



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

FRANCISCA BRUNA SANTIAGO VIANA CAVALCANTE

**A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NO ENTORNO DO COMPLEXO INDUSTRIAL E
PORTUÁRIO DO PECÉM – CIPP: EXPECTATIVAS E CONTRADIÇÕES**

FORTALEZA

2019

FRANCISCA BRUNA SANTIAGO VIANA CAVALCANTE

A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NO ENTORNO DO COMPLEXO INDUSTRIAL E
PORTUÁRIO DO PECÉM – CIPP: EXPECTATIVAS E CONTRADIÇÕES

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Ceará, como requisito à obtenção do título de Mestre em Geografia. Área de concentração: Estudo Socioambiental da Zona Costeira.

Orientador: Prof. Dr. Luís Renato Bezerra Pequeno.

FORTALEZA

2019

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)

- C364p Cavalcante, Francisca Bruna Santiago Viana.
A Produção Imobiliária no entorno do Complexo Industrial e portuário do Pecém - CIPP :
expectativas e contradições / Francisca Bruna Santiago Viana Cavalcante. – 2019.
218 f. : il. color.

Dissertação (mestrado) – Universidade Federal do Ceará, Centro de Ciências, Programa de Pós-Graduação
em Geografia, Fortaleza, 2019.

Orientação: Prof. Dr. Luís Renato Bezerra Pequeno.

1. Produção imobiliária. 2. Complexo Industrial e Portuário do Pecém – CIPP. 3. Grandes
empreendimentos imobiliários. 4. Mercantilização da terra. I. Título.

CDD 910

FRANCISCA BRUNA SANTIAGO VIANA CAVALCANTE

A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NO ENTORNO DO COMPLEXO INDUSTRIAL E
PORTUÁRIO DO PECÉM – CIPP: EXPECTATIVAS E CONTRADIÇÕES

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Ceará, como requisito à obtenção do título de Mestre em Geografia. Área de concentração: Estudo Socioambiental da Zona Costeira.

Aprovada em: ___/___/_____.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Luís Renato Bezerra Pequeno (Orientador)
Universidade Federal do Ceará (UFC)

Prof. Dr. Alexandre Queiroz Pereira
Universidade Federal do Ceará (UFC)

Profa. Dra. Camila Rodrigues Aldigueri
Centro Universitário Christus

Profa. Dra. Maria Beatriz Cruz Rufino
Universidade de São Paulo (USP)

AGRADECIMENTOS

Num plano familiar, gostaria de agradecer primeiramente aos meus pais, Patrícia e Cavalcante, por apoiarem o meu sonho de seguir a carreira acadêmica.

Aos meus avós, Tomás e Ana, que me ensinaram, respectivamente, a importância de trabalhar duro e de ter uma visão sensível do mundo.

Ao meu companheiro, Iury, pela cumplicidade, compreensão e apoio moral.

Aos meus queridos amigos, de infância, de faculdade ou da vida, que sempre acreditaram no meu potencial e que estão presentes nos momentos de felicidade e tristeza.

No âmbito acadêmico, foram muitas as contribuições diretas ou indiretas para a realização desta pesquisa. Agradeço principalmente ao Prof. Dr. Renato Pequeno, por ter me acolhido tão calorosamente e pela orientação sempre espetacular.

Aos professores participantes da banca examinadora Alexandre Queiroz, Camila Aldigueri e Beatriz Rufino pelo tempo disponível e pelas valiosas colaborações e sugestões.

Aos colegas do LEHAB, que tornaram o caminhar do mestrado mais prazeroso. Agradeço em especial a Bianca pela parceria ao longo de nossas pesquisas sobre o CIPP; a Simone pela amizade “de colégio”; e a Thaís, Livia e Breno pelas conversas tão “desterritorializadas”.

Aos entrevistados, Evandro (SITRAMONTI-CE), a família de Mauro e Laiane (da Parada), Yana e Marcelo (SEPLAM), Larissa e Stefano (SEMURB), Dona Fátima (corretora imobiliária), Fernandes (Visão Empreendimentos); Leonardo (Luciano Cavalcante); Thomas (SG Empreendimentos); Luís Henrique (TLT Empreendimentos), Carmen Ari (Flat Shop Imobiliária), Marcelo (SG Empreendimentos), Fausto Nilo (Fausto Nilo Arquitetura) e Renato Pequeno (ex funcionário da PPAU), pela gentileza de me disponibilizar um pouco de seu tempo.

Aos professores e colegas do PPG-Geografia, por me abrirem os olhos a um novo mundo a ser explorado. Em especial, ao colega Amsterdam pela cooperação, tendo em vista nossos objetos de pesquisa tão próximos.

O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior - Brasil (CAPES) - Código de Financiamento 001. Por isso, agradeço à CAPES/FUNCAP, pelo apoio financeiro para subsidiar a pesquisa através do projeto Proc. 88887.165948/2018-00: Apoio às Estratégias de Cooperação Científica do Programa de Pós-Graduação em Geografia – UFC.

A todos, meus sinceros agradecimentos.

“Neste sistema [globalizado], quem não faz parte do rolo compressor, faz parte da estrada” (DOWBOR, 1995).

RESUMO

Num contexto de inserção do Ceará no mercado globalizado, foi idealizado o Complexo Industrial e Portuário do Pecém (CIPP), localizado entre os municípios de Caucaia e São Gonçalo do Amarante (SGA). A sua concretização atraiu os olhares do mercado imobiliário sobre seu entorno, que aposta em uma futura demanda por habitação, resultando na criação de empregos, prometida pelo Governo Estadual. Sendo assim, o objetivo deste trabalho é compreender como a nova produção imobiliária está se desenvolvendo em SGA e na porção noroeste de Caucaia, tendo em vista a velocidade avassaladora e preocupante que se deu essa ocupação nos últimos anos. Foi necessário resgatar o contexto multi e interescalar, no qual o complexo se insere; identificar os diferentes agentes envolvidos e entender quais os seus papéis; fazer um levantamento da dimensão normativa e compreender como ela regula a produção imobiliária; analisar os padrões de ocupação dos municípios a partir da nova produção imobiliária, composta, principalmente, por grandes loteamentos ou condomínios fechados de pelo menos 1ha; discutir qual o impacto dessas novas dinâmicas sobre a estrutura territorial e socioambiental pré-existente. Para tal, foi realizada, inicialmente, uma revisão da literatura em torno da discussão da mercantilização da terra, especialmente na era capitalista neoliberal. Em seguida, levantou-se matérias de jornal *online* e comunicados oficiais, visando compreender o atual contexto político, social e econômico construído desde a década de 1960. Além disso, foram mapeados e analisados os grandes empreendimentos imobiliários residenciais dentro do recorte espacial, no período de 1995 a agosto de 2018, por meio de visitas de campo, de recolhimento do material publicitário e de entrevistas com agentes imobiliários. Ao confrontar os dados reunidos, percebe-se um agravamento do processo de mercantilização da terra no entorno do CIPP, pondo em segundo plano sua função social. Essa prática é reforçada pela fragilidade dos órgãos governamentais locais que favorecem uma ação mais livre do mercado imobiliário. Enquanto isso, a área estudada, após sua apropriação pelo mercado, se mostra como um espaço disperso e segregado, reforçando um processo de exclusão da população tradicional dos municípios que já acontece há muito tempo.

Palavras-chave: Produção imobiliária. Complexo Industrial e Portuário do Pecém – CIPP. Grandes empreendimentos imobiliários. Mercantilização da terra.

ABSTRACT

The Industrial and Port Complex of Pecém (CIPP) was conceived at the apex of Ceará's integration with the globalized market, located between Caucaia and São Gonçalo do Amarante (SGA). Its implementation attracted the real estate market on its surroundings, which bet on a future demand for housing that would result from the jobs creation, promised by the State Government. Therefore, this dissertation aims to understand how the new real estate production is developing in SGA and the northwest portion of Caucaia, considering the worrying speed that it has grown recently. It was necessary to understand the multi and interscalar context in which the complex inserts itself; identify the different actors involved and their roles; gather the normatives to understand how them regulate the real estate production; analyze the occupancy patterns of municipalities from the new real estate production, composed mainly of large urban projects with at least 1ha; discuss the impact of these new dynamics on the pre-existing territorial structure. For this, a literature review was initially carried out around the discussion of the commodification of land, especially in the neoliberal capitalist era. Subsequently, online journal articles and official communiqués were gathered to understand the current political, social and economic context constructed since the 1960s. In addition, large residential real estate developments were mapped and analyzed within 1995 to August 2018, through field visits, collection of advertising material and interviews with real estate agents. It becomes evident that there has been an aggravation of the process of commodification of land around CIPP, putting in second place its social function. This practice is reinforced by the fragility of local government that favor freer real state market's action. Meanwhile, the studied area, after its appropriation by the market, shows itself as a sprawling and segregated space, reinforcing a exclusion process of the traditional population that had been happening yet for a long time.

Keywords: Real estate production. Industrial and Port Complex of Pecém – CIPP. Large residential real estate developments. Commodification of land.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1	– Recorte espacial da pesquisa	20
Figura 2	– Localização do CIPP	29
Figura 3	– Zoneamento CIPP	30
Figura 4	– Conexões Rodoviárias do CIPP	32
Figura 5	– Propaganda do Governo do Estado do Ceará sobre o Pecém	48
Figura 6	– Distância do Porto do Pecém para outros portos no mundo	49
Figura 7	– Conexões comerciais do Porto do Pecém	50
Figura 8	– Exportação de frutas pelo Terminal Portuário do Pecém até dezembro de 2017	52
Figura 9	– Origens do capital aplicado nas indústrias do CIPP	56
Figura 10	– Plano específico do Mucuripe - Fortaleza 2040	57
Figura 11	– Conexões ferroviárias do CIPP	60
Figura 12	– Municípios da RMF por ano de admissão	61
Figura 13	– Distritos industriais previstos para SGA	63
Figura 14	– Poligonal da área de utilidade pública para fins de desapropriação	64
Figura 15	– Pousada à venda na praia da Taíba	68
Figura 16	– Mercado sul-coreano no Cumbuco, exemplo de apropriação da área pelo grupo	69
Figura 17	– Diagrama síntese dos agentes que atuam no entorno do CIPP	71
Figura 18	– O Processo de Incorporação	73
Figura 19	– Áreas federais e estaduais de preservação e proteção ambiental dentro da área de estudo	85
Figura 20	– Áreas de interesse ambiental na zona urbana do Pecém	86
Figura 21	– Sobreposição dos zoneamentos propostos pelo PDDU-Caucaia e pelo PDP-SGA	94
Figura 22	– Situação dos setores censitários do Censo IBGE 2010	95
Figura 23	– Evolução da mancha urbana (em amarelo) em Caucaia com o PDDU de 2001	96
Figura 24	– Comparação entre o zoneamento do PDP-SGA com a localização de corpos d'água	97
Figura 25	– Quadro síntese de normativas e planos	106

Figura 26	– Dinâmicas imobiliárias na RMF	121
Figura 27	– Empreendimentos hoteleiros internacionais no litoral oeste do Ceará	126
Figura 28	– Trecho Cumbuco em 2004 e em 2017, com destaque para hotéis, pousadas e flats de veraneio construído durante o intervalo de tempo	127
Figura 29	– Empreendimento Vila Galé, com destaque em vermelho para a área já construída atualmente	128
Figura 30	– Esquema de empreendimentos imobiliários no entorno do CIPP abordados por esta pesquisa	130
Figura 31	– Alternativas da habitação para trabalhadores do CIPP – Reforma de casas de veraneio; apartamentos de até 3 pavimentos; loteamento aberto; condomínio de edifícios turístico; condomínio fechado, respectivamente	131
Figura 32	– Linha do tempo do início das construções dos empreendimentos levantados	133
Figura 33	– Mapa de calor e localização dos empreendimentos	134
Figura 34	– Distribuição espacial do início das construções dos empreendimentos	137
Figura 35	– Loteamento Novo Bairro, São Gonçalo do Amarante	138
Figura 36	– Loteamento Cidade Cauype e as margens do Lagamar do Cauípe	140
Figura 37	– Níveis de Urbanização de acordo como PDDU-CAUCAIA de 2001, cruzados com os empreendimentos estudados pela pesquisa	142
Figura 38	– Zoneamento ambiental modificado nas UTPs 5 e 6 do PDDU-Caucaia ...	144
Figura 39	– Empreendimentos e a relação com o PDP-SGA	145
Figura 40	– Indústria de pré-moldados no empreendimento Laguna Smart City	147
Figura 41	– Planta do Residencial Roma – SGA, com destaque para seu único acesso à CE-085	148
Figura 42	– Sistema viário do loteamento Porto do Pecém em SGA	149
Figura 43	– Sistema viário dos loteamentos Costa do Sol e Parque da Liberdade em SGA	149
Figura 44	– Loteamentos abertos e condomínios fechados	150
Figura 45	– Condomínio vertical dentro do Condomínio Vila do Porto	151
Figura 46	– Localidades mais citadas nas propagandas dos empreendimentos	156
Figura 47	– Exemplos de materiais publicitários indicando a localização dos empreendimentos Portucale (SGA) e Kauai (Caucaia), respectivamente .	157
Figura 48	– Natureza forjada no Ecopark Bonneville Lagoa Esmeralda	157

Figura 49	– Exemplos de propagandas dos empreendimentos Novo Bairro, Kauai e Cidade Cauype, respectivamente	159
Figura 50	– Preço por metro quadrado do terreno nos empreendimentos	162
Figura 51	– Songdo (Coréia do Sul) e Masdar City (Abu Dhabi), respectivamente.....	165
Figura 52	– Planta Smart City Laguna	168
Figura 53	– Casas construídas pela SG Empreendimentos	169
Figura 54	– Pórtico do acesso principal ao loteamento aberto Brisa das Flores	182

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1	– Crescimento Populacional em Caucaia e SGA.....	175
Gráfico 2	– Variação absoluta entre admissões e desligamentos em Caucaia (2007-2018)	176
Gráfico 3	– Variação absoluta entre admissões e desligamentos em São Gonçalo do Amarante (2007-2018)	177

LISTA DE TABELAS

Tabela 1	– Comparação entre os portos do Pecém, Suape e Porto Central	53
Tabela 2	– Comparação de preços do m ² em SGA/Caucaia com Fortaleza/Aquiraz	162
Tabela 3	– Proporção de trabalhadores em relação à remuneração de salários mínimos em 2017	178

LISTA DE QUADROS

Quadro 1	– Eixos e objetivos específicos da pesquisa	4
Quadro 2	– Principal referencial teórico	26
Quadro 3	– Planos e Legislações levantados	78
Quadro 4	– Empreendimentos caucaisenses e as UTP nas quais se inserem	143
Quadro 5	– Inovações da Smart City Laguna de acordo com os eixos norteadores do projeto	167

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

APA	Áreas de Proteção Ambiental
APP	Área de Preservação Permanente
BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
BNH	Banco Nacional de Habitação
CAGECE	Companhia de Água e Esgoto do Ceará
CAGED	Cadastro geral de empregados e desempregados
CIPP	Complexo Industrial e Portuário do Pecém
CNAE	Código Nacional de Atividade Econômica
DNIT	Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes
DPU	Defensoria Pública da União
EFTA	Escritório de Direitos Humanos e Assessoria Jurídica Popular Frei Tito de Alencar
EIA	Estudo de Impacto Ambiental
FIEC	Federação das Indústrias do Estado do Ceará
FMI	Fundo Monetário Internacional
FUNAI	Fundação Nacional do Índio
IBAMA	Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis
IDACE	Instituto do Desenvolvimento Agrário do Ceará
IPECE	Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
LEHAB	Laboratório de Estudos da Habitação
OUC	Operação Urbana Consorciada
PDDU-Caucaia	Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Caucaia
PDP-SGA	Plano Diretor Participativo de São Gonçalo do Amarante
PoRint	<i>Port of Rotterdam International</i>
PDDU	Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano
PDP	Plano Diretor Participativo
PPP	Parceria Público Privada
PRODETUR	Programa Regional de Desenvolvimento do Turismo
PROURB	Projeto de Desenvolvimento Urbano do Estado do Ceará

RAIS	Relação Anual de Informações Sociais
RMF	Região Metropolitana de Fortaleza
SDE	Secretaria de Desenvolvimento Econômico
SEINFRA	Secretaria de Infraestrutura
SEMACE	Superintendência Estadual do Meio Ambiente
SEMURB	Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo - SGA
SEPLAM	Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Ambiental - Caucaia
SGA	São Gonçalo do Amarante
SITRAMONTI	Sindicato dos Trabalhadores em Montagem em Geral do Estado do Ceará
SM	Salário Mínimo
SNUC	Sistema Nacional de Unidades de Conservação
SPC	Serviço de Proteção ao Crédito
SUDENE	Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste
UTE	Usina Termelétrica Energia
UTP	Unidade Territorial de Planejamento
UC	Unidade de Conservação
UV	Unidade de Vizinhança
ZEIS	Zonas Especiais de Interesse Social
ZPE	Zona de Processamento de Exportações

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	17
2	O CIPP COMO CATALISADOR DE TRANSFORMAÇÕES	27
2.1	Caracterização geral	28
2.2	As motivações por trás do complexo industrial e portuário: contexto político e econômico	33
2.2.1	<i>A SUDENE e o planejamento regional no Brasil: o gérmen do CIPP</i>	34
2.2.2	<i>Governo de mudanças e o Ceará competitivo</i>	37
2.3	A relevância do CIPP num contexto multiescalar	47
2.4	Os agentes envolvidos nas transformações territoriais e socioeconômicas desencadeadas pelo complexo	54
2.4.1	<i>A ação dos agentes imobiliários</i>	71
2.5	Considerações parciais	75
3	OS INSTRUMENTOS NORMATIVOS COMO FERRAMENTAS DE CONTROLE DA APROPRIAÇÃO DO ESPAÇO PELO MERCADO IMOBILIÁRIO	77
3.1	Planos	79
3.2	Legislações ambientais	83
3.3	Legislações de ordenamento territorial	87
3.4	A gestão para além das normas	99
3.5	Considerações parciais	103
4	A OCUPAÇÃO DO TERRITÓRIO PELO MERCADO IMOBILIÁRIO NO ENTORNO DO CIPP	107
4.1	A terra como mercadoria e oportunidade de investimento	108
4.2	A evolução do produto imobiliário no litoral na RMF	116
4.3	A produção imobiliária no entorno do CIPP a partir dos grandes empreendimentos residenciais	128
4.4	Caracterização dos grandes empreendimentos residenciais	135
4.4.1	<i>A questão normativa</i>	137
4.4.2	<i>A questão urbanística</i>	145
4.4.3	<i>A questão mercadológica</i>	153
4.5	Produto imobiliário em ascensão: Smart City Laguna	163

4.6	Os impactos da hegemonia do mercado imobiliário: futuro ou presente? ..	171
4.6.1	<i>A dispersão urbana e a questão ambiental</i>	172
4.6.2	<i>A produção imobiliária desproporcional</i>	174
4.6.3	<i>A segregação socioespacial</i>	181
4.6.4	<i>Os impactos sobre a população local</i>	183
4.7	Perspectivas para o futuro	184
4.8	Considerações parciais	188
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	191
	REFERÊNCIAS	196
	APÊNDICE A – MATRIZ METODOLÓGICA DA PESQUISA	
	(ATUALIZADA)	209
	APÊNDICE B – ENTREVISTAS REALIZADAS	210
	APÊNDICE C – ROTEIROS DAS ENTREVISTAS	211
	APÊNDICE D – EMPREENDIMENTOS LEVANTADOS NA PESQUISA	216

1 INTRODUÇÃO

De acordo com Brenner e Theodore (2005), assimilar as particularidades do atual sistema capitalista neoliberal é fundamental para a compreensão da condição urbana contemporânea, especialmente quando se tem em vista que esse processo poussa uma nova luz sobre a forma que se dá o desenvolvimento urbano.

Ainda no final do século XX, com o fortalecimento do neoliberalismo, nossa sociedade culminou num sistema competitivo, no qual localidades procuram se destacar na corrida pela modernização com o objetivo de atrair investimentos estrangeiros e gerar cada vez mais crescimento econômico. Um dos elementos-chave dessa conjuntura, conduzida por agentes públicos e privados em diversas escalas, é a implantação de megaprojetos que impreterivelmente transformam rápida e radicalmente paisagens nos âmbitos naturais e sociais (GELLERT; LYNCH, 2003).

A partir daí, ganham novas roupagens as práticas antigas de mercantilização da terra que já determinavam um preço às porções do solo e aos elementos naturais nelas contidos, especulando sua potencial rentabilidade e atribuindo a eles um capital fictício. Agora, a globalização e a crescente dominação das finanças, inerentes ao neoliberalismo, agravam esses processos, tornando-os ainda mais velozes e abrangentes ao aproximá-los dos agentes globais (RIBEIRO, 2017).

Nesse contexto, foi idealizado e concretizado o Complexo Industrial e Portuário do Pecém (CIPP) entre os municípios de São Gonçalo do Amarante (SGA) e Caucaia, pertencentes à Região Metropolitana de Fortaleza (RMF) – Ceará, com o objetivo de inserir o Estado no mercado internacional. Os impactos avassaladores ocorridos em seu entorno, decorrentes da instalação do conjunto de equipamentos, foram apresentados na esfera ambiental (DE MORAIS, 2016; LANDIM NETO, 2016; SILVA et al, 2014) e socioeconômica (ALBUQUERQUE, 2005; BORGES, 2014; DEUSDARÁ, 2013; SANTOS, 2013; TELES, 2015). Além disso, observa-se que, com a instalação do CIPP e com o início de suas atividades, a paisagem, antes em sua maior parte natural e livre de intervenções humanas, vem se transformando drasticamente e velozmente pela construção de grandes empreendimentos imobiliários residenciais.

Isso se deu por conta da ação de poderosos agentes do setor industrial nacional e internacional, legitimada pelo discurso do Governo do Ceará, o qual defende cegamente que este complexo é um polo de geração de renda e de empregos. Assim, o mercado imobiliário

identificou-o como promissor, se antecipando à demanda por habitação que poderia se realizar pelos futuros funcionários do porto e das indústrias.

Tendo isso como ponto de partida, esta dissertação busca compreender como se caracteriza a recente produção imobiliária no entorno do CIPP a partir do fio condutor teórico da mercantilização da terra num contexto neoliberal. Por produção imobiliária, se entende o parcelamento do solo feito pelo mercado imobiliário por meio de grandes empreendimentos residenciais de pelo menos 1ha, que variam entre loteamentos abertos e condomínios fechados de lotes. Para além das transformações socioespaciais que essa produção imobiliária causou, sempre que possível a questão ambiental também será abordada, tendo em vista a alta porcentagem de áreas verdes livres restantes nos dois municípios.

A partir daí, a pesquisa é guiada pelas seguintes questões norteadoras:

- Qual contexto tornou possível a implantação das indústrias e do porto entre SGA e Caucaia?
- Qual a relevância do complexo num contexto multi e interescalar?
- Quais agentes estão envolvidos nos processos imobiliários que se desenvolveram no entorno do CIPP?
- Quais os instrumentos normativos que o Estado tem para regular a ação dos agentes imobiliários?
- Como esses instrumentos normativos interagem entre si e como eles funcionam na prática?
- Quais as alternativas habitacionais disponíveis para os trabalhadores do complexo?
- Como se caracteriza a nova produção imobiliária que se instalou com a vinda do CIPP?
- O que significa empreendimentos de porte tão grande em municípios de malha urbana tão reduzida?
- Quais possíveis impactos estes empreendimentos causarão nos âmbitos territoriais e socioambientais?

É importante frisar que por “entorno do CIPP” se entende o município de SGA como um todo e a porção noroeste de Caucaia (Figura 01), pois a sua porção leste se aproxima mais do processo de urbanização conurbada com Fortaleza (DANTAS; DA SILVA, 2009).

Os objetivos específicos estão agrupados a partir da estruturação da pesquisa em

quatro eixos, com o intuito de facilitar sua realização (Quadro 01). A pesquisa está organizada a partir de uma matriz metodológica, estratégia sugerida pelo professor orientador Renato Pequeno, voltada para facilitar a identificação dos eixos temáticos, objetivos específicos, questões norteadoras, processos, variáveis, indicadores, procedimentos metodológicos e fontes de dados da pesquisa. Os processos estudados, atualizados ao fim da pesquisa, relacionados às questões norteadoras e eixos temáticos, estão listados no apêndice A.

Quadro 1 – Eixos e objetivos específicos da pesquisa

Eixo	Descrição	Objetivos Específicos
Eixo 0	Contextualização	<ul style="list-style-type: none"> • Resgatar o contexto geral multi e interescalar que tornou possível a implantação do CIPP entre SGA e Caucaia. • Compreender quais mudanças econômicas e espaciais a implantação do CIPP causou numa perspectiva inter e multiescalar.
Eixo 1	Arranjos institucionais	<ul style="list-style-type: none"> • Identificar os diferentes agentes que participam da nova produção imobiliária que vem se desenvolvendo no entorno do CIPP e entender quais os seus papéis, interesses e interações entre si. • Analisar a dimensão normativa e compreender como ela regula a produção imobiliária e se articula aos agentes imobiliários envolvidos.
Eixo 2	Dinâmicas Espaciais	<ul style="list-style-type: none"> • Analisar os padrões de ocupação do solo dos municípios a partir da nova produção imobiliária residencial no entorno do CIPP, considerando os padrões de ocupação anteriores.
Eixo 3	Impacto territoriais e socioambientais	<ul style="list-style-type: none"> • Discutir qual o impacto dessas novas dinâmicas imobiliárias sobre a estrutura territorial e socioambiental pré-existente.

