário e sistema de financeiro. Os empreendedores imobiliários podem recorrer às fontes de financiamento externas para realizar novos ciclos de produção dos imóveis e os agentes financiadores se apropriarem de parte das rendas imobiliárias futuras geradas na produção dos novos artefatos. Como vimos anteriormente, essas fontes incluem bancos privados e públicos, e mais recentemente companhias de seguro e fundos de investimento imobiliário. No Brasil, conforme já abordado, algumas grandes incorporadoras recorram ao mercado de

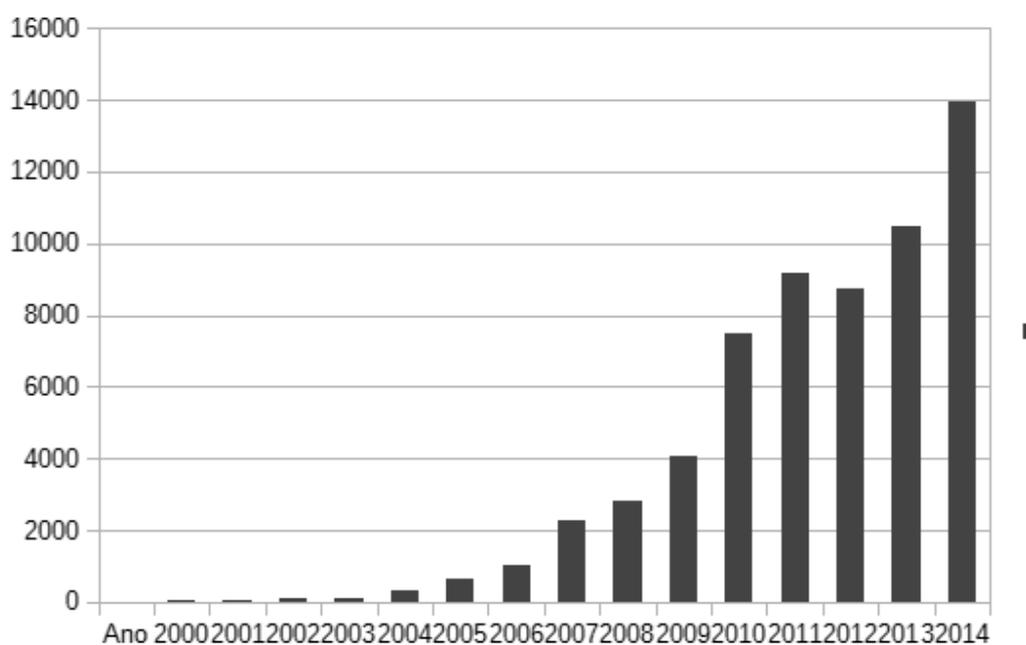
capitas desde 2007 (através da bolsa de valores ou dos instrumentos estabelecidos pelo SFI).

Além dos recursos para iniciar o ciclo produtivo, torna-se necessária a existência de uma demanda com capacidade financeira para adquirir essas mercadorias. Em geral, a compra de imóveis residenciais compromete significativamente a renda das famílias, fazendo com que o crédito imobiliário constitua um dos principais meios para a compra de moradias de mercado.

Na RMF, com a crise brasileira de hiperinflação na década de 1980 e a diminuição drástica dos financiamentos imobiliários ao longo da década de 1990, as principais construtoras de Fortaleza passaram a construir prédios financiados diretamente pelos compradores (através da formação de condomínios) e também utilizando recursos próprios. Desse modo, a produção imobiliária esteve voltada quase exclusivamente para segmentos de média e alta renda, ou seja, com capacidade para cobrir os custos de produção de apartamentos nos bairros de melhor infraestrutura na cidade, gerando um mercado imobiliário extremamente segmentado e excludente. Entre as características dessas empresas que produziam os empreendimentos nesse período, estava a ausência de separação entre as atividades de construção e incorporação imobiliária e o predomínio de capitais locais (BERNAL, 2004).

A partir de 2000, a conjuntura muda significativamente, diante das transformações macroeconômicas, desencadeando também uma reestruturação do setor imobiliário da RMF. Ao se analisar os dados sobre crédito imobiliário para o estado do Ceará, verifica-se um elevado aumento dos financiamentos, a partir do ano de 2008. Além dos números do financiamento com recursos do SFH, os dados sobre o número de lançamentos imobiliários na RMF indicam um movimento de crescimento das ofertas de novos imóveis, principalmente, a partir de 2008. Após o início das medidas anticíclicas com o objetivo de conter a crise, as ofertas se mantiveram em um patamar elevado até 2014 (gráfico 14).

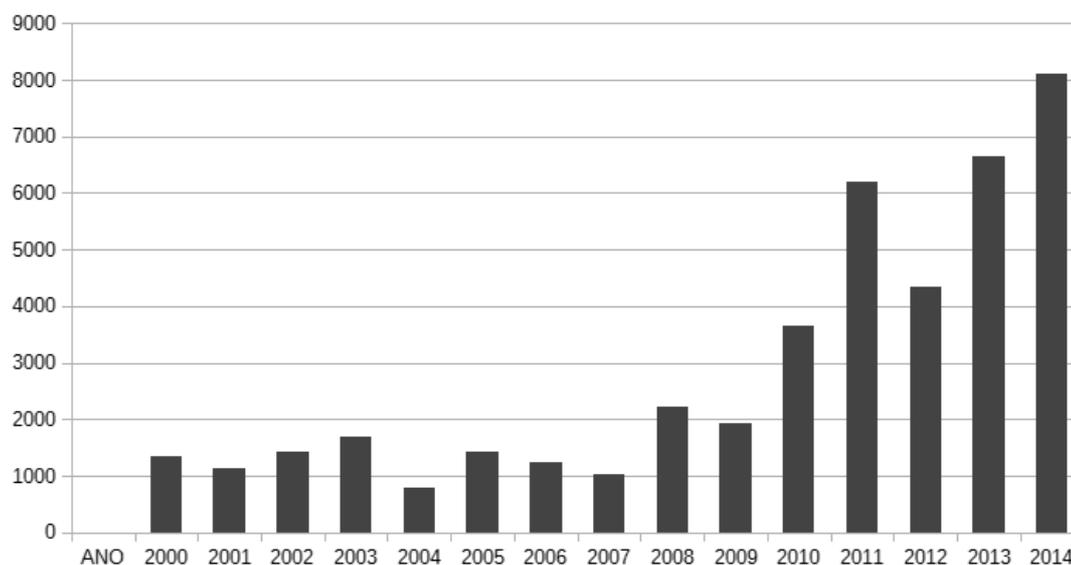
Gráfico 13 - Ceará: Financiamento Imobiliário com recursos do SBPE para construção e aquisição (número de unidades)



Fonte: Bancen. Organização CBIC

Outro relevante indicador do dinamismo do setor imobiliário é a velocidade de venda. Quanto mais veloz a comercialização dos imóveis, mais rápido o retorno e a possibilidade de iniciar novos ciclos produtivos. Os números do Índice de Velocidade de Venda (IVV) indicam que, após um ciclo de baixa velocidade das vendas entre 2000-2006, a partir de 2007, as vendas entram em um ritmo acelerado na RMF, apresentando um ápice em 2008. A aceleração no tempo de giro do capital imobiliário certamente estimulou a realização de novos investimentos imobiliários e a busca por novos terrenos na RMF (gráfico 15).

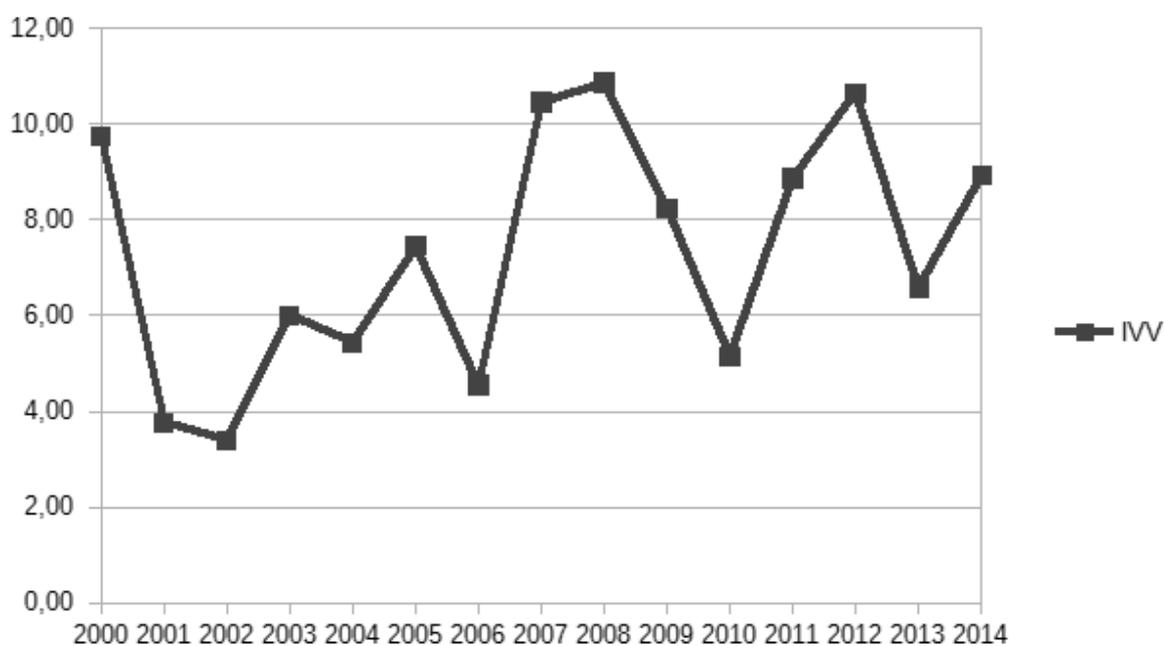
Gráfico 14 - RMF: Lançamentos Imobiliários (número de unidades)*



Fonte: Sinduscon-CE/FIEC/IEL- Organização CBIC

*Pesquisa feita por amostragem com as principais empresas que atuam no setor imobiliário da RMF.

Gráfico 15 - RMF: índice de velocidade de venda (IVV)



Fonte: Sinduscon-CE/FIEC/IEL- Organização CBIC

Associado ao contexto de maior dinamismo dos mercados imobiliários metropolitanos, em meados do ano 2000, grades incorporadoras de capital aberto

chegam à RMF, adentrado no mercado imobiliário local como parte da integrante do seu ajuste espacial, que objetivava encontrar oportunidades para aplicar o elevado volume de capital que dispunham, após a venda de ações na bolsa. Dentre as empresas de capital aberto que passaram a atuar no espaço metropolitano de Fortaleza destaca-se: Inpar, Rodobens, Tecnisa, Rossi, Cyrela, Gafisa e MRV. Logo o mercado assume uma nova configuração e essas empresas acirraram a disputa por terrenos, conforme indica a percepção do vice-presidente do Sinduscon-CE sobre a entrada dessas incorporadoras no mercado local

[...] Tem alguns lados que são bons, porque elas atizam a concorrência trazendo mais ofertas, trazem recursos também, movimentam o mercado local. E outro que é ruim, porque elas vêm e fracionam o mercado. Elas vêm comprando tudo que é terreno, vem com muito dinheiro, vem capitalizada e isso faz com que os preços dos terrenos aumentem (sic)⁸⁴.

Embora o maior acesso ao crédito e as novas fontes de recursos tenham diminuído a barreira representada pelos elevados custo de produção e do tempo de retorno das inversões imobiliárias, outra barreira precisavam ser superadas, desta vez a fundiária. Conforme já indicava as contribuições clássicas de Topalov (1979), nas cidades o solo assume a forma de mercadoria e é disputado para a realização de diferentes atividades (industriais institucionais, serviços). Todavia, a sua aquisição é orientada pelas lógicas de mercado, que estabelece como ocorrerá o acesso. Ao fim de cada ciclo imobiliário, os empreendedores devem buscar novos terrenos para iniciar outro ciclo.

Alterações na lógica oferta/demanda, em virtude da conjuntura favorável a realização de novos investimentos, acentuaram o problema do acesso a terrenos nas principais metrópoles do Brasil, incluindo Fortaleza, produzindo como um dos efeitos a elevação extraordinária do preço das terras na cidade ao longo da década de 2000⁸⁵, assim como a escassez (relativa)⁸⁶ de terrenos passíveis de serem incorporados -, aprofundada pelo crescimento da especulação. O preço dos imóveis

⁸⁴ A entrevista foi realizada pelos pesquisadores do Observatório das Metrópoles Fortaleza, em 2008 quando se iniciava um “boom” imobiliário, com a entrada de novas incorporadoras na Região Metropolitana de Fortaleza.

⁸⁵ Segundo dados da Câmara dos Valores Imobiliários.

⁸⁶ Considera-se essa escassez ainda relativa, pois em Fortaleza ainda existem setores com grandes terrenos utilizados para fins especulativos, especialmente do setor sudeste da cidade. Além disso, não são todos os terrenos que apresentam condições para realização de projetos imobiliários, especialmente aqueles que empregam um grande volume de capital.

aumentou significativamente, o que repercutiu no tipo e na localização dos produtos imobiliários lançados, conforme indicou a entrevista com o representante de uma grande incorporadora que atua na RMF.

[...] o preço do terreno, hoje formata o preço de venda, por que o preço de custo não tem como variar, tudo bem que do ano passado pra cá houve um aumento enorme, tanto é que do ano passado pra cá os terrenos que a gente comprava não estamos conseguindo fechar negócio, por que o preço de venda chegou em um limite. Se você dá uma olhada nos preços dos terrenos do país todo, tirando São Paulo e Rio de Janeiro, você tem em torno de R\$5.000 a R\$6.000 reais o metro quadrado para média e alta renda, não se tratando de Eusébio. Nós estamos passando em um momento que os preços dos terrenos estão subindo e o preço do custo de construções subindo (sic). (Diretor de novos negócios da incorporadora/construtora).

Corroborando o aumento do valor dos imóveis os dados fornecidos pela Câmara dos Valores Imobiliários, que realiza levantamento dos preços dos terrenos nas áreas de maior interesse do setor imobiliário. A tabela 8 mostra nitidamente o crescimento no valor dos terrenos entre os anos de 2004 e 2010, em alguns bairros dos bairros mais prestigiados pelo mercado.

Tabela 8 – RMF: valores dos terrenos (2004-2010) em setores de interesse imobiliário

BAIRROS	VALOR EM R\$			
	2004		2010	
	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo
Aldeota	700	400	3000	800
Praia de Iracema	700	600	2500	700
Meireles	1000	400	3500	1000
Praia do Futuro	150	100	800	150
Eusébio	50	5	200	150

Fonte: Câmara dos Valores Imobiliários (2012)

Na RMF, as grandes empresas com elevada capacidade financeira permaneceram investindo em terrenos remanescentes nas áreas nobres de Fortaleza, destruindo as tipologias residenciais horizontais e até prédios, aproveitando de maneira intensiva os terrenos disponíveis, e desta forma reproduzindo o espaço nas áreas mais adensadas. Um dos resultados da utilização

⁸⁷ Entrevista realizada em agosto de 2011.

intensiva do solo foi o crescimento da verticalização, que além dos bairros centrais e pericentrais de Fortaleza (localizações mais privilegiadas) se alastrou para outros bairros da capital, dotados de serviços e infraestruturas.

O mapa 9 permite estabelecer um quadro geral sobre a valorização dos imóveis residenciais na RMF, após o início do ciclo de crescimento da produção imobiliária. A partir do mapeamento dos dados sobre valor da área construída, foi possível detectar que o setor centro-leste de Fortaleza (bairros Meireles, Aldeota, Praia de Iracema) permanece como o mais prestigiado pelo mercado imobiliário. Também foi possível detectar a formação de novos focos de valorização imobiliária, especialmente no bairro Guararapes, nas proximidades da Avenida Washington Soares. Nesses setores, de acordo com os dados do Sinduscon-CE (2012)⁸⁸, o metro quadrado da área construída de apartamentos alcançava o valor entre R\$ 5000 e R\$ 6000. Logo, as grandes construtoras passaram a lançar empreendimentos de elevado Valor Geral de Vendas (VGV)⁸⁹ nesses espaços, voltados para segmentos abastados. Entre as empresas que se destacaram com grandes lançamentos nesses setores estão grandes incorporadoras de capital aberto, como Gafisa (Aldeota) e Tecnisa (Meireles) em parceria com empreendedores imobiliários locais.

O mesmo mapa indica que a “mancha de valorização imobiliária” se expande para os espaços adjacentes aos bairros anteriormente citados, incluindo bairros como Papicu, que intensificou seu processo de valorização após a implantação de um Shopping do Grupo Rio Mar⁹⁰. Além desse bairro, Cidade 2000, Cocó, Varjota e Mucuripe apresentaram lançamentos direcionados a segmentos de média-alta renda, especialmente nas proximidades da Av. Santos Dumont, um eixo de intensa valorização imobiliária. Esse grande setor da metrópole deverá ser beneficiado pela construção de uma ponte estaiada sobre o rio Cocó, que ligará a Avenida Washington Soares a esse setor, onde ainda permanecem alguns terrenos passíveis de ser incorporados.

⁸⁸ Dados referentes às ofertas do mês de janeiro de 2012.