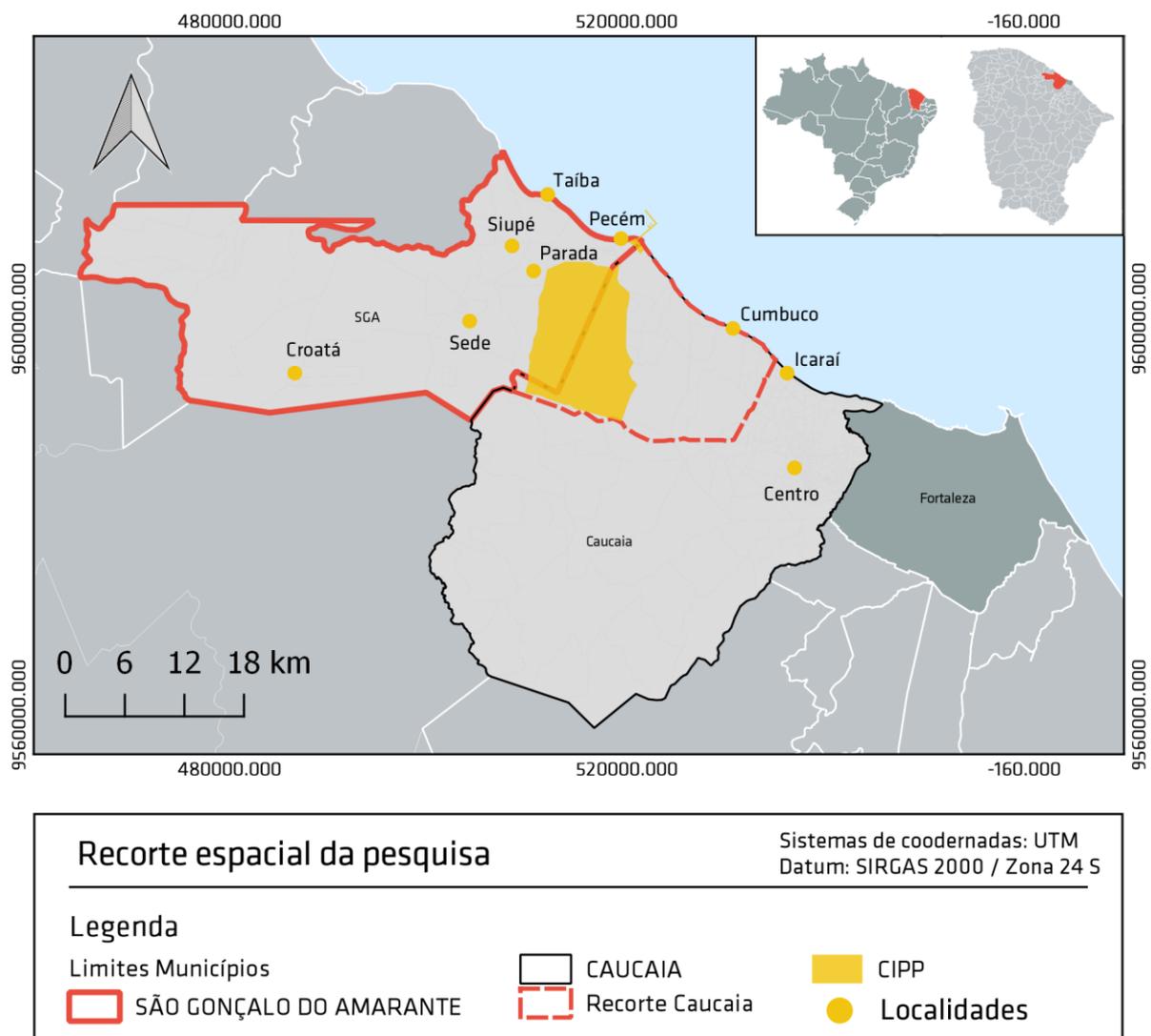
Fonte: Produzida pela a autora.

Devemos ainda frisar que “nada pode ser explicado apenas numa escala” (SPOSITO, 2017, p. 130), em particular no caso do CIPP, que articula processos complexos em escalas diversas. Por isso, há um esforço para que a dimensão espacial seja, sempre que possível, tratada de forma multi e interescalar, não se detendo simplesmente ao entorno do complexo, mas resgatando também questões metropolitanas, regionais, nacionais e globais. Naturalmente, o resgate histórico no eixo 0 também será amplo, datando desde a década de 1960, com a criação da SUDENE e o início da atuação de Virgílio Távora, posteriormente justificados como condições necessárias para a construção de um cenário propício à

realização do complexo. O mesmo acontece no eixo 2, em seu momento inicial de consideração dos padrões de ocupação anteriores.

Entretanto, ao aproximar-se da produção imobiliária consequente da valorização recente das terras no entorno das indústrias e do porto, o recorte temporal se restringe ao período de janeiro de 1995 a agosto de 2018, marcos correspondentes respectivamente ao início dos estudos para implantação do Terminal Portuário e à confirmação do acordo entre a *Port of Rotterdam International* e a CIPP S.A., entidade gestora do complexo, partindo da hipótese de que os marcos temporais importantes na história do porto e das indústrias se relacionam com os picos da produção imobiliária em seu entorno.

Figura 1 – Recorte espacial da pesquisa.



Fonte: Mapa produzido pela a autora sobre a base do Censo IBGE 2010.

Os processos metodológicos foram pensados visando atingir os objetivos específicos correspondentes a cada eixo. Antes de tudo, é preciso compreender o contexto em que a região está inserida, considerando que cada fato particular só tem sentido a partir do conjunto em que está inserido (SANTOS, 1985). Por isso, o eixo 0 traz a preocupação de reunir um referencial teórico (Quadro 02) sobre o processo de acumulação e expansão do capital e sobre o advento do neoliberalismo no mundo e no Brasil como indutor de vários dos processos relacionados ao CIPP, que serão identificados ao longo da pesquisa, com destaque especial para a globalização, a competitividade entre as localidades e a formação de uma divisão mundial de trabalho, cuja logística depende profundamente das estruturas portuárias ao redor do mundo.

Serão levantadas, também, informações mais específicas sobre o início da industrialização do Ceará desde a década de 1960, destrinchando como foi o seu histórico de implantação e de funcionamento e qual a grandeza de sua influência numa perspectiva multiescalar, a fim de relacioná-las à discussão teórica. Para isso, reuniu-se dados secundários advindos de teses e dissertações que tinham como objeto de pesquisa o CIPP (ALBUQUERQUE, 2005; BORGES, 2014; TELES, 2015); notícias de jornais *online* do *Diário do Nordeste*, *O Povo* e *Tribuna do Ceará*; além de pronunciamentos e notícias oficiais do Governo do Ceará e da CIPP S.A.

A partir desses dados, torna-se possível montar uma linha do tempo dos marcos mais importantes da história do complexo. Além disso, também serão identificados os agentes públicos e privados, objetivos do eixo 1 de indispensável compreensão, tendo em vista que “são eles que materializam os processos sociais na forma de um ambiente construído, seja a rede urbana, seja o espaço intraurbano” (CORRÊA, 2017, p. 44). Essas informações foram complementadas por meio de entrevistas semiestruturadas realizadas com funcionários das prefeituras de SGA e de Caucaia; com um integrante do SITRAMONTI; com uma família reassentada na Parada para a implantação do complexo; e com agentes imobiliários. Apesar da dificuldade em conseguir entrevistas, foi possível conversar com representantes dos dois maiores empreendimentos da área (Luciano Cavalcante Imóveis – Cidade Cauype em Caucaia; SG Empreendimentos – Smart Cty Laguna em SGA), além de incorporadoras que produziram loteamentos para um público alvo de renda mais baixa (TLT Empreendimentos e Visão Empreendimentos) Os entrevistados e as perguntas realizadas estão descritas nos apêndices B e C.

Ainda nesse eixo, os instrumentos normativos serão levantados como elementos básicos para o entendimento das relações entre dois dos grupos de agentes mais influentes na

área, o Estado e o mercado imobiliário, já indicando a aproximação do objeto de estudo da pesquisa. Ainda buscando trabalhar com um contexto multi e interescalar, serão analisados os planos e as legislações que influenciaram a construção do espaço e o parcelamento do solo no entorno do CIPP, tratando de questões ambientais e de ordenamento territorial. Após uma busca nas prefeituras dos municípios e nas páginas *online* oficiais de todas as esferas do governo, foram identificados o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro (meados de 1980), o Plano de Desenvolvimento Sustentável do Ceará (1995-1998), o Plano de Estruturação Urbana e Regional da Área de Influência do CIPP (2001-2002), a Agenda Estratégica para o CIPP (2014), o Plano Mestre do Terminal Portuário do Pecém (2015); e as legislações ambientais Decreto-Lei nº 9.760 de 1946; Lei nº 4771 de 1965 (Código Florestal); Lei nº 7.661 de 1988 (Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro); Decreto Estadual nº 24.957 de 1998 (Ceará); Decreto Estadual nº 25.708 de 1999 (Ceará); Lei 9.985 de 2000 (SNUC); e de ordenamento territorial Lei nº 6.766 de 1979, Projeto de lei nº 3.057 de 2000 (Lei de Responsabilidade Territorial), PDDU-SGA 2000, PDDU-Caucaia 2001, Lei federal nº 10.257 de 2001 (Estatuto da Cidade), PDP-SGA 2013, Lei nº 13.465 de 2017. A visão geral desse quadro tão extenso foi complementada pelas entrevistas com os agentes públicos e imobiliários citados anteriormente, possibilitando enxergar como as normativas funcionam.

A discussão segue no eixo 2 a partir do aprofundamento sobre os novos significados atribuídos à terra e à natureza e do referencial teórico reunido (Quadro 02), utilizando principalmente autores como Harvey (2001; 2004), Polanyi (1980) e Topalov (1979). Assim, a mercantilização cada vez mais intensa e o desenvolvimento dos produtos imobiliários partem de uma tendência nacional que de certa forma passa a influenciar a RMF, como nos mostra Rufino (2016). É impossível falar do assunto sem explorar a financeirização, conceito tão amplo e difundido, trazido aqui por autores internacionais (AALBERS, 2015; 2008) e nacionais (CARLOS, 2015; SANFELICI, 2013; RUFINO, PEREIRA, 2011).

Em seguida, a compreensão prévia da estrutura urbana que havia na região anteriormente é fundamental, já que a paisagem é um "resultado cumulativo dos tempos pregressos e do uso de novas técnicas" (SANTOS, 1985, p. 3). A partir de uma perspectiva multi e interescalar, o histórico da produção imobiliária na RMF e em Fortaleza será brevemente abordado com base nos trabalhos de Pequeno (2015), Dantas e da Silva (2009), Aldigueri (2017) e Santos (2012). Já na escala local, o passado veranista em SGA e Caucaia teve que ser estudado, principalmente, a partir de autores de referência na área, como Pereira (2012) e Dantas (2011), além de dissertações de mestrado integrantes à extensa produção do Laboratório de Planejamento Urbano e Regional (LAPUR-UFC). Esse passado do litoral

oeste se mostra ainda presente em algumas praias, como Cumbuco e Taíba, que possuem uma forte ocupação voltada para o turismo. No entanto, as dinâmicas imobiliárias associadas ao turismo seguem outros processos que se distanciam da lógica residencial, por isso não serão aprofundados neste trabalho.

Finalmente, as características dos empreendimentos imobiliários residenciais relacionados à valorização trazida pelo CIPP estão reunidas por meio de um levantamento quali-quantitativo de dados primários. Os grandes empreendimentos foram identificados como a nova produção imobiliária predominante, em que se utilizou como parâmetro a área de 1ha sugerida pelo Projeto de Lei de Responsabilidade Territorial, que classifica essa como área mínima para que um empreendimento tenha grande impacto.

Como dito anteriormente, o foco será as dinâmicas habitacionais, porém serão considerados na análise alguns *resorts*, condomínios fechados e de edificações primordialmente voltados para o turismo. Essa decisão foi tomada devido à prática, observada ao longo da pesquisa, de trabalhadores do CIPP que se apropriaram dessas estruturas para se estabelecerem nas proximidades do emprego. Por isso, foram considerados aqueles empreendimentos que permitiam a aquisição de unidades, além da hospedagem ou aluguel por temporada.

O reconhecimento dos loteamentos, condomínios fechados, condomínios de edificação e *resorts* presentes na área ocorreu por meio de visitas de campo (5 no total), de coleta de material publicitário *online* e a partir do contato direto com corretores imobiliários, chegando a um universo de 29 empreendimentos. É importante destacar que, apesar de o material publicitário nem sempre corresponder ao projeto que foi aprovado ou ao que foi realmente construído, é o elemento principal que os agentes imobiliários têm em mãos para conseguir atingir altos níveis de rentabilidade de seus empreendimentos, uma prioridade em sua atuação. Por conta de sua posição de destaque nas dinâmicas imobiliárias, e devido a muitos dos empreendimentos ainda não terem suas obras finalizadas, impossibilitando visitas de campo, o material publicitário tem destaque como fonte de informações deste trabalho.

As características buscadas foram as estruturais (localização; área total; área do lote; dimensões do lote; equipamentos e infraestruturas urbanas; relações com a vizinhança; ano do início das construções; grau de finalização; usos permitidos; tipologias arquitetônicas possíveis) e mercadológicas (público alvo; preço do lote e do metro quadrado; construtoras, incorporadoras e imobiliárias envolvidas; estratégias de *marketing*). É importante destacar que o ano de início das obras foi escolhido como parâmetro temporal, lembrando que, por um lado, nove deles ainda não tinham sido entregues até o fim do recorte temporal da pesquisa, e

por outro, que é difícil saber quando começou a prospecção da terra devido à dificuldade de contato com os agentes imobiliários. Esse dado foi útil para a sobreposição com a linha do tempo da história do CIPP, com o intuito de concluir se os grandes acontecimentos relacionados ao complexo tinham alguma influência na produção do mercado imobiliário em seu entorno.

A espacialização desses dados por meio de *softwares* SIG foi feita para identificar padrões espaciais de distribuição dos empreendimentos. Os zoneamentos dos planos e das legislações estudados também foram georreferenciados e sobrepostos a eles, como forma de conferir se estava havendo o cumprimento da lei por parte do mercado imobiliário. Também foi feita uma breve comparação do preço médio dos lotes em empreendimentos voltados para os públicos de três estratos de renda diferentes com o preço de loteamentos em outros pontos da RMF, facilitando a criação de um referencial contextualizado sobre a valorização no entorno do CIPP.

A aproximação de um estudo de caso, o loteamento *Smart City Laguna*, virá como fechamento deste eixo, como síntese de toda a discussão teórica que o permeia. As informações sobre esse empreendimento foram levantadas por meio de visita de campo, entrevista semiestruturada com o representante da SG Empreendimentos e outra não estruturada com um corretor imobiliário responsável pelas vendas (Apêndices B e C) e o acompanhamento na mídia sobre as informações que iam sendo divulgadas da própria cidade inteligente por meio de notícias em jornais e revistas *online* ou de material publicitário.

Compreender a distribuição espacial e a relação dos empreendimentos com o entorno permitiu uma análise espacial qualitativa. Assim, a distribuição espacial dos empreendimentos e seus possíveis impactos será analisada e discutida, como prevê o eixo 3, sob à luz dos conceitos de dispersão urbana e segregação, utilizando como apoio, principalmente, os autores Acserald (2012), Reis Filho (2006), Sperandelli, Dupas e Pons (2013); Klug e Hayashi (2012); Sposito (2016), Corrêa (2016), dentre outros (Quadro 02).

Dentro dos impactos, a população tradicional como importante agente nos processos estudados não pode ser deixada de lado, por isso serão postas sobre a mesa, mesmo que de forma breve, não só as atribuições impostas a ela, mas também suas reivindicações e luta, com o objetivo de não invisibilizá-la, apesar de este não ser o foco principal da pesquisa. Essa discussão será feita a partir da entrevista realizada com uma família reassentada para a implantação do CIPP (Apêndices B e C), da visita aos novos assentamentos que receberam as famílias reassentadas para abrir espaço para refinaria e siderúrgica, além de notícias de jornal *online* e revisão de literatura de autores, como Meirelles, Brissac e Schettino (2012);

Albuquerque e Carvalho (2001) e Tófoli (2012).

Ao observar que boa parte dos empreendimentos seguem com seus lotes vazios, também se discute a possibilidade de a produção imobiliária ter sido desproporcional à real demanda, com ajuda dos dados das bases da RAIS/CAGED e do Censo IBGE sobre o crescimento empregatício e demográfico respectivamente, em SGA e Caucaia.

A última questão que será abordada pela pesquisa é sobre as perspectivas que se tem para o entorno no CIPP nos próximos anos. A opinião dos agentes imobiliários foi levada em consideração, utilizando-se o que foi dito nas entrevistas (Apêndice B e C), o que ocorreu em Suape – PE e Aratu – BA, portos semelhantes ao do Pecém, mas construídos em momentos diversos. Esses casos são trazidos como contraposição por meio dos trabalhos de Souza (2012) e Brito (2018).

A autora agradece aos financiamentos dos projetos CAPES PGPSE Proc. 88887.123947/2016-00: Sistemas Ambientais costeiros e ocupação econômica do Nordeste; CAPES PRINT Proc. 88887.312019/2018-00: Integrated socio-environmental technologies and methods for territorial sustainability: alternatives for local communities in the context of climate change; e Programa CAPES/FUNCAP Proc. 88887.165948/2018-00: Apoio às Estratégias de Cooperação Científica do Programa de Pós-Graduação em Geografia – UFC; além do suporte que o PPG-Geografia tem dado para a ida aos eventos científicos e às visitas de campo.

Os capítulos dessa dissertação estão dispostos seguindo o encadeamento lógico dos eixos de pesquisa. Assim, o primeiro capítulo corresponde ao eixo 0 e a contextualização, explicando o porquê da construção do CIPP e qual a sua relevância como agente catalisador de transformações, além de apresentar os principais agentes identificados envolvidos nos processos a serem estudados, já entrando no eixo 1. Ainda no primeiro eixo, o segundo capítulo expõe e discute as normativas levantadas, na tentativa de entender como dois grupos de agentes específicos, com papéis cruciais na produção do espaço no recorte espacial, se relacionam entre si: o Estado e o mercado imobiliário. O último capítulo discute os eixos 2 e 3, iniciando com a contextualização dos processos imobiliários na RMF, em Caucaia e SGA anteriores ao CIPP, e como as novas dinâmicas imobiliárias no entorno do complexo estão se desenvolvendo a partir dos grandes empreendimentos residenciais. Por último, ainda no mesmo capítulo, serão especulados quais impactos territoriais e socioambientais poderão ser causados por essas novas dinâmicas e quais as perspectivas que os agentes imobiliários têm para a região.

Quadro 2 – Principal referencial teórico

Eixos	Leituras
Eixo 0	ACSELRAD et all, 2012; ABREU, 2017; ARAGÃO, DANTAS, 2006; ARAÚJO, 2000; AZENHA, PEQUENO, 2016; BRENNER, THEODORE, 2005; DA SILVA, 2009; DE MENESES, DE BRITO, 2018; DE SOUZA, SANTOS, ALVES, 2016; EGLER, 2007; GELLERT, LYNCH, 2003; HARVEY, 2004, 2006, 2008; LEITE, MONIÉ, 2014; LENCIONI, 1999, 2017; MONIÈ, 2011; MONIÉ, VIDAL, 2006; RODRIGUES, DE SOUSA FILHO, 2007; PEREIRA JÚNIOR, 2011; PESSANHA, 2017; PEYRELONGUE, 2010; ROURA, 1995; SANTOS, 1985, 1997; SANTOS, 2015; TÓFOLI, 2012.
Eixo 1	AALBERS, 2016; CARLOS, 2017; CORRÊA, 2017; DE ALBUQUERQUE; DE CARVALHO, 2001; DE SOUZA, 2016; FREITAS, PEQUENO, 2015; HARVEY, 2006; LEITE, MONIÉ, 2014; RODRIGUES, 2016; ROLNIK, 2015; RUFINO, 2016; SANTOS, 1985; TELES, 2015.
Eixo 2	AALBERS, 2018; ACSELRAD, 2013; ALDIGUERI, 2017; ALVAREZ, 2015; BAITZ, 2017; CARLOS, 2015; CAVALCANTE, 2012; CORRÊA, 2016; DANTAS, 2011; DANTAS; DA SILVA, 2009; DE ALBUQUERQUE, DE CARVALHO, 2001; DE MENDONÇA; COSTA, 2010; DE SANTANA <i>et al.</i> , 2010; DE SOUZA, 2000; FIX, 2009; HARVEY, 2004; HENRIQUE, 2011; JARAMILLO, 1999; LENCIONI, 2017; MARX, 1984; PEREIRA, 2012; PEQUENO, 2015; REIS FILHO, 2006; RODRIGUES; DE SOUSA FILHO, 2007; RIBEIRO, 2017; Rizzon <i>et al.</i> 2017; RUFINO, 2016; RUFINO, PEREIRA, 2011; SANFELICI, 2013; SANTORO, ROLNIK, 2017; SANTOS, 2012; SPERANDELLI, DUPAS, PONS, 2013; SPOSITO, 2003; SPOSITO, 2016; TOPALLOV; VOLOCHKO, 2015
Eixo 3	ABRAMO, 2007; ACSELRAD, 2012; BRITO (2018); CARLOS, 2007; CORRÊA, 2016; DE ANDRADE, DE MENDONÇA, 2010; DE MENDONÇA, COSTA, 2010; DIEGUES, 2011; HAESBAERT, 2003; KLUG, HAYASHI, 2012; SANTOS, 1997; ONU, 1987; REIS FILHO, 2006; RODRIGUES, 2016; SACHS, 1993; SOUSA (2012); SPERANDELLI, DUPAS, PONS, 2013; SPOSITO, 2016; TELES, 2015

Fonte: Quadro elaborado pela a autora.

2 O CIPP COMO CATALISADOR DE TRANSFORMAÇÕES

O CIPP movimentou não só a economia de SGA e de Caucaia, como também do Ceará como um todo. Esse processo só foi possível por conta da grande articulação de agentes econômicos, políticos e sociais que trabalharam em conjunto para a implantação e o funcionamento do porto e da indústria. A valorização da terra em seu entorno foi uma consequência da sua vinda e das melhorias infraestruturais recebidas pelos dois municípios, com o objetivo de facilitar o funcionamento das indústrias e do porto, além da perspectiva de um crescimento econômico constante que se comprova até hoje, como veremos adiante. Por isso, o *boom* imobiliário abordado nesta dissertação não teria se realizado sem a articulação desses agentes.

Parte-se então das seguintes questões: *Qual contexto geral tornou possível a implantação do CIPP entre SGA e Caucaia? Qual a relevância do complexo num contexto multi e interescalar? Quais agentes estão envolvidos nesses processos, e especificamente com a produção imobiliária que se desenvolveu no entorno do CIPP?* Assim, este capítulo pretende discutir qual o cenário que tornou possível a instalação do complexo e a apropriação pelo mercado imobiliário de seu entorno, compreendendo quais mudanças a implantação do CIPP causou no cenário econômico numa perspectiva inter e multiescalar; identificar os diferentes agentes que se relacionam com a nova produção imobiliária que vem se desenvolvendo no entorno do CIPP; e entender quais os seus papéis, interesses e interações entre si.

Para facilitar a compreensão de como é a ação desses sujeitos no presente, foi feita uma breve caracterização e resgate histórico do contexto em que a primeira idealização do CIPP se insere, a partir da década de 1960. Parte-se, portanto, do que foi sua origem até culminar na caracterização do cenário propício à sua concretização, permeado por discussões teóricas necessárias sobre os processos de globalização e construção do neoliberalismo no mundo, que influenciaram a escala local¹. Tendo em vista que o complexo tem uma influência multiescalar, sempre que possível as escalas local, regional, nacional e global serão abordadas

¹ Utilizando os autores ACSELRAD *et al.*, 2012; ABREU, 2017; ARAÚJO, 2000; BRENNER, THEODORE, 2005; CARLOS, 2017; CORRÊA, 2017; EGLER, 2007; GELLERT, LYNCH, 2003; HARVEY, 2004, 2006, 2008; LEITE, MONIÉ, 2014; LENCIONI, 1999, 2017; MONIÉ, 2011; MONIÉ, VIDAL, 2006; PEREIRA JÚNIOR, 2011; PEYRELONGUE, 2010; ROURA, 1995; SANTOS, 1985, 1997; SANTOS, 2015, dentre outros.

com o intuito de montar um cenário mais próximo da realidade possível.

Em seguida, se discute também o que significa a introdução de um complexo de tal porte entre dois municípios que anteriormente não tinham uma economia expressiva na região metropolitana na qual se inserem. Nesse âmbito, é feito um destaque sobre as parcerias com entidades públicas e privadas nas escalas regional, nacional e internacional, por meio de levantamento de notícias de jornal *online* e depoimentos oficiais da CIPP S.A. e do Governo do Ceará. Essa discussão é fundamental para a pesquisa, pois o aparente desenvolvimento econômico consequente dessas relações parece se associar ao aumento do interesse do mercado imobiliário e à valorização da terra em SGA e Caucaia.

A partir daí, os principais agentes transformadores do espaço são facilmente identificados para que seja possível aprofundar-se em como se dá suas relações e qual a hierarquia entre eles. Um destaque maior sobre os agentes imobiliários será dado, tendo em vista o objetivo geral desta pesquisa. Por isso, os representantes de 4 incorporadoras atuantes na área foram entrevistados², no sentido de compreender qual o perfil das empresas que estão à frente do processo de ocupação de SGA e do noroeste de Caucaia pelo mercado imobiliário.