⁸⁹ Valor Geral de Vendas é o valor calculado pela somado valor potencial das unidades de um empreendimento.

⁹⁰ Shopping do Grupo JPCM de Recife.

Os bairros Benfica, Joaquim Távora e Fátima se destacaram como áreas de prestígio para o mercado imobiliário (no mapa a coloração vermelho-laranja), são bairros mais tradicionais que vem passando por intensificação do processo de verticalização nos últimos anos. De acordo com as análises apresentadas no capítulo 3, todos esses bairros anteriormente citados apresentam as melhores condições de infraestrutura e os melhores indicadores de bem-estar urbano na RMF.

Uma proeminente solução espacial encontrada pelos empreendedores para expansão dos investimentos, diante da escassez de terrenos nas áreas mais prestigiadas, foi criação de novas frentes de expansão geográfica da atividade imobiliária na RMF, através de um movimento horizontal (no mapa essas áreas são representadas na coloração amarela e verde). A princípio essa expansão se deu em forma de anéis periféricos, priorizando os bairros de Fortaleza (RUFINO, 2012), porém logo ultrapassou as fronteiras de metrópoles, e seguiu em direção aos municípios do entorno. No mapa 9, essas áreas são apresentadas nas cores amarela e verde.

Em Fortaleza, destacam-se como novas frentes de expansão da valorização imobiliária alguns bairros dos setores oeste como Parquelândia, Pici, São Gerardo e mais recentemente Presidente Kenedy, esses bairros vêm passando por aumento da verticalização nos últimos anos. Trata-se de um setor de Fortaleza beneficiado por um conjunto de intervenções viárias realizadas pela prefeitura, especialmente na Av. Bezerra de Menezes, que tem facilitado os deslocamentos cotidianos.

Já no setor leste-sudeste, a expansão da valorização tem seguido a direção dos eixos viários, notadamente a Avenida Washington Soares. Conforme já mencionado, os bairros Guararapes e Edson Queiroz são os grandes destaques recentes no mercado imobiliário da RMF, são áreas que apresentam novas unidades de elevado preço. Conforme indicado o capítulo 2, trata-se de um setor menos adensado da metrópole, com a presença de um parque ecológico e um corredor de serviços, ao longo da avenida, com grandes shoppings centers (Iguatemi e Via Sul).

Já nos bairros Cambéba, Curió, Messejana e Guajeru, têm predominado a construção de condomínios verticais e horizontais, voltados a segmentos de média

e baixa renda, a empresa MRV, de Minas Gerais, em parceria com a empresa local Magis incorporações é responsável pela implantação de pelo menos quatro novos condomínios nesses bairros.

Além da expansão de eixos mais tradicionais, especialmente a partir da realização recente de um conjunto de intervenções públicas, outros bairros tornaram-se cobiçados pelo mercado imobiliário. Entre eles, Parangaba, após a implantação de obras que ampliaram a acessibilidade ao bairro (VLT, Corredores exclusivos e metrô). Ocorreu também a formação de eixo de expansão imobiliária nas proximidades da Avenida Perimetral, com destaque para os bairros Messejana, Passaré, Castelão. Esses bairros receberam investimentos em infraestrutura viária, em decorrência da realização da copa do mundo. Desde o anúncio da realização dessas intervenções e da realização do megaevento, o preço dos imóveis nesse setor passou por um elevado crescimento (GOIS, 2013).

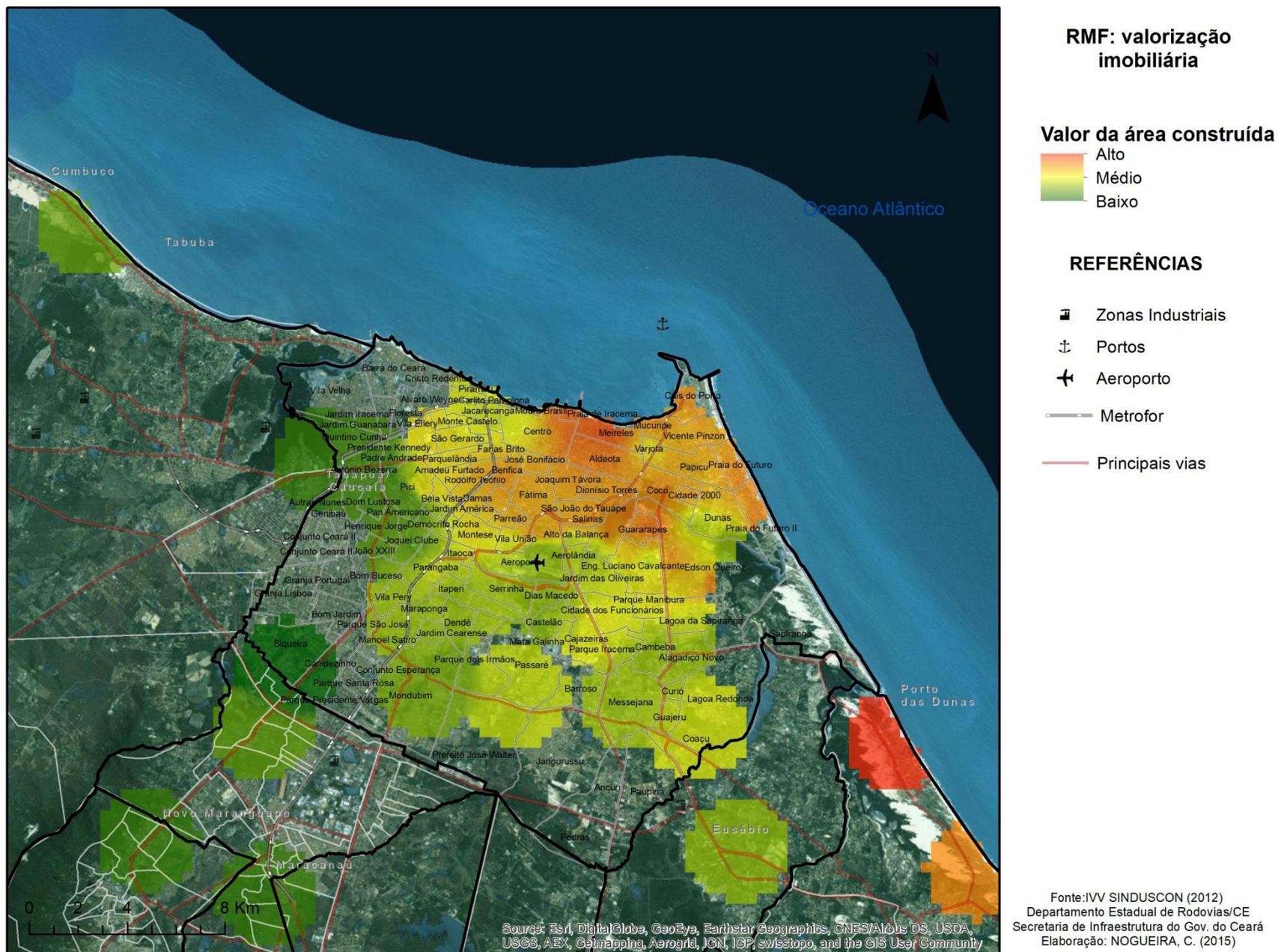
Fora de Fortaleza os principais focos de valorização imobiliária estão no litoral, especialmente no Porto das Dunas e no Cumbuco onde se destacam os objetos imobiliários voltados ao turismo e veraneio, incluindo um grande número de empresas do sudeste, entre elas a Gafisa e Cyrela. Essas empresas têm produzido inovações imobiliárias, como grandes complexos turístico-residenciais.

Logo, para o investimento em moradias para mercado, os municípios de Eusébio e Maracanaú e Pacatuba apareceram como a principal alternativa a realização de projetos inovadores, de grandes dimensões e para implantação de condomínios residenciais de construtoras menores, que diante da elevada disputa por terrenos em Fortaleza, passaram a investir nas áreas de expansão fora cidade. Nessas novas frentes de expansão, parte do excesso de liquidez do setor encontraria vazão, através da criação de produtos imobiliários destinados à diferentes perfis de renda, dando início a novas formas de produção do espaço metropolitano no entorno de Fortaleza, que se iniciou a partir de 2000 e se intensifica na segunda metade da década. Nesses locais, além da disponibilidade de grandes glebas, os incorporadores poderiam encontrar preços inferiores ao de Fortaleza e dessa forma explorar novos nichos no mercado de imóveis da RMF.

Sendo assim, de todo o espaço da RMF, apenas alguns pontos tornaram-se objetos de interesse dos investidores, que estabeleceram seus próprios critérios de seletividade espacial. Desse modo “governado pela lógica do mercado, a seletividade é transformada em uma prática de ocupação especializada e fragmentária do espaço” (MOREIRA, 2001, p. 3). Pode-se dizer que as novas frentes de expansão das atividades imobiliárias na RMF, fora de Fortaleza, seguem uma lógica espacial que considera as diferenciações geográficas existentes; sendo essas traduzidas em termos de capital investido em infraestruturas, perfil socioeconômico dos municípios receptores, de seus moradores, na qualidade ambiental associada aos seus aspectos naturais e na disponibilidade e dimensões dos terrenos. A intensificação da produção imobiliária no entorno de Fortaleza também foi destacada nos jornais do Ceará:

com espaços cada vez mais reduzidos para a edificação de grandes empreendimentos imobiliários em Fortaleza, construtoras e incorporadoras estão migrando para a região metropolitana da capital, oferecendo aos consumidores um novo conceito de moradia. Por conta desse fenômeno, que tende a se intensificar nos próximos anos, alguns terrenos estão ficando mais valorizados. Em alguns casos, se há cerca de um ano o preço médio do metro quadrado (m²) em terrenos brutos na região metropolitana de Fortaleza era R\$1, hoje esse valor se aproxima de R\$ 50 (DIÁRIO DO NORDESTE, 27/11/2013)

As representações sociais desses espaços de expansão (que também podem ser forjadas através do marketing) certamente, também são consideradas, já que a localização no espaço metropolitano é um signo de distinção social e poder econômico, sendo incorporado como um fator importante nas estratégias de comercialização dos imóveis.



Quadro 1 - RMF: quadro sintético da valorização imobiliária

GRADIENTE DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA	CARACTERÍSTICAS
SEGMENTOS DE ALTA RENDA	<p>A) Os principais bairros de elevada valorização imobiliária na RMF são aqueles situados no setor centro-leste, nas proximidades do litoral (Aldeota, Meireles e Praia de Iracema) e mais recentemente Guararapes e Edson Queiroz, no setor sudeste. São bairros dotados de infraestrutura e serviços e forte verticalização. Esses bairros têm sido foco de interesse das principais construtoras que atuam na RMF, entre elas incorporadoras do sudeste do país.</p>
SEGMENTOS DE MÉDIA-ALTA	<p>B) Os bairros do entorno do centro-leste, especialmente os bairros Joaquim Távora, Dionísio Torres, Benfica, Cocó e Papicu, Dunas., têm sido opção para lançamentos voltados para segmentos de média-alta renda, em virtude da saturação dos setores mais valorizados, próximos ao litoral. Um conjunto de obras que incluem melhoramento das infraestruturas de circulação e implantação de grandes shopping center (Rio Mar) tem contribuído para que os bairros do setor leste, especialmente Cocó, Papicu e Dunas sejam valorizados. C) Novos focos de dinamismo imobiliário segmentos de média renda tem sido formado ao longo da Av. Whashington Soares, especialmente os bairros Cambeba, Curió, Messejana. Trata-se de um setor com menor densidade construtiva que, passou a ser foco de interesses imobiliários a partir da implantação de grandes equipamentos públicos, sendo o mais recente o Centro de Eventos do Ceará (CEC). Os bairros Cidade dos Funcionários e Sapiranga têm se destacado, especialmente para implantação de condomínios verticais (no caso do primeiro) e horizontais (no caso do segundo).</p>
SEGMENTOS DE MÉDIA RENDA SEGMENTOS DE MÉDIA-BAIXA	<p>D) No setor oeste da cidade, os bairros Parquelândia, Rodolfo Teófilo, São Gerardo e Farias Brito têm sido foco de interesse para investimentos em imóveis para segmentos de média renda. A reforma da Avenida Bezerra de Menezes realizada como parte integrante do Transfor e a presença de shopping centers e da Universidade Federal do Ceará constituíram fatores de valorização para esses bairros. E) A dinâmica imobiliária do setor sudeste se expande para além dos limites de Fortaleza e adentra o município de Eusébio, onde condomínios horizontais e grandes loteamentos fechados tem sido implantados para segmentos de média renda, que buscam moradias mais amplas e uma maior distância dos problemas urbanos da grande cidade de Fortaleza. F) No setor sul, mais recentemente os bairros Paragaba, Joquei Clube, Montese tem passado por mudanças na sua dinâmica imobiliária, a partir da implantação de prédios voltados para segmentos de média renda, beneficiados pela ampliação do crédito imobiliário. Esse setor da metrópole tem sido beneficiado por uma série de investimentos em mobilidade (Metrô, VLT, BRT) o que contribuiu para sua valorização. Ademais, a implantação de dois grandes shopping centers (shopping Parangaba e North Shopping Joquei) intensificou esse processo. G) Os bairros do sudeste, especialmente Messejana, Guajeru, Coaçu, Lagoa Redonda, Alagadiço Novo e Cambeba têm se destacado pela presença de condomínios horizontais voltados para população de média-baixa renda, beneficiadas pelo acesso ao crédito imobiliário. Trata-se de um dos setores com maior alteração nos últimos anos.</p>
SEGMENTO DE BAIXA RENDA	<p>H) Os projetos destinados aos segmentos de menor renda têm se concentrado sobretudo nos limites oeste e sudoestes de Fortaleza, em Bairros como Antônio Bezerra, Padre Andrade e nos municípios de Caucaia e Maracanaú.</p>

Fonte: elaborado por Nogueira (2016) com base nos dados do Sinduscon-CE (2012) sobre preços dos imóveis.

A seleção dos espaços para implantação dos novos projetos leva em consideração não apenas os atributos presentes no espaço, mas também as suas perspectivas futuras de modificação. Sempre que possível, os investidores buscam informações privilegiadas sobre os investimentos públicos ou privados que alteram a dinâmica de valorização dos espaços através de externalidades positivas. Dessa forma os investidores se antecipam a valorização futura, adquirindo e até mesmo implantando e comercializando novos objetos imobiliários antes dos investimentos esperados para esses espaços se concretizarem.

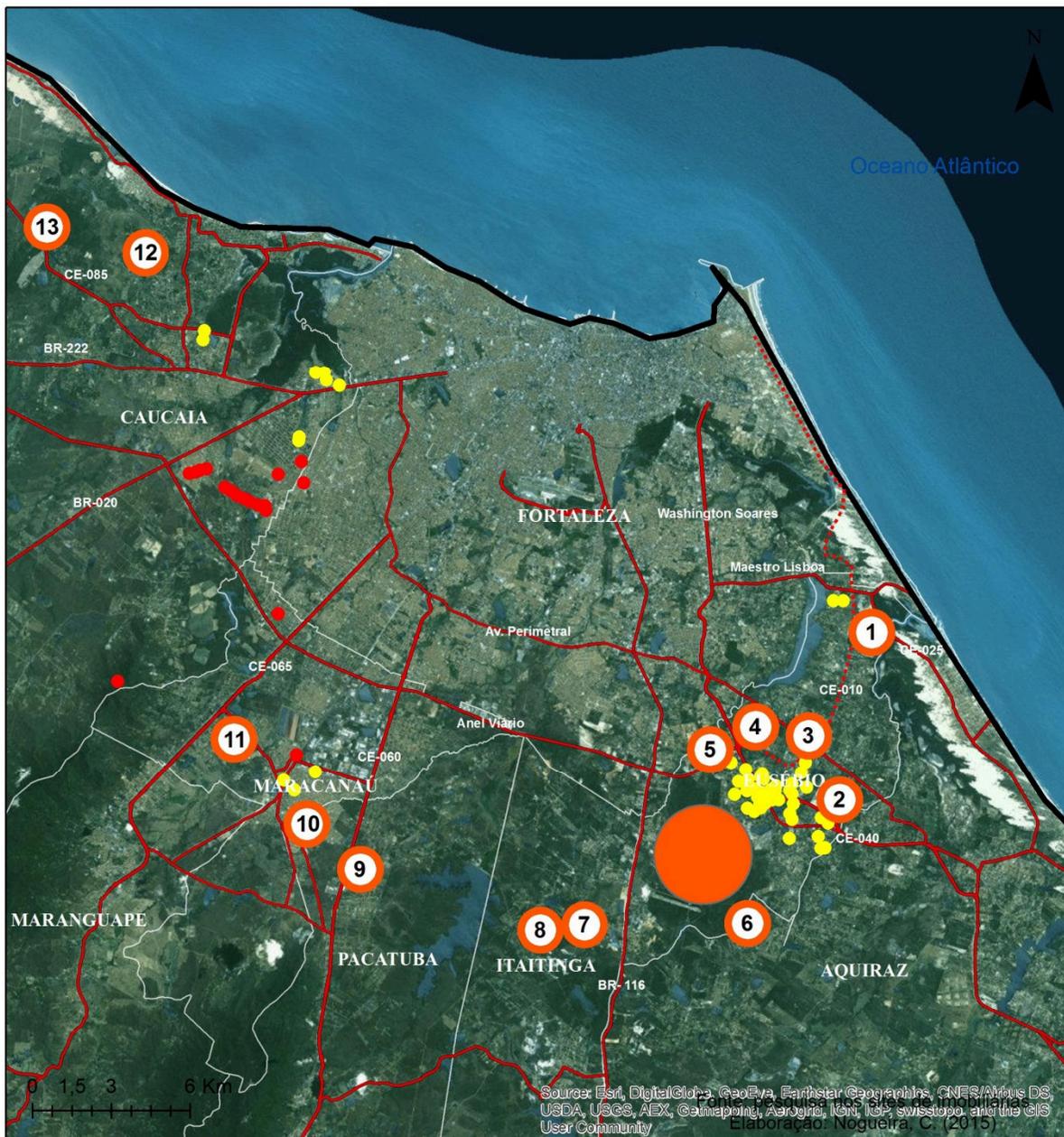
Sendo assim, a nova ordenação das atividades imobiliárias é condicionada por formas de produção espacial forjadas em diferentes temporalidades (pretéritas e futuras), que se cristalizaram, gerando diferenciações nos espaços do entorno de Fortaleza. Posteriormente, a própria atividade imobiliária passou a produzir transformações significativas nesses espaços, e dessa forma tem demudado mosaicos espaciais, com a superposição de novas e velhas espacialidades, desconstruindo e reconstruindo as paisagens geográficas do entorno da capital.

Percebe-se como tendência das atividades de produção imobiliária para mercado fora da cidade núcleo, uma localização nas proximidades da borda da cidade capital, que segue as redes de proximidade territorial existentes, estabelecendo alta conectividade com Fortaleza. As características e formas de ocupação predominantes dos lançamentos imobiliários nos espaços circundantes da capital são muito diversas, e o mapa 10 ajuda a identificar os principais pontos de concentração de investimentos em grandes empreendimentos residenciais fechados. Embora sejam encontrados novos projetos imobiliários circundando Fortaleza, formando uma espécie de anel periférico, evidencia-se a formação de focos de dinamismo, em que a produção de novos espaços residenciais é mais evidente.

Além dos projetos de grandes dimensões, outros diversos condomínios fechados menores, em geral produzidos por empresas locais, também se proliferam nos espaços de expansão do entorno da RMF, aproveitando a conjuntura de expansão do crédito ao consumidor. Os impactos gerados e os detalhes sobre as características dos novos empreendimentos podem ser apresentados através de

uma divisão em dois diferentes tipos de frentes de expansão geográfica da produção de novos espaços residenciais para mercado na RMF.

Como indicado no capítulo 1, essas divisões consideram as características dos usos do solo e os processos de urbanização predominantes nesses no entorno de Fortaleza, em que se verificam formas mais compactas e difusas. Conforme evidenciado no capítulo 3 são justamente esses espaços do entorno da capital que tem apresentando os mais expressivos índices de crescimento populacional na RMF, resultado, sobretudo da mobilidade residencial no sentido Fortaleza-espaços do entorno. No próximo tópico serão abordadas as características desses novos objetos que circundam Fortaleza.



1
RMF: grandes espaços residenciais fechados

- 1 Alhville Fortaleza
- 2 Alhville Eusébio
- 3 Quinta das Fontes
- 4 Quintas do Lago
- 5 Jardins Ibiza
- 6 Park Eusébio
- 7 Terras Belas
- 8 Golden Park
- 9 Eco Park Maracanaú
- 10 Morada das Flores
- 11 Jardins da Serra
- 12 fazenda Imperial
- 13 Ecopark Boneville

- Condomínios de mercado
- Condomínios do programa
- Minha casa minha vida

● Alhville Ceará

Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNR/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Geomatics, AeroGRID, IGN, IBS, swisstopo, and the GIS User Community
 Elaboração: Nogueira, C. (2015)

4.3 Os novos objetos imobiliários e as novas características de expansão metropolitana contemporânea

Para além da localização dos imóveis, que representa uma novidade no espaço metropolitano da RMF, outra característica que justifica a utilização do adjetivo “novo” para qualificar os objetos imobiliários nos espaços circundantes de Fortaleza está na própria escala dos projetos: muitos dos novos empreendimentos têm substituído a lógica de produção de moradias para o mercado na escala de lotes nas áreas de expansão⁹¹, pela lógica de produção em conjunto⁹². Portanto, os impactos dos grandes projetos nos processos de urbanização tendem a ser de grandes proporções, já que muitos deles ocupam áreas de aproximadamente 100 hectares.

Formas de produção de moradias em conjunto foram, pois, largamente difundidas na RMF, mediante a implantação de gigantes conjuntos habitacionais nas áreas limítrofes de Fortaleza, nos municípios de Caucaia, Maracanaú e Pacatuba (na década de 1980). Entretanto, nesse período, o Estado foi o grande agente indutor das novas formas de organização do espaço no entorno da capital, desencadeando uma expansão de Fortaleza como parte de um projeto industrial desenvolvimentista, planejado, com forte intervenção direta do poder público não apenas na provisão de moradias, mas também no provimento de infraestruturas e de meios de consumo coletivo necessários à população.

Na atualidade, mais do que produzir casas e vender lotes, parte significativa das novas ofertas residenciais de mercado nas áreas de expansão buscam criar espaços fechados, dotados de segurança, áreas de lazer e, em muitos casos, serviços internos, que diminuem a necessidade de se estabelecerem trocas materiais e imateriais com o espaço circunvizinho ao empreendimento, revelando uma autonomia desses novos objetos imobiliários em relação ao espaço do entorno.

Os empreendimentos residenciais condominiais são portadores de regimento interno próprio⁹³ e regulação própria das formas de utilização das áreas

⁹¹ Especialmente nos setores de expansão sudeste.

⁹² A pesquisadora Teresa B. Salgueiro (1994, p. 87) detectou processos semelhantes em Portugal. Segundo a autora, essa tendência seria uma das características da passagem de uma metrópole industrial para uma metrópole pós-industrial.

⁹³ Conforme estabelecido pela Lei nº 4591, de 16 de dezembro de 1964.

de uso comum intramuros. Eles também trazem para a esfera individual e para a das famílias (esfera privada) a responsabilidade pela preservação do mobiliário interno, mediante contribuição financeira dos próprios moradores.

Essas características também revelam algumas mudanças em relação aos processos de expansão metropolitana anteriores na RMF, já que os empreendedores imobiliários passam a converter boa parte dos meios de consumo coletivo, outrora fornecidos pelo Estado, em mercadorias que serão utilizadas como elementos de valorização dos imóveis, o que repercute no preço final desses produtos. Conforme apontado no capítulo 1, a criação de espaços privatizados – de comunidades homogêneas em relação ao perfil socioeconômico –, a eliminação dos espaços públicos e a transferência de responsabilidades outrora do âmbito público para a esfera privada podem ser consideradas como características típicas do processo de urbanização neoliberal (THEODORE; PECK; BRENNER, 2009), que passa a predominar nos espaços de expansão da RMF.

Sendo assim, se existe *deficit* de infraestruturas físicas ou sociais em determinado subespaço foco de interesses imobiliários (fato recorrente na RMF, como destacado no capítulo 3), os empreendedores (notadamente aqueles com elevado volume de capital) possuem capacidade financeira e técnica para reverter tal situação de precariedade, mediante investimentos em infraestruturas físicas e sociais, como escolas, áreas de lazer, redes de drenagem, pavimentação, iluminação, entre outros, que passam a integrar o processo de produção dos próprios imóveis nas áreas de expansão.

É nesse contexto que o consumo “coletivo” tende a ser limitado pela capacidade econômica dos indivíduos de pagar pelo acesso às infraestruturas e aos serviços, e que o processo de mercadificação dos espaços se intensifica, produzindo tipos de fragmentos autônomos de cidades privadas nos espaços de expansão. Nessa perspectiva, os indivíduos que compram unidades residenciais tornam-se também compradores de serviços urbanos (lazer, segurança, educação, saneamento, entre outros) e, por consequência, pessoas menos dependentes dos serviços públicos oferecidos pelos municípios e estados. Isso ficou explícito na fala de uma representante de empresa que atua na RMF lançando grandes loteamentos fechados em Maracanaú e Eusébio:

Em Fortaleza não existem mais terrenos no porte de loteamento que a gente quer [...] a empresa viu que loteamento fechado agrega mais valor. É muito mais interessante morar em um loteamento fechado com toda segurança, infraestrutura e lazer, do que em loteamento aberto. [...] as áreas mais procuradas para esse tipo de empreendimento são Eusébio e Maracanaú (Ex-diretora financeira e atual diretora comercial da empresa).

Assim, para além de redefinições locacionais, a expansão metropolitana via atividade imobiliária indica uma inflexão do ponto de vista da governança, de forma a prevalecer atualmente uma espécie de *laissez faire* urbano, em que a ação direta do Estado nesses espaços passa a ser, sobretudo, a criação de ambiente favorável ao desenvolvimento de novos negócios, incluindo o imobiliário e intervenções pontuais. As localizações são estabelecidas mais pelos interesses de empreendedores em explorar determinadas características do lugar e pelas conveniências de agentes de elevado poder econômico.

Sendo assim, esses novos produtos imobiliários apresentam não apenas novas formas de morar, mas soluções individuais via mercado, para problemas sociais. Eles constituem o que alguns autores (HARVEY, 2006b MCKENZIE, 2006) têm intitulado “privatopias imobiliárias”. Sobre a privatopia, Mckenzie (2006, p. 208) faz a seguinte observação:

[...] for some people it represents the pursuit of utopian aspirations through privatization of public life. And within privatopia, the terms and conditions of life are defined by developer-drafted contracts that are often at odds with the norms and expectations of liberal democracy⁹⁴.

Desse modo, os governos locais passam a agir visando a diminuição das barreiras burocráticas e legais⁹⁵ e, em alguns casos, para a expansão de algumas infraestruturas físicas, principalmente aquelas associadas à circulação, conectando os espaços de expansão a outros que possuem maior diversidade de oferta de serviços de uma ocupação consolidada em Fortaleza. Com investimento público no melhoramento de redes de proximidade territorial da RMF, novos terrenos foram

⁹⁴ [...] para algumas pessoas ela representa a busca de aspirações utópicas através da privatização da vida pública. E, dentro da privatopia, os termos e condições de vida são definidos por contratos elaborados pelo desenvolvedor, que muitas vezes estão em desacordo com as normas e expectativas da democracia liberal (MACKENZIE, 2006, p. 208, tradução...).

⁹⁵ Maior celeridade na aprovação de projetos, criação de acordos e parcerias público-privadas, alterações nas legislações que regula o uso do solo nos espaços urbanos com o objetivo de diminuir constrangimentos à produção imobiliária.

liberados para a incorporação, mesmo que para isso o próprio Estado tenha recorrido ao endividamento.

Em geral, esses empreendimentos têm utilizado elementos considerados raros nas grandes metrópoles como natureza, segurança, tranquilidade e amplos espaços, contrapondo-se às propostas imobiliárias predominantes na capital. Porém, esse afastamento da vida urbana é relativizado, na medida em que um dos principais atributos do empreendimento, amplamente anunciado, é a alta conectividade com as centralidades de Fortaleza.

Figura 4 – Material de divulgação do condomínio Park Maracanaú

Mapa fora de escala meramente ilustrativo.

LAZER

- SALA DE CINEMA
- FITNESS
- SALÃO DE FESTAS
- SALÃO DE JOGOS
- ESPAÇO GOURMET
- PARQUE AQUÁTICO
- PLAYGROUND
- VÔLEI DE AREIA
- MINI-CAMPO
- QUADRA POLIESPORTIVA
- SAUNA

SEGURANÇA

- 100% MURADO OU CERCADO
- VIGILÂNCIA MONITORADA 24H*

INFRAESTRUTURA

- REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA
- ACESSO DUPLICADO, ASFALTADO E ARBORIZADO
- RUAS ASFALTADAS OU COM INTERTRAVADOS
- GERADOR EÓLICO
- REDE DE ÁGUA

Nome:

E-mail: Fone:

Fonte: Sobi imóveis.

Embora se trate de um processo recente na RMF, essa forma de expansão protagonizada por agentes privados foi largamente difundida nos EUA, entre as décadas de 1990-2000⁹⁶, e, assim como no Brasil, também esteve associada a mudanças na política de crédito imobiliário. Já na América Latina, trata-

⁹⁶ De acordo com McKenzie (2006), comunidades privadas existem nos EUA, pelo menos, desde a metade do século XIX, contudo, elas se multiplicaram nas últimas décadas do século XX. Segundo o autor, 2004, aproximadamente um sexto da população norte-americana vivia em comunidades privadas.

se de um processo que ganhou força na década de 1990. Essas mudanças são consideradas efeitos da internalização da agenda neoliberal dos governos locais e do fortalecimento do capital financeiro-imobiliário nos últimos anos, consideradas por Mattos (2004, p. 168) como crescimento da gestão urbana subsidiária, no fortalecimento da ação privada. Para o autor, portanto, são

[...] mudanças no enfoque da gestão urbana, marcada por uma rápida e definitiva obsolescência das propostas sobre planejamento normativo impostas após a Segunda Guerra Mundial. Elas foram substituídas por uma modalidade compatível com o discurso da subsidiariedade estatal, cujo objetivo explícito era remover, enfraquecer ou neutralizar as concepções mais intervencionistas, que tinha pretendido – sem nenhum sucesso, na maioria dos casos – controlar ou regular os processos de apropriação privada do solo.

Sobre esse fenômeno, nas cidades americanas, McKenzie (2006, p. 91) tece o seguinte comentário:

Cities now have a way to grow without building new infrastructure or providing services to more consumers. Instead, they require developers to build the infrastructure and pass the cost along to buyers, and arrange for the community association to provide services, paid for by owners' assessments. Yet, local governments collect a full share of property taxes from these new residents⁹⁷.

Já na América Latina, os estudos de Riwilis (2011) em Buenos Aires, de Aguilar (2002) na cidade do México e de Hidalgo (2008) no Chile têm observado novas características na expansão das respectivas metrópoles, a partir do maior protagonismo dos agentes privados na produção de novas configurações espaciais. Isso tem indicado que as mudanças políticas e econômicas ocorridas ao longo do fim do século XX têm desencadeado alguns processos semelhantes nos principais espaços metropolitanos da região, entre os quais estão o aumento da mobilidade residencial em direção às áreas de expansão e a implantação de megaprojetos imobiliários típicos do período de globalização.

⁹⁷ “As cidades agora têm uma maneira de crescer sem construir novas infraestruturas ou prestar serviços a mais consumidores. Em vez disso, elas exigem que os desenvolvedores construam a infraestrutura e repassem o custo para os compradores, e providenciem para que a associação comunitária preste serviços, pagos pelos proprietários através de taxas. No entanto, os governos locais cobram uma parcela total dos impostos sobre a propriedade desses novos residentes” (MCKENZIE, 2006, p. 91, tradução nossa).

Deve-se destacar que, ao analisar a expansão para os espaços do entorno de Fortaleza, nota-se que esse recente processo de intensificação da produção imobiliária para o mercado manifesta particularidades, especialmente no que se refere à variação das tipologias das novas ofertas residenciais. Essas distintas tipologias estão visivelmente em conformidade com a localização em relação à totalidade do espaço metropolitano e, sobretudo ao perfil socioeconômico que forma sua demanda real.

Na RMF, os novos espaços residenciais produzidos no entorno de Fortaleza podem ser identificados em dois grandes tipos: os condomínios residenciais (ou fechados) e os loteamentos fechados. Os condomínios fechados podem ser definidos como “[...] edificações ou conjunto de edificações construídas sob forma de unidades isoladas, destinadas a fins residenciais ou não residenciais⁹⁸”. Nesse tipo de construção, para cada unidade caberá uma fração ideal do terreno e de coisas comuns. No caso dos novos empreendimentos no entorno de Fortaleza predominam os residenciais fechados horizontais.

Já os loteamentos fechados são considerados uma espécie de híbrido entre condomínios residenciais e loteamentos comuns. A principal característica dessa tipologia é a abertura de vias de circulação cercadas por muros e de acesso interno controlado. Os lotes são vendidos para a construção de casa, e há diretrizes internas específicas para a construção dos empreendimentos cujo espaço interior conta com áreas de lazer e de consumo próprias.

Na RMF, alguns desses lançamentos imobiliários têm sido vendidos com o título de bairro planejado, constituindo-se formas de ocupação menos especializadas, já que buscam a mistura de usos e, com isso, maior autonomia em relação ao espaço circundante. Normalmente, esses empreendimentos mesclam a venda de lotes residenciais, comerciais e unidades em condomínios fechados prontos e integrados ao projeto, combinando diferentes tipologias.

Os grandes loteamentos fechados e bairros planejados estão presentes apenas nos espaços fora de Fortaleza, já que a legislação da capital não permite a implantação desse tipo de empreendimento. Desse modo, os empreendedores

⁹⁸ A Lei 4.591/64 dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

aproveitam a grande disponibilidade de terrenos e uma maior flexibilidade da legislação dos municípios do entorno para implantar esse modelo de produto imobiliário, e assim oferecer uma mercadoria diferente das ofertas residenciais predominantes na capital.