2.1 Caracterização geral

De acordo com Gellert e Lynch, megaprojetos podem ser definidos como “projects which transform landscapes rapidly, intentionally, and profoundly in very visible ways, and require coordinated applications of capital and state power³” (2003, p. 2). O Complexo Industrial e Portuário Mário Covas ou Complexo Industrial e Portuário do Pecém (CIPP) é um megaprojeto infraestrutural instalado no litoral oeste da RMF, constituído basicamente por um Terminal Portuário *off-shore* e um conjunto de indústrias. Contudo, o complexo articula diversas outras obras de apoio, como transporte, logística e abastecimento de água.

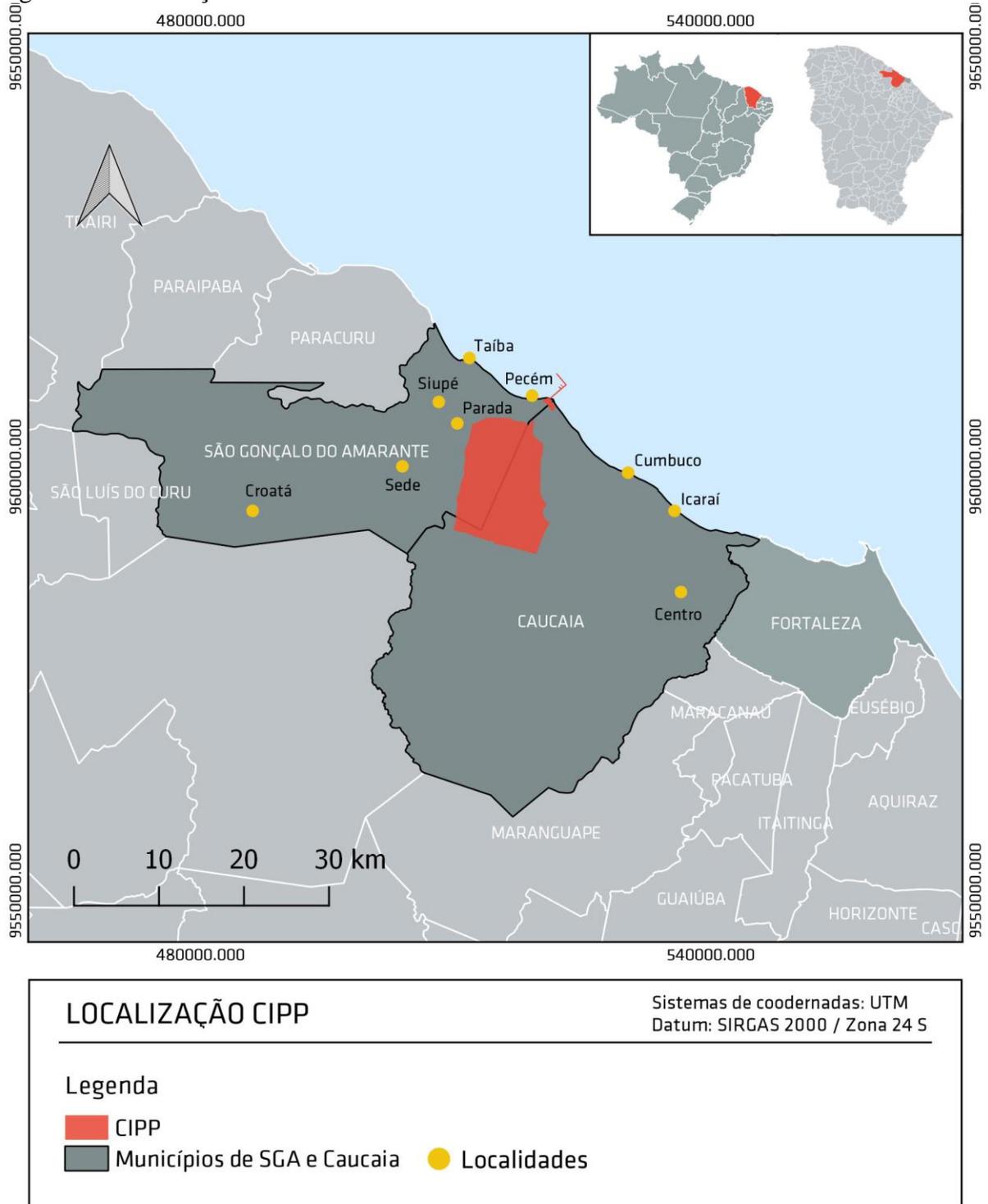
Localizado há aproximadamente 50km da capital cearense (Figura 2), sua área de 13,337 é repartida pelos limites dos municípios de SGA (46,75%) e Caucaia (53,25%). Ele se divide em 4 áreas: zona de termelétricas (Setor I), Refinaria/Polo Petroquímico (Setor II); Área Industrial (Setor III) e Zona de Processamento de Exportações – ZPE (Setor IV) (Figura 3). Todos os setores já foram ocupados, com exceção do Polo Petroquímico, pois a refinaria e

² Além do apoio de entrevistas com corretores imobiliários atuantes na região.

³ “Projetos que transformam paisagens rapidamente, intencionalmente, e profundamente de formas visíveis, e requerem o investimento coordenado de capital e de poder público”, em tradução livre.

a petroquímica ainda estão em processo de negociação com investidores respectivamente chineses e iranianos. Além dos setores industriais, há o Terminal Portuário do Pecém, localizado na praia gonçalense que dá o nome ao porto.

Figura 2 - Localização do CIPP



Fonte: Mapa produzido pela a autora sobre a base do Censo 2010 do IBGE.

A gestora dos setores e do porto é a CIPP S.A., antiga Cearáportos, sociedade anônima de economia mista, sendo o Governo do Estado detentor majoritário das ações.

Seus principais acessos se dão pelas rodovias federais BR-222, que dá acesso à região norte; BR-020, que se finda no Distrito Federal; BR-304, famosa por garantir o transporte de frutas frescas do leste; e BR-116, a estrada longitudinal mais importante do país que conecta o Ceará ao Rio Grande do Sul; sendo as duas últimas conectadas ao CIPP pelo o anel viário de Fortaleza. Na escala estadual, há também a CE-085 que atende a porção oeste do Estado, chegando nos limites de Piauí (Figura 4). Várias obras, para facilitar ainda mais o acesso ao complexo, estão previstas ou em andamento, como é o caso da Transnordestina, que deve conectar, na escala regional, o porto do Pecém ao do Suape - PE.

Caucaia e SGA eram municípios pouco expressivos na dinâmica metropolitana antes da sua chegada. O primeiro, apesar de ter uma área superior à própria Fortaleza e fazer parte da região metropolitana desde a sua criação, tem a população correspondente a apenas 13% do total da capital. Apesar disso, seu crescimento tem mantido saldo positivo e seus limites urbanos têm se expandido amplamente nos últimos 20 anos⁴.

Caucaia costumava ser uma cidade dormitório para população de baixa renda, historicamente direcionada para o eixo oeste da capital, após a construção de conjuntos habitacionais do Banco Nacional de Habitação (BNH) pelo poder público (DANTAS; DA SILVA, 2009). Além disso, o seu litoral tem um histórico relevante nas práticas de veraneio, atualmente em decadência, mas ainda sustentando um dos principais polos turísticos do Estado, a praia do Cumbuco, conhecida pelas suas condições naturais favoráveis a esportes náuticos. Entretanto, as principais atividades realizadas pelo município são o extrativismo mineral, a indústria de transformação, serviços e comércio (IPECE - INSTITUTO DE PESQUISA E ESTRATÉGIA ECONÔMICA DO CEARÁ, 2017).

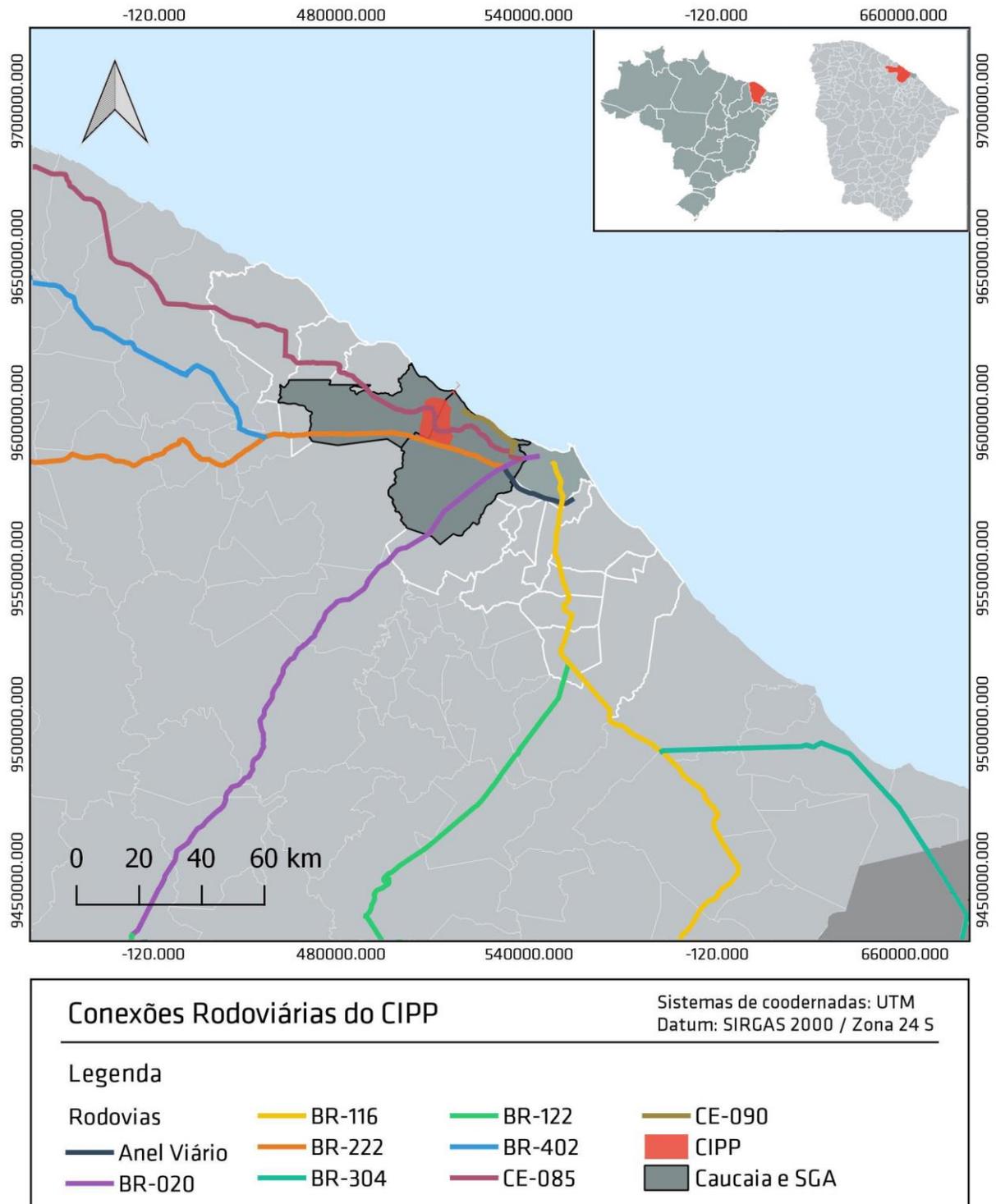
SGA possui uma ocupação ainda menos expressiva, sem chegar nem mesmo a 2% da população de Fortaleza⁴. O município só começou a integrar a RMF em 1999 devido à perspectiva da vinda do CIPP. Inclusive, é o complexo responsável pela maior parte de sua receita, gerada no distrito do Pecém.

Essa transformação no perfil econômico de SGA forma um forte contraste com as atividades antes realizadas como, por exemplo, o turismo, que também se manifestava em SGA, nas praias do Pecém, Colônia e Taíba. No entanto, a agricultura familiar, a pesca e o

⁴ De acordo com a estimativa do Censo IBGE para 2018. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/>. Acesso em: 14 abr. 2019.

artesanato eram os principais meios de subsistência da população local, que se distribuía também na Sede do Município, em Siupé e Croatá (DE ALBUQUERQUE; DE CARVALHO, 2001) (Figura 2).

Figura 4 – Conexões Rodoviárias do CIPP



Fonte: Mapa produzido pela autora sobre base do Censo IBGE 2010.

Caucaia e SGA possuem em comum os sistemas geoambientais Sertões Setentrionais pré-litorâneos; Glacis de Acumulação pré-litorâneos e interiores; e Planície Litorânea. O último é ocupado por praias, dunas móveis e fixas, espelhos d'água e planícies ribeirinhas, especialmente ameaçadas pela estrutura do Terminal Portuário e pelas ocupações urbanas litorâneas que se adensaram nos últimos anos (SÃO GONÇALO DO AMARANTE, 2000; CAUCAIA, 2001).

Para além dos impactos territoriais e ambientais causados pela implantação do CIPP desde o início de suas obras em 1995, a economia dos dois municípios se alterou drasticamente, pois em 2015 seus PIBs estavam entre os 7 maiores do estado. Estima-se ainda que SGA teve um aumento populacional entre 1991 e 2018 de 65,66%, enquanto, no mesmo período, Caucaia mais que dobrou, atingindo um crescimento de 120,46%, de acordo com dados do IPECE (2017) e do Censo IBGE³.

O próximo item fará um panorama dos acontecimentos que tornaram o cenário favorável ao desenvolvimento do CIPP no Ceará, especificamente naquela área e momento histórico.

2.2 As motivações por trás do complexo industrial e portuário: contexto político e econômico

Apesar do início dos estudos para a implantação do CIPP só terem começado em meados da década de 1990, percebeu-se que a idealização desse complexo vem de muito antes, do período da Ditadura Militar. Por isso, o resgate histórico a seguir se divide em dois momentos: o primeiro se detém no início da industrialização do Ceará, explicando como a política regionalista brasileira vigente na época e como o governador Coronel Virgílio Távora contribuíram para construir um cenário favorável para a idealização de um novo porto. Já o segundo momento se aproxima de fato dos processos multiescalares que diretamente foram responsáveis para a sua concretização. Para a realização dessa etapa da pesquisa, também foi feita uma revisão teórica sobre o tema, além do recolhimento de notícias de jornal *online* sobre a história da implantação do CIPP.

2.2.1 A SUDENE e o planejamento regional no Brasil: o gérmen do CIPP

Primeiramente, é preciso esclarecer que a história a ser contada daqui em diante deve ser interpretada indissociavelmente do sistema econômico que a sociedade global viveu nos últimos séculos. David Harvey (2006), autor que trabalha brilhantemente com a interpretação da obra de Karl Marx, resgata do autor a caracterização do capitalismo como um sistema dinâmico e competitivo, que não prioriza o crescimento equilibrado, e sim busca sempre expandir ao máximo possível a sua produção visando lucros.

O espaço como reflexo da sociedade (SANTOS, 1985) transparece essa dinamicidade, pois, como veremos a seguir, está num:

[...]estado de perpétuo movimento e de instabilidade crônica na distribuição espacial de atividades capitalistas, na medida em que os capitalistas buscam localizações superiores (isto é, de menor custo). A paisagem geográfica da produção, da troca, da distribuição e do consumo capitalistas nunca está em equilíbrio. (HARVEY, 2004, p. 84)

No entanto, Harvey salienta que esse crescimento tem as suas limitações, que são desconsideradas levando à criação de barreiras de desenvolvimento pelo próprio capitalismo por meio da sua desarmonia inerente. Logo, as crises se tornam inevitáveis, causando prejuízos sociais incalculáveis, como o desemprego e o subemprego crônicos, ao mesmo tempo em que há excedente de capital sem possibilidade de ser investido. Não necessariamente elas são ruins, já que “impõem algum tipo de ordem e racionalidade no desenvolvimento econômico capitalista. Isso não quer dizer que sejam ordenadas ou lógicas, [mas] [...] [têm] o efeito de expandir a capacidade produtiva e renovar as condições de acumulação adicional” (2006, p. 47). Existem, entretanto, várias maneiras utilizadas pelos agentes econômicos para evitá-las, mesmo que, no máximo, só se consegue adiá-las. Além do estímulo para o crescimento populacional e a criação de novos mercados e desejos para os consumidores, o capital pode fluir de um setor da economia para outro, direcionando a sobreacumulação de capital para outros usos.

Caso essas opções se esgotem, acontece a expansão geográfica para novas regiões, seja por meio do comércio internacional ou da colonização. É a partir desse último ponto que o capitalismo penetra sobre as sociedades não capitalistas, que passam a ser dependentes e consideradas como “subdesenvolvidas”. Isso se agravou com o desenvolvimento da industrialização europeia que se iniciou em meados do século XIX, quando surgiram os primeiros processos de globalização e expansão do capitalismo em direção à periferia mundial por meio da quebra de barreiras comerciais e da melhoria da conexão entre países através dos

transportes e das comunicações. Naturalmente, uma divisão de trabalho internacional se impôs, resguardando os produtos industrializados a serem produzidos unicamente pelos países centrais, enquanto aqueles primários seriam fornecidos pelos “subdesenvolvidos” (MONIÉ; VIDAL, 2006).

Foi assim que o café paulistano ganhou destaque no cenário internacional e possibilitou, no século seguinte, a industrialização de São Paulo, processo iniciado décadas depois das nações hegemônicas, facilitado pelo pós-guerra mundial. Como é de se esperar, já que vimos que as crises são inerentes ao capitalismo, o capital industrial do Sudeste brasileiro inevitavelmente se sobreacumulou, até ser reaplicado para evitar uma recessão generalizada. Por isso, foi invertida a polarização industrial, especialmente a de baixo nível tecnológico, expandindo o mercado para a periferia econômica do Brasil, ou seja, as regiões Nordeste e Norte (SANTOS, 2015).

Enquanto isso, o Ceará se encontrava numa situação de dupla periferização: no cenário global, por estar em um país de terceiro mundo, e no nacional, por integrar uma região historicamente negligenciada, o Nordeste. Por isso, a região no qual ele se insere só teria seu desenvolvimento industrial após esse momento em que o regime de acumulação de capital em São Paulo atingiu uma condição crítica. Esse processo só se tornou viável devido aos esforços do Governo Federal, ao se engajar na construção de infraestrutura de transporte e telecomunicações, na oferta de incentivos fiscais e na quebra de barreiras burocráticas (SANTOS, 2015).

Esses projetos foram coordenados pela Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE), criada em dezembro de 1959. O discurso era o de diminuir as desigualdades regionais sobre a política nacionalista da Ditadura Militar, utilizando como base a Teoria dos Polos de Crescimento de François Perroux, a qual esclarece “que o crescimento econômico não surge [igualmente] em todos os lugares e que a partir de certos pontos do território se pode dinamizar uma região” (LENCIONI, 2017, p. 76). Essa teoria pode ser mais bem explicitada a seguir:

[...] toma como punto de partida una unidad de producción "clave", localizada de forma exógena (por azar, por decisión de una autoridad pública o por cualquier otra razón), dentro de una zona económicamente atrasada. Por su dimensión y su desarrollo tecnológico, dicha factoría produce para mercados distintos del de la localización, aunque tiende a demandar y crear in situ una gran parte de los requerimientos y servicios que precisa. La existencia de esta gran unidad de producción genera, según los autores, un conjunto de efectos de polarización y de

desarrollo en torno al lugar en que está emplazada⁵. (ROURA, 1995, p. 13)

Antes da SUDENE, o Nordeste era a “região problema”, costumeiramente tratado de forma assistencialista pelos governos federais por causa da sua falta de minérios e, principalmente, pela carência de recursos hídricos (DE SOUZA; SANTOS; ALVES, 2016), servindo basicamente como ponto de exploração extrativista de matéria-prima do semiárido ou para o cultivo de determinadas culturas adequadas às condições morfoclimáticas nordestinas. Os recursos para o desenvolvimento da atividade industrial advindos da SUDENE foram distribuídos principalmente em Recife e Salvador, porém o Ceará conseguiu recolher alguns desses frutos (SANTOS, 2015).

De modo a promover a atração de investidores para a região, houve um esforço para provar que ela era um bom negócio. Para além do incentivo à indústria, a construção da sua nova imagem continuou também por meio do agronegócio associado à fruticultura irrigada nos vales úmidos e à produção de grãos nos cerrados (ELIAS, 2005), bem como por meio do turismo (DANTAS, 2011), com apoio de outro programa regional, o Programa Regional de Desenvolvimento do Turismo (PRODETUR), que por muitos anos continuou reforçando as potencialidades nordestinas, especificamente as do litoral, onde o turista poderia aproveitar o sol disponível o ano inteiro.

Esse planejamento regional é característico do contexto político nacionalista no qual o Nordeste estava inserido. Definir o termo “Região” pode ser um exercício complicado, tendo em vista que, apesar de sua condição basilar na geografia, também é utilizado em diversas outras áreas do conhecimento. Não necessariamente uma definição de região seria mais correta que outra, mas faremos aqui uma seleção daquelas que mais contribuem com a feitura desta pesquisa e deste trabalho.

Segundo Lencioni, “a ideia de região apresenta-se como particularidade, como mediação entre o universal e o singular, como mediação entre o global e o local” (LENCIONI, 1999, p. 198). A autora explica que essa ideia é formada com base em como a sociedade de cada época percebe a totalidade e as partes, o tempo e o espaço.

⁵ “Toma como ponto de partida uma unidade de produção "chave", localizada exogenamente (por acaso, por decisão de uma autoridade pública ou por qualquer outro motivo), dentro de uma área economicamente atrasada. Devido ao seu tamanho e seu desenvolvimento tecnológico, esta fábrica produz para outros mercados além da localização, embora ela tenda a demandar e criar *in situ* uma grande parte dos requisitos e serviços de que necessita. A existência desta grande unidade de produção gera, segundo os autores, um conjunto de efeitos de polarização e desenvolvimento em torno do local onde se localiza”, em tradução livre.

Todavia, não podemos reduzi-la apenas a uma questão de escala. Ela agrupa áreas de acordo com suas características semelhantes, sejam naturais (climatologia, vegetação, relevo...) ou socioeconômicas (atividades econômicas, etnia da população...) com o intuito de compreendê-las melhor. Além disso, ressalta-se a presença de recorrente discussão sobre se esses agrupamentos estariam evidentes de forma concreta no espaço, aguardando serem desvendados, ou se seriam um produto subjetivo do pesquisador, dependendo de sua forma de assimilar o espaço (EGLER, 2000).

De uma forma ou de outra, a divisão regional brasileira feita pelo IBGE veio facilitar o planejamento territorial. No Brasil, devido a suas disparidades espaciais nas condições de desenvolvimento, as regiões passaram a se ligar diretamente às políticas públicas, notadamente as de distribuição de renda do governo federal, conseqüentemente deixando em segundo plano seu caráter de análise e intervenção (EGLER, 2007).

Atualmente, é difícil considerarmos o termo “região nordeste” ainda válido, considerando-se o enfraquecimento das políticas regionais pela redemocratização do país. A região foi assim fragmentada a partir dos territórios municipais, criando-se a possibilidade de novos agrupamentos diferentes do inicialmente planejado.

Dessa perspectiva, pode-se falar de ‘vários nordestes’: do Nordeste do oeste baiano e do Nordeste canavieiro do litoral do Rio Grande do Norte a Alagoas; do Nordeste agroindustrial do submédio São Francisco e do Nordeste cacauzeiro do sul baiano; do Nordeste minero-metalúrgico e agroindustrial do Maranhão e do Nordeste semiárido, dominado pelo tradicional complexo gado/agricultura de sequeiro etc. Cada um com suas particularidades e seus atores, muitos deles não nordestinos. (ARAÚJO, 2000, p.38)

Embora continuemos com essa discussão em mente, a região Nordeste, definida tradicionalmente pelo o IBGE, foi mantida como um dos recortes espaciais deste trabalho, pois, como foi visto agora, o CIPP herda estratégias vindas diretamente da fase na qual a governança regional era mais forte. Além disso, a divisão regional tradicional ainda é largamente utilizada pela mídia e pelo poder público, mantendo-se até algumas instituições regionais como a própria SUDENE, retomada em 2007, apesar de haver controvérsias sobre sua pertinência nos dias atuais (DA SILVA, 2009).

Antes da SUDENE, um político cearense já ansiava por um futuro de modernização para o Ceará. O Coronel Virgílio Távora, como deputado federal (1951 - 1959), conseguiu verbas para a eletrificação do estado por meio da conexão da Usina Paulo Afonso - BA pela Companhia Elétrica do São Francisco, sendo esse ato considerado como “a principal ação política e empreendedora do Deputado/Governador Virgílio Távora [...]. Sem essa obra, o movimento de industrialização jamais poderia ter começado à época” (VIANA;

ALBUQUERQUE; SALMITO FILHO, 2015, p. 39). A provisão de eletricidade tornou possível, juntamente com os incentivos do programa regional, a construção do Distrito Industrial de Maracanaú⁶ em seu primeiro mandato como governador (1963 - 1966).

Não obstante toda a mobilização do Governo Federal em diminuir as disparidades entre as regiões, o setor industrial do Sudeste permaneceu como grupo mais favorecido, pois, a partir da instalação de filiais na periferia nacional, teve acesso a diversas vantagens, como: economia no transporte de cargas para os novos mercados atingidos; contratação de mão de obra mais barata; além de ter ampliado seu horizonte de opções de investimentos (SANTOS, 2015).

Ainda assim, sem dúvida a implantação do distrito industrial foi uma ação significativa de Virgílio, porém os setores nos quais houve maior investimento foram os tradicionais, ou seja, têxtil, alimentício e de calçados (PEREIRA JÚNIOR, 2011). O coronel vislumbrava um futuro que não chegou a testemunhar, de inovação e de verdadeiro crescimento econômico para o Estado que, segundo ele, se daria por meio da vinda de indústrias de base: uma termelétrica, uma refinaria e uma siderúrgica articuladas por um porto, ideia considerada como gérmen estruturante do CIPP. Isso se deu porque essas indústrias eram e são “consideradas empresas âncoras para dinamização da economia regional” (TÓFOLI, 2012, p.7), presentes em complexos industriais de referência em todo o mundo.