Uma parte relevante desses empreendimentos em forma de loteamentos fechados, e até alguns grandes condomínios, ocupam uma área acima de 100 hectares, constituindo-se, de fato, verdadeiros territórios autônomos com lógicas de ocupação e urbanização próprias dentro dos territórios político-administrativos dos municípios. Para Salgueiro (1998), esse tipo de fenômeno é uma das principais características que indicam a substituição de espaços segregados e hierarquizados – típicos da cidade industrial – por cidades fragmentadas. Nas cidades fragmentadas, ocorrem ocupações pontuais e intensivas do solo. Entre as principais particularidades das formas de ocupação fragmentada está

[...] a existência de enclaves, (...) que introduzem uma diferença brusca no tecido que as cerca, seja um centro comercial numa periferia rural ou um condomínio de luxo no meio de um bairro popular. Desta característica resulta a existência de rupturas entre tecidos justapostos, as quais substituem a continuidade anterior (SALGUEIRO, 1998, p. 41).

Somados às áreas totais desses grandes empreendimentos, detecta-se que os espaços de expansão de Fortaleza possuem aproximadamente 24 quilômetros quadrados de área planejada, de acesso restrito e com processo de urbanização liderado por empreendedores imobiliários. Em termos proporcionais, essa área equivaleria a 8% do território de Fortaleza. Apenas o novo projeto que prevê a construção de um Alphaville no município de Eusébio irá ocupar uma área de 18 quilômetros quadrados, constituindo uma “nova cidade” dentro do município.

Nos próximos tópicos será realizada uma caracterização mais detalhada dos processos de criação de novas frentes de expansão geográfica do capital imobiliário, estabelecendo sua relação com as mudanças verificadas no Brasil (capítulo 1) e as especificidades da RMF (capítulo 2).

4.4 Frentes de expansão dos negócios imobiliário-residenciais: leste/sudeste da RMF

As frentes de expansão de novos projetos residenciais em espaços de baixa densidade são formadas por uma parcela do espaço do entorno de Fortaleza que, mesmo possuindo formas de ocupação heterogênea, apresentam padrões menos intensivos de utilização do solo, com baixa densidade construtiva e demográfica. Um dos principais atributos desses espaços é a grande presença de banco de terras, em que prevalecem os aspectos naturais (sem uso aparente) e uma ocupação ainda rarefeita, com vastos intervalos espaciais entre os setores mais adensados. Os dados sobre mobilidade residencial (capítulo 3) têm apontando que esse setor de expansão tem recebido uma grande quantidade de novos moradores com alto nível de renda e elevada escolaridade. Aproximadamente 29% dos novos moradores chefes de família que migram para esse setor da metrópole possui nível superior.

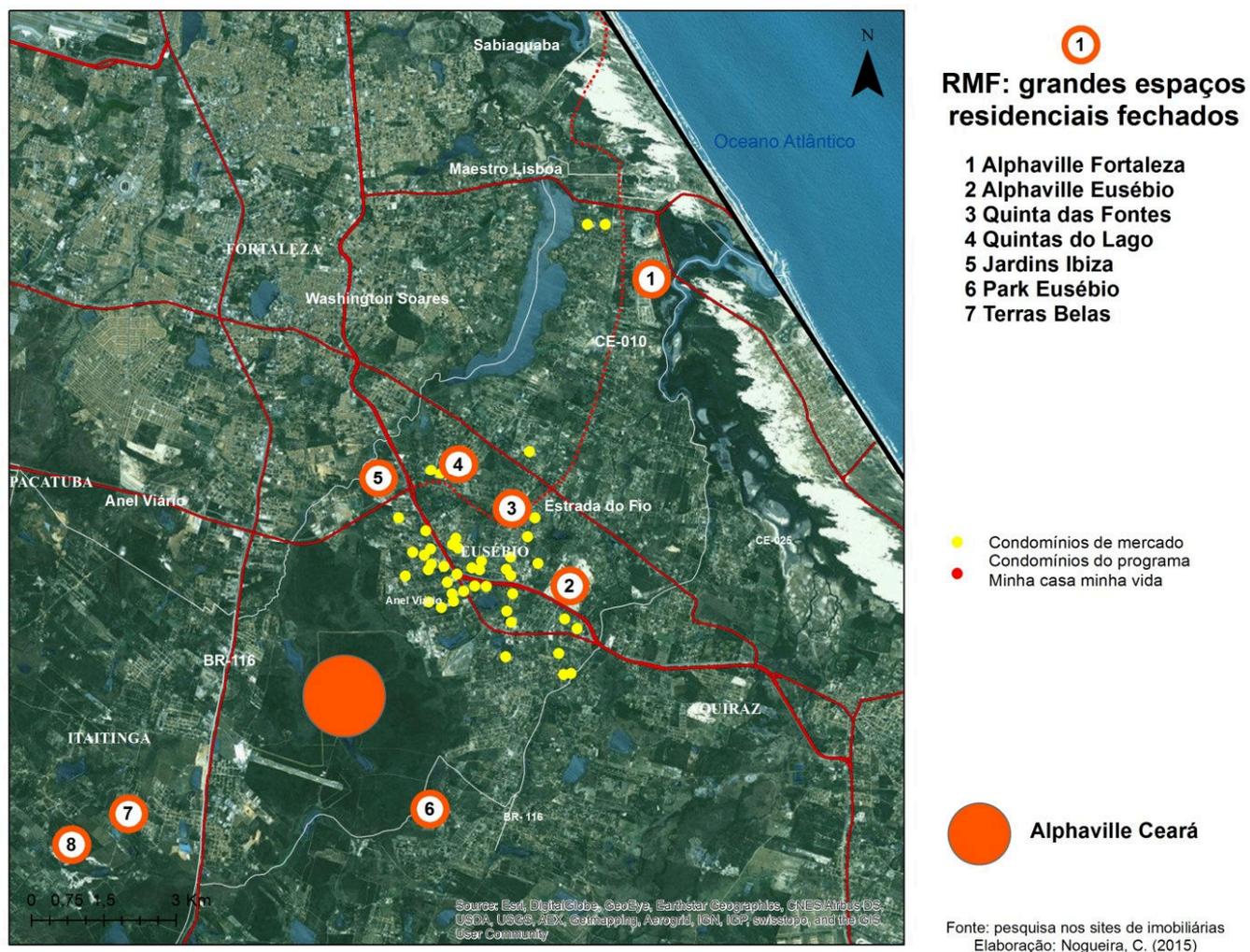
Os principais núcleos de ocupação concentram-se nas proximidades de importantes vias regionais de ligação com Fortaleza. Abrangem um eixo que parte da CE-085 e desce longitudinalmente em direção à BR-116, contornando Fortaleza a leste/sudeste, abarcando principalmente o município de Eusébio, mas atingindo também alguns trechos de Aquiraz e Itaitinga.

De acordo com as plantas de loteamentos disponibilizadas pelas prefeituras, pode-se identificar que nesses espaços, até o final do século XX, o processo de produção imobiliária ocorreu mediante a implantação de loteamentos simples, utilizados, notadamente, para práticas de veraneio rural e litorâneo, em que predominava a lógica de produção no lote. Nesses loteamentos coexistiram moradias de uso ocasional e permanente, inclusive de população de baixa renda, que passou a buscar terrenos mais baratos para a realização da produção doméstica da moradia.

Atualmente a paisagem desse espaço ainda não revela fortes traços de artificialização, e em alguns trechos é possível encontrar, até mesmo, grandes propriedades utilizadas para a prática de agricultura, a criação de animais, o estabelecimento de granjas de grande porte, denotando o que aparentemente

seriam resíduos de ruralidade na paisagem. Na realidade, a presença de grandes glebas não parceladas e de terras sem uso aparente nesse setor certamente significa que essas terras, há décadas, são utilizadas como reserva de valor e para práticas especulativas.

Mapa 11 – Frente de expansão imobiliária a leste/sudeste de Fortaleza



Elaboração: Nogueira (2014).

Figura 5 - Horta no município de Eusébio



Fonte: Nogueira (2015)

Outras formas de ocupação desse espaço são visíveis pela presença de zonas de especialização funcional, que incluem áreas com indústrias próximas ao anel viário, e no terreno lindeiro à BR-116, onde está localizada uma importante fábrica de pastificio⁹⁹. Além da zona industrial, detecta-se a existência de um corredor de concentração de empresas de prestação serviços e terceirização ao longo da CE-40. Todas essas atividades acima descritas se beneficiam da proximidade com Fortaleza e de estímulos fiscais, que incluem diminuição de impostos e até doação de terrenos para a construção de empresas, seguindo a lógica da “guerra fiscal” para a atração de investimentos. No que se refere ao patrimônio natural, as características são marcantes, e incluem a presença de lagoas, rios e até um mangue.

A partir do início dos anos 2000 se verificam alterações significativas nas formas de produção desse espaço, desencadeadas, notadamente, pela crescente dinamização das atividades imobiliárias, voltadas para segmentos de alta e média renda. É nesse período que se evidencia a ação de empreendedores imobiliários, que passam a atuar nos espaços do entorno de Fortaleza, convertendo o uso do solo mediante construção de grandes empreendimentos residenciais fechados.

⁹⁹ Fábrica de biscoitos, massas e torradas Fortaleza.

Os investimentos públicos realizados em rede de infraestrutura viária constituem fatores que, indubitavelmente, ampliaram as possibilidades de emergência do processo descrito, já que no final da década de 1990 inicia-se o melhoramento da Avenida Washington Soares, eixo de valorização imobiliária em Fortaleza desde o final dos anos 1980. A rodovia CE-040 (uma espécie de prolongamento da Washington Soares) também foi reformada, pelo governo do Estado¹⁰⁰, dentro das ações do poder público que objetivavam ligar Fortaleza às praias do litoral leste. Desde a reforma, o acesso aos municípios localizados a leste/sudeste de Fortaleza foi facilitado, e os terrenos lindeiros à rodovia ficaram mais atrativos para a implantação de novos investimentos.

A partir do início deste século, uma série de notícias publicadas nos jornais locais passou a destacar as tipologias residenciais emergentes na RMF leste/sudeste de Fortaleza. Títulos como “A nova fronteira do sonho” ou Eusébio “A bola da vez no mercado imobiliário” foram utilizados para ilustrar a intensificação da dinâmica imobiliária a leste/sudeste de Fortaleza. A mudança no perfil das atividades imobiliárias provocou, a partir de meados dos anos 2000, uma elevação significativa no preço dos terrenos nessa área de expansão, dificultando a implantação de novos empreendimentos voltados para segmentos de menor renda nos setores de concentração de novos projetos imobiliários, como os imóveis do programa Minha Casa Minha Vida. Logo, esse setor da metrópole se converteu, ao longo da década passada, no espaço em que predominam empreendimentos voltados para uma população de média e alta renda em busca de tipologias habitacionais diferentes das ofertadas em Fortaleza. Esse fato fica nítido na fala de um dos incorporadores entrevistados:

A gente acha que o morador de Fortaleza, tem alguns que têm tendência para não verticalização, Fortaleza cresce naturalmente para esse lado, lado leste e lado sul, mas lado oeste é classe c e d, classe a e b mais pro lado leste e lado sul; a gente acha, por exemplo, que pela proximidade com o Porto das Dunas, pela proximidade com Aquiraz, que tem um empreendimento grande que é o Aquiraz Riviera, que tem campo de golfe, nós vamos fazer uma conurbação entre Fortaleza Eusébio e Aquiraz, essa conurbação (sic). (Diretor de uma incorporadora e construtora que atua em Fortaleza e Eusébio).

¹⁰⁰ Em 2009 foi iniciada uma obra de duplicação.

Em 2001 ocorreu a inauguração do primeiro empreendimento da marca Alphaville Urbanismo e, nos anos seguintes, de outros três grandes loteamentos fechados: Quintas do Lago (2003), Alphaville Eusébio (2004) e Jardins Ibiza (2007). A implantação sucessiva de grandes empreendimentos e a participação de grandes empresas na implantação desses objetos corroboraram a consolidação da frente de expansão como uma das áreas preferencias para a implantação de projetos residenciais para as classes abastadas fora de Fortaleza.

Conforme indica o quadro abaixo, essas grandes tipologias residenciais, além de espaços de moradia, também apresentam uma série de serviços internos que incluem forte aparato de segurança, com entrada controlada, academias, centros esportivos, e até centros comerciais internos, revelando autonomia significativa em relação ao restante do território. Além dos loteamentos fechados, a presença de condomínios é marcante na paisagem. A pesquisa junto à prefeitura e a incorporadoras identificou aproximadamente 60 condomínios residenciais implantados nessa fronteira de expansão, a partir dos anos 2000.

Quadro 2 – RMF: características dos grandes empreendimentos imobiliários fechados na frente de expansão leste/sudeste da RMF

EMPREENHIMENTO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA TOTAL/ M ²	Nº DE UNIDADES	CARACTERÍSTICAS
Alphaville Fortaleza	Alphaville CE-025	1.188.200	797	Loteamento fechado com clube esportivo equipado com quadras de tênis, piscinas, quadra poliesportiva, campos de futebol, salão social, restaurante, lanchonetes, padarias, postos de gasolina, 306.977m ² de área de preservação permanente.
Alphaville Eusébio	Eusébio CE-040	534.313	497	Loteamento fechado com lago interno, clube esportivo equipado com quadras de tênis, piscinas, quadra poliesportiva, campos de futebol, salão social, restaurante e lanchonetes.

Alphaville Ceará	Eusébio BR-116	18 00.000		Grande complexo imobiliário fechado.
Quintas do Lago Eusébio	Eusébio CE-040	312.000	283	Loteamento fechado com riacho artificial, centro comercial interno, e serviços (bombeiro, eletricista, <i>baby sitter</i> , farmácia, encanador) controle de acesso por cartão magnético, câmeras, patrulhamento motorizado.
Jardins do Lago	Eusébio CE-040	230.000	159	Loteamento fechado com riacho artificial, centro comercial interno, e serviços (bombeiro, eletricista, <i>baby sitter</i> , farmácia, encanador) controle de acesso por cartão magnético, câmeras, patrulhamento motorizado.
Jardins Ibiza	Eusébio CE-040	386.000	360	Lago interno, clube esportivo com quadras de tênis, futsal, academias de ginástica.
Golden Park	Itaitinga BR-116	-	1400	Loteamento fechado com área comercial, heliponto, campo de futebol, quadra poliesportiva, salão de jogos, playground, academia e área comercial.
Terras Belas	Itaitinga BR-116	585.000	785	Piscina semiolímpica, quadras poliesportiva, quadra de tênis, campo de futebol, área verde.

Fonte: trabalhos de campo e pesquisa nos sites de imobiliárias e de prefeituras municipais.

Do ponto de vista morfológico, as formas de ocupação do espaço nesse setor de expansão têm desenvolvido um padrão mais difuso das moradias, em que se podem identificar a presença de grandes intervalos espaciais entre as construções e a forte presença de lotes não ocupados. A implantação acelerada

desses novos objetos imobiliários tem introduzido bruscas diferenças no tecido sócio-espacial que os cercam, e não raro esses empreendimentos têm sido implantados nas proximidades de sítios, chácaras, indústrias leves e até mesmo de residências da população de baixa renda.

Nesse contexto, fica claro que o processo de urbanização encontrado nessa frente de expansão da RMF apresenta traços semelhantes às descrições publicadas por autores como Dematteis (1998), Salgueiro (1998), Moclus (1998), ao abordarem as formas de expansão das metrópoles europeias. As principais características das novas formas de expansão são: substituição das formas de expansão compacta (características das cidades industriais) por formas mais dispersas de ocupação orientadas pelos interesses imobiliário/fundiários; lógica centro-periferia, substituída por lógicas de conexão em rede, em que o par automóvel individual/infraestrutura viária passa a ser decisivo na conexão dos pontos; maior autonomia dos espaços residenciais e dissociação do entorno imediato.

Além disso, é particularidade dos novos espaços de expansão o *deficit* de espaços públicos, suprimindo algumas das principais características das cidades: possibilidade de trocas e encontro entre diferentes, predominando o encontro entre iguais. No entorno desses grandes empreendimentos não se constata a presença de praças, de locais de encontro entre os moradores ou de comércios. Assim como nos espaços descritos pelos autores mencionados acima, na frente de expansão residencial leste/sudeste ainda não se observa uma diversidade de serviços e centralidades expressivas, embora nos últimos anos alguns empreendimentos como um shopping center e supermercados tenham sido implantados nesses espaços de expansão.

A modificação dos espaços em questão a partir dos novos investimentos imobiliários tende a continuar nos próximos anos, especialmente em virtude da realização de duas grandes obras com potencial para redefinir o perfil imobiliário da RMF. A primeira obra, um investimento público, que deve ligar a Avenida Maestro Lisboa ao Quarto Anel Viário metropolitano, trata-se da Avenida CE-010. O argumento utilizado para a construção desse empreendimento seria a ligação do anel viário ao porto do Mucuripe. Essa avenida cruza verticalmente o município de

Eusébio, aumentando as possibilidades de ampliação da proeminente dinâmica imobiliária em curso nos bairros Sapiranga/Coité, consolidando o setor leste/sudeste como novos espaços de moradia para segmentos de maior renda.

Figura 6 - Construção da Avenida CE-010



Fonte: Nogueira (2014).

A outra obra, fruto da iniciativa privada, tem sido anunciada como o maior investimento imobiliário da história do Ceará. Trata-se da construção de um megaempreendimento imobiliário de 18.000 quilômetros quadrados¹⁰¹, que deve ser implantado entre a CE-040 e a BR-116, aprofundando as mudanças sócio-espaciais nesse setor da RMF (ver tópico 4.6).

Algumas leis que regulam o uso do solo nos territórios de expansão dessas atividades têm sido flexibilizadas para dar maior liberdade à construção desses empreendimentos. A câmara dos vereadores aprovou uma alteração no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) que autoriza a construção de prédios de até 60 metros no município¹⁰² (mediante o pagamento da outorga onerosa do direito de construir). Essa alteração beneficia as áreas próximas à CE-010 e o terreno onde deverá ser construído o Alphaville Ceará, permitindo, dessa

¹⁰¹ Fonte: Diário do Nordeste, 31/08/2012.

¹⁰² Anteriormente o máximo permitido era 18 metros, equivalente a quatro andares.

forma, uma modificação das tipologias construtivas no município, até hoje caracterizadas pela presença de condomínios horizontais. Com essas alterações, a prefeitura pretende incentivar a criação de um corredor comercial às margens da CE-040. Inclusive, foi anunciada por um empresário local, proprietário de uma empresa de metais pesados, a intenção de construir torres comerciais (3) e residenciais (45) nos terrenos próximos dessa via.

Outras medidas legais já haviam sido tomadas anteriormente com o objetivo de implantar um ambiente mais favorável à implantação de loteamentos fechados, como a aprovação da Lei 542 de 2005, que regulariza os loteamentos e permite que as áreas de uso público e os espaços livres obrigatórias na implantação dos loteamentos (nos termos da Lei nº 6766 de 1979) sejam permutadas por outras áreas indicadas pela prefeitura.

4.5 Os agentes da produção dos novos objetos imobiliários na frente de expansão leste/sudeste da RMF

Ao longo do texto foi revelada a proeminência dos agentes do setor imobiliário na produção de novos espaços de expansão em setores de baixa densidade fora de Fortaleza. Neste tópico, pretende-se realizar uma caracterização desses agentes e das suas escalas de atuação. Essa caracterização torna-se especialmente importante na atual conjuntura, já que, conforme indicou Pereira (2011), com a integração do capital financeiro ao imobiliário ocorreu uma complexificação do perfil desses agentes.

De maneira geral podem-se identificar dois perfis de empresas que atuam nesse espaço de expansão: grandes empresas, que produzem loteamentos fechados e condomínios de luxo, e empresas locais e regionais, em geral lideradas por engenheiros, que aproveitaram o crescimento imobiliário no município e passaram a edificar condomínios voltados para segmentos de média renda beneficiados pela ampliação dos financiamentos do SFH.

No primeiro perfil se detectou a existência de empresas de atuação em escala nacional, demonstrando que as metamorfoses espaciais na RMF, diferente do que ocorreu até o fim da década de 1990, atualmente também são desencadeadas

por ação direta de agentes de fora do espaço metropolitano de Fortaleza. Entre essas empresas estão a Alphaville Urbanismo (São Paulo) e a FGR (Goiás).

Foi constatada uma parceria internacional para o lançamento de um projeto¹⁰³ que integrava loteamento fechado, grandes condomínios de apartamentos e casas. O empreendimento Quinta das Fontes seria lançado com a participação de capital espanhol, português e cearense, por meio de parceria entre empresários locais e a DDC-DicoDulimar, sociedade internacional de construções. O investimento previsto seria de R\$140.000.000. O grupo internacional constituído em 2003, além de operar no Brasil, possui investimentos no mercado imobiliário Alemão, Cabo Verdiano, atuando em projetos não apenas residenciais, mas também turísticos, empresariais e até hospitalares. No Ceará, além do Quinta das Fontes, o grupo investiu na construção de um resort no litoral leste (Uruaú). Essa parceria indica que houve tentativas de integrar esses espaços de expansão ao circuito internacional dos fluxos financeiro-imobiliários.

Contudo, as transformações de grande proporção têm sido impulsionadas por empresas de origem nacional. A Alphaville Urbanismo implantou dois empreendimentos no município de Eusébio e iniciou as obras de um terceiro projeto em 2014. As dimensões do novo empreendimento deverão superar o dobro da soma dos outros dois construídos nesse território. Essa empresa, fundada em 1995, tornou-se especialista em lançamento de empreendimentos horizontais. A partir de 2006, a Gafisa S/A (outra grande empresa do mercado de incorporação e construção) adquiriu 60% da Alphaville Urbanismo e opera no mercado de capitais desde 2006, quando lançou o primeiro lote de ações na BOVESPA. No Ceará, a Alphaville Urbanismo tem atuado em parceria com um grande empresário industrial, detentor de uma parte significativa de terras nos espaços de expansão do setor leste/sudeste (caso detalhado no próximo tópico).

Outra empresa com origem fora do Ceará é a FGR Urbanismo. A empresa de origem goiana, criada em 1986, atua construindo empreendimentos em metrópoles do Norte, Nordeste e Centro-Oeste do Brasil. No Ceará, lançou o condomínio Jardins Ibiza (2007), seguindo padrões semelhantes aos projetos

¹⁰³ O projeto tinha conclusão prevista para o ano de 2007, porém as obras iniciadas em 2005 não foram concluídas até 2016.

implantados em outras metrópoles do país. Para a implantação do empreendimento, a FGR estabeleceu parceria com um empresário local do setor de metalurgia, o mesmo empresário que anunciou a intenção de lançar um projeto de um novo shopping center no município de Eusébio, que deverá ser instalado nas proximidades da avenida CE-010, estando em processo de construção¹⁰⁴.

Já a empresa cearense Terra Brasilis lançou no município o loteamento Quintas do Lago e tem se especializado nesse tipo de empreendimento horizontal. A construtora tem expandido suas ações para outros municípios nordestinos, estabelecendo parceria com o grupo de investimento inglês chamado Key Worth.

Os loteamentos em implantação no território do município de Itaitinga Golden Park, no Eusébio, e Eusébio Park, em Aquiraz, são projetos lançados pela empresa Sobi Imóveis com um padrão voltado a segmentos de renda de menor poder aquisitivo, ao contrário dos empreendimentos lançados pelas empresas anteriormente mencionadas. A Sobi é uma incorporadora de propriedade de um grupo com atuação em todo o Nordeste e nasceu de uma associação entre empresas do Recife e da Paraíba (Imobi e Solida). Lança grandes empreendimentos imobiliários nas duas frentes de expansão metropolitana (de baixa densidade e alta densidade). Para atuar no mercado da RMF, a Sobi contou com uma parceria local da VIP Imobiliária. Portanto, em todos os grandes empreendimentos implantados nesse setor evidencia-se a presença de agentes de fora da RMF, que estabelecem parcerias com empresários que possuem maior conhecimento sobre o funcionamento do mercado imobiliário local.

A Sobi imóveis se especializou na incorporação de grandes empreendimentos, notadamente do tipo bairros planejados (loteamentos fechados com condomínios e áreas comerciais), tendo lançado cinco no total¹⁰⁵. A empresa atua com capital próprio e financia diretamente os próprios empreendimentos, não recorrendo a financiamentos externos ou ao mercado de capitais.

Além dessas incorporadoras, que atuam executando projetos de grandes dimensões, desde meados de 2000, empresas de origem local, que atuavam

¹⁰⁴ Fonte: Secretaria de infraestrutura do Eusébio.

¹⁰⁵ Golden Park em Itaitinga, EcoPark Maracanaú em Pacatuba, Lagos Country Resort em Cascavel e Park Eusébio em Aquiraz.

especialmente nos bairros do setor sudeste de Fortaleza, passaram a atuar nessa frente de expansão lançando condomínios voltados para segmentos de média e alta renda, com valores de até R\$ 600.000, dentro da faixa de financiamento imobiliário estabelecido pelo SFH. Em geral, essas empresas utilizam recursos próprios e dos compradores até a conclusão da obra, e logo em seguida as unidades são financiadas através de bancos¹⁰⁶.

4.6 Dos condomínios fechados à cidade privada

A magnitude do Alphaville Ceará, proposta completamente inovadora para os padrões da RMF, faz com que esse empreendimento apresente um elevado potencial de modificação da dinâmica imobiliária do espaço metropolitano de Fortaleza como um todo. O projeto deverá ser implantado em um terreno localizado ao sul do município de Eusébio (em torno de 1.750 ha, quase um terço do município), nas proximidades da Fábrica Fortaleza, de propriedade do empresário à frente do projeto imobiliário, considerado o dono da maior fortuna da região Nordeste.¹⁰⁷

Há muito tempo, essa vasta propriedade sem uso aparente é utilizada como reserva de valor, e ao longo de muitos anos alguns empreendimentos foram anunciados como propostas de uso para a área. Entre eles está um loteamento chamado Cidade Nova, que chegou a ser registrado na Autarquia da Região Metropolitana de Fortaleza (AUMEF), na década de 1980¹⁰⁸, porém o parcelamento das terras não foi executado, tendo permanecido o terreno em pousio social.

No ano de 2006, o *masterplan*¹⁰⁹ de um grande empreendimento foi apresentado à Secretaria do Meio Ambiente do Ceará. Porém, somente no ano de 2012 um novo empreendimento foi anunciado como uma parceria entre o empreendedor cearense e a Alphaville Urbanismo – o Alphaville Ceará. A espera pelo momento e por parceiros adequados para a realização do projeto foi divulgada pelo próprio empresário¹¹⁰:

¹⁰⁶ Informação coletada por meio de entrevistas realizadas com cinco construtoras que atuam nesse setor de expansão.

¹⁰⁷ De acordo com a lista de milionários da Forbes (2014).

¹⁰⁸ De acordo com a planta de aprovação fornecida pela prefeitura de Eusébio.

¹⁰⁹ Resolução nº 49, de 21 de dezembro de 2006 (DOE 02/02/2007)

¹¹⁰ O depoimento foi retirado de um vídeo promocional.

Nós somos possuidores, há muito tempo, no município de Eusébio, de uma vasta área. Essa área, sempre foi um sonho nosso (mesmo observando o crescimento de Fortaleza) que viéssemos a torná-lo um loteamento com conceito de cidade moderna. Então estivemos pesquisando, estivemos olhando a possibilidade de nós mesmos executarmos isso. E depois, evoluímos para a ideia de que deveríamos procurar uma empresa com *expertise* na área. E, depois de estudarmos muito, fomos procurar a Alphaville (sic). (Empreendedor responsável pela realização Alphaville Ceará).

A partir do depoimento do empresário, podemos inferir claramente como o controle sobre o tempo e o espaço torna-se importante para processos de valorização imobiliária. A capacidade de esperar durante décadas até encontrar as condições propícias para a implantação do empreendimento indica a posição vantajosa do empreendedor no processo de produção de novas configurações espaciais. O poder social do empresário também é revelado ao se perceberem mudanças no próprio Plano Diretor do município, alterado em 2014 tornando o projeto compatível com a legislação local. Além dessa capacidade de dominar o espaço absoluto, o depoimento a seguir também evidencia a importância da dimensão relativa para a valorização do empreendimento, notadamente quando o empresário se refere às condições de circulação.

Nota-se que o município de Eusébio, que está colado a Fortaleza, pelas suas condições geográficas e obedecendo este conceito do crescimento leste-sudeste, tem tido o impacto de uma grande valorização imobiliária. Se nós observarmos bem, hoje Eusébio já pode se considerar Fortaleza, porque está totalmente colado, de fácil acesso, e com obras estruturantes, projetadas e que ainda vão dar mais dinamismo à parte de mobilidade urbana (Empreendedor responsável pela realização Alphaville Ceará, sic).

Novamente, a mobilidade urbana, entendida nesse caso como oferta de infraestrutura viária, aparece como um dos atributos essenciais para a realização desse tipo de empreendimento fechado, que tende a exacerbar a fragmentação do espaço metropolitano. O Alphaville Ceará tem como expectativa abrigar uma população de até 340.000 pessoas, que deverão residir em um dos 3.000 lotes residenciais. Trata-se, portanto, de uma população maior que a de todos os municípios metropolitanos, exceto Fortaleza. Caso o projeto se concretize, será uma espécie de território com governo próprio dentro da RMF, com ruas e infraestruturas privadas.

Além dos lotes residenciais, o empreendimento contará com setor de indústrias leves e comerciais, com 12.000 m² de clube e 52.000 m² de área verde e praças, e será, portanto, uma espécie de cidade multifuncional.

Figura 7 – Projeto Alphaville Ceará



Fonte: Alphaville Ceará (divulgação)

4.7 Frentes de expansão dos negócios imobiliário-residenciais: oeste/sudoeste da RMF

Essa frente de expansão das atividades imobiliárias residenciais para mercado segue em direção a espaços em que predominam um padrão de ocupação planejado pelo Estado, com a presença gigantescos conjuntos habitacionais em Caucaia, Maracanaú e Pacatuba. Logo, trata-se de uma ocupação orientada e planejada nas décadas de 1970 e 1980. Conforme indicado, essas ações seguiram uma lógica industrial-desenvolvimentista e integravam o projeto de criação e planejamento da Região Metropolitana de Fortaleza. Esse processo de ocupação planejada deu origem a manchas de ocupação continua e compacta, de alta densidade e uma configuração espacial altamente artificializada a oeste/sudoeste de Fortaleza, especialmente em Caucaia e Maracanaú (onde também está localizado o distrito industrial) e em Pacatuba.

Trata-se de um setor que apresenta elevada conectividade com a cidade de Fortaleza (como evidenciaram os dados exibidos no capítulo 3) com acesso por grandes rodovias regionais e oferta de diferentes modalidades de transporte público (ônibus, vans, sistema de metrô). Parte significativa dos moradores dessa frente de expansão realiza movimentos pendulares diários para trabalho e estudo em direção à cidade núcleo.

Assim como a frente de expansão sudeste, essa outra frente tem recebido fluxos significativos de mobilidade residencial, especialmente dos indivíduos que saem de Fortaleza e passam a viver em casas de conjuntos habitacionais ou nas novas propostas imobiliárias que crescem nesse setor da RMF. Contudo, o perfil dos novos moradores é menos qualificado, já que dos chefes de família que saíram de Fortaleza para morar no município, menos de 4% possuem nível superior completo e a grande maioria (cerca de 85%) ganha até dois salários mínimos¹¹¹.

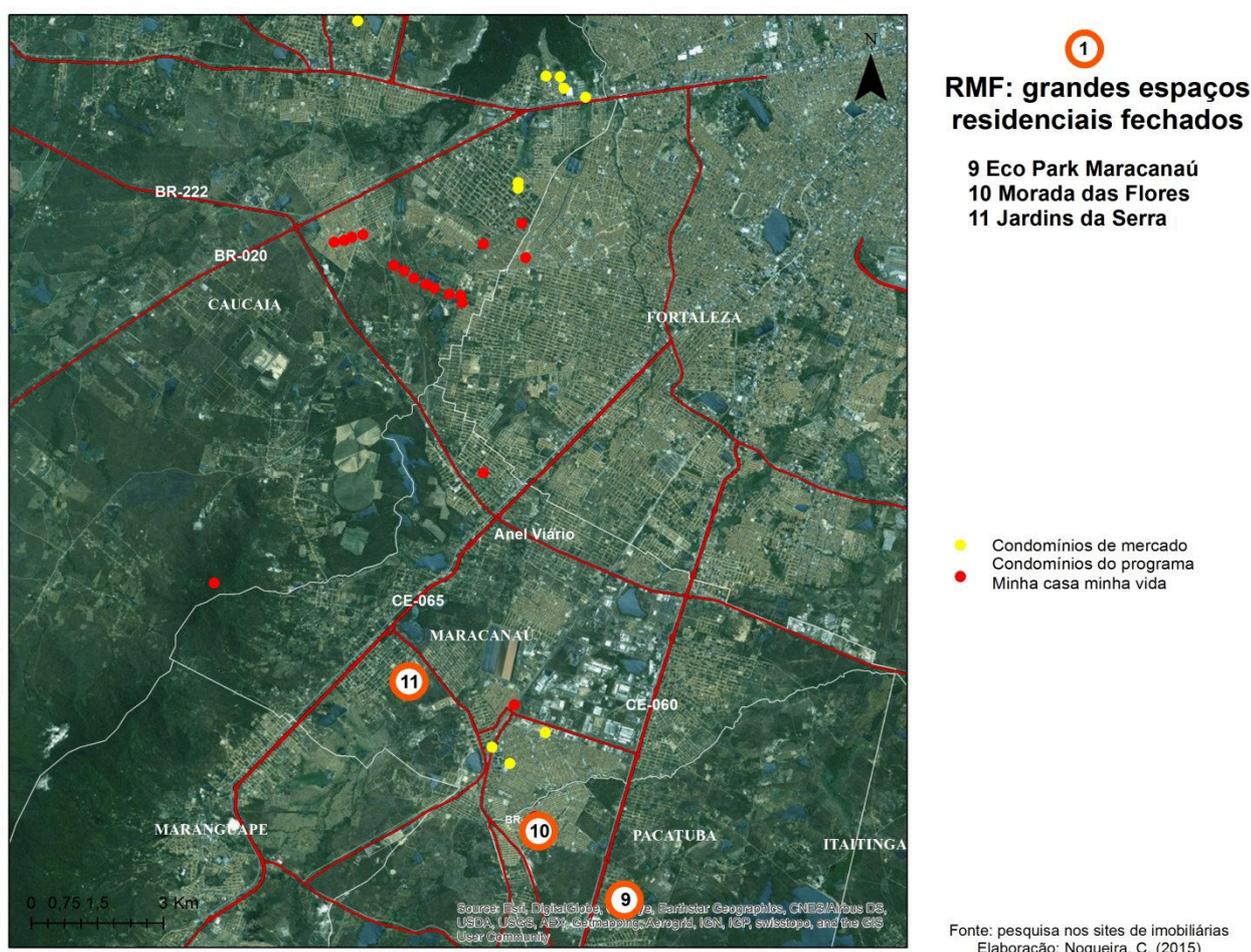
A partir do crescimento dos negócios imobiliários na RMF, essa frente de expansão tornou-se objeto de interesse para alguns empreendedores, especialmente para o lançamento de imóveis voltados para segmentos de médio-baixa e baixa renda. Diante da conjuntura favorável ao crescimento da produção imobiliária e das barreiras impostas pela propriedade privada da terra, essa frente de expansão tornou-se uma alternativa para a implantação de projetos direcionados a essa população de menor poder aquisitivo, que passara a acessar o crédito imobiliário e os subsídios do governo.