Ainda hoje, três décadas após seu último mandato, os governantes do Ceará exaltam o coronel como o idealizador do complexo, que só viria a se consolidar em um novo cenário político e econômico, local e mundial, a ser descrito no item seguinte.

2.2.2 Governo de mudanças e o Ceará competitivo

Entre as décadas de 1970 e 1980, houve uma ruptura na lógica econômica dos países hegemônicos: o nascimento do neoliberalismo. Comumente, a academia assume o governo de Margaret Thatcher (1979 - 1990) como marco inicial desse processo, porém é uma questão muito mais profunda. Após a Segunda Guerra Mundial, houve uma reestruturação do Estado visando estabilizar as relações internacionais e a economia para fugir das duras crises, como, por exemplo, a de 1930. Apesar da multiplicidade de tipos de governos, todos seguiam

⁶ Na época, distrito de Maranguape.

uma linha “keynesiana”, na qual as obrigações do Estado seriam garantir o bem-estar dos cidadãos e o crescimento econômico. Ao longo dos anos 1950 e 1960, essa tática foi bem-sucedida, porém não se conseguiu adiar por muito tempo a crise de sobreacumulação, que viria a despontar na década de 1970, colapsando o valor de ações, imóveis e poupanças. De repente, dois grupos surgiram oferecendo soluções: por um lado havia aqueles que defendiam um Estado mais forte e centralizado, e de outro a maior liberdade do mercado. A virada neoliberalista acontece com a vitória do segundo grupo (HARVEY, 2008).

O neoliberalismo hoje é “increasingly seen as an essential descriptor of the contemporary urban condition⁷” (BRENNER, THEODORE, 2005, p. 1), caracterizado pelos autores como uma complexa reconstituição das relações Estado-economia, o que não significa necessariamente um recuo total dos governantes. As privatizações são exaltadas, enquanto o poder público facilita ao máximo as ações do mercado. De fato, desde o princípio, o Estado é o responsável por garantir o bom funcionamento das relações de troca no capitalismo por meio da defesa do direito à propriedade, da individualidade, da liberdade e da igualdade de troca (HARVEY, 2004). Contraditoriamente, enquanto o Estado se torna cada vez mais submisso aos grandes grupos econômicos, seu papel se encontra ainda mais indispensável por adiar as crises capitalistas (SANTOS, 1997). Sem dúvida, o neoliberalismo foi e ainda é um processo não linear, que apresenta particularidades dependendo da realidade individual dos países, e continua se reinventando mesmo com seus contínuos fracassos e contradições, sem ter conseguido verdadeiramente estabilizar a economia, a política e a sociedade (BRENNER; THEODORE, 2005).

Concomitantemente ao neoliberalismo, se fortalece a internacionalização das relações entre as nações, iniciada desde o século XVI com a extensão das fronteiras do comércio, mas que só viria a tomar as atuais proporções com a revolução científica (SANTOS, 1997). A globalização se inicia com a Revolução Industrial que viria a abarcar o planeta quase como um todo, polarizada pelos países da América do Norte, Europa Ocidental e noroeste da Ásia (PEYRELONGUE, 2010). Esse foi basicamente um momento de ruptura histórica, a partir do qual diminuiu-se as distâncias entre as localidades pelo mundo. Cada vez mais, os eventos em todos os lugares são interdependentes, pois se inserem num único sistema global de relações. O mundo caminha, então, para a homogeneização das técnicas que

⁷ “Cada vez mais visto como um descritor essencial da condição urbana contemporânea”, em tradução livre.

tornaram a globalização possível, apesar desse movimento ser desigual entre os diferentes países (SANTOS, 1997).

Que técnicas foram essas? A primeira a ser aqui destacada é a evolução das tecnologias da informação e das comunicações, que nos deu a noção de tempo real, permitindo um espaço contínuo, abolindo o tempo (CARLOS, 2007).

O mundo de hoje é o cenário do chamado tempo real, em que a informação se pode transmitir instantaneamente permitindo que, não apenas no lugar escolhido, mas também na hora adequada, as ações indicadas se deem, atribuindo maior eficácia, maior produtividade, maior rentabilidade, aos propósitos daqueles que as controlam. (SANTOS, 1997, p. 224)

A segunda, foi a evolução tecnológica em matéria de transportes, pela nova sofisticação e maior velocidade dos meios de deslocamento terrestre (veículos automotores, navios e trens) e aéreo (CARLOS, 2007).

Por sua vez, o estágio monopolista, no sentido da escala, perdeu o sentido. As fronteiras parecem perder a materialidade, pois o capitalismo se desenvolve destruindo fronteiras entre os estados e ultrapassando obstáculos através do seu processo de mundialização. O capital flui com incrível rapidez e as atividades se articulam no espaço global unidas pelo mercado mundial e as técnicas modernas tornam difícil o controle dos fluxos entre as nações. É também indiscutível a dispersão dos centros decisórios por diferentes lugares além do encolhimento do mundo devido à eficácia das redes de telecomunicação e dos transportes. (CARLOS, 2007, p. 24)

Isso, aliado à supressão de barreiras de livre comércio e à ação dos agentes econômicos, facilitada pelo poder público por meio da flexibilização de leis e normas, permitiu que houvesse uma reorganização produtiva dos espaços. A supressão do tempo-espaço permitiu também a dispersão produtiva que transformou o mundo num palco, onde as grandes empresas globais podem fragmentar sua cadeia de produção em diferentes localidades, mesmo que distantes (MONIÉ, 2011). Esse processo altera os fluxos internacionais de pessoas, informações e mercadoria, justapondo diversas escalas que convivem de forma dialética até o ponto em que o global confunde-se com o local e vice e versa (CARLOS, 2007).

De repente, as grandes multinacionais e empresas globais passaram a se interessar em instalar etapas das suas cadeias produtivas em diferentes localidades pelo mundo de acordo com suas vantagens singulares, como: facilidades burocráticas, concentração posterior de outras atividades semelhantes ou complementares na área, proximidade da matéria prima, dentre outros (CARLOS, 2007). Na busca pela otimização de lucros ou pela sobrevivência

nesse cenário globalizado, as localidades passaram a competir severamente entre si para receber esses investimentos externos (MONIÉ; VIDAL, 2006) num contexto em que os lugares rapidamente se tornaram obsoletos e esquecidos frente aos novos que possuem mais vantagens a oferecer ao mercado (SANTOS, 1997).

De acordo com Harvey (2006), para competir nessa nova divisão internacional do trabalho, os locais precisam apresentar algum dos seguintes elementos, ou uma combinação entre eles:

- Boa localização;
- Abundância de matéria prima;
- Infraestruturas físicas e sociais criadas pelo poder público ou privado;
- Subsídio fiscais;
- Oferta ampla e barata de mão de obra;
- Aplicação de inovações tecnológicas.

Outras opções para tal, é a oferta de atividades terciárias turísticas sofisticadas ou cidades que assumem o papel de comandar as redes globais. Essas são as cidades "do futuro", pós-industriais, informacionais, de controle e comando, de exportação e de serviços. Não importa o caso, não se perde de vista a postura de sempre reforçar as vantagens de se investir em determinado lugar, base do empreendedorismo urbano, que se define pela busca em atrair fontes externas de financiamento e de investimento, ou fontes de geração de emprego (HARVEY, 2006).

É importante destacar que nesse contexto, os países da periferia mundial saem em desvantagem, já que são compelidos pelas poderosas incorporações internacionais à competirem por investimento a qualquer custo, na esperança de se beneficiarem do crescimento econômico, ainda que mínimo. Isso leva à flexibilização das normativas por parte das localidades mais pobres, a fim de facilitar a implantação de atividades extrativistas ou industriais altamente poluentes e prejudiciais para o meio ambiente, vendidas como ótimas oportunidades de atração de capital (ACSELRAD *et al.*, 2012).

Dentro dessa competitividade, existe um movimento dialético contraditório. Por um lado, a instantaneidade das comunicações e a convergência das localidades no sentido de cumprirem padrões internacionais de excelência e eficiência, fazendo com que haja um processo de homogeneização dos lugares, que se aproximam cada vez mais da escala global (ABREU, 2017). De fato, a competitividade acirrada entre as cidades permite que as indústrias de alta tecnologia façam exigências por uma infraestrutura básica cada vez maior e melhor, além de incentivos, crédito e subsídios para que determinado local tenha o privilégio de sediar uma ou outra etapa de seu processo produtivo. Essa tendência acaba agravando as

desigualdades entre os lugares, posto que não são todas as cidades que tem condições de montar esse cenário ideal para a atração de investidores (MONIÉ, 2011). Por outro lado, como os lugares iriam competir uns com os outros se todos forem iguais? Por isso, há também um destaque das características particulares de cada lugar, reforçando seu caráter extraordinário, que pode o diferenciar dos demais (ABREU, 2017).

As redes globais se mostram, portanto, em sua complexidade, articulando ilhas de competitividade com nações provedoras de mão de obra e matéria prima baratas, “provocando uma explosão de fluxos materiais e imateriais” (MONIÉ, 2011, p. 7). No auxílio dessas inter-relações, um equipamento de destaca: o porto.

Haja vista que os custos de circulação de uma mercadoria se modificam dependendo de como é feito seu transporte (HARVEY, 2006), a presença de um porto tecnológico se torna fundamental, já que facilita a conexão entre espaços geográficos distantes através de uma complexa organização de fluxos e, conseqüentemente, viabiliza a dispersão produtiva pelo mundo (PEYRELONGUE, 2010). Assim, surge a demanda de modernização do transporte marítimo, trazendo novas soluções altamente racionalizadas para o novo contexto globalizado. A partir dos anos 1970, os portos precisavam desenvolver “novos métodos de movimentação de cargas, equipamentos com sofisticação tecnológica, mão-de-obra especializada e agilidade” (MONIÉ; VIDAL, 2006, p. 976) para se inserirem nessa nova logística mundial. Garantir a fluidez de mercadorias acaba sendo mais valioso do que a produção em si (SANTOS, 1997), resultando na reestruturação dos navios, no sentido de aumentar sua velocidade e capacidade, de diminuir o custo do frete e de garantir maior eficiência e velocidade possível na atracação de navios e manuseio de mercadorias, esta última facilitada pela adoção dos contêineres no cotidiano do transporte marítimo (PESSANHA, 2017).

Com a mudança na escala de produção, no transporte e no consumo, e com a modernização e transformação desse elemento estruturante, há a necessidade de uma área retroportuária cada vez maior. Assim, os portos mudam a forma com que se inserem no tecido urbano. Houve, portanto, uma separação entre o porto e a cidade física, econômica e gerencial, por isso muitos passaram a ser construídos em áreas mais afastadas e menos densas, que apresentam área ampla ideal para o seu funcionamento (MONIÉ; VASCONCELOS, 2012).

No Brasil, a atividade portuária começa a se afinar com as tendências mundiais desde o sucesso da produção cafeeira em São Paulo, que custeou diretamente sua modernização, juntamente com as ferrovias necessárias para sua distribuição. Mesmo com o

posterior declínio do café nos anos 30, a intensificação da industrialização que lhe deu lugar manteve a modernização ainda por um tempo. Logo em seguida, o país passou por um Regime Nacionalista, fechando-se para tudo que era externo e partindo de políticas de desenvolvimento regional, como a SUDENE. Entretanto, com a redemocratização no final da década de 1980, há uma nova ânsia de abri-lo para o comércio exterior e aumentar sua competitividade na rede global econômica (MONIÉ, 2011).

É aprovada uma Reforma Portuária, consolidada com a Lei nº 8.630 de 1993, baseada sobre o tripé: desestatização – desregulamentação – descentralização, nos moldes das tendências econômicas globais. “O objetivo é a valorização da função comercial das instalações portuárias num ambiente de livre mercado e de concorrência interportos” (MONIÉ, 2011, p. 11). Segundo Monié (2011), os portos foram no geral privatizados, sem escapar da onda neoliberal que avançava há pelo menos 20 anos no mundo. A máxima estratégia utilizada para inserir esses portos na economia global é a sua transformação em *HUBs*, visando a concentração e redistribuição de fluxos de comércio internacional, servindo principalmente aos megaportos estrangeiros e às multinacionais marítimas que fazem parte dessa rede de circulação de capital e mercadoria. A inserção nesse fluxo global provoca, como nunca visto antes no Brasil, a dispersão de fornecedores, produtores e consumidores, graças às alianças estratégicas com agentes em várias escalas (MONIÉ; VIDAL, 2006).

Quando possível, foram requalificados os portos existentes, entretanto, em alguns casos, novos terminais portuários foram construídos afastados das grandes áreas urbanas, onde havia alta rejeição da própria população devido ao estigma de insegurança devido ao crescimento do tráfego de estrangeiros que essa atividade atrai (LEITE; MONIÉ, 2014).

Além disso, a nova Constituição de 1988 viria a tornar o governo mais descentralizado, implicando também na queda da oferta de recursos para os municípios, o que estimulou, posteriormente, a busca das localidades por outras formas de geração de renda, culminando na maior participação do setor privado em assuntos públicos (LENCIONI, 2017). Aliás, essa competitividade já nos é familiar, mais um indício de que com a abertura para o externo, abre-se também as portas para a entrada dos preceitos neoliberais.

Na verdade isso não é uma simples coincidência. Sanfelici (2013) explica isso ao relacionar em sua tese que a abertura da América Latina para o neoliberalismo foi uma consequência da política do Fundo Monetário Internacional (FMI) que

[...] exigiu dos países emaranhados na dívida externa que tomassem medidas draconianas de disciplina fiscal e monetária, bem como implementassem programas de reforma regulatória e institucional visando à liberalização do mercado financeiro,

à abertura comercial e à redução das restrições ao investimento estrangeiro. (2013, p. 45)

Da mesma forma, o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) viria a atuar no Ceará. Nada mais é do que um “Novo Imperialismo”, empurrando suas agendas “sobre os outros arranjos e condições institucionais, em geral em nome do bem estar universal” (HARVEY, 2004, p.112).

A partir desse cenário de renovação da economia global e nacional, o Ceará também ansiava por trilhar o caminho da modernização. O coronelismo, fortemente presente até então na política cearense, passou a ser criticado pelo grupo de jovens empresários membros do Centro Industrial do Ceará, culminando no apoio à candidatura de Tasso Jereissati como governador, sob o *slogan* “Governo de Mudanças” (TÓFOLI, 2012). Todos os governantes seguintes seguiram a mesma linha de gestão de Tasso, até mesmo aqueles que pertenciam a partidos de oposição.

O Governo de Mudanças prometia transformar o setor público num indutor de investimentos, buscando oportunidades para o Ceará a partir dos eixos de atuação do turismo, do agronegócio (ver ELIAS, 2016) e da indústria (ver PEREIRA JÚNNIOR, 2011), de forma muito semelhante às frentes de atuação do planejamento regional nordestino nos anos anteriores. Além disso, eles defendiam o combate à corrupção coronelista; a austeridade fiscal; a eficiência da máquina administrativa; a defesa da economia de mercado; e a defesa do tripé Estado-Economia-Sociedade (GONDIM, 1995). Essas últimas pretensões se relacionam diretamente com a falta de recursos federais, o que levou ao Ceará procurar investimentos privados externos, reforçando as diretrizes neoliberalistas trazidas pela gestão de Tasso em diante, como por exemplo, por meio do Banco Mundial, que assim como o FMI, é uma instituição internacional que prega um modelo aos países periféricos.

[...] um modelo de gestão pública terceirizada, à mercê de um corpo técnico privado, que tem como um de seus principais objetivos estabelecer parcerias com a iniciativa privada, agências autônomas de investimento e formar mais eficientes de cobrança e arrecadação – o que não significa implementar programas de justiça fiscal. (ARANTES, 2006, p. 74)

É inegável que a vitória desse grupo foi importante para a superação do clientelismo patrimonialista (GONDIM, 1995). Um outro grande aspecto de sua gestão, foi a criação de uma nova “cara” moderna para o Ceará, mirando no aumento de sua competitividade econômica. Aragão e Dantas (2006) mostram como a atividade turística se destacou, perseguindo o lançamento do Estado como destino turístico para o Brasil e para o mundo, como uma “vitrine para a economia globalizada” (2006, p. 58). A propaganda

principal se baseava na mercantilização da seca, transformando-a em produto com o “Seguro Sol”⁸. Além disso, houve a criação de uma monumentalidade para Fortaleza, por meio do aeroporto, das usinas eólicas no Mucuripe, da arquitetura dos hotéis e das estradas, para passar uma impressão de progresso, desenvolvimento e estabilidade, parâmetros atrativos para empreendedores.

Apesar do esforço de desassociar a imagem do Estado da pobreza, da seca e da fome, e da busca por um imaginário de que no território cearense é bom de se investir, tais ações não foram suficientes para sediar uma refinaria de petróleo da Petrobrás, prevista na época pelo Governo Federal. No final, ela não se concretizou, mas, antes mesmo do desfecho, o Ceará saiu em desvantagem na disputa em relação aos outros estados devido à falta de infraestrutura capaz de recebê-la.

O principal porto da região metropolitana na época era o do Mucuripe⁹, localizado no litoral leste fortalezense. Como um dos elementos principais para garantir a competitividade das cidades, esse porto estava ultrapassado segundo os parâmetros da navegação internacional. Foram feitos estudos para avaliar a possibilidade de expandir sua área retroportuária a leste, porém a densa ocupação nas proximidades do porto e o parcelamento do solo na Praia do Futuro tornariam a questão fundiária difícil de ser resolvida (RODRIGUES; DE SOUSA FILHO, 2007). Além disso, o padrão dos navios internacionais começava a exigir calados muito profundos, condição que o Porto do Mucuripe não apresentava naturalmente¹⁰.

Após o estudo das cartas náuticas do litoral cearense e a verificação dos dados por navios hidrográficos, foram cogitadas as localidades Pecém, Camocim, Paracuru, Icapuí e Fortim para a construção de um novo porto, seguindo a tendência mundial de afastamento dessa atividade das áreas urbanizadas. A primeira foi escolhida devido ao seu calado profundo, sua localização estratégica e excelentes condições físicas (RODRIGUES; DE SOUSA FILHO, 2007).

A partir disso, percebeu-se um trabalho contínuo por parte dos governantes cearenses para tornar possível não só o porto, mas também um complexo industrial, tendo como indústrias de base a Companhia Siderúrgica do Pecém (CSP), a Usina Termelétrica

⁸ O Governo do Ceará garante ao visitante que haverá sol o ano inteiro, sem atrapalhar o seu proveito das praias e belezas naturais litorâneas (ARAGÃO, DANTAS, 2006).

⁹ O Porto do Mucuripe foi inaugurado em 1953 na enseada do Mucuripe, em Fortaleza. Atualmente ele é gerido pela Companhia Docas do Ceará.

¹⁰ O calado do Porto do Mucuripe é de 11 a 14m, enquanto o do Pecém é de 18m (LABTRANS, 2010).

Energia Pecém (UTE), e a refinaria, que viria pela Petrobrás. Apesar dessas indústrias não seguirem os mesmos padrões da década de 1960 por conta do avanço tecnológico industrial e das novas formas que o Governo de Mudanças tinha para gerir o Ceará, remetem-se ao sonho de Virgílio Távora em contradição à histórica disputa de poder entre o coronelismo e o Governo de Mudanças.

A siderúrgica é um sonho antigo do povo cearense, que vem desde a época de Virgílio Távora, onde se começou a falar em um equipamento como este, que hoje podemos ver em atividade, materializando aquilo que sempre almejamos. Assim, quero deixar meu reconhecimento aos governadores Virgílio Távora, que idealizou tudo isso; Tasso Jereissati, que iniciou toda a infraestrutura do Porto do Pecém; Ciro Gomes, que teve o ímpeto de trabalhar em cima daquilo que o Ceará necessitava, Cid Gomes, que acolheu este gigantesco empreendimento chamado CSP; e Camilo Santana, que negocia o futuro do nosso Estado atualmente, superando as dificuldades do momento e usando suas "mãos de Midas" para transformar esta nossa terra abençoada em riqueza para o seu povo - Beto Studart, diretor da FIEC, em entrevista para o Diário do Nordeste. (DIÁRIO DO NORDESTE ONLINE, 2016)

Esse megaprojeto se encaixaria no eixo industrial do tripé de ação do grupo político, entrando também no do agronegócio, já que o porto faz o escoamento de frutas para o exterior.

Em 1995, iniciou-se os estudos para implantação do CIPP, porém, três anos antes, o levantamento de famílias para desapropriação já estava sendo realizado¹¹. Em 2002, o Terminal Portuário seria inaugurado com o apoio dos programas nacionais “Brasil em Ação” e “Avança Brasil”. Em 2007, o complexo teve um novo impulso: após ter sua licença ambiental renovada com o Plano Zona Costeira, o Programa de Aceleração de Crescimento – PAC liberou mais verba para investimento em infraestrutura e para a instalação de uma refinaria na área (ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO CEARÁ; CONSELHO DE ALTOS ESTUDOS E ASSUNTOS ESTRATÉGICOS; SANTANA, 2013), que até hoje ainda não foi consolidada. Desde então, o CIPP recebeu investimentos na ordem dos bilhões de reais e é prioridade para o Governo do Estado, recebendo metade do investimento de todo o Ceará (O POVO ONLINE, 2018b).

Com o CIPP, há uma preocupação maior em construir um complexo altamente eficiente, moderno e competitivo, perseguindo os padrões mundiais de qualidade no transporte marítimo. O Governo do Ceará defende ferrenhamente suas vantagens locais, como a localização privilegiada e acessível para a Europa e os Estados Unidos e a alta sinergia entre

¹¹ Informação cedida pela família reassentada na Parada, Laiane e Mauro, em entrevista realizada em 24/08/2018.

os agentes privados e públicos, resultando em um contexto favorável à inovação, semelhante à estratégia do “entorno inovador” descrita por Roura (1995). Hoje, o investidor que procura SGA se depara com uma série de facilidades, como incentivos fiscais e uma Zona de Processamento de Exportações (ZPE). Esse é o reflexo do governo local se armando do discurso da cidade como negócio passível de lucro, justamente devido à ascensão do sistema capitalista neoliberal; ao enfraquecimento do planejamento territorial e regional; e à falta de verba destinada aos municípios com a redemocratização. Essa busca desenfreada por capital externo como forma de geração de desenvolvimento econômico, renda e empregos tornou-se prioridade das autoridades locais, antes mesmo da questão social.

Hoje, o CIPP estende sua área de influência aos municípios vizinhos devido à perspectiva de geração de empregos; à RMF, como um todo, por redirecionar seus vetores de desenvolvimento; e aos limites estaduais, ao facilitar a movimentação de mercadoria para boa parte do país (ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO CEARÁ; CONSELHO DE ALTOS ESTUDOS E ASSUNTOS ESTRATÉGICOS; SANTANA, 2013), além de sua gradual internacionalização. O próximo item abordará essas questões.

2.3 A relevância do CIPP num contexto multiescalar

A legitimação do megaprojeto para a população cearense se pauta principalmente no crescimento econômico e na geração de empregos, justificando seus investimentos e esforços massivos na concretização do complexo. Esse convencimento da população de que determinada ação objetiva um bem maior da comunidade é comum nas ações do Estado, criando um ideal geral ilusório, tornando dominante os interesses da classe dirigente, identificada desde Marx (HARVEY, 2006). De fato, o CIPP criou uma quantidade grande de novos postos de trabalho, atingindo a marca de 23 mil empregos até 2017 (O POVO ONLINE, 2018a). Esse crescimento contagiou não só o perímetro do complexo, mas também o restante dos municípios, quando percebemos que Caucaia teve um aumento no número de indústrias de transformação de 1995 a 2017 de 78 para 473, enquanto SGA, no mesmo período, passou de 7 para 49, de acordo com dados do CNAE.

Entretanto, sob a perspectiva do empreendedorismo urbano discutido no item anterior, o CIPP e seu entorno são amplamente retratados para investidores externos como um empreitada de sucesso e excelente local para se investir, com possibilidade de crescimento contínuo, capaz de trazer riquezas para a população de SGA, de Caucaia e do Ceará (DE MENESES; DE BRITO, 2018) (figura 5). Na propaganda institucional, palavras como

investimento, empreendedorismo, competitividade, inteligência econômica, sustentabilidade, agilidade e desburocratização são comuns.

Ao mesmo tempo em que há um esforço de entrar em sintonia com as tendências globais tecnológicas e de logística, suas particularidades locais são destacadas para atração de investidores. “Ceará – a esquina do atlântico” é o *slogan* da gestão de Camilo Santana, atual governador, destacando principalmente as vantagens locais do Estado, mais próximo da América do Norte, Europa e do Canal do Panamá do que o Sudeste brasileiro (Figura 6), o que indicaria um potencial cearense de “centro de conexões com o mundo”.

Figura 5 – Propaganda do Governo do Estado do Ceará sobre o Pecém.



Fonte: Vídeo Institucional da Cearáportos disponível em seu canal do Youtube (2017). Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=4C4c1PpFOSY>. Acesso em: 08 nov. 2018.

Desde o início de seu funcionamento, o Porto já foi expandido até mais que o dobro de sua área original, acompanhando o persistente aumento de suas movimentações de mercadoria containerizada.