Nesse contexto, nos espaços circundantes dos grandes conjuntos habitacionais e nos terrenos lindeiros às vias de ligação regional, tem ocorrido desde meados da década passada a implantação de condomínios e até mesmo loteamentos fechados. Esse processo tem revelado a superposição de lógicas diferenciadas de urbanização: uma planejada pelo Estado, em um contexto de forte intervenção do poder público no século XX, e outra resultante da ação de agentes privados, em um período em que se verifica a diminuição da ação direta dos governos nos processos de urbanização e aumento do protagonismo dos empreendedores no século XXI.

¹¹¹ Dados das áreas de ponderação (IBGE) dos setores de expansão.

Contudo, a quantidade de novos investimentos em grandes projetos imobiliários nessa frente de expansão ainda é inferior à verificada à frente de expansão de baixa densidade, conforme ilustra o mapa 12. Além disso, ao contrário da expansão imobiliária no setor sudeste/leste de Fortaleza, o crescimento da produção imobiliária nessa frente de expansão ocorre de maneira mais compacta, contribuindo para o adensamento da ocupação.

Mapa 12 - Frente de expansão imobiliária a oeste/sudoeste de Fortaleza



Fonte: Nogueira (2015)

Um dos empreendimentos inovadores para os padrões predominantes nesse setor foi o loteamento fechado Jardins da Serra – Maracanaú, nas proximidades da rodovia CE-065¹¹². Assim como nos imóveis lançados no Eusébio,

¹¹² Embora sua entrada esteja localizada no município de Maracanaú, o empreendimento localiza-se na fronteira com Maranguape, e a construção encontra-se no território deste último.

esse empreendimento está localizado em área em que não se verificam espaços de convívio ou praças em seu entorno. Contudo, o seu interior, conta com áreas verdes, piscina, centro comercial e ostensivo aparato de segurança. Segundo os relatos dos corretores imobiliários que trabalham na venda de unidades desse empreendimento, os imóveis do loteamento estariam voltados principalmente, ao público consumidor formado por segmentos de média renda, notadamente profissionais liberais que atuam no distrito industrial do município de Maracanaú e investidores. A Avenida Padre Antônio Holanda, onde está localizado o empreendimento, foi duplicada pela prefeitura (2014) aumentando a acessibilidade entre a área de localização do loteamento e as centralidades de Maracanaú e de Fortaleza.

Nessa frente de expansão, nas proximidades da CE-060, no município de Pacatuba, está localizado outro grande empreendimento construído pela empresa Sobi imóveis, o Eco Park Maracanaú¹¹³. Trata-se de um loteamento fechado, possuindo mais de 700.000 metros de área de acesso restrito. Assim como o empreendimento anteriormente mencionado, essa é uma proposta imobiliária que segue uma tendência de privatização dos espaços, com autonomia em relação ao entorno próximo. Essas características foram claramente enfatizadas no material de divulgação dos empreendimentos. Além dos serviços internos disponibilizados no próprio empreendimento, os discursos publicitários tentam enfatizar o crescimento econômico do município de Maracanaú.

O Park Maracanaú é a primeira etapa do bairro planejado do Reserva ECOPARK. Está localizado à 3 minutos do Centro Comercial de Maracanaú/CE, 2º maior centro econômico do estado. Maracanaú é a região mais cresce no nosso estado, é o local ideal para morar e investir. O empreendimento é o primeiro loteamento fechado da região e dentro da infraestrutura terá: Sala de Cinema, Salão de Festa, Salão de Jogos, Espaço Gourmet, Parque Aquático, Playground, Campo de Futebol Society, Quadra Poliesportiva, Quadra de Vôlei e de Praia, Bar Molhado, Fitness Center, e muitos mais. Além disso, contará com gerador eólico para área de lazer, produzindo energia limpa e renovável, que estará minimizando os custos mensais com energia elétrica do complexo (Fonte: material de divulgação do empreendimento).

¹¹³ Embora o empreendimento leve o nome Maracanaú, ele está localizado no município de Pacatuba.

Figura 8 - Loteamento fechado Jardins da serra- Maracanaú



Fonte: Nogueira (2015)

Contudo, foi especialmente a partir do lançamento do programa do governo federal Minha Casa, Minha Vida que essa frente de expansão da metrópole se consolidou como uma opção importante para a realização de investimentos imobiliários. Nesse contexto, destaca-se o “Morada Estação das Flores”, implantado nos terrenos do entorno de grandes conjuntos habitacionais dotados de elevada densidade populacional e de serviços, nas proximidades da CE-060. Essas características foram importantes para a implantação do empreendimento, como indica um dos diretores de incorporação do projeto

[...] O imóvel foi concebido para públicos de todos os bairros de Fortaleza e não apenas com foco nos trabalhadores do distrito industrial de Maracanaú. ‘A localização estratégica do terreno, próximo de farmácias, shoppings, hospitais, igreja, e a facilidade de transporte – complexo fica próximo a estação do Metrofor Sul- é um diferencial e deve atrair famílias de diversos bairros da capital. (Diretor de incorporação do projeto Morada estação das Flores)¹¹⁴

¹¹⁴ Entrevista concedida ao jornal Diário do Nordeste, em 16/06/2011.

Figura 9 – Entrada do condomínio residencial morada das flores (Rodobens)



Fonte: Nogueira (2015)

Esse complexo residencial foi construído como parte do Programa Minha Casa Minha Vida, para indivíduos com renda de três até dez salários mínimos. O investimento teve como perspectiva um VGV estimado em R\$300 milhões de reais. Do ponto de vista das formas, o empreendimento é constituído por dois grandes condomínios: morada das pétalas e morada dos buquês, juntos possuem 1417 casas, o que deve contribuir significativamente para o aumento da densidade populacional nessa frente de expansão.

Além disso, percebe-se que com a expansão do crédito imobiliário, os grandes empreendimentos residenciais fechados, anteriormente voltados para segmentos de média e alta renda, tornaram-se tipologias voltadas a população com menor poder aquisitivo. O projeto Morada das Flores, além de habitação, segue a tendência dos grandes empreendimentos que fornecem alguns serviços internos, como minicampo, playground e salão de festas.

Quadro 3 - RMF: características dos grandes empreendimentos imobiliários fechados na frente de expansão a oeste/sudeste de Fortaleza

EMPREENHIMENTO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA TOTAL/M ²	Nº DE UNIDADES	CARACTERÍSTICAS
Jardins da Serra	Maracanaú CE-065	570.000	1300	Loteamento fechado com central de segurança, muro com cerca ouriço e elétrica, áreas verdes e de lazer com bosques, paisagismo, quadras, piscinas, e decks com churrasqueiras, centro comercial e faculdade.
Eco Park Maracanaú	Pacatuba CE-060	748.147	916	Loteamento fechado com sala de cinema, salão de festas, sala de jogos, espaço gourmet, parque aquático, playground.
Morada das Flores	Pacatuba	863.000	1417	Complexo residencial formado por dois fechado com minicampo de futebol, playground, quiosque, churrasqueira e salão de festas.
Gran Felicitá	Maracanaú	18.573,0	440	Condomínio fechado, com piscina e área de lazer, no centro de Maracanaú.
Fazenda Sol Poente	Caucaia CE-065	812.400	652	Loteamento fechado com segurança, salão de festa, piscina, playground, quadras, academia.
Vila Porto	Caucaia	-	182	Vigilância eletrônica, quadras esportivas e piscinas.
Vila Cauipe	Caucaia	-	162	Loteamento fechado com piscinas com raia, playgrounds ao ar livre, praças e centro comercial.
Ecopark Boneville	Caucaia CE-085	395.000	500	Loteamento fechado com piscinas com raia, playgrounds ao ar livre, praças e centro comercial.

Fonte: pesquisa no site de imobiliárias e trabalho de campo.

Esses empreendimentos lançados no território de Pacatuba, além da disponibilidade de terrenos, se beneficiam de uma legislação urbana menos restritiva à implantação de grandes projetos (nos termos da Lei 6.766, de 1979). A legislação municipal, assim como Eusébio, permite que as áreas destinadas à espaço livre e de uso público dos loteamentos implantados, sejam permutadas por outra área situada no mesmo bairro, dessa forma libera parcelas significativas do seu território para implantação de projetos de urbanização conduzida por agentes do setor privado.

Em Caucaia outros três grandes loteamentos fechados têm sido implantados nas proximidades da CE-085, contudo esses empreendimentos são voltados, principalmente para práticas de veraneio, e para atender a demanda por novos imóveis em virtude do crescimento das atividades econômicas no município de São Gonçalo do Amarante, a partir da implantação do complexo portuário do Pecém.

Ainda nos municípios de Caucaia, nas proximidades da CE-020 tem se verificado a implantação de gigantescos condomínios fechados, realizados em parceria com o governo para a população entre zero e três salários mínimos, dentro do programa Minha Casa, Minha Vida. Embora esses empreendimentos também sejam ofertados na forma de condomínios fechados, os seus serviços internos são menos diversos do que nos empreendimentos anteriormente mencionados.

4.8 Os agentes da produção dos novos objetos imobiliários na frente de expansão oeste/sudoeste da RMF

Ao se observar os agentes que atuam nessa frente de expansão, identificam-se empreendedores locais que aproveitaram a conjuntura favorável ao investimento imobiliário para lançar pequenos condomínios fechados e casas padronizadas dentro das faixas de financiamento do SFH, e algumas construtoras que lançam grandes empreendimentos. A Rodobens negócios imobiliários é uma das principais empresas a atuar nessa área de expansão, lançando o “Morada das Flores”. Trata-se de uma empresa do sudeste do Brasil, de capital aberto que faz parte do grupo Rodobens. Além do setor imobiliário, o grupo Rodobens atua no varejo automotivo e financeiro (banco, consórcio e corretora de seguros).

No Ceará, a Rodobens estabeleceu uma parceria com o grupo Jereissati Nordeste, controladora da imobiliária Jereissati. O grupo também atua na produção de shopping centers em diversas metrópoles do país. Um dos diretores do grupo falou da parceria a um jornal local

Quando terminaram as obras de ampliação do Iguatemi, em 2004, recebi a missão de fazer um balanço dos terrenos do Grupo e procurar a maior vocação de cada um. Desde que vimos esse terreno, percebemos que sua melhor vocação era residencial, mas na época, entre 2005 e 2006, não havia grandes projetos de habitação popular no Brasil. Quando as grandes incorporadoras começaram a abrir capital e a investir em moradias para a classe C, recebemos muitas propostas. Foi então que conhecemos o projeto Rodobens¹¹⁵.

Além da Rodobens, outra grande empresa nacional que aproveitou a expansão dos financiamentos imobiliários voltados para segmentos de menor renda foi a MRV engenharia, que lançou no centro do município um condomínio vertical chamado Gran Felicitá. Essa incorporadora atua em mais de 130 estados do Brasil, também construindo empreendimentos dentro do programa Minha Casa Minha Vida. Assim como a Rodobens, a MRV engenharia possui ações na Bovespa. A presença desses grandes empresas revela que a financeirização do setor imobiliários e a expansão geografia das incorporadoras do sudeste estão entre as principais responsáveis pela reprodução dos espaços de expansão na RMF.

A exemplo do que ocorre no setor de expansão de menos densidade, uma série de empresas locais também tem atuado nessa frente de expansão, lançando condomínios menores, em geral, também financiados pelo programa Minha Casa, Minha Vida. Logo, pode-se afirmar que as metamorfoses espaciais recentes nessa frente de expansão, gerada pela ação dos empreendedores imobiliários, estão fortemente associadas às mudanças gerais da economia brasileira e a expansão recente do crédito imobiliário.

¹¹⁵ Entrevista concedida ao jornal Diário do Nordeste, em 16/06/2011.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir dos objetivos elaborados como eixos norteadores dessa investigação, podem-se tecer algumas considerações sobre o recente processo de expansão metropolitana associada ao crescimento de novos negócios imobiliários na RMF. A tese partiu do pressuposto de que se identificam novos padrões espaciais de expansão da metrópole, associados à produção imobiliária para o mercado. Ao longo da investigação, pôde-se confirmar e demonstrar que as articulações de processos políticos, econômicos e sociais que ocorreram em diferentes escalas interferiram na intensificação da dinâmica imobiliária na RMF e no processo de expansão horizontalizada, ampliando a “mercadificação” dos espaços metropolitanos.

Inicialmente, foram expostas algumas características dos processos mais gerais de mudança do capitalismo, destacando o conjunto de mudanças técnicas e institucionais que ajudaram a conectar os mercados e ampliar a liberdade dos fluxos de capital excedente. Na esteira dessas mudanças, verificou-se um processo progressivo de neoliberalização dos espaços, para que os problemas recorrentes de superacumulação do capitalismo pudessem ser contornados de maneira mais efetiva.

A neoliberalização dos espaços tem desencadeado mudanças nas atribuições dos Estados (em suas diferentes esferas), os quais passaram a ter como um das principais funções instituir um ambiente adequado e seguro para a criação e a ampliação dos negócios privados. Do ponto de vista das configurações espaciais metropolitanas, vimos, através das contribuições teóricas de alguns autores, que o processo de neoliberalização dos espaços tem promovido a “mercantilização do desenvolvimento urbano”, na medida em que as mudanças metropolitanas estão sendo cada vez mais orientadas pela busca permanente de encontrar oportunidades lucrativas para a absorção dos capitais privados.

No Brasil, o processo de neoliberalização se intensificou a partir da década de 1990. Nessa mesma década, inicia-se a criação de dispositivos que estabelecem novos canais de investimento dos capitais excedentes no mercado imobiliário. Esses dispositivos permitiram que novos agentes se apropriassem da renda imobiliária, ao mesmo tempo que ampliaram o volume de recursos disponíveis para o setor.

Contudo, é principalmente a partir da metade da década de 2000 que a dinâmica imobiliária nas metrópoles se intensifica no país. Nesse período começa

uma maior intervenção do governo na economia, que exibiu, entre seus resultados, o aumento do nível de renda e do consumo da população brasileira, na linha do crescimento geral dos indicadores econômicos. Essas intervenções ajudaram o país a superar a crise econômica de 2008 e a ampliar o consumo das famílias e, por consequência, o mercado interno no Brasil.

Nesse contexto, ocorre o crescimento dos financiamentos imobiliários, promovendo uma reestruturação nas principais metrópoles do país. Entre os efeitos do aumento da demanda por novos imóveis observaram-se o crescimento do preço do solo e a diversificação dos produtos imobiliários. Anteriormente, as ofertas de imóveis estavam voltadas, sobretudo para segmentos de média e alta renda, e, a partir de meados da década de 2000, novos empreendimentos são lançados para segmentos de menor renda, especialmente para um grupo de renda classificado como “classe c”. Esse grupo é formado por indivíduos que tiveram a ampliação do seu nível de consumo na esteira do crescimento econômico. Seguindo o crescimento do mercado e a ampliação do volume de capital, as grandes incorporadoras imobiliárias do país passaram a realizar ajustes espaciais, ampliando sua escala de atuação no Brasil.

Na RMF, assim como nos demais espaços metropolitanos do Brasil, os efeitos dessa mudança repercutiram no aumento dos lançamentos imobiliários, na velocidade de venda e na localização dos produtos lançados. A produção, antes concentrada principalmente nos bairros dos setores centro-leste e entorno, passou a ser realizada em novos focos de dinamismo imobiliário, entre eles os espaços do entorno de Fortaleza.

Dois grandes eixos de expansão metropolitana das atividades imobiliárias fora de Fortaleza foram detectados. O primeiro eixo, a sudeste de Fortaleza, onde se destacam, principalmente, segmentos do município de Eusébio, com lançamento de imóveis para a população de média e alta renda, notadamente, condomínios e loteamentos fechados. Esse setor tem recebido fluxos de mobilidade populacional de Fortaleza, e apresenta uma elevada conectividade com centralidades da capital. Essa é uma frente de expansão de baixa densidade, com formas de ocupação, ainda dispersas e rarefeitas, e com baixa densidade de infraestrutura e população.