Em janeiro deste ano [2018] o Porto do Pecém movimentou 1,4 milhão de toneladas, marca 8% acima do mesmo período de 2017. O ano passado foi o melhor da história do Porto, que fechou 2017 com crescimento na movimentação de cargas de 41%, equivalente ao faturamento bruto da ordem de R\$ 144 milhões e um crescimento financeiro de 62,2% em relação ao de 2016. (CEARÁPORTOS, 2018a)

Em janeiro [de 2019] a movimentação do Porto do Pecém foi 3% maior que o mesmo período do ano anterior, totalizando 1,5 milhão de toneladas. Segundo

presidente do Complexo Industrial e Portuário do Pecém (CIPP), Danilo Serpa, esse foi o melhor resultado de janeiro dos últimos cinco anos. ‘2019 será um marco na história do CIPP. O crescimento nas movimentações fortalece a capacidade que temos para nos tornarmos um dos principais portais de entrada e saída de mercadorias para as regiões Norte e Nordeste do País’, diz. O embarque de mercadorias apresentou um incremento de 22%, quando comparado ao mesmo período de 2018, somando 429.373 toneladas. (GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ, 2019)

Em 2017, as suas principais movimentações foram:

Na navegação de longo curso, os principais destaques na importação foram o carvão mineral (3.293.211 t), gás natural (544.737 t), produtos siderúrgicos (170.841 t), pedras calcárias (55.032 t), coque de petróleo (50.132 t), etc. Nas exportações, as notoriedades ficaram por conta das movimentações de placas de aço (1.621.508 t), gás natural (121.511 t), plásticos e suas obras (50.527 t), frutas (49.044 t), água de coco (32.163 t), granito (13.500 t), calçados (8.876 t). (CEARÁPORTOS, 2017a)

Figura 6 – Distância do Porto do Pecém para outros portos no mundo

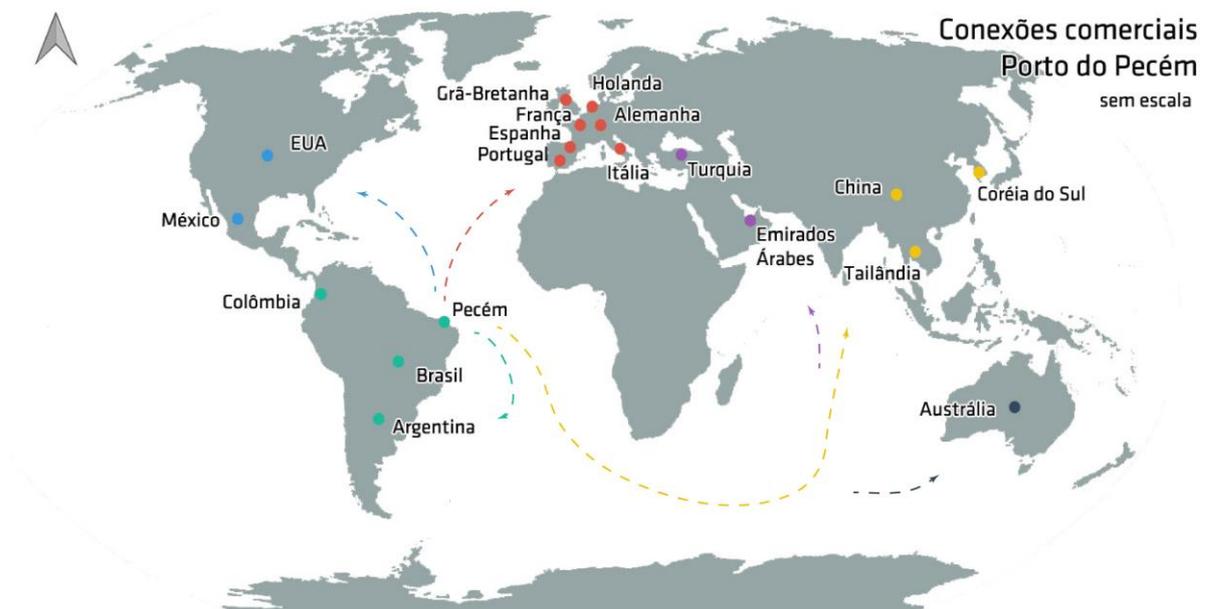


Fonte: Síntese Comunicação (2015, p. 2).

Esse crescimento anual se dá em parte devido às parcerias internacionais do CIPP (Figura 7), atraindo cada vez mais os olhares de investidores do Brasil e do mundo. De fato, as parcerias com diferentes agentes relevantes são fundamentais para o funcionamento da estrutura da rede global de portos, possibilitando a sua formação e manutenção (PEYRELONGUE, 2010).

No Porto do Pecém, a mais recente delas foi o acordo fechado com a administradora do Porto de Roterdã (*Port of Rotterdam International- PoRint*), que deve assumir a administração do Porto do Pecém. O Porto de Roterdã é o maior da Europa e um dos maiores *HUB ports* mundiais, ou seja, porto que concentra mercadoria de diferentes locais do mundo para sua posterior redistribuição (PEYRELONGUE, 2010). Por meio da cooperação com outros portos do mundo¹², a PoRint criou uma sólida rede logística de transporte marítimo de cargas, colocando a Holanda em vantagem competitiva no mercado. Um elemento decisivo para firmar esse acordo, foi a criação da ZPE, a primeira do Brasil, que se propôs a oferecer às indústrias exportadoras regimes tributários e cambiais diferenciados (GOVERNO DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE, 2010). Apenas o acordo de investimento foi assinado, já que o contrato final ainda está sendo deliberado, mas as vantagens para o porto e para o Ceará já são amplamente especuladas, dentre elas a dinamização das operações portuárias; a redução dos entraves e burocracias; o aumento da movimentação de cargas; a maior competitividade na negociação comercial com a Holanda; o investimento de cerca de 75 milhões de euros; além da detenção de 30% das ações do porto (O POVO ONLINE, 2018b).

Figura 7 - Conexões comerciais do Porto do Pecém



Fonte: Mapa elaborado pela a autora com base nas informações de Cearáportos (2017b) e Diário do Nordeste (2017).

¹² Kuala Tanjung, Indonesia; Port of Sohar, Omã; Porto Central, Brasil são alguns exemplos.

Outras parcerias importantes a nível internacional são com a dinamarquesa *Maersk Lines* e a alemã *Hamburg Süd*, empresas responsáveis pelo transporte marítimo internacional de contêineres. A linha que mais recentemente começou a operar no porto foi a AC5, que conecta o Ceará a Ásia via Canal do Panamá.

Junto a essa busca por cooperações internacionais, há um esforço de transformar o Porto do Pecém em um *HUB*. A AC5 já seria o primeiro passo para atingir esse objetivo, já que os contêineres vindos da Ásia através dela são de transbordo, ou seja, passam a ser distribuídos para outros pontos do globo (DIÁRIO DO NORDESTE ONLINE, 2018).

A “Trinca dos *HUBs*”¹³ é hoje uma das principais frentes de atuação do Governo do Ceará, no sentido de concentrar e integrar serviços nos eixos da tecnologia da comunicação, transporte aéreo e portuário, relacionados às correspondentes parcerias internacionais com Angola Cables¹⁴, Fraport¹⁵ e PoRInt.

Através dos projetos vinculados à trinca, busca-se remover as barreiras nos transportes e na comunicação, dinamizando o processo logístico de passageiros, cargas e informações. Os três *HUBs* possuem, como característica em comum, a participação de agentes estrangeiros que 'abrirão as portas do Ceará para o mundo', como afirma o governador Camilo Santana. (DE MENESES; DE BRITO, 2018, p. 9183)

Essas parcerias transparecem mais segurança para novos investidores, abrindo possibilidades para novas colaborações¹⁶. O *HUB* aéreo, correspondente a concessão do Aeroporto Pinto Martins à empresa Fraport, além de servir ao turismo, se destaca na sua relação de beneficiamento direto com o eixo portuário, pois, ao trazer parcerias francesas (Air France) e holandesas (KLM), abre portas para investidores desses respectivos países atuarem no CIPP (CEARÁPORTOS, 2018b).

A “Trinca dos *HUBs*” é uma estratégia coerente com os esforços das últimas gestões do Governo do Ceará em abrir o Estado para investidores internacionais, seja por meio do turismo, seja por meio da indústria. Entretanto, é preciso questionar a tendência que as localidades periféricas, inclusive da América Latina, têm de idealizar a qualquer custo projetos de *HUB ports* sem possuir produção relevante quando, por definição, o *HUB* implica a movimentação de grandes fluxos de mercadoria (PEYRELONGUE, 2010). No entanto, não

¹³ Já existe também a previsão de um 4º *HUB* por parte do Governo do Ceará, o da saúde.

¹⁴ Empresa global que trabalha com cabos de fibra ótica.

¹⁵ Empresa alemã que conquistou a concessão do Aeroporto de Fortaleza pelos próximos 30 anos por intermédio de uma licitação internacional feita pelo Governo Federal.

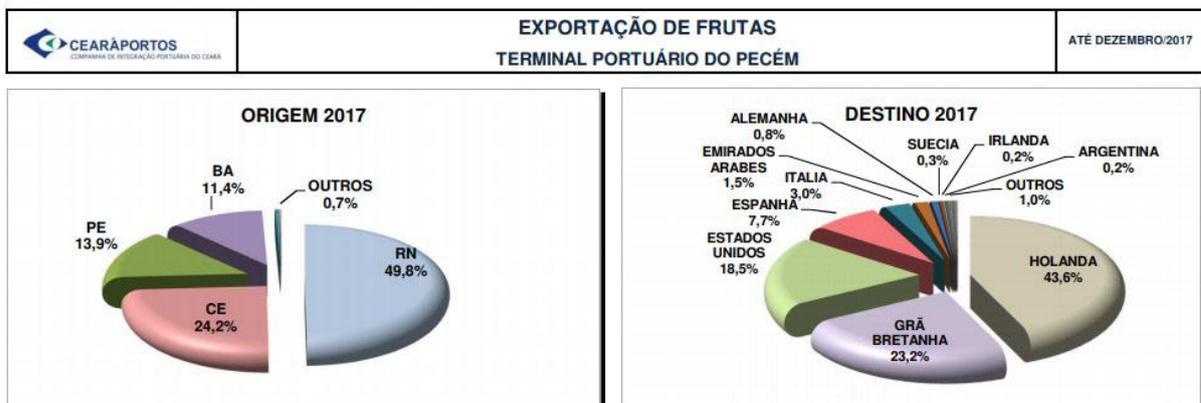
¹⁶ De acordo com Luciano Cavalcante, fundador da Luciano Cavalcante Imóveis, em entrevista para o LEHAB dia 05/05/2017.

se encaixa no escopo desta pesquisa a discussão da relevância do Terminal Portuário do Pecém como *HUB* no cenário nacional.

De qualquer forma, o Pecém sem dúvida tem uma expressão na economia brasileira, um exemplo disso é a sua hinterlândia, que se estende até quase o país todo¹⁷ (AZENHA; PEQUENO, 2016). Ultimamente, a cabotagem tem tido uma grande participação nisso, aumentando 70% da movimentação de carga entre os demais portos brasileiros em 2018, se comparado a 2017. Esse aumento se deu, principalmente, por conta do aumento tarifário do transporte rodoviário pós Greve dos Caminhoneiros no mesmo ano (DIÁRIO DO NORDESTE ONLINE, 2019).

Entretanto, o Nordeste ainda é a região mais contemplada pela atividade, por exemplo, pois produtores de algodão da Bahia e fruticultores de vários pontos da região procuram fazer suas movimentações pelo porto cearense devido às suas vantagens locais (Figura 8). Por outro lado, suas atividades não entram em conflito com outros grandes portos mais antigos da região (Suape-PE e Salvador-BA), por transportarem cargas diferentes entre si (RODRIGUES; ALVES, 2011).

Figura 8 – Exportação de frutas pelo Terminal Portuário do Pecém até dezembro de 2017.



Fonte: Cearáportos (2017b).

Vale ressaltar que o Terminal Portuário do Pecém ainda é uma estrutura relativamente nova e em fase de consolidação ao compararmos com outros portos, como o do Suape, pertencente a um complexo semelhante ao cearense; e com o Porto Central, outro ponto na rede logística da PoRint (Tabela 1). Conseqüentemente, ainda há obstáculos competitivos que coloca a empreitada cearense em desvantagem, como é o caso das taxas de

¹⁷ Com exceção do Acre, Roraima e Mato Grosso do Sul.

frete ainda mais altas que a média¹⁸. No entanto, o Porto do Pecém se apresenta em boas colocações no *ranking* portuário de exportações em determinados produtos¹⁹ e se destaca com sua taxa de crescimento anual altíssima em relação aos outros, sustentando a promessa de que ainda há muito para se desenvolver na área.

Tabela 1 - Comparação entre os portos do Pecém, Suape e Porto Central

	Porto do Pecém	Porto do Suape	Porto Central
Localização	SGA – CE	Suape – PE	Presidente Kennedy - ES
Área	13,337 ha	13 há	2.000 ha
Movimentação de cargas em 2017	1,4 milhão de toneladas	23,8 milhões de toneladas	106,54 milhões de toneladas
Taxa de crescimento em 2017 em relação ao ano anterior	41%	4,7%	8,3%

Fonte: Tabela sistematizado pela a autora com base nas páginas oficiais dos Portos do Suape, disponível em <http://www.suape.pe.gov.br/pt/>; Porto Central, disponível em <http://www.portocentral.com.br/pb/>; e da CIPP S.A (Pecém), disponível em <http://www.cearaportos.ce.gov.br/>. Acesso em 19 jun. 2019.

Moniè e Vidal (2006) afirmam que o Brasil participa efetivamente em apenas 1% da economia mundial, e que, por conta disso, os portos brasileiros que estiverem dentro da rede marítima internacional servirão apenas como um ponto de apoio e de redistribuição (em outras palavras, *HUB*) para uma logística quase que exclusivamente global, trazendo poucos benefícios à população local.

Os investimentos são consideráveis, as tecnologias de manuseio das cargas restringem a criação de empregos, as interações com o local de implantação são também limitadas, pois a função maior da plataforma portuária reside na sua capacidade de redistribuir imediatamente os fluxos que para ela convergem. (MONIÉ; VIDAL, 2006, p. 976)

Dentre as indústrias que estão em SGA e Caucaia, é perceptível o escoamento de maior parte do capital produzido para fora, como é o caso da CSP que exporta placas de aço que serão tratadas em pelo menos outros 8 países (CEARÁPORTOS, 2017b), sendo transformadas em produtos mais sofisticados. Isso escancara a divisão internacional do trabalho na qual a região já se inseria de uma forma ou de outra, haja vista que até o menor dos lugares não escapa dos centros de decisões mais longínquos, pois integra essa divisão

¹⁸ “Atualmente, as empresas pagam cerca de US\$ 1.000,00 a mais no equipamento cearense em comparação com o paulistano” (DIÁRIO DO NORDESTE ONLINE, 2018)

¹⁹ Nas três categorias de exportações de frutas, cascas de cítricos e de melões; ferro Fundido, ferro e aço; combustíveis minerais, óleos minerais e produtos de sua destilação, matérias betuminosas e ceras minerais ficaram em 3º lugar (CEARÁPORTOS, 2017b).

ainda que seja apenas por meio do consumo (SANTOS, 1985). Portanto, os municípios escalaram ascendentemente na hierarquia mundial e hoje se encontram no papel de produtores, mesmo que isso não necessariamente se traduza em criação de riqueza para quem realmente precisa.

Essa contradição não acontece somente no CIPP, é na verdade um reflexo da sociedade brasileira que sofre com o dilema da modernização periférica, como Cândido Malta Campos afirma a seguir:

No Brasil, a problemática da modernização relaciona-se, antes de tudo, com seu reverso, ou seja, o "atraso". O país se insere no mundo moderno, mas em posição dependente e secundária. Nosso processo modernizador esbarra, assim, em um paradoxo: consolidar a participação brasileira na hierarquia global que define os atributos da modernidade equivale a reafirmar esse status 'atrasado' e a própria dependência. (CAMPOS, 2002 p 27)

Ao fim desse panorama, o CIPP se mostra como um elemento articulador de diversas dinâmicas econômicas que se rebatem no plano espacial, social e ambiental. O próximo item discorre sobre os agentes que estão por trás desses processos e como se dá as interações entre eles, considerando que suas ações tem impactos diferentes, já que existe uma hierarquia e relações de dominância e subserviência em diferentes graus (GELLERT; LYNCH, 2003). O destaque maior será dado àqueles que se relacionam com a transformação do espaço entre SGA e Caucaia, reação indireta ao crescimento econômico trazido pelo CIPP.

2.4 Os agentes envolvidos nas transformações territoriais e socioeconômicas desencadeadas pelo complexo

Segundo Corrêa, a produção do espaço é o resultado da ação de agentes sociais “dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade” (2017, p. 43). Como elementos tão importantes para a compreensão do contexto em que o CIPP se insere atualmente, os agentes relacionados com as dinâmicas socioeconômicas e imobiliárias serão resgatados daqui em diante. Para facilitar compreensão da articulação entre eles, serão adotadas as esferas de pertencimento de agentes definidas por Leite e Monié (2014), sendo elas:

- a. A esfera decisória: responsável pela promoção dos projetos, financiamento e execução;

- b. A esfera da legitimação: com papel de produção de um discurso legitimador e comunicação;
- c. Esfera da contestação: A oposição.

Já na primeira esfera, temos a presença fundamental das diferentes gestões do Governo do Ceará. Desde a década de 1990, seguiram os passos do Governo de Mudanças, levando adiante a missão de desenvolver o estado sobre o tripé do Turismo, da Agropecuária e da Indústria, assim se comprometendo em concretizar esse megaprojeto e suas infraestruturas de apoio. Como descrito no item anterior, o CIPP tem crescido em ritmo acelerado nos últimos tempos e o grande motivo disso foi a incansável busca por parte do poder público a nível estadual por parcerias internacionais e da eficiente organização da CIPP S.A. Apesar das parcerias já fechadas atualmente, esse movimento continua sem interrupções de acordo com notícias de jornal sobre as tentativas de negociações entre o governador Camilo Santana com países como Noruega, Austrália e Países Árabes.

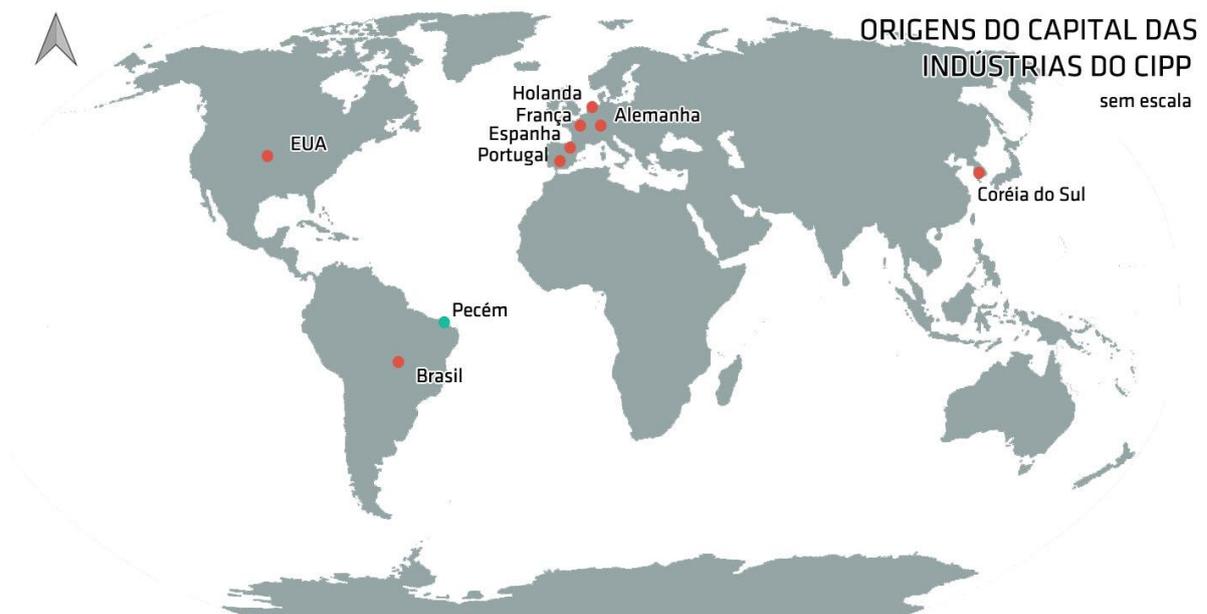
Muitos dos agentes industriais que atuam na região vem de fora, geralmente intermediados por empresas nacionais que facilitam sua entrada no mercado brasileiro. A CSP, por exemplo, nasceu da *joint venture* entre a multinacional Vale com as sul coreanas *Posco* e *Dongkuk*, que possuem longa tradição na construção de siderúrgicas e na manipulação do aço. Já as termelétricas Energia Pecém e UTE Pecém II são fruto da parceria entre a portuguesa EDP com a antiga MPX²⁰. Com os pilares do CIPP edificados sobre parcerias internacionais, abriu-se ainda mais as portas para que mais investimentos externos se instalassem no complexo, totalizando hoje pelo menos 25% das empresas estrangeiras ou com capital estrangeiro em porcentagem relevante (figura 9). Se entrarmos na questão de que houveram diversas empresas subcontratadas para a construção da CSP e UTE, vemos a participação de agentes mundiais estender-se ainda mais, abarcando países como Japão e Finlândia (TELES, 2015). Esse interesse de capital estrangeiro em áreas como o Pecém se relaciona com uma dependência que historicamente a América Latina tem do capital internacional, que por sua vez busca expansão geográfica, como discutido anteriormente (RIBEIRO, 2017).

O curioso é que o Ceará não produz a matéria prima manipulada pelos grandes carros-chefes do complexo, sendo o ferro e aço brutos importados do Pará e de Mina Gerais. Isso ocorre igualmente com o carvão, exportado da Colômbia de uma mina pertencente ao mesmo grupo responsável pela MPX. Em teoria, indústrias pesadas desse gênero deveriam

²⁰ Atualmente a empresa teve seu nome alterado para ENEVA, e se mantém com capital nacional e alemão.

estar localizadas próximas da fonte de matéria prima para baratear os custos da produção. Contudo, observa-se que esta decisão é também política, já que as indústrias são vistas como pivô de desenvolvimento, e os locais onde serão implantadas são escolhidos a dedo, sendo analisado quais deles devem ser dinamizados prioritariamente. A garantia de incentivos e formas de promover a renúncia fiscal de forma mais flexível é o que viabiliza a produção nesses casos (SANTOS, 2015).

Figura 9 – Origens do capital aplicado nas indústrias do CIPP



Fonte: Mapa produzido pela a autora com base nas informações do jornal *O Povo online* (2018a).

Ocasionalmente, os agentes econômicos entram em conflito com o Estado, apesar dos esforços do último em viabilizar um cenário favorável para o desenvolvimento de uma economia de mercado. Esperava-se que o Terminal Portuário do Pecém recebesse a tancagem de combustíveis que até então é feita pelo Porto do Mucuripe. De acordo com o Governo do Ceará, no novo porto há disponível mais espaço para um número maior de tanques, o que aumentaria a capacidade de armazenamento e, conseqüentemente, diminuiria o preço de venda da mercadoria. Além disso, esta nova área estaria mais protegida de incêndios, tendo em vista que o Mucuripe se insere num aglomerado urbano adensado. O mercado imobiliário seria outro agente que se beneficiaria dessa transferência, já que, aliada à saída das indústrias de beneficiamento de trigo presentes na área, seriam liberados cerca de 100ha em terras no bairro do Mucuripe, última área da Beira-mar passível de exploração na capital, e por isso o

metro quadrado mais caro de Fortaleza²¹. Essa possibilidade é ilustrada pelo próprio Plano Fortaleza 2040, elaborado pela gestão do Prefeito Roberto Cláudio, que mostra a área de tancagem sendo substituída por prédios aparentemente de alto padrão (entre 90 a 130m²) (figura 10) (HOLANDA; PINHEIRO, 2018).

Figura 10 - Plano específico do Mucuripe - Fortaleza 2040.



Fonte: Holanda, Pinheiro (2018), extraído diretamente do Plano Fortaleza 2040 v3.1, p. 95, de 2016.

Entretanto, a autoridade portuária Docas do Ceará, gestora do porto de Fortaleza, e as empresas responsáveis pela tancagem Lubnor, Raizen, Ipiranga e SP Combustíveis não têm interesse nessa transferência, devido à alegada imposição do Estado, sem consulta prévia ou estudo de viabilidade técnica; à insegurança das distribuidoras, sem saber se os contratos permanecerão os mesmos e se haverá prejuízos; e à falta de alternativas para o Mucuripe, que sem a tancagem não terá como se sustentar (OAB - CEARÁ, 2016). Todo esse conflito gerou um atraso do procedimento, que já vem sendo discutido há mais de 2 anos.

Sobre a gestão do CIPP, era a Secretaria de Infraestrutura (SEINFRA) responsável pela antiga Cearáportos, criada pela Lei nº 12.536/95. Em agosto de 2017, com a mensagem

²¹ R\$ 7.206,00 de acordo com a pesquisa da VivaReal realizada em 2017. Disponível em: <http://g1.globo.com/ceara/noticia/2017/01/mucuripe-meireles-e-guararapes-tem-m-mais-carro-de-fortaleza-veja-top-10.html>. Acesso em: 09 nov. 2018.

nº 8163/2017, ela passou a ser chamada de CIPP S.A e teve suas atribuições ampliadas: passou a gerir todo o complexo, não se limitando ao porto, resultando num gerenciamento mais integrado; e passou a responder não mais à SEINFRA, mas à Secretaria de Desenvolvimento Econômico (SDE) (GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ, 2017). Essa mudança claramente indica uma nova postura de encarar o CIPP prioritariamente como oportunidade econômica. Outra secretaria chave em todos esses processos é a Superintendência Estadual do Meio Ambiente (SEMACE), responsável pela aprovação dos projetos e emissão do alvará das obras do megaprojeto e de alguns grandes empreendimentos imobiliários, muitas vezes em parceria com a FUNAI e o IBAMA. Essas instituições federais precisaram intervir nas aprovações de projetos que trariam muitos impactos para a população indígena local e para sistemas ambientais que não se limitam à escala do município.

Percebe-se, então, que a esfera pública estadual tem papel fundamental na articulação dos agentes como um todo e nas parcerias realizadas com agentes econômicos, sendo fundamental para o crescimento da relevância do Terminal Portuário e da zona industrial. Mesmo assumindo uma postura neoliberal de valorização dos agentes privados, já que a CIPP S.A. é uma sociedade mista, o Estado não chega a ter seu papel efetivamente reduzido ao mínimo, como foi discutido no item 1.2.

A implantação de uma ZPE é um exemplo claro de como a atuação do Estado é importante para facilitar a entrada das empresas estrangeiras. Existe um lado negativo pouco aparente, no qual os cofres públicos ficam em posição de risco em relação a quantidade de subsídios que serão oferecidos para acabar com as restrições cambiais e tarifárias. Além disso, os produtos desenvolvidos lá se direcionarão para a exportação, assim como o que acontece na CSP, pouco incrementando a economia local, e os trabalhadores brasileiros contratados podem sofrer injustiça trabalhista devido a flexibilização maior que a ZPE permite (EGLER, 2000). Ainda assim, ela é mostrada na mídia como importante estratégia de atração de investidores internacionais e sinônimo de crescimento econômico, ou seja, há um beneficiamento dos agentes privados que não poderia acontecer sem a atuação do poder público.

Outro momento em que o Governo do Ceará se mostra fundamental para o funcionamento do CIPP é o caso da escassez hídrica no Ceará, no qual, mesmo inserido praticamente por completo na região do semiárido, há a garantia de abastecimento de água para as grandes indústrias, buscando reforçar a mudança da imagem da pobreza do Ceará para o Brasil à fora. Para isto, foi planejado o Eixão das Águas: obra que visa o abastecimento da RMF e do CIPP. Ele se conecta com o antigo projeto regional da Transposição do Rio São

Francisco, que tem como objetivo direcionar a água de um dos maiores rios do país para dois novos eixos, sendo o Ceará um dos beneficiados. Essa obra é polêmica e está sofrendo muita resistência pela Bahia, Alagoas e Sergipe (DA SILVA, 2009), estados por onde passa o corpo d'água originalmente. Grande parte das críticas decorre do fato do Ceará, por um lado, alegar situação crítica de estiagem, e por outro lado, permitir a captação de até 70 milhões de litros de água por dia do açude Castanhão pelas termelétricas, suficiente para abastecer uma cidade de 600 mil habitantes, equivalente a três vezes a população de Maracanaú²² ou um quarto da população de Fortaleza. Aproveitamento de águas de esgoto, dessalinização da água do mar, perfuração de poços por toda SGA e Caucaia e projetos de captação de água do Lagamar do Caupe e do Pecém são outras obras que visam resolver o problema da escassez, apesar de que as duas últimas são as mais polêmicas, pois entram em conflito com as comunidades locais.

A ferrovia Transnordestina é outra grande obra regional que busca atender ao complexo (figura 11), pois ao conectar o Porto do Suape com o do Pecém, promete dobrar a movimentação de minério de ferro, além do transporte de soja e de contêineres (O POVO ONLINE, 2018b). Já o projeto do Parque Eólico *Off-shore* Asa Branca I, no litoral oeste cearense, terá sua energia distribuída para o Nordeste a partir do CIPP, reforçando a importância do complexo na região como elemento estruturante (EPBR, 2018).

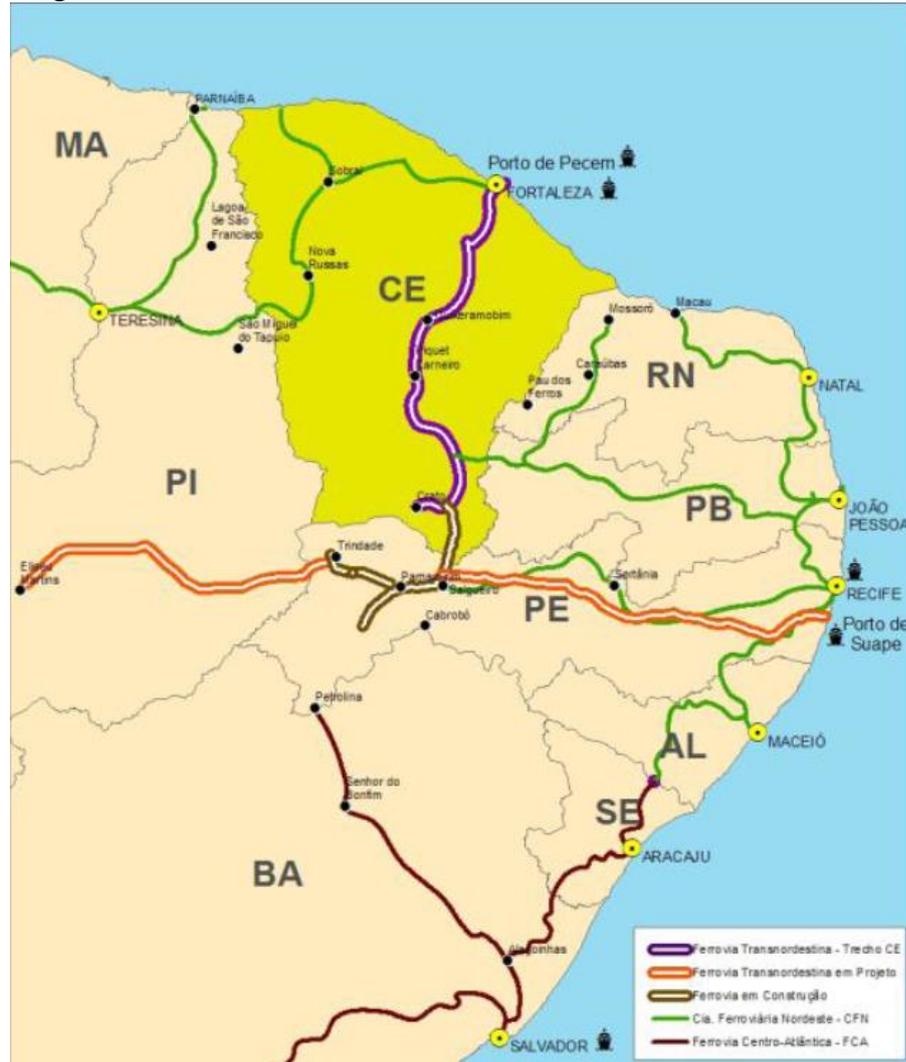
Não apenas a região nordestina, mas também a região metropolitana é afetada pela influência do terminal portuário e pelo conjunto de indústrias. Observa-se um processo de metropolização dos municípios circundantes ao CIPP antes mesmo do início de seu funcionamento, quando vemos que em 1999, por exemplo, SGA passou a integrar a RMF (Figura 12).

Em 2014, num momento de maior consolidação do complexo, mais uma vez os limites da RMF são expandidos, agora em direção aos municípios circundantes a SGA; São Luís do Curu, Paraipaba, Paracuru e Trairi, sobre a justificativa de que eles estariam em sua área de influência direta e no futuro serão ocupados como consequência de processos diretos ao complexo (ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO CEARÁ; CONSELHO DE ALTOS ESTUDOS E ASSUNTOS ESTRATÉGICOS, 2011). De acordo com Lencioni (2017), é comum que haja uma descontinuidade territorial de uma região, contanto que haja integração na dispersão, a constituição de totalidade. Entretanto, os quatro municípios

²² De acordo com dados do jornal *Tribuna do Ceará* (2017).

recentemente agregados não têm nenhuma continuidade da malha urbana com o entorno do CIPP, muito menos integração. Apesar de três deles possuírem população em grandeza semelhante a SGA, com exceção de São Luís do Curu, cuja estimativa para 2018 é na ordem de apenas 13 mil pessoas²³, a principal atividade geradora de empregos em todos eles é, de longe, a administração pública²⁴.

Figura 11 – Conexões ferroviárias do CIPP



Fonte: LABTRANS (2015, p. 29).

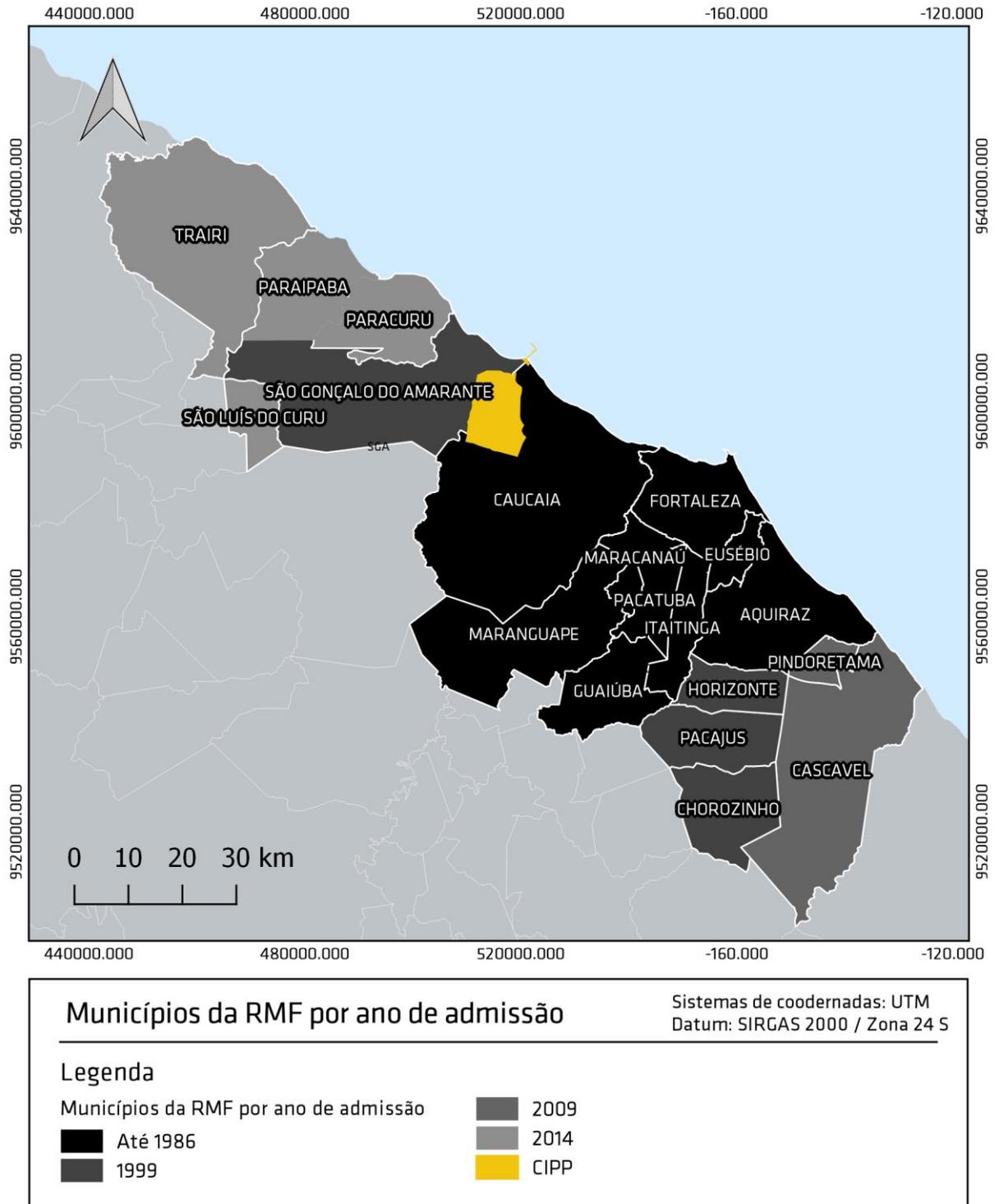
No final, esse movimento pela expansão da RMF mostra-se, principalmente, como uma questão política, tendo em vista o beneficiamento dessas prefeituras, já que os

²³ Segundo o Censo IBGE 2010.

²⁴ De acordo com os Perfis Municipais elaborados em 2017 pelo IPECE.

municípios que integram regiões metropolitanas têm mais oportunidade de integrar políticas públicas de interesse comum, além de receber recursos federais (PERIN; CAMARGO, 2016).

Figura 12 – Municípios da RMF por ano de admissão



Fonte: Mapa produzido pela a autora sobre base do Censo IBGE 2010.

As prefeituras de SGA e Caucaia também têm um importante papel na atração de investimentos, à medida que fornecem gradativamente a infraestrutura urbana básica para os centros urbanos próximos ao CIPP, estimulando a consolidação do tecido urbano e a vinda de comércios e serviços que atendam às necessidades dos trabalhadores do complexo. A divulgação do sucesso econômico do CIPP também é reforçada pelos prefeitos, criando até guias de investimentos para estrangeiros. Apesar do discurso afinado, as prefeituras e o Governo do Ceará não têm uma relação muito íntima, assunto a ser aprofundado no capítulo seguinte.

A atuação das prefeituras dos dois municípios tem uma outra atribuição notável na produção do espaço urbano: a aprovação de projetos arquitetônicos e urbanísticos e sua regulamentação por meio dos Planos Diretores e outras normativas estaduais e federais. Por isso, os agentes imobiliários acompanham de perto o trabalho dos funcionários de suas secretarias de urbanismo e meio ambiente, submetendo os projetos em fases preliminares do processo de incorporação e tendo suas obras vistoriadas em seguida.

A grande diversidade de atuações causa divergências naturais de interesses políticos entre os diferentes grupos da esfera pública. Por exemplo, o distrito do Pecém deseja se emancipar do restante de SGA, tendo em conta que é praticamente o CIPP que mantém o restante do município²⁵. A ameaça de emancipação dividiu os próprios funcionários da prefeitura e fez com que SGA tentasse desconcentrar a atividade industrial pelo município, sem sair prejudicado nesse conflito. Foram instituídos mais dois polos industriais próximos à sede e ao distrito de Croatá (Figura 13), o último atrelado a empreendimentos imobiliários de grande porte. O primeiro deles é no *Smart City Laguna*, no qual o prefeito ofereceu as mesmas vantagens e subsídios da ZPE em troca de uma área reservada para a atividade industrial, bem localizada e com infraestrutura²⁶. No entanto, só está funcionando, até o momento, uma indústria de pré-moldados da mesma empresa que incorporou e construiu o empreendimento, utilizando sua produção, inclusive, para a pavimentação das vias. O segundo empreendimento fica no loteamento *Violet Village*, um dos mais simples e baratos da região, onde uma fábrica de beneficiamento de cera de carnaúba já está em fase de implantação. Caso esses distritos industriais se estabeleçam de fato, certamente eles serão novos elementos estruturadores do espaço em sua volta.

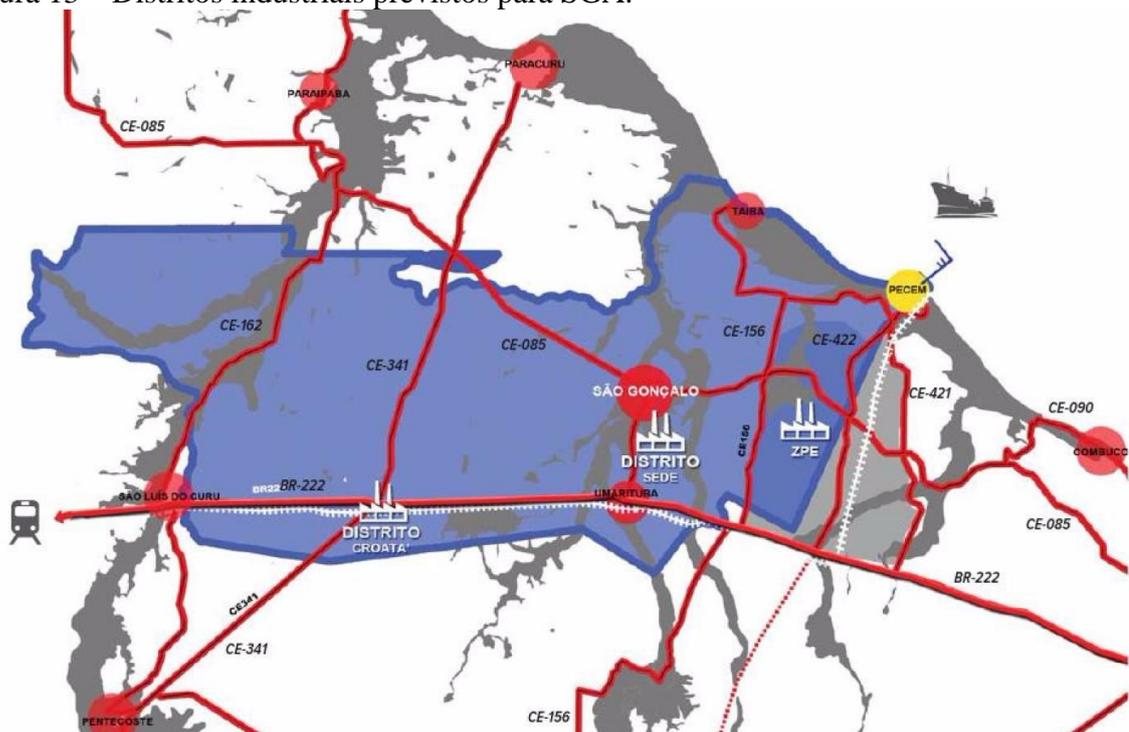
²⁵ Até o fechamento deste texto, o projeto de lei complementar (PLP) 137/15, que trata do assunto, está em aguardo para ser votado na Câmara dos Deputados.

²⁶ De acordo com corretor Marcelo da SG Empreendimentos em 23/02/19.

Desde a vinda e consolidação do CIPP, a área visivelmente passou por uma grande valorização devido à expectativa de crescimento da região e à geração de empregos que traria uma significativa demanda habitacional. Assim, os agentes imobiliários como construtoras, incorporadoras e imobiliárias destacam-se como mais um grupo de agentes de caráter decisório, que expande o perímetro urbano no entorno do CIPP. Foram eles que tornaram possível as novas tipologias de ocupação urbana em SGA e no noroeste de Caucaia, caracterizadas por grandes loteamentos e condomínios fechados.

O mercado imobiliário e o poder público se uniram para legitimar a construção do CIPP, de acordo com a segunda esfera de pertencimento de agentes. Claramente o papel do Estado nesse processo é mais forte, tendo como lema de que “o progresso é bom”, já que o crescimento econômico é sinal de uma economia capitalista saudável, independentemente das consequências ambientais, humanas ou geográficas (HARVEY, 2006). No entanto, as propagandas de *marketing* dos empreendimentos também reforçam essa legitimação na esperança de atrair mais investidores interessados na compra de lotes. A proliferação do parcelamento do solo na área também pode ser encarada como um dos indicativos de que o entorno do CIPP é uma das “áreas que mais crescem no Brasil” ou “um dos melhores lugares para se investir”, manchetes de revistas como a *Exame*, *Época*, *Folha de São Paulo* e *The Economist*. Ou seja, é um beneficiamento direto para os dois grupos.

Figura 13 – Distritos industriais previstos para SGA.



Fonte: Governo de São Gonçalo do Amarante (2010, p. 30).

Chegamos então aos grupos de oposição, que são contra à vinda de grandes portos e complexos industriais por diversas motivações, geralmente compostos por ambientalistas, pescadores, agricultores, comunidades quilombolas, indígenas e moradores locais (tradicionalistas ou veranistas) (LEITE; MONIÉ, 2014). De fato, no meio de tantos agentes poderosos e de forte influência, há os mais frágeis em SGA e Caucaia que sofrem com os impactos da construção e funcionamento do CIPP e dos empreendimentos habitacionais. É a população tradicional da região, que assume a esfera da contestação, caracterizada principalmente por agricultores e pescadores, muitos deles indígenas.

É importante lembrar que se entende por população tradicional as comunidades que apresentam um elevado grau de dependência de recursos naturais, construindo seu particular modo de vida a partir deles, numa relação de conhecimento profundo de seus ciclos naturais. A isso, soma-se a permanência no território por várias gerações; a formação de uma identidade cultural e de grupo pautada numa forte importância de simbologias e mitos; e o fraco poder político (DIEGUES, 2001).

O deslocamento de cursos d'água, fauna, flora e de comunidades humanas é intrínseco à construção de megaprojetos (GELLERT; LYNCH, 2003). Não seria diferente com o CIPP, que causou desapropriações realizadas pela SEINFRA e pelo Instituto do Desenvolvimento Agrário do Ceará (IDACE), e tem sido uma questão muito polêmica desde a década de 1990. Ao mesmo tempo em que há interesse político e econômico no entorno do CIPP, à esfera pública resta também o papel de fazer a intermediação com a população tradicional, por meio do apoio da Defensoria Pública da União e do Escritório de Direitos Humanos e Assessoria Jurídica popular Frei Tito de Alencar, vertentes do poder judiciário. Entretanto, percebe-se claramente que as comunidades saem em desvantagem frente ao desenvolvimentismo avassalador.

No primeiro ciclo de reassentamentos, as famílias receberam indenizações e/ou foram reassentadas²⁷ na Parada e nas proximidades do Siupé (especificamente Novo Torém e Novo Tapuio) em SGA. Esse processo foi realizado em quatro etapas para abrir espaço para a Siderúrgica e a Refinaria, o último cercado e vazio ainda hoje. Posteriormente, outras famílias viriam a ser desapropriadas por conta de outras obras de infraestrutura e logística necessárias

²⁷ Caso a propriedade da família valesse mais do que 25 mil, ela receberia a indenização e uma casa. Valendo menos que isso, foi entregue apenas a indenização em dinheiro. Pessoas que tivessem mais de um imóvel não receberiam nada. Informações cedidas pela família reassentada entrevistada em 24/08/2018.

ao funcionamento do complexo, o que foi legitimado pelo Decreto Estadual Nº. 28.883, de 18 de setembro de 2007. Este decreto viria a declarar uma área de 33.500ha, 2500 vezes maior que a poligonal do CIPP, como de utilidade pública para fins de desapropriação (Figura 14), que engloba a Taíba, o Pecém até os limites do Cumbuco, ultrapassando a BR-222 a sul.

Essas desapropriações são justificadas pela ideia de que os indivíduos têm que se sacrificar por um bem comum, em favor do progresso, e que os eventuais impactos negativos serão mitigados (GELLERT; LYNCH, 2003). De fato, a população no entorno do CIPP é no geral muito pacífica²⁸, e inicialmente aceitou a instalação do complexo na espera de novas oportunidades de emprego e melhorias na qualidade de vida. Entretanto, com o avançar dos anos, os prejuízos a esse grupo foram se mostrando maiores do que o esperado, provocando neles novos tipos de reação.

A situação se revela ainda mais problemática por causa da profunda relação que a população local tem com a terra, já que ela não é apenas o seu lar, mas também meio de subsistência. Trabalhar na terra era, sobretudo, o único modo de vida daquelas famílias. Associado a isso, as desapropriações ainda causaram pânico generalizado por causa da falta de informação e falta da garantia de recebimento de uma nova casa (DE ALBUQUERQUE; DE CARVALHO, 2001). Muitos receberam apenas uma indenização que já não era suficiente para a compra de um novo terreno na mesma área devido à valorização causada pelo complexo²⁹.