O segundo eixo de expansão, a oeste/sudoeste de Fortaleza, é caracterizado por empreendimentos voltados para segmentos de menor poder aquisitivo, direcionados, principalmente, a uma demanda que passou a adquirir

imóveis em virtude do aumento do crédito. Assim como a área de expansão anterior, essa área tem recebido um fluxo significativo de novos moradores que saíram de Fortaleza em direção a ela, porém com um perfil de renda e escolaridade inferior. Essa frente de expansão apresenta uma ocupação mais compacta, devido à presença de grandes condomínios habitacionais implantados nas últimas décadas do século passado.

Entre as características comuns desses novos empreendimentos está a existência de grandes projetos imobiliários de acesso controlado, que, mais do que habitações, desencadeiam processos de urbanização e privatização dos espaços de consumo coletivo. Dentro dos empreendimentos, além de habitações, é possível encontrar áreas de lazer e convívio e uma série de serviços de acesso exclusivo dos moradores. Esse tipo de expansão difere das outras expansões verificadas anteriormente na RMF e podem ser classificadas como típicas de um urbanismo neoliberal. Desse modo, essas formas de crescimento da metrópole se assemelham a processos verificados em outros espaços metropolitanos brasileiros e da América Latina.

Os empreendimentos, especialmente os do setor sudeste, são caracterizados por uma dissociação do entorno próximo e têm introduzido mudanças bruscas no espaço que os cerca. Em geral, o entorno desses espaços é caracterizado pelo *deficit* de espaços públicos e lugares de convivência, ampliando o processo de fragmentação sócio-espacial.

Os imóveis implantados nos setores de expansão aproveitam a existência de legislações e gestões mais flexíveis dos territórios, que facilitam a construção desses grandes projetos e ampliam o protagonismo de agentes privados no processo de transformações urbanas de grandes proporções. Entre os agentes que têm produzido esses novos objetos imobiliários estão grandes incorporadoras do Sudeste do Brasil, entre elas a Rodobens e Garfisa, ambas atuantes no mercado de capitais. Essas empresas têm operado no mercado imobiliário realizando parcerias com importantes empresários locais proprietários de gigantescos terrenos no entorno de Fortaleza. Além dessas grandes empresas, notou-se que pequenas construtoras também produzem condomínios fechados nas proximidades dos empreendimentos, aproveitando a conjuntura histórica favorável à ampliação do crédito imobiliário no Brasil e intensificando a produção imobiliária nesses espaços.

Os geógrafos costumam afirmar que uma das qualidades do espaço seria

a capacidade de cristalização do tempo. Ou seja, as formas espaciais são expressões da existência de determinadas relações sociais, econômicas, políticas e institucionais que ocorreram em determinado período histórico, materializadas nas formas. Os conjuntos habitacionais são formas que marcam um período em que o modelo de desenvolvimento urbano estava nitidamente atrelado às necessidades do desenvolvimento industrial, momento em que o planejamento urbano modernista, levado a cabo pelo Estado, desencadeou a propagação de tal forma urbana. Talvez, no futuro, a população observará os grandes condomínios fechados que tomaram as paisagens do entorno de Fortaleza, com seus altos muros, e contraditoriamente os associarão a um momento de otimismo e crescimento econômico, em que muitos brasileiros acreditavam ter chegado ao idealizado “desenvolvimento”, concretizado na ampliação do acesso a determinados bens via mercado.

REFERÊNCIAS

- ABRAMO, P. A Cidade COM-FUSA: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais** (ANPUR), v. 5, p. 12-32, 2007.
- ACCIOLLY, Vera M.; NOGUEIRA, Cleiton M. L. Região Metropolitana de Fortaleza: movimento pendular e configuração espacial. In: COSTA, Maria Clélia L; PEQUENO, Renato (Orgs.). **Fortaleza: transformações na ordem urbana**. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrópoles, 2015.
- ACCIOLLY, Vera M. **Planejamento, planos diretores e expansão urbana: Fortaleza 1960-1992**. 2008. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal da Bahia, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2008.
- AGUILAR, Adrián G. Las mega-ciudades y las periferias expandidas: ampliando el concepto en Ciudad de México. **EURE**, Santiago de Chile, v.28, n.85, 2002. Disponível em: <<http://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/1246>>. Acesso em: 18 jan. 2013.
- ARANTES, Otília. **Urbanismo em fim de linha: e outros estudos sobre o colapso da modernização arquitetônica**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1998.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE ENTIDADES DE CRÉDITO E POUPANÇA. **SFI: como funciona o novo sistema de financiamento imobiliário**. Disponível em: <<https://www.abecip.org.br/download?file=sfi-como-funciona-o-novo-sfi.pdf>>. Acesso em: 10 jan. 2016.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIROS E DE CAPITAIS. **Fundos de Investimento Imobiliário**. Rio de Janeiro: ANBIMA, 2014.
- BAUMAN, Zygmunt. **Vida a crédito**. Rio de Janeiro: Zahar, 2010.
- BALBIM, Renato. **Mobilidade: uma abordagem sistêmica**. São Paulo: Secretaria Estadual do Meio Ambiente, 2004.
- BERNAL, Cleide. **A Metrópole Emergente: a ação do capital imobiliário na estruturação urbana de Fortaleza**. Fortaleza: UFC/BNB, 2004.
- BOLA da vez: Eusébio lidera entre as áreas preferidas. **Diário do Nordeste**, Fortaleza. 4 abr. 2007.
- BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.
- BRASIL. Instituto de Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). **Microdados do censo demográfico 2010**. Rio de Janeiro: IBGE, 2011.

BRASIL. Lei 9.491, de 9 de setembro de 1997. Altera procedimentos relativos ao Programa Nacional de Desestatização, revoga a Lei nº 8.031, de 12 de abril de 1990, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9491.htm>. Acesso em 20 de set. de 2010.

BRASIL. Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9514.htm>. Acesso em 20 de set. de 2010.

BRASIL, Lei 8.668, de 25 de junho 1993. Dispões sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências. Disponível em:< https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8668.htm>. Acesso em: 23 fev. 2013.

BRENNER, Neil; THEODORE, Nik. Cities and the geographies of “actually existing neoliberalismo”. **Antipode**. Oxford, v. 34, p. 350-377, 2002. Disponível em: <<http://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/1467-8330.00246/pdf>>. Acesso em: 09 dez. 2012.

BRENNER, Neil. The urban question as a scale question: reflections on Henri Lefebvre, urban Theory and politic scale. **International Journal of Urban Regional Research**. Oxford. V. 24.2, p. 361-378, 2000. Disponível em: <<http://onlinelibrary-wiley-com.ez11.periodicos.capes.gov.br/doi/10.1111/1468-2427.00234/epdf>>. Acesso em: 10 out. 2012.

BRENNER, Robert. **O Boom e a Bolha**: Os Estados Unidos na economia mundial. Rio de Janeiro: Record, 2003.

BRESSER-PEREIRA, Luiz Carlos; GALA, Paulo. Macroeconomia estruturalista do desenvolvimento. **Revista de Economia Política**. 2010, vol.30, n.4, p.663-686. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0101-31572010000400007&lng=en&nrm=iso>. Acesso em 12 de dec. De 2012.

BRITO, Fausto; SOUZA, Joseane de. Expansão urbana nas grandes metrópoles: o significado das migrações intrametropolitanas e da mobilidade pendular na reprodução da pobreza. **São Paulo Perspectiva**. São Paulo, v. 19, n. 4, dec. 2005.

CADWALLADER, Martin. **Migration and residential mobility**: macro and micro approaches. Wiscosin: The University of Wiscosin Press, 1992.

CARDOSO, Fernando H. **Xadrez internacional e social democracia**. São Paulo: Paz e Terra, 2010.

CARLOS, Ana F. A. **A (Re)produção do espaço urbano**: o caso de Cotia.1986. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade de São Paulo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1986.

CARLOS, Ana F. A. **Espaço-tempo na metrópole**: a fragmentação da vida cotidiana. São Paulo: Contexto, 2001.

CASTELLS, Manuel. **A sociedade em rede**. São Paulo: Paz e Terra, 1999.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. São Paulo: Paz e Terra, 1983.

CHIARA, Marcia de. Empresas mudam a abordagem para atingir “classe c”. **Estadão**, São Paulo, 12 jul 2010. Disponível em: <<http://economia.estadao.com.br/noticias/geral,empresas-mudam-a-abordagem-para-atingir-a-classe-c-imp-,579899>>. Acesso em 12 ago. 2013.

CHESNAIS, François. **A mundialização do capital**. São Paulo: Xamã Editora, 1996.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. **Guia CVM do investidor**: fundos de investimento imobiliário. [Rio de Janeiro]: CVM, 2012.

CONDOMÍNIOS ganham a RMF. **Diário do Nordeste**, Fortaleza, 14 mai. 2009. Disponível em <<http://diariodonordeste.globo.com/materia.asp?codigo=638242>>. Acesso em 16 de mai. 2009.

CORRÊA, Roberto L. **O espaço Urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

COSTA, Maria Clélia L. **Cidade 2000**: expansão urbana e segregação espacial em Fortaleza. 1988. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade de São Paulo. São Paulo: Universidade de São Paulo, 1988.

COSTA, Maria Clélia L; PEQUENO, Renato (Orgs.). **Fortaleza**: transformações na ordem urbana. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrôpoles, 2015.

CICCOLELLA, Pablo; MAGNAQUI, ILIANA. Capitalismo global y transformaciones metropolitanas: enfoques y instrumentos para repensar el desarrollo urbano. In: POGGIESE, Héctor; EGLER, Tamara T. C. (Orgs). **Otro desarrollo urbano**: ciudad incluyente, justicia social, gestión democrática. Buenos Aires: Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales – CLACSO, 2009.

CICCOLELLA, Pablo; VECSLIR, Lorena. Dinámicas, morfologías y singularidades em la reestructuración metropolitana de Buenos Aires. **Revista Iberoamericana de Urbanismo**, n. 8, p. 23-41, 2012. Disponível em: <https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/13014/08_02_Ciccolella%20Vecslir.pdf>. Acesso em: 10 de nov. 2014.

CICCOLELLA, Pablo. Revisitando la metrópolis latino americana más allá de la globalización. **RIURB**: Revista Iberoamericana de Urbanismo, n.8, 2012. Disponível em: <http://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/13012/08_01_Ciccolella.pdf>. Acesso em: 10 de nov. 2014.

DANTAS, Eustógio W. C. A formação histórica da metrópole e principais tendências de desenvolvimento. In: PEQUENO, Renato (Org.). **Como Anda Fortaleza**. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrôpoles, 2009.

DANTAS, Eustógio; ARAGÃO, Raimundo F.; LIMA, Erandy L.; THÉRY, Hervé. Nordeste brasileiro fragmentado: de uma região com bases naturais a uma de fundamentação econômica. In: SILVA, José Borzacchiello da; DANTAS, Eustógio

Wanderley Correia; ZANELLA, Maria Elisa; MEIRELES, Antônio Jeovah de Andrade (orgs.). **Litoral e Sertão, natureza e sociedade no nordeste brasileiro**. Fortaleza: Expressão Gráfica, 2006

DANTAS, Eustógio W. C.; FERREIRA, Ângela. L.; CLEMENTINO, Maria do Livramento M. (Orgs). **Turismo e imobiliário nas metrópoles**. Rio de Janeiro: Letra Capital: 2010.

DAVIS, Mike. **Cidade de Quartzo**: São Paulo: Boitempo, 2007.

DEMATTEIS, Giuseppe. Suburbanización y periurbanización: ciudades anglosajonas y ciudades latinas. In: MOCLÚS, Francisco J. **La ciudad dispersa**: suburbanización y nuevas periferias. Barcelona: CCCB, 1998.p. 9-18.

FIX, Mariana. **São Paulo cidade global**: fundamentos financeiros de uma miragem. São Paulo: Boitempo, 2007.

FIX, Mariana. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. 2011. Tese (Doutorado em Economia) – Instituto de Economia da Universidade de Campinas, Universidade de Campinas, Campinas, 2011.

FRIEDMAN, Milton. **Capitalismo e liberdade**. São Paulo: Nova Cultural, 1988.

FUNDOS de pensão de estatais investem mais em shoppings. **Valor econômico**. Brasil, 27 set. 2007.

GARREAU, J. **Edge city**: life on the new frontier. Nova York: Doubleday, 1991.

GOIS, Rodolfo A. D. **As metrópoles e os megaeventos**: implicações socioespaciais da copa do mundo de 2014 em Fortaleza. 2013. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Ceará, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2013.

GOTHAM, Kevin F. The secondary circuito of capital reconsidered: globalization na the U.S. Real Estate Sector. **American Journal of Sociology**, Chicago n. 1, Volume 122, p. 231-275, jul. 2006. Disponível em <<http://www.journals.uchicago.edu/doi/abs/10.1086/502695>>. Acesso em: 23 ago. 2012.

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2010.

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: HUCITEC, 1980.

_____. **A produção capitalista do espaço**. 2. ed. São Paulo: Annablume, 2006a.

_____. **Condição Pós-moderna**: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural. São Paulo: Loyola, 2008.

_____. **Espaços de esperança**. 2. ed. São Paulo: Edições Loyola, 2006b.

_____. **Espaços urbanos na “aldeia global”**: reflexões sobre a condição urbana no capitalismo no final do século XX. Cadernos de Arquitetura Urbana, Minas Gerais n.4, maio/1996.

_____. **Los límites del capitalismo**. México: BasilBlackwell Publisher. Oxford, 1982.

_____. O espaço como palavra-chave. **Revista GEOgraphia**. Rio de Janeiro: UFF, v. 14, n. 28, p. 8 - 39, jul./dez. 2012. Disponível em: <
http://www.uff.br/geographia/ojs/index.php/geographia/article/view/551>. Acesso em 10 nov. 2013.

_____. **O novo imperialismo**. São Paulo: Edições Loyola, 2004.

_____. **O Neoliberalismo: história e implicações**. São Paulo: Edições Loyola, 2008.

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

HIDALGO, Rodrigo; BORSODORF, Axel; ZUNINO, Hugo. Las dos caras de La expansión residencial em la periferia metropolitana de Santiago de Chile: precariópolis estatal y privatópolis inmobiliaria. In: PEREIRA, Paulo. C. X.; HIDALGO, Rodrigo. (eds). **Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en America Latina**. Santiago: Geolibros; São Paulo: FAUUSP, 2008.

INCT/Observatório das Metrôpoles. **Metrôpoles em número**: crescimento da frota de automóveis e motocicletas nas metrôpoles brasileiras 2001/2011. Relatório. Rio de Janeiro, 2012.

INCT/Observatório das Metrôpoles. **Níveis de integração dos municípios brasileiros em RMs, RIDEs e AUs à dinâmica da metropolização**. Relatório. Rio de Janeiro, 2012.

JARAMILLO, Samuel. El papel del mercado del suelo en la configuración de algunos rasgos socioespaciales de las ciudades latino-americanas. **Territórios**, Colombia, n. 2, p. 107-129, jul. 1999.

LENCIONI, Sandra. A metamorfose de São Paulo: o anúncio de um novo mundo de aglomerações difusas. **Revista Paranaense de Desenvolvimento**, p. 133-148, jan/jun. 2011.

_____. Da metrópole como estratégia desenvolvimentista à metrópole como sobrevivência do capitalismo. In: PEREIRA, P. C. X; HIDALGO, R. (Orgs.). **Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina**. Santiago do Chile: Alfabetas Artes Gráficas, 2008.

_____. Redes, coesão e fragmentação do território metropolitano. In: XI Colóquio Internacional de Geocrítica, 2010, Buenos Aires. XI Colóquio Internacional de Geocrítica, 2010.

_____. Reestruturação imobiliária: uma análise dos processos de concentração e centralização do capital no setor imobiliário. EURE (Santiago. Imprensa), v. 40, p. 29-47, 2014.

_____. Referências analíticas para a discussão da metamorfose metropolitana. In: LENCIONI, S.; VIDAL-KOPPMANN, S.; HIDALGO, Rodrigo; PEREIRA, P. C. X. (orgs.). **Transformações sócio-territoriais nas metrópoles de Buenos Aires, São Paulo, Santiago**. São Paulo: FAUUSP, 2011b.

LOPES FILHO, José I. **Pós-avaliação da previsão de demanda por transporte no município de Fortaleza**. 2003. Dissertação (Mestrado em Engenharia de Transporte) – Programa de Pós-graduação em engenharia de Transporte da Universidade Federal do Ceará, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2003.

LOJKINE, Jean. **O estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1981.

LOVERA, Alberto. El capital inmobiliario y constructor y la producción de la ciudad em América Latina. In: VELÁZQUEZ, Blanca Rebeca Ramirez; COBOS, Emilio Pradilla (orgs). **Teorias sobre la ciudad em América Latina**. México: Universidad Autónoma Metropolitana, 2014.

MARACANAU receberá complexo residencial. **Diário do Nordeste**, Fortaleza, 16 jun. 2011.

MATTOS, Carlos. A de. Redes, nodos e cidades: transformação da metrópole latinoamericana. In: RIBEIRO, L. C. de Q. (org.), **Metrópoles**. Entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito. São Paulo: Editora Fundação Perseu Abramo/Rio de Janeiro: FASE/Observatório das Metrópoles, 2004.