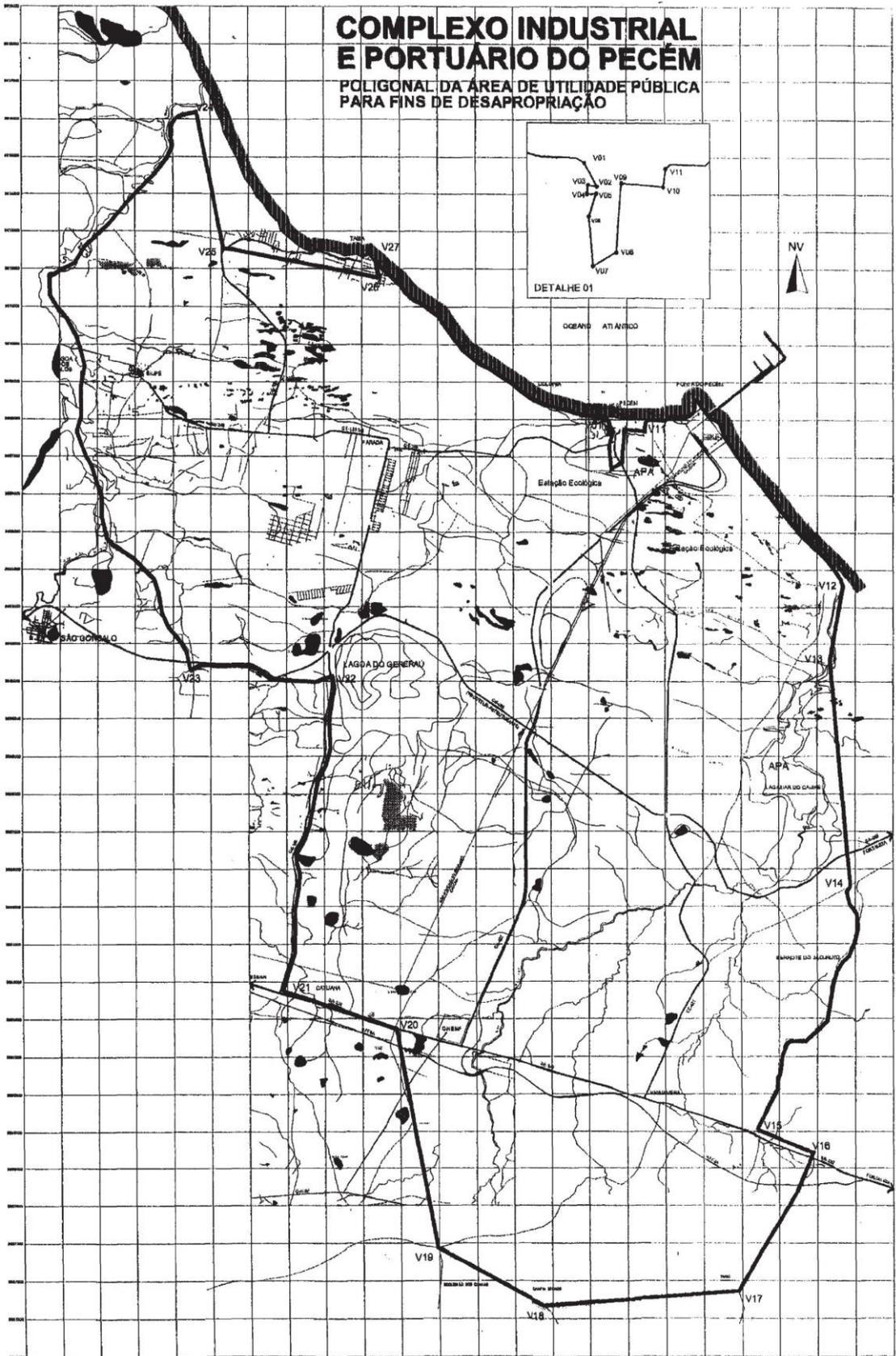
Essa população tradicional ocupava aquelas terras há muitos anos, num período em que as famílias sem casa simplesmente ocupavam as terras sem registro em cartório. Sua presença naquelas terras nunca tinha sido contestada até a vinda do CIPP, quando surgiu um interesse econômico no seu entorno. No entanto, sua situação não era absolutamente ilegal, como traz Rolnik (2015):

Em vários casos, a maioria dos habitantes vive em sistemas de posse que podem ser considerados para legais, semilegais ou quase legais, tolerados ou legitimados por leis costumeiras ou pelo simples uso ou tradição, reconhecidos ou simplesmente ignorados pelas autoridades. (2016, p.175)

²⁸ De acordo com Evandro da SINTRAMONTI-CE em 24/08/2018.

²⁹ De acordo com a família reassentada, Mauro e Laiane, entrevistada em 24/08/2018.

Figura 14 – Poligonal da área de utilidade pública para fins de desapropriação.



Fonte: Decreto Estadual Nº. 28.883, de 18 de setembro de 2007.

O conflito mais recente com a população local se deu pela questão da água, pois, dentre diversas alternativas que o Governo do Estado elaborou para evitar a escassez do recurso para as indústrias, está a retirada de água do Lagamar do Cauípe e a perfuração de poços. A população local está unida contra essas obras por vários motivos.

Paulo França, líder comunitário e presidente da Associação do Planalto Cauípe, diz que a população solicitou, na 8ª Vara da Justiça Federal, embargos da obra no Cauípe. ‘Não tem água suficiente para tirar 200 litros por segundo do Lagamar, é uma área de proteção ambiental, não pode tirar nem pro nosso uso e querem tirar para mandar às empresas. A tendência é a água do lagamar baixar, a (água) do mar entrar e toda a região ficar salinizada, não vamos ter nem mais água para beber’, afirma. (O POVO ONLINE, 2018b)

Além disso, a perfuração dos poços alarmou a população diante da possibilidade de haver mais desapropriações e de haver uma instalação de uma rede de abastecimento da CAGECE, permitindo que o órgão público passasse a cobrar pelos seus serviços em áreas que já tem acesso abundante à água, por meio de poços artesanais²⁹.

Um agente menos óbvio nesse processo de desapropriações e reassentamentos é o mercado imobiliário. No caso da Parada, destino de 134 famílias removidas na década de 1990, já tinha sido loteada pela MF Empreendimentos, porém as vendas não estavam deslanchando, muito provavelmente pela proximidade da CSP e da termelétrica UTE que ainda não estavam em funcionamento. Ainda assim, o Governo do Ceará adquiriu esses lotes, tirando a incorporadora do prejuízo e colocando as famílias numa situação crítica. Hoje, pó de carvão e minério de ferro se depositam diariamente sobre essas casas, causando aos moradores graves problemas respiratórios e de pele. Por isso, o grupo luta para ser reassentado novamente em uma área distante dos impactos ambientais causados pelo CIPP²⁹.

Percebe-se que essa aliança entre agentes públicos e privados também transparece no caso do loteamento Cidade Cauype. O Governo também desapropriou casas a leste dos limites do complexo, próximo ao Lagamar do Cauípe e pertencente à poligonal do Decreto nº 28.883, sem nenhuma explicação clara do porquê. Pouco tempo depois, o loteamento teve suas obras iniciadas na mesma área. Esse empreendimento também teve conflitos com a população indígena Anacé, que se reconheceu como grupo após as ameaças de remoção de suas terras ancestrais. Segundo o parecer técnico do Laboratório de Estudos em Movimentos Étnicos – LEME (2012), na área do empreendimento estava inserida a poligonal de 8.510ha de terras que pertenceriam a comunidade indígena. No entanto, o parecer técnico não foi aceito e uma reserva foi entregue para o povo nas proximidades do Garrote, enquanto o loteamento Cidade Cauype foi construído sem impecilhos²⁹.

Outro agente que está diretamente relacionado ao mercado imobiliário são os veranistas, proprietários de casas de praia. Entre as décadas de 1960 e 1970 cresceu o interesse da população de alta renda fortalezense em adquirir lotes à beira-mar, fora da cidade, iniciando a ocupação de segunda residência do litoral cearense (PEREIRA, 2012). O litoral oeste teve então suas belezas naturais descobertas por esse grupo, e praias como do Icaraí, Tabuba, Cumbuco (Caucaia), Pecém e Taíba (SGA) fizeram sucesso.

Com a industrialização instituída, os usos do solo entram em conflito, apesar de o Cumbuco ainda persistir como centralidade turística, havendo inclusive uma multiplicação de *resorts* na área. As praias de SGA lentamente perderam seu interesse turístico (Figura 15), ainda que a praia da Taíba também continue tentando se manter por meio do esporte náutico. Esse processo é mais visível na praia do Pecém, em que as pousadas e casas de veraneio estão sinalizadas com placas de aluguel ou venda.

Figura 15 – Pousada à venda na praia da Taíba.



Fonte: acervo da autora.

Por isso, os veranistas e proprietários de pousadas e pequenos hotéis poderiam se encaixar na esfera da contestação, apesar de que, de certa forma, esse grupo não saiu totalmente prejudicado, pois foi possível pôr suas casas à disposição dos trabalhadores do CIPP que vieram de outros estados ou outros países.

Esses estrangeiros geram uma discussão polêmica. Milton Santos (1985) afirma que a separação geográfica entre investidor e o meio onde está o investimento cria um movimento de migração da mão de obra de confiança do investidor, pois ele precisa de

alguma forma adquirir um maior controle sobre o funcionamento da indústria. Devido a esse fenômeno e à falta de trabalhadores qualificados na região, foram contratados funcionários de todo o Brasil e do mundo para operar nas indústrias do complexo. Um dos casos mais icônicos é o da CSP, de capital em parte sul coreano, que trouxe do outro lado do globo trabalhadores que vieram ocupar o Cumbuco, local de melhor infraestrutura nas proximidades da siderúrgica.

A chegada dos coreanos imprimiu marcas na paisagem, chamando atenção dos moradores locais pelos seus costumes: língua, culinária e comportamento. Esse fato alterou o cotidiano do distrito com inserção, na localidade, de conteúdos, hábitos e costumes, diferentes daqueles verificados até então, haja vista que os turistas que procuram o Cumbuco são em geral brasileiros e estrangeiros provenientes de países europeus. (TELES, 2015, p. 300)

Lá, foi montada uma colônia coreana (Figura 16) que aos poucos está se desarticulando com o fim das obras da siderúrgica, apesar de que algumas famílias desejam continuar em Caucaia.

Figura 16 – Mercado sul-coreano no Cumbuco, exemplo de apropriação da área pelo grupo.



Fonte: acervo da autora.

No geral, os estrangeiros, nem sempre acompanhados de suas famílias, trazem consigo comportamentos estranhos ao local, anteriormente pacífico, como o comércio de drogas e a prostituição, problemas inerentes a portos (ALBUQUERQUE, 2005). Mais uma vez, a esfera pública deve intervir com a criação de programas sociais que minimizem esses impactos e insiram melhor a comunidade tradicional no mercado industrial que se formou

com a vinda do complexo, como está previsto no planejamento tanto das prefeituras quanto do Governo do Ceará nos planos que serão apresentados no capítulo seguinte.

Ao fim desse panorama, percebemos que existem três grandes grupos de agentes que atuam no entorno do CIPP (Figura 17), coincidente ao que Carlos (2017) descreve a seguir:

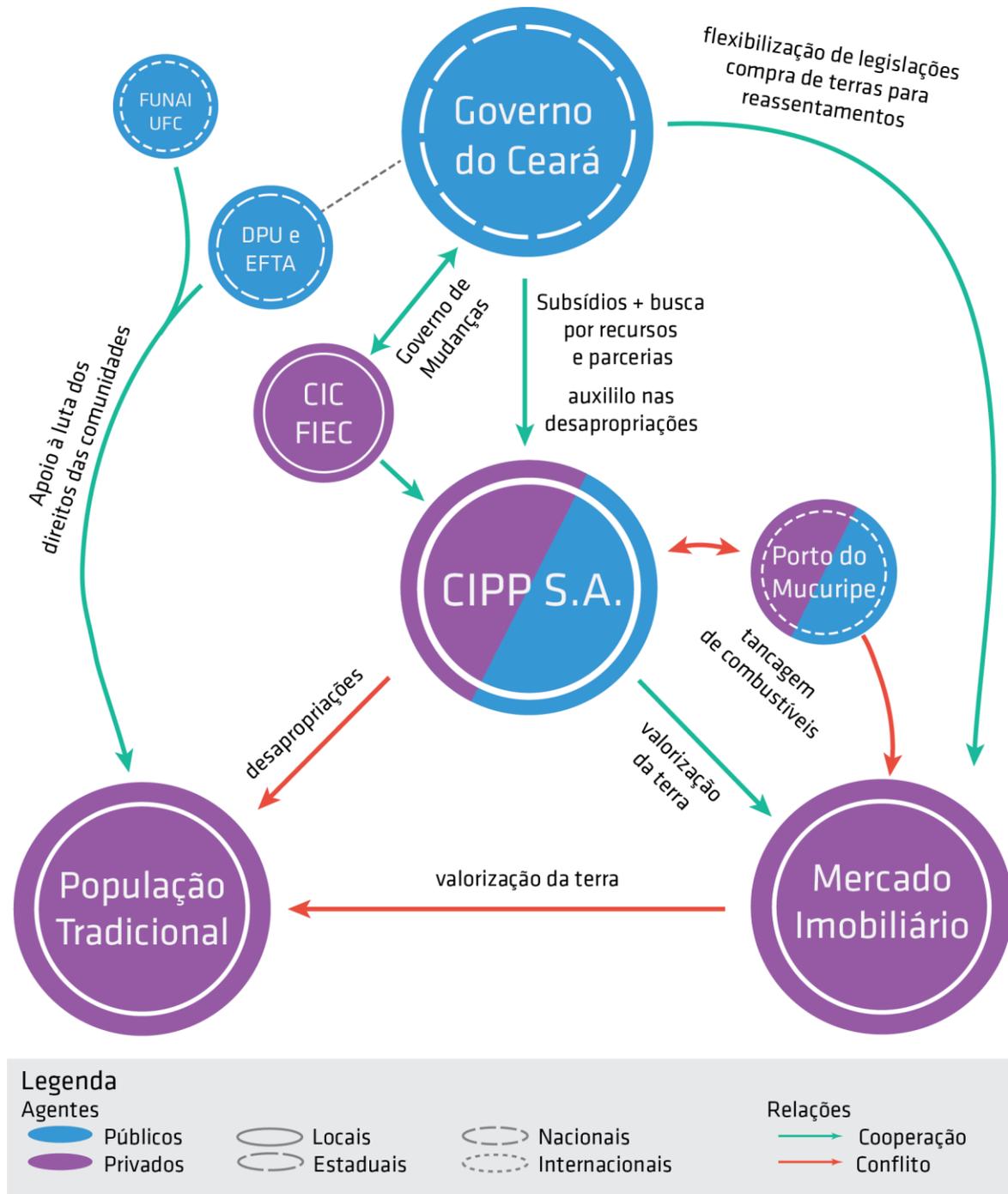
[...] o Estado, como aquele da dominação política; o capital com suas estratégias objetivando sua reprodução continuada (e aqui nos referimos à frações do capital, o industrial, o comercial e o financeiro e as suas articulações com os demais setores da economia, como o mercado imobiliário); os sujeitos sociais que, em suas necessidades e seus desejos vinculados à realização da vida humana, têm o espaço como condição, meio e produto de sua ação. (CARLOS, 2017, p. 64)

Assim, conclui-se que, hierarquicamente, o Estado é o que tem a maior variedade de relações com diferentes esferas governamentais e agentes, como protagonista ativo na transformação do espaço e intermediador entre os demais envolvidos. Esse caráter plural de suas ações já tinha sido reconhecido por Corrêa quando o autor explica que “O Estado capitalista desempenha múltiplos papéis em relação à produção do espaço. Essa multiplicidade decorre do fato de o Estado constituir uma arena na qual diferentes interesses e conflitos se enfrentam” (2017, p. 45). E isto é observado na prática ao aprofundar-se no caso do entorno do CIPP.

Dentre as diversas manifestações do capital, o imobiliário se mostra como outro poderoso agente com grandioso poder de transformação do espaço por meio da multiplicação acelerada de empreendimentos habitacionais e turísticos nos dois municípios. O mercado e o Estado se sobrepõem de forma intensa sobre as populações tradicionais que, apesar de mostrarem uma resiliência impressionante, muitas vezes não têm força suficiente para sobreviver ao “progresso”.

Ao finalmente aproximar-se do mercado imobiliário atuante no entorno do CIPP, foco deste trabalho, as seguintes questões surgem: Quem são os agentes que constituem o mercado imobiliário? Quais as suas relações entre si? Como os processos de incorporação se organizam? A próxima seção tentará, portanto, respondê-las.

Figura 17 – Diagrama síntese dos agentes que atuam no entorno do CIPP



Fonte: Diagrama elaborado pela a autora.

2.4.1 A ação dos agentes imobiliários

Para identificar quem são os agentes imobiliários em toda a sua diversidade de papéis, foi importante a compreensão de como se dá o processo de incorporação junto aos representantes de incorporadoras atuantes na área (Figura 18). Inicialmente, há um estudo de

viabilidade e de mercado para verificar em qual área o investimento será lucrativo. Em alguns casos, o próprio dono do terreno oferece à empresa suas glebas, fazendo com que a prospecção seja feita já com um terreno em vista. Confirmada a “vocação” da terra, o projeto urbanístico, arquitetônico e de *marketing* são elaborados concomitantemente, direcionando o produto para determinado público alvo. A aprovação do loteamento e dos projetos de infraestrutura é realizada pelos órgãos municipais, e quando preciso, estaduais e federais, sendo esta uma das fases mais demoradas, dependendo de sua complexidade, havendo casos de duração de até 6 anos³⁰. Outras instituições estaduais se envolvem no processo de aprovação de projetos, como as relacionadas à infraestrutura de abastecimento de água e saneamento (CAGECE) e a de transportes (DNIT). Finalmente, os lotes ou unidades imobiliárias são postas à venda antes mesmo do início das obras. Após a entrega do empreendimento, a incorporadora e seus clientes ainda partilharão de uma íntima relação, já que o financiamento comumente é gerido pela própria empresa e pode ser dividido por mais de 10 anos, dependendo da renda do cliente e da procura pelos lotes.

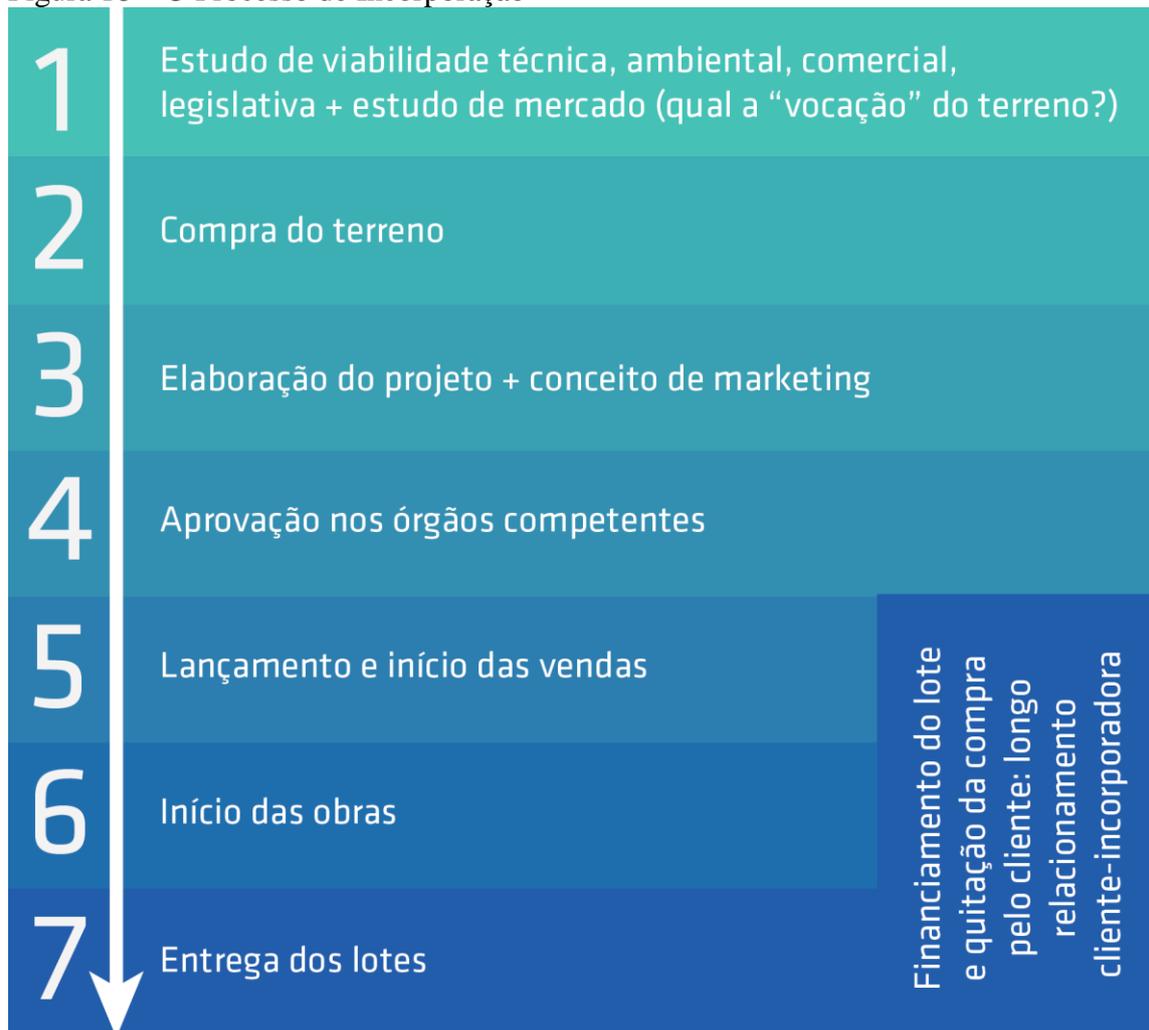
A partir desse esquema, o primeiro agente identificado é a incorporadora. No entorno do CIPP, elas são de longa tradição no mercado e de portfólio extenso, atuando na RMF e no Ceará como um todo. Inclusive, é comum que uma única empresa esteja por trás de todo ou pelo menos grande parte do processo de incorporação descrito acima.

Questiona-se, então, o porquê de pequenas empresas não terem expressão no entorno do CIPP. A representante da Flat Shop Imobiliária³¹, empresa tradicionalmente atuante no Cumbuco, mas que também facilita a venda de lotes em SGA, explica que isso se dá principalmente pela resiliência necessária, impossível a pequenos grupos frente aos desafios de um mercado altamente competitivo e atualmente em decadência. De fato, é de se esperar que as incorporadoras atuantes na região tenham um certo grau de solidez, tendo em vista que o investimento para a construção de projetos de grande porte é muito alto, além de ser muito longo o tempo necessário para que comece a dar retorno, já que o financiamento geralmente é responsabilidade também das incorporadoras.

³⁰ No caso do loteamento Cidade Cauype, de acordo com representante da Luciano Cavalcante, Leonardo, em entrevista realizada dia 19/09/18.

³¹ Carmen, em entrevista realizada 09/10/18.

Figura 18 – O Processo de Incorporação



Fonte: Esquema elaborado pela a autora.

O perfil do mercado imobiliário fortalezense também é composto principalmente por empresas locais e cearenses, constatado por Rufino (2016), pois elas têm mais força no mercado local e conhecem melhor os procedimentos burocráticos e legais envolvidos no processo.

A dificuldade que as incorporadoras estrangeiras têm de investir em Fortaleza, de acordo com Luciano Cavalcante, em entrevista para o Laboratório de Estudos da Habitação (LEHAB)³², se dá pela alta burocratização dos órgãos públicos, a baixa disponibilidade de crédito do brasileiro e a alta resistência do mercado local, pois “aqui [...] é difícil, que nem caranguejo, um puxando o outro para baixo”, ocasionando na perda de dinheiro e desilusão para muitos, que nem conseguiram sequer aprovar seus projetos. Rufino (2016) destaca que

³² Fundador da Luciano Cavalcante Imóveis. Entrevista realizada dia 05/05/2017.

alguns investidores do Sudeste do país conseguiram se firmar graças a parcerias com agentes locais, contudo não foi algo comum, visto que os termos eram desfavoráveis aos cearenses.

Esse padrão se repete no entorno do CIPP, apesar de que naturalmente há exceções, como grupos originários de São Paulo e Goiás. Se destacam também os casos de investimento internacional, três deles são empreendimentos turísticos ou voltados para o veraneio: o Taíba *Beach Resort*, de origem norueguesa localizado na praia da Taíba em SGA; o Resort Vila Galé, português, implantado na praia do Cumbuco; e o condomínio *Wai Wai Cumbuco Residence*, realizado a partir de capital hispânico. O *Smart City Laguna* se encaixa na categoria loteamento residencial³³, cujo grupo responsável, PLANET, é ítalo-britânico e tradicionalmente trabalha com projetos sustentáveis e de cunho social. Após ver uma matéria na revista *The Economist* sobre os principais lugares para se investir no mundo, escolheu SGA como sede de seu experimento de *Smart City*, ou cidade inteligente, unicamente por causa da perspectiva de crescimento do CIPP, o que indica que a propaganda do Governo do Ceará está alcançando a mídia internacional no contexto atual globalizado.

Outro agente fundamental, que sem sua existência inviabilizaria todo o processo de incorporação, é o dono da terra. De acordo com a corretora imobiliária entrevistada³⁴, as terras nos dois municípios têm de 100 a 150 anos e pertencem a ricas famílias que as passaram de geração em geração, como é o caso dos Prata e Crisóstomo em SGA e dos Viana em Caucaia, altamente envolvidos no cenário político local. Grandes empresários e proprietários de terra fortalezenses também possuem glebas no entorno do CIPP, como por exemplo o grupo J. Macêdo³⁵ que repassou para a Luciano Cavalcante o sítio que hoje corresponde ao loteamento Cidade Cauype³⁰.

O terceiro agente a ser aprofundado é o público alvo dessa nova produção imobiliária, que a priori se dá principalmente por trabalhadores do CIPP. Muitos deles, entretanto, compraram o lote e até construíram suas casas, mas abandonaram-nas por causa da instabilidade de seus empregos, a ser discutida posteriormente. Além desse perfil, há a figura do investidor que também já está pondo lotes à venda, pois percebeu a expectativa em cima do crescimento econômico. Não é à toa que já se encontram anúncios de muitos desses lotes em sites como a OLX e o ProTerras.

³³ Também foram encontrados indícios de que outros grandes empreendimentos residenciais tivessem origem de capital estrangeiro (*Ecopark Bonneville* e *Gold Pecém* parecem ter participação de agentes italianos), porém não foi possível confirmar a informação.

³⁴ Fátima. Entrevista realizada no dia 28/08/18.

³⁵ Grande empresa cearense de moagem de trigo no cenário nacional.

A praia do Cumbuco foi o local nas proximidades do complexo que desde o início dos anos 2000 já era alvo de interesse maior por parte de investidores de outros estados e países. Segundo a representante da Flat Shop Imobiliária³¹, o perfil do investidor brasileiro, especificamente no Cumbuco, é a pessoa que vem de um lugar mais frio, que busca maior qualidade de vida por meio do contato com o sol, mar, prática de esportes e o contato com um povo acolhedor, como é o cearense. Já os estrangeiros tinham como motivação única, a financeira, pois os preços dos imóveis são mais acessíveis do que em seus países e porque Fortaleza e seu entorno estava como um todo se valorizando a partir da melhoria gradual de suas conexões na escala global. Recentemente, houve um estacionamento dessas práticas devido ao contexto econômico e político do país.