_____. Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano. In: PEREIRA, P. C. X; HIDALGO, R. (Orgs.). **Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana em América Latina**. Santiago do Chile: Alfabeta Artes Gráficas, 2008.

_____. Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano. In: MONTÚFAR, Marcos C. (Org.). Lo urbano em su complejidad: una lectura desde a América Latina. Equador: FLACSO/Ministerio de cultura, 2008.

MCKENZIE, Evan. Common-Interest Housing in the Communities of Tomorrow. **Housing Policy Debate**. v. 14, p. 203-234, 2003. Disponível em: <http://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/10511482.2003.9521473>. Acesso em: 13 ago. 2013.

MCKENZIE, Evan. Emerging trends in state regulation of private communities in the U.S. **GeoJournal**. v 66., p. 89-102, 2006. Disponível em:

<https://www.jstor.org/stable/41148069?seq=1#page_scan_tab_contents>. Acesso em: 13 ago. 2013

MOCLÚS, Francisco J. Suburbanización y nuevas periferias. Perspectivas geográfico-urbanísticas. In: MOCLÚS, Francisco J. **La ciudad dispersa**: suburbanización y nuevas periferias. Barcelona: CCCB, 1998. p. 2-8.

MORAES, Lecio; SAAD FILHO, Alfredo. Da economia política à política econômica: o novo-desenvolvimentismo e o governo Lula. **Revista de economia política**. v. 31, nº4, p. 507-527, out./dez. 2011. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/rep/v31n4/01.pdf>>. Acesso em: 12 dez. 2012.

MOREIRA, Ruy. As categorias espaciais da construção geográfica das sociedades. **GEOgraphia**. V. 3, nº5, p. 1-18, 2001. Disponível em: <http://www.uff.br/geographia/ojs/index.php/geographia/article/viewArticle/52>. Acesso em: 20 dez. 2012.

MUNFORD, Lewis. **A cidade na história**: suas origens, transformações e perspectivas. 4 ed. São Paulo: Martins Fontes, 1998.

NOGUEIRA, Cleiton M. **Expansão metropolitana e dinâmica imobiliária**: o município de Eusébio no contexto da Região Metropolitana de Fortaleza. 2011. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Ceará, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2012.

O'BRIEN, Richard. **Global financial integration**: the end of Geography. London: Pinter Publishers, 1992.

PAULANI, Leda. A inserção da economia brasileira no cenário mundial: uma reflexão sobre a situação atual à luz da história. Boletim de Economia e Política Internacional (IPEA), n.10, 2012. Disponível em: <http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/4554/1/BEPI_n10_insercao.pdf>. Acesso em: 30 mar. 2013.

PAULINO, Luís A. O plano real e os dois governos de Fernando Henrique Cardoso (1995-1998/199-2002). In: CORSI, F.; CAMARGO, J.; PAULINO, Luís; SOUZA, Luiz (Orgs.). **Economia brasileira: da colônia ao governo Lula**. São Paulo: Saraiva, 2010.

PECK, Jamie. Explaining (with) neoliberalismo. **Territory, politics, governance**. v.1, p. 132-157, 2013. Disponível em: <<http://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/21622671.2013.785365>>. Acesso em: 2 mai. de 2014.

PECK, Jamie; TICKELL, Adam. Neoliberalizing the space. **Antipode**. Oxford. v. 34, p. 350-377, 2002. Disponível em: <<http://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/1467-8330.00247/epdf>>. Acesso em: 2 mai. 2014.

PEQUENO, Luís R. B. (Org). **Como anda Fortaleza**. Rio de Janeiro: Letra Capital/Observatório das Metrôpoles, 2009.

PEREIRA JUNIOR, Edílson A. (2011). **Território e Economia Política**: uma abordagem a partir do novo Processo de Industrialização do Ceará. Tese (Doutorado em Geografia) Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade Estadual Paulista, UNESP, Presidente Prudente.

PEREIRA, Paulo C. X. **Agentes imobiliários e reestruturação**: interesses e conflitos na construção da cidade contemporânea. In: PEREIRA, Paulo C. X. (Org.). Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina. São Paulo: FAUUSP, 2011.

_____. Produção imobiliária e a crise da cidade na emergência de uma nova forma de metrópole na América Latina. In: PEREIRA, P. C. X.; HIDALGO, R. (Orgs.). **Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina**. Santiago do Chile: Alfabetas Artes Gráficas, 2008.

_____. Reestruturação e Expansão Metropolitana: a reestruturação imobiliária e a emergência de um novo modelo de metrópole na América Latina. In: VIII Seminário da Rede Ibero Americana de Investigadores sobre Globalização e Território, 2004, Rio de Janeiro. VIII Seminário da Rede Ibero Americana de Investigadores sobre Globalização e Território, 2004.

PORTELLA FILHO, Petrônio. O ajustamento na América Latina: crítica ao modelo de Washington. **Lua Nova**: Revista de Cultura e Política, (32), 101-132, 1994.

PIRES, M. Cordeiro. O governo Figueiredo e a crise da dívida (1979-1985). In: CORSI, F.; CAMARGO, J.; PAULINO, Luís; SOUZA, Luiz (org.). **Economia brasileira: da colônia ao governo Lula**. São Paulo: Saraiva, 2010.

RIBEIRO, Luiz C. de Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

RIBEIRO, Luiz C. de Q. Apresentação. As metrópoles e a sociedade brasileira: futuro comprometido? In: RIBEIRO, L. C. de Q. (Org.), **Metrópoles**. Entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito. São Paulo: Editora Fundação Perseu Abramo/Rio de Janeiro: FASE/Observatório das Metrópoles, 2004.

RIWILIS, Viviana. Génesis de una ciudad privada, una mirada a partir del rol de actores públicos e privados. In: PEREIRA, P. C. Xavier (Org.). Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina. São Paulo: FAUUSP, 2011.

ROLNIK, Raquel. Nosso déficit não é de casa, é de cidade. **Brasil de fato**. 22 out. 2012. Disponível em: < <https://www.brasildefato.com.br/node/10961/>> Acesso em> 23 out. 2012.

ROYER, L. de O. **Financeirização da política habitacional**: limites e perspectivas. 2009. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação

da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

RUFINO, Maria B. C. **Incorporação da metrópole**: centralização do capital imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza. 2012. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

RUFINO, Maria B. C. **Quando a expansão das grandes incorporadoras imobiliárias toca o espaço**: algumas considerações sobre as dinâmicas imobiliárias e a produção do espaço em Fortaleza. In: Colóquio Internacional Ano da França no Brasil Novos Padrões de Acumulação Urbana na Produção do Habitat: Olhares Cruzados Brasil/França, 2009, Recife. Colóquio Internacional Ano da no Brasil. Recife: MDU-UFPE, 2009.

RUFINO, Maria B. C.; PEREIRA, P. C. X. Segregação e produção imobiliária na metrópole latino americana: um olhar a partir da cidade de São Paulo. In: LENCIONI, S.; VIDAL-KOPPMANN, S.; HIDALGO, Rodrigo; PEREIRA, P. C. X. (Orgs.). **Transformações sócio-territoriais nas metrópoles de Buenos Aires, São Paulo, Santiago**. São Paulo: FAUUSP, 2011.

SALGUEIRO, Tereza B. Cidade Pós-Moderna: espaço fragmentado. **Revista Território** (UFRJ), Rio de Janeiro, n. 4, jan/jun. p. 39-53, 1998. Disponível em: <http://www.revistaterritorio.com.br/pdf/04_4_salgueiro.pdf>. Acesso em: 10 nov. 2011.

SALGUEIRO, Tereza B. Novos Produtos Imobiliários e Reestruturação Urbana. **Finisterra**, Lisboa, v. 24, n. 57, p. 79-101, jan/jun.1994. Disponível em: <<http://revistas.rcaap.pt/finisterra/article/view/1848>>. Acesso em: 20 out. 2013.

SANFELICI, Daniel. O financeiro e o imobiliário na reestruturação das metrópoles brasileiras. **Revista da ANPEGE**, v. 6, p. 3-16, 2010. Disponível em: <<http://anpege.org.br/revista/ojs-2.4.6/index.php/anpege08/article/view/67>>. Acesso em: 20 ago. 2011.

SANTOS, César R. S. **A nova centralidade da metrópole**: da urbanização expandida à acumulação especificamente urbana. 2013. Tese (Doutorado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

SANTOS, Milton. **Por uma outra globalização**: do pensamento único à consciência universal. 10. Ed. Rio de Janeiro: Record, 2003.

_____. **A natureza do espaço**: técnica e tempo, razão e emoção. 4. Ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.

_____. **Metrópole corporativa fragmentada**: o caso de São Paulo. São Paulo: Editora Nobel, 1990

SASSEN, Saskia. **As cidades na economia mundial**. São Paulo: Estúdio Nobel,

1998.

SCHAPIRA, Marie-France P. Segregación, fragmentación, secesión. Hacia una nueva geografía social em la aglomeración de Buenos Aires. **Economía, sociedade y território**. v. 2, n. 7, p. 405-43, jan./jun.2000. Disponível em: <<http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=11100702>>. Acesso em: 24 jan. 2012.

SHIMBO, L. **Habitação social, habitação de mercado**: a confluência entre estado, empresas construtoras e capital financeiro. 2010. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação da Universidade de São Carlos, São Carlos, 2010.

SILVA, Catia. A. Ação política e tendências atuais da metropolização brasileira. In: XII Encuentro de Geógrafos de América Latina, 2009, Montevidéo. **Anais...**Montevidéo: UDERL/EGAL, 2009. p. 1-18.

SILVA, José B. A Região Metropolitana de Fortaleza. In: SILVA, José Borzacchiello da; DANTAS, Eustógio Wanderley Correia; CAVALCANTE, Tércia Correia (Orgs). **Ceará: novo olhar geográfico**. 2 ed. Fortaleza: Edição Demócrito Rocha, 2007a.

_____. Fortaleza, a metrópole sertaneja do litoral. In: SILVA, José Borzacchiello da; DANTAS, Eustógio Wanderley Correia; ZANELLA, Maria Elisa; MEIRELES, Antônio Jeovah de Andrade (orgs.). **Litoral e Sertão, natureza e sociedade no nordeste brasileiro**. Expressão Gráfica, 2006.

_____. Movimentos Sociais Populares em Fortaleza - Uma Abordagem Geográfica. 1987. **Dissertação** (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade de São Paulo. São Paulo: Universidade de São Paulo, 1987.

_____. **Nas trilhas da cidade**. Coleção outras histórias 3. Fortaleza: Museu do Ceará/Secretaria do Desporto e da Cultura do Estado do Ceará, 2007b.

SILVEIRA, Bruno R. **O morar permanente na praia**: moradia e vilegiatura na localidade praiana do Icaraí. 2011. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade Federal do Ceará. Fortaleza.

SOJA, Edward W. **Postmetropolis**: critical Studies of cities and regions. Oxford: Blackwell, 2001.

SOUZA, Maria S. de. Segregação socioespacial em Fortaleza. In: SILVA, José Borzacchiello da; DANTAS, Eustógio Wanderley Correia; ZANELLA, Maria Elisa; MEIRELES, Antônio Jeovah de Andrade (orgs.). **Litoral e Sertão, natureza e sociedade no nordeste brasileiro**. Expressão Gráfica, 2006.

_____. Fortaleza: uma análise da estrutura urbana. In: SOUZA, Maria S. de. **Guia de excursões do 3º Encontro nacional de Geógrafos/AGB**, Fortaleza, 1978 (mimeo).

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **O chão em pedaços**: urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo. 2004. Tese (Livre Docência em Geografia) - Faculdade de Ciências e Tecnologia, USP, Presidente Prudente, 2004.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; GÓES, Eda Maria (Orgs). **Espaços fechados e cidades**: insegurança urbana e fragmentação socioespacial. São Paulo: Editora Unesp, 2013.

TERRENOS escassos na capital: condomínios ganham a RMF. **Diário do Nordeste**, Fortaleza. 14 mai. 2009.

TOPALOV, Christian. **La urbanización Capitalista**: algunos elementos para su análisis. México: EDICOL, 1979.

THEODORE, Nik; PECK, Jamie; BRENNER, Neil. Urbanismo Neoliberal: la ciudad y el império de los mercados. **Temas Sociales**. Santiago (Chile), nº 66, p. 1-12, 2009. Disponível em: <http://metropolitanstudies.as.nyu.edu/docs/IO/222/2009_Urbanismo_neoliberal.pdf> . Acesso em: 10 nov. 2013.

URRY, John. **Mobilities**. Cambridge: polity, 2011.

VASCONCELOS, José R. de; CÂNDIDO JUNIOR, José. O. O problema habitacional no Brasil: déficit, financiamento e perspectivas. Texto para discussão 410. **IPEA**. Brasília, 1996. Disponível em: <http://www.en.ipea.gov.br/agencia/images/stories/PDFs/TDs/td_0410.pdf>. Acesso em: 23 mar. 2012.

VIDAL-KOPPMANN, Sonia. Urbanizaciones cerradas em la RMBA: articulación socio-espacial de actores públicos y privados. In: PEREIRA, Paulo Cesar Xavier (Org.). **Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina**. São Paulo: FAUUSP, 2011.

Sites

<http://www.gafisa.com.br>. Acesso em 8 jan 2015.

<http://www.contrutoraguia.com.br>. Acesso em 9 jan 2015.

<http://www.terrabrasilonline.com.br>. Acesso em 11 fev. 2015.

<http://www.alphaville.com.br>. Acesso em 10 out. 2015.

APÊNDICE 1 – ENTREVISTAS UTILIZADAS

- 1 Vice-presidente do SINDUSCON–CE.
- 2 Diretor de novos projetos da incorporadora BSPAR, empresa que atua em Fortaleza, Eusébio no Ceará e em Natal, no Rio Grande do Norte.
- 3 Diretora comercial ex-diretora financeira da Sobi imóveis, empresa que atua nos municípios de Eusébio, Itaitinga e Maracanaú.
- 4 Diretor da construtora Fibra, empresa que atua em Fortaleza e Eusébio.

ANEXO A

Diário
do Nordeste

Cidade

Política

Negócios

Jogada

Entretenimento

TVDN

Classificados



NEGÓCIOS

TERRENOS ESCASSOS NA CAPITAL

Condomínios ganham a RMF



01:14 • 14.05.2009



()

A escassez de terrenos na Capital leva empresas a investirem em municípios em desenvolvimento na RMF

A escassez de terrenos em Fortaleza e o desenvolvimento de outros municípios da Região Metropolitana têm levado as construtoras a olharem com mais atenção também para áreas fora da capital. Eusébio e Aquiraz despontam na frente, seguidos por Caucaia e Maracanaú. Alguns empreendimentos já começam a surgir timidamente em Maranguape.

O vice-presidente do Sinduscon-CE (Sindicato da Construção Civil do Ceará), André Montenegro, explica que o principal motivo da descentralização é a falta de terrenos livres na capital: 'Fortaleza está mais cara e obrigando o mercado a se adequar'. Como exemplo ele cita o bairro Seis Bocas, que puxou a expansão da zona leste e hoje quase não possui áreas de tamanho considerável para condomínios horizontais.

Os preços dos imóveis compensam a distância para muita gente que troca áreas nobres de Fortaleza por condomínios no Eusébio e Aquiraz, os dois municípios que dividem a preferência da classe A. De acordo com João Carlos Gondim, diretor comercial da administradora A Predial, com o valor de um apartamento de 100 m² no bairro Meireles, entre R\$ 300 mil e R\$ 400 mil, é possível adquirir uma casa de alto padrão com três suítes e ampla área verde no Eusébio.

Fonte: Diário do Nordeste, 14/05/2009.

ANEXO B

Diário
do Nordeste

Cidade Política Negócios Jogada Entretenimento TVDN Classificados

ASSINE JÁ!



NEGÓCIOS

Bairros planejados para diferentes perfis na RMF

Preços acessíveis e condições diferenciadas de parcelamento são alguns dos atrativos dos empreendimentos



00:00 • 28.05.2015



O município de Pacajus, por exemplo, está recebendo o seu primeiro bairro planejado, o Novo Pacajus. Já foram comercializados 1.700 lotes residenciais no empreendimento, em aproximadamente dois anos.



A Sobi Imóveis também vem investindo em bairros planejados na Região Metropolitana. Em fevereiro, lançou o Golden Park.

Pegando carona no desenvolvimento da Região Metropolitana de Fortaleza (RMF) e, ao mesmo tempo, promovendo a expansão econômica da região, as construtoras estão encontrando oportunidades para investir em bairros planejados. Lotes residenciais com preços a partir de R\$ 25 mil, condições facilitadas de financiamento e comodidade despontam como atrativos que mantêm esse mercado aquecido na RMF.

O município de Pacajus, por exemplo, está recebendo o seu primeiro bairro planejado, onde já foram comercializadas 1.700 lotes residenciais em aproximadamente dois anos, durante as três primeiras etapas lançadas. "Já obtivemos o retorno dos investimentos realizados até agora e isso garante a manutenção dos próximos projetos para consolidação", destaca Paula Frota, diretora geral do grupo Urbania International, à frente do empreendimento, denominado Novo Pacajus.

Fonte: Diário do Nordeste, 28/05/2015.