2.5 Considerações parciais

Após a construção desse panorama, conclui-se que o CIPP, apesar de idealizado em outro momento político do país, ainda é um megaprojeto fruto de seu tempo, construído com o objetivo de inserir o Ceará na rede econômica global. De fato, o crescimento econômico causado pelo complexo é inegável, criando relações interescares que mudaram por completo as dinâmicas locais dos dois municípios e até da RMF. No entanto, é importante ter em mente que sua existência parece favorecer principalmente a essa rede global e os fluxos do transporte marítimo de mercadorias, à medida que oferece todas as vantagens possíveis para agentes estrangeiros pela chance de ter um mínimo lugar de destaque que seja.

Enquanto isso, na análise dos agentes envolvidos nessas novas dinâmicas, percebemos a presença de três grandes grupos: o Estado, o Capital, com foco para o imobiliário, e a população tradicional. O Estado é um dos agentes mais importantes por definir, ou autorizar que outros agentes definam, onde será permitido haver atividades de alto impacto ou ocupação urbana por meio de zoneamentos e eixos de expansão (SPOSITO, 2011). O mercado imobiliário entra em segundo plano, se alimentando do crescimento do CIPP e da consequente valorização das terras em seu entorno. Enquanto isso, os moradores locais são os mais diretamente impactados pelo complexo, pressionados pela hegemonia do Estado, que utiliza do discurso do “bem comum” para se manter livre de críticas.

Assim como o Governo de Mudanças fez com a atividade turística (ARAGÃO; DANTAS, 2006), hoje a indústria é o novo aparato ideológico na propaganda da gestão, legitimando-a e justificando suas ações. “Não podemos engessar regras que comprometam a competitividade dos investimentos” é a fala de Camilo Santana (O POVO, 2015), que mais

uma vez mostra como o poder público está afinado com os princípios neoliberais. A próxima indagação desta dissertação é justamente como andam as “regras” construídas pelo poder público, como as legislações regulam a produção do espaço urbano dentro dessa lógica de favorecimento dos agentes privados.

No caso específico da produção do espaço, os agentes imobiliários têm um grande papel na apropriação no entorno do CIPP, além de uma força indiscutível, decorrente do seu perfil composto por empresas de tradição e por proprietários de terra influentes. Sendo assim, a única instituição que tem poder suficiente para regular suas ações é o Estado, por meio de instrumentos normativos como planos e legislações. O próximo capítulo irá discorrer sobre como o poder público controla as ações do mercado imobiliário atuante no entorno do CIPP.

3 OS INSTRUMENTOS NORMATIVOS COMO FERRAMENTAS DE CONTROLE DA APROPRIAÇÃO DO ESPAÇO PELO MERCADO IMOBILIÁRIO

Devido à implantação do CIPP, se estabeleceu em SGA e Caucaia um intrincado mosaico de agentes de diversos setores, atuantes em várias escalas. Dentro deste cenário, o Estado tem o importante papel de gestor, moderando essas novas dinâmicas inter e multiescalares, geralmente fazendo uso de planos e leis nas escalas federal, estadual e municipal. A partir daí, surgem os questionamentos: *Quais os instrumentos normativos que o Estado tem para regular a produção imobiliária? Como esses instrumentos normativos interagem entre si e como eles funcionam na prática?* Por isso, esse capítulo irá se deter na análise da dimensão normativa ambiental e de ordenamento territorial, para compreender como ela regula a produção imobiliária e se articula aos agentes imobiliários envolvidos.

Por instrumentos normativos, entende-se os planos e as legislações que têm um funcionamento complementar entre si. Os planos surgem numa perspectiva de planejar o futuro, são um produto do processo de planejamento. De acordo com de Souza (2016), tal ato parte de um diagnóstico do presente para que seja possível antever problemas ou aproveitar-se melhor dos benefícios que se desdobrarão a partir do processo fixado. Entretanto, não é um processo engessado, já que continua num ciclo em que são direcionadas as ações dos agentes envolvidos até suas diretrizes serem revistas, por isso não necessariamente o plano será implantado em sua totalidade. O planejamento é apenas uma simulação de um futuro possível, devendo ser feito de forma flexível e não racionalista. As legislações se remetem à gestão, ao administrar a situação presente. Ainda de acordo com o autor, o planejamento serviria, então, como suporte à gestão futura, enquanto ela põe em prática, pelo menos parcialmente, aquilo que foi planejado no passado. Por isso, alguns planos podem virar legislações.

Foram levantados os principais planos e legislações regentes sobre o entorno do CIPP (Quadro 3), organizados em ordem cronológica. Como o foco na produção do mercado imobiliário começa a se direcionar mais fortemente daqui em diante, os aspectos ambientais e do ordenamento territorial foram destacados, além dos encaminhamentos em direção ao aumento da competitividade dos lugares, questão central no planejamento da RMF, como foi visto no capítulo anterior.

Os Planos Diretores dos municípios foram identificados ao longo da pesquisa como as principais legislações de ordenamento territorial por se relacionarem mais diretamente com a escala local, e por isso são mais demoradamente detalhados. Entretanto,

outros planos e legislações complementares relevantes também foram reunidas no presente capítulo.

Inicialmente pretende-se apresentar os principais Planos que se relacionam com o planejamento previsto para o complexo e o seu entorno, tendo em mente que eles serviram ou ainda servem de base para a gestão do espaço. Do mesmo modo será feito com as legislações ambientais e de ordenamento territorial, separadas como recurso didático. Por fim, o capítulo caminha para a sua conclusão ao discutir como as instituições públicas colocam as legislações em prática a partir das entrevistas realizadas com funcionários das secretarias de meio ambiente e urbanismo de SGA e Caucaia³⁶. Eventualmente alguns empreendimentos residenciais e turísticos serão citados ao longo deste capítulo para ilustrar como a instituição normativa se dá na prática, entretanto eles serão devidamente apresentados apenas no capítulo seguinte.

Quadro 3 - Planos e Legislações levantados

Planos	Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro (meados de 1980); Plano de Desenvolvimento Sustentável do Ceará (1995-1998); Plano de Estruturação Urbana e Regional da Área de Influência do CIPP (2001-2002); Agenda Estratégica para o CIPP (2014); Plano Mestre do Terminal Portuário do Pecém (2015).
Legislações	<p>Ambientais Decreto-Lei nº 9.760 de 1946; Lei no 4771 de 1965 (Código Florestal); Lei no 7.661 de 1988 (Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro); Decreto Estadual nº 24.957 de 1998 (Ceará); Decreto Estadual no 25.708 de 1999 (Ceará); Lei 9.985 de 2000 (SNUC).</p> <p>Ordenamento Territorial Lei nº 6.766 de 1979; Projeto de lei nº 3.057 de 2000 (Lei de Responsabilidade Territorial); PDDU-SGA 2000; PDDU-Caucaia 2001; Lei federal no 10.257 de 2001 (Estatuto da Cidade); PDP-SGA 2013; Lei nº 13.465 de 2017.</p>

Fonte: Quadro produzido pela a autora.

³⁶ Ver apêndices B e C.

3.1 Planos

Antes da implantação do complexo, o litoral cearense já estava submetido a uma rede de planejamento ambiental complexa em rede nacional, tendo como resultado o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro, que viria a ser transformado em lei, a nº 7.661 de 1988. Para além da preocupação com a preservação ambiental, este documento também contemplava diretrizes para a ocupação do território; o desenho do sistema viário; a provisão de infraestrutura básica; a valorização do patrimônio natural e histórico; além de estimular o desenvolvimento de atividades econômicas de relevância para a zona litorânea, como o turismo e a atividade portuária (MORAES, 2007). A ideia seria que esse planejamento se desdobrasse em iniciativas estaduais e municipais, e foi o que aconteceu com a elaboração do Macrozoneamento do Litoral do Ceará e o Projeto Orla, respectivamente.

O primeiro plano diretamente relacionado ao complexo foi o Plano de Desenvolvimento Sustentável do Ceará (1995-1998), responsável pela sua concretização. Ele integrava os programas federais Brasil em Ação e Avança Brasil (ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO CEARÁ; CONSELHO DE ALTOS ESTUDOS E ASSUNTOS ESTRATÉGICOS; SANTANA, 2013), destacando que especificamente o primeiro revela uma política influenciada pelas tendências neoliberais ao estimular parcerias com agentes privados por meio de contratos de gestão, visando maior agilidade para as ações governamentais³⁷.

O plano elaborado pelo Governo do Estado pretendia superar os graves desequilíbrios ambientais, econômicos e sociais que o Ceará apresentava após a redemocratização brasileira, se utilizando do termo "sustentabilidade" não apenas como sinônimo de proteção ao meio ambiente, mas também estipulando diretrizes de desenvolvimento urbano e rural, econômico, cultural, técnico e inovador. Isso seria possível por meio da melhoria da gestão pública, além da descentralização das atividades econômicas concentradas em Fortaleza sobre o tripé do turismo, da indústria e do agronegócio (RODRIGUES, 2009), ou seja, um reflexo do que o Governo de Mudanças defendia na época.

A princípio pode parecer estranho que o CIPP, um conjunto de indústrias de alto impacto ambiental, venha proposto sob tal título, porém ele surge no sentido de incrementar a

³⁷ De acordo com o site oficial do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão (2001).

economia do Ceará e diminuir as desigualdades sociais dos habitantes externos à capital por meio da geração de emprego e desenvolvimento tecnológico.

Entretanto, como seria possível atrair investidores para o Estado quando nem mesmo a instituição normativa dos municípios estava consolidada ou era inexistente na década de 1990? Por isso, o PROURB (Projeto de Desenvolvimento Urbano do Estado do Ceará) foi criado com o intuito de fazer uma reforma administrativa visando a austeridade fiscal; realizar o cadastro multifinalitário³⁸; entregar 200 unidades habitacionais que pudessem ajudar na resolução do problema da favelização; e coordenar a concepção de Planos Diretores de Desenvolvimento Urbano de 44 municípios estratégicos, entre eles Caucaia e SGA, com o apoio do BID numa perspectiva de disseminação das boas práticas neoliberalistas³⁹.

A implantação do CIPP entre os dois municípios viria a entrelaçá-los profundamente em suas dinâmicas socioeconômicas, contudo seus dois Planos Diretores foram concebidos por dois escritórios de arquitetura e urbanismo diferentes, PPAU⁴⁰ em Caucaia e Fausto Nilo Arquitetura em SGA, cujas estratégias metodológicas eram incompatíveis, para além dos conflitos pessoais entre seus arquitetos dirigentes. O primeiro, procurava criar metodologias novas que se adaptassem às particularidades dos municípios com os quais trabalhassem, enquanto o segundo se limitava a adaptar o Novo Urbanismo⁴¹ norte americano às cidades cearenses, partindo de um modelo comum a todos os planos diretores que produziu no período. Por isso, não houve diálogo em nenhum momento ao longo do processo de elaboração dos planos, finalizados entre 2000 e 2001. Posteriormente, houve um esforço conjunto por parte dos escritórios e da SEINFRA para a criação de um Plano de Estruturação Urbana e Regional da Área de Influência do CIPP. Este pretendia, além de garantir a preservação dos recursos naturais em seu torno, também melhorar as aglomerações urbanas para criar um ambiente favorável à atração de investimentos nas áreas da indústria, do turismo e do desenvolvimento do setor imobiliário (IBI TUPI, [s.d.]). O serviço chegou a ser contratado, porém, após o contato com os escritórios, não foi possível ter acesso ao documento finalizado. Após seus relatos, que afirmam que a comunicação era

³⁸ No sentido de ajudar os municípios a criar sua própria receita por meio do recolhimento de impostos, fazendo com que eles se tornassem mais independentes da ajuda da esfera pública estadual.

³⁹ De acordo com entrevista com Renato Pequeno, ex funcionário do PPAU, realizada em 18/06/2019.

⁴⁰ Hoje, rebatizado com o nome de IBI TUPI.

⁴¹ Planejamento feito a partir da premissa de se projetar cidades caminháveis e seguras por meio da mistura de diferentes usos (ver MACEDO, 2007).

inexistente por conta de seus atritos entre si, não é possível confirmar se esse plano foi terminado, apesar do alto montante saído dos cofres públicos para realizá-lo³⁸.

No entanto, é possível entender que o plano se insere totalmente na lógica do Planejamento Estratégico, inspirado fortemente no funcionamento de uma empresa e inserido no contexto da competitividade entre os lugares para atração de investimentos originários dos circuitos globais. Esse tipo de planejamento tem como valores básicos a eficiência, a objetividade, a racionalidade, a flexibilidade e a eficácia, considerando que o desenvolvimento social e econômico são correspondentes. As subjetividades locais, contudo, não são esquecidas, na verdade são ajustadas para manifestar novos conteúdos e atuarem como diferencial do lugar, ressignificando a cidade de acordo com valores de um grupo específico, não correspondentes à realidade do coletivo (NOVAIS, 2010).

[...] o planejamento estratégico do urbanismo de mercado propõe-se, na atualidade, a realizar um esforço de venda macroeconômico dos lugares, fazendo do consumismo de lugares um modo particular de articulação entre o rentismo imobiliário e a competição interurbana por capitais. (ACSELRAD, 2013, p. 237)

Outros planos, nesse sentido, seriam elaborados posteriormente, como veremos a seguir. Os chamados Planos Diretores do CIPP, são um exemplo, pois, apesar do nome, estão muito mais relacionados a diretrizes estratégicas para garantir sua competitividade e o funcionamento eficiente do complexo, por isso são guardados “a sete chaves” pelo Governo do Estado⁴².

Com o passar dos anos, precisaram ser revisadas as diretrizes tomadas nesse momento inicial de planejamento do CIPP, SGA e Caucaia. Na escala Estadual, o grupo “Pacto pelo Pecém” foi criado pela Assembleia Legislativa do Ceará, a pedido do Governo do Estado. Esse grupo faria um diagnóstico do CIPP 9 anos após a inauguração do porto para avaliar os impactos ocorridos nesse período de tempo e, ao fim, determinaria diretrizes de como melhorar a relação entre o complexo e seu entorno (ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO CEARÁ; CONSELHO DE ALTOS ESTUDOS E ASSUNTOS ESTRATÉGICOS; SANTANA, 2013).

Esse diagnóstico culminou no lançamento, em 2014, da Agenda Estratégica para o CIPP. Com o objetivo de fortalecer o tripé governo-empresariado-sociedade⁴³, foram apontadas diretrizes para os seguintes temas: o desenvolvimento de uma governança

⁴² De acordo com Marcelo, funcionário da SEPLAM em uma visita feita à secretaria em 18/04/2018.

⁴³ Equivalente à proposta do Governo de Mudanças apresentada no item 2.2.

intermunicipal; a difusão de práticas empreendedoras entre as empresas e a população, numa lógica de aumentar a competitividade local; a capacitação de cidadãos tradicionais de SGA e Caucaia; e o desenvolvimento social da área, como políticas sociais (educação, cultura, esporte e lazer, assistência social) e infraestrutura básica (água, saneamento, energia, serviços e infraestrutura viária). Além disso, a questão ambiental foi priorizada a partir do reconhecimento dos impactos ambientais causados pelo complexo. Dentre as orientações, se destacam a implantação de um órgão de monitoramento do CIPP. Há também um discurso sobre a importância da educação ambiental, do turismo ecológico e da disseminação de pesquisa realizada na área para que a população use as áreas verdes com maior consciência. São sugeridas ações de educação ambiental para os moradores do entorno do CIPP, ainda que o grupo com maior potencial de poluir a região seja o das indústrias (DE MORAIS, 2016), e não os de moradores, especialmente os tradicionais que há séculos convivem indissociavelmente da natureza.

É importante destacar que dentre todos esses planos estudados, é raro aquele que se dedique mais do que a uma ou outra diretriz genérica em favor das comunidades tradicionais existentes no entorno do CIPP, que aprofunde verdadeiramente a questão.

No ano seguinte à finalização da Agenda Estratégica, o Laboratório de Transportes e Logística (LABTRANS) da Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC), com apoio da Secretaria de Portos da Presidência da República (SEP/PR), assume o objetivo audacioso de desenvolver um planejamento integrado para todos os principais portos do Brasil. Assim, foi elaborado o Plano Mestre do Terminal Portuário do Pecém, desenvolvido a partir de um diagnóstico do porto e do seu entorno, principalmente sob a ótica da logística de funcionamento. Com base em suas potencialidades e dificuldades, diretrizes técnicas são listadas sobre como deve se dar a gestão do terminal portuário, ainda visando, principalmente, a atração de investimentos.

Há indicações específicas para o desenvolvimento urbano do entorno do CIPP, reforçadas em diversos momentos. É considerada emergencial a construção ou duplicação de estradas para conectar melhor o porto ao resto da RMF, considerando que nem sempre a fluidez do tráfego pode ser garantida devido à quantidade de veículos de grande porte que circulam nas principais vias de acesso ao complexo. Como veremos no próximo capítulo, as estradas são elementos estruturantes no processo de ocupação do território, especialmente aquele que segue o padrão disperso, por isso a ampliação e melhoria da rede viária se relaciona diretamente com a forma que empreendimentos imobiliários são distribuídos (REIS FILHO, 2006). Assim como a Agenda Estratégica, o diagnóstico do plano aponta também

para a necessidade do fortalecimento da legislação ambiental e do seu cumprimento, enquanto sua revisão não ocorre, devido aos grandes impactos ambientais causados pelo porto numa área que antes era praticamente intocada pelo homem.

Após o breve resumo do que os planos levantados esboçam para o futuro do CIPP e seu entorno, percebe-se que as duas principais preocupações são manter a contínua atração de investimentos, em contraste com o risco que as áreas de interesse ambiental sofrem frente ao desenvolvimento econômico da área. Por isso, a seguir, serão identificadas as normativas que devem proteger os recursos naturais não só da atividade industrial, mas também do avanço do mercado imobiliário.

3.2 Legislações ambientais

Na escala federal, o zoneamento de proteção e preservação ambiental foi se sofisticando desde a metade do século passado. Um dos mais antigos na zona costeira brasileira é a demarcação de Terras de Marinha (Decreto-Lei nº 9.760 de 1946), declaradas como terras da União desde que estejam dentro de uma faixa de 33 metros a partir da linha de Preamar média. Ela é fundamental na história da ocupação litorânea nos últimos 70 anos, já que garante que as faixas de praia permaneçam livres em meio à ocupação acelerada desses espaços. Portanto, são bens públicos de uso comum à população, a não ser quando não estiverem em uso especial pelo país. Dessa forma, edificações que estiverem dentro do limite estipulado devem pagar um imposto pelo uso da terra. Entretanto, atualmente as edificações individuais que avançam sobre Terras de Marinha não são necessariamente prejudicadas, por causa da aprovação da Lei nº 13.465 de 2017, fruto de um governo afinado aos interesses do mercado imobiliário. Foi facilitada a aquisição legal dessas terras pelos proprietários, visando acabar com a cobrança de impostos e, conseqüentemente, valorizando os empreendimentos que estejam dentro deste zoneamento, especificamente aqueles que têm as condições econômicas para adquirir o benefício.

Mais de 20 anos depois é aprovado o Código Florestal (Lei nº 4771 de 1965), uma das mais importantes normativas ambientais por conta da delimitação que faz das Áreas de Preservação Permanente (APPs) ao longo de corpos d'água, restingas e manguezais. As APPs garantem a conservação de recursos naturais, com o intuito de preservar os recursos hídricos, a fauna e a flora, permitindo apenas atividades agrosilvopastoris, de ecoturismo e de turismo rural instaladas até 2008. Essas faixas de proteção podem variar de 30 a 500 metros, dependendo das dimensões dos corpos d'água e de sua situação urbana ou rural.

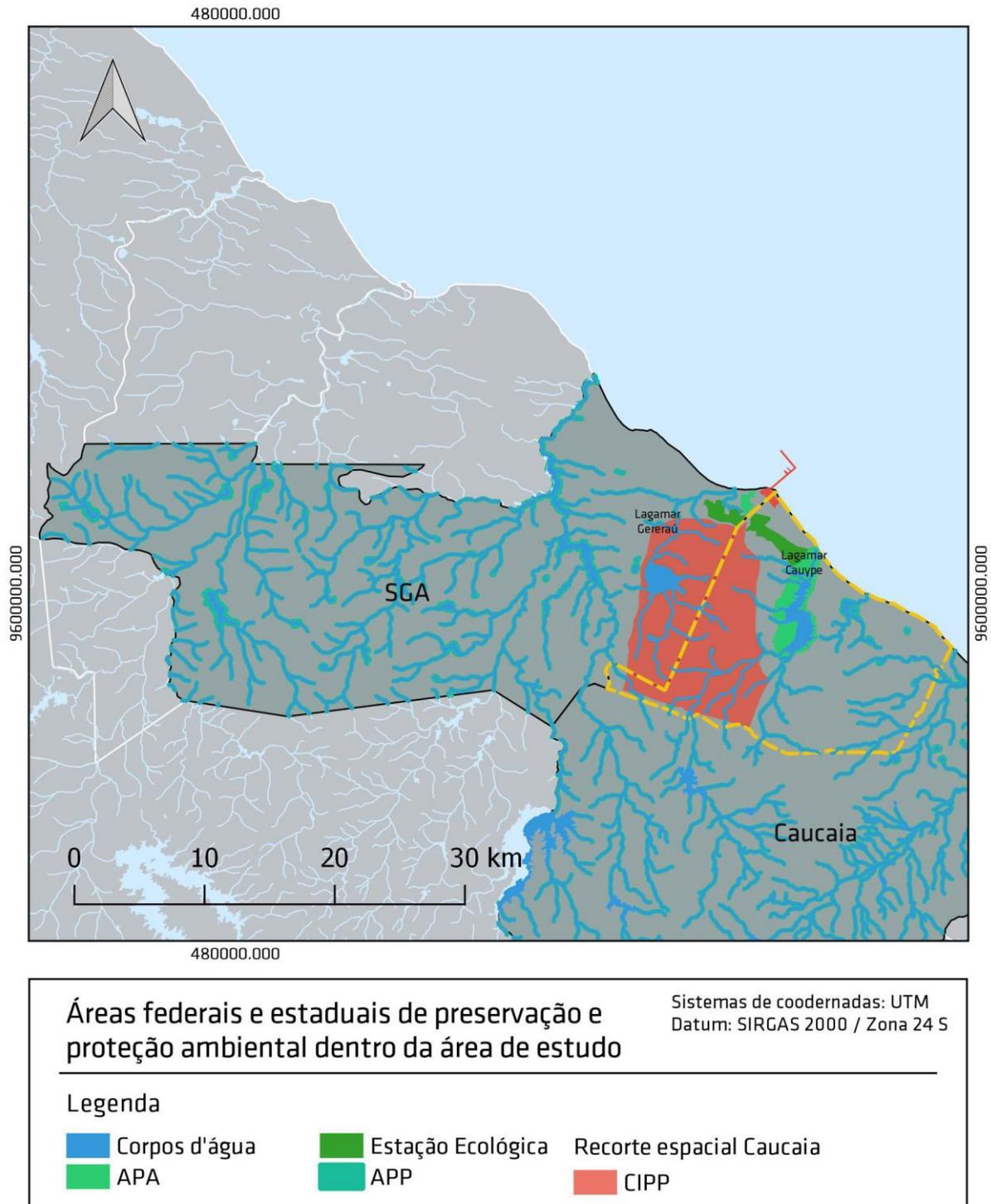
Complementar a ele, se soma o Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC), a partir da Lei nº 9.985 de 2000, com a criação de novas modalidades de zonas de proteção e preservação ambiental. Foram distribuídas ao longo do território brasileiro Parques Nacionais, Reservas Biológicas, Reservas Ecológicas, Reservas Extrativistas, Estações Ecológicas e Áreas de Proteção Ambiental (APA).

Na área de estudo, há 2 APAs e uma Estação Ecológica (Figura 19) delimitadas antes mesmo da criação do SNUC. Elas estão localizadas entre o CIPP e o tecido urbano da sede do Pecém, área que visivelmente sofre muita pressão para expansão dos limites urbanos. Elas funcionam como um cinturão verde que resguarda as aglomerações urbanas da produção da atividade industrial e são geridas pelo Governo do Estado, mais especificamente pela SEMACE.

As APAs do Pecém e do Cauípe, a primeira localizada próxima ao porto e a segunda em Caucaia, foram criadas pelo Decreto Estadual nº 24.957 de 1998 e permitem o parcelamento do solo, na condição de que os usos estejam de acordo com a conservação dos recursos naturais. Enquanto a de SGA já foi parcelada em um loteamento, a outra só apresenta atividades turísticas em sua Lagoa, com passeios de *Buggy* organizados pelos *resorts* do Cumbuco.

A Estação Ecológica do Pecém, originária do Decreto Estadual nº 25.708 de 1999, é um ecossistema de mangue e dunas de domínio público que se encontra dividida entre os municípios de SGA e Caucaia. Conforme o SNUC, ela é uma Unidade de Proteção Integral, o que a impede de ser loteada e de ser acessada por grupos de visitação grandes, sendo permitido apenas estudos científicos. Entretanto, o número máximo de visitantes não é fixado pelo seu decreto, deixando uma brecha na lei. Atualmente, ela funciona como corredor ecológico que conecta as duas APAs, sendo uma forte garantia da continuidade ambiental entre os dois municípios. Ela também age como barreira para a expansão da zona urbana do Pecém a sul, delimitando fortemente seus limites. Entretanto, a partir de imagens de satélite percebe-se que, em vários pontos, ocupações e loteamentos ainda não consolidados adentram a Estação Ecológica antes da sua delimitação, resultando em limites recortados em demasia. O mesmo ocorre com uma área de mangue residual, que, apesar de não apresentar nenhum zoneamento ambiental extraordinário, é considerada pelo Código Florestal como área passível de preservação (Figura 20).

Figura 19 – Áreas federais e estaduais de preservação e proteção ambiental dentro da área de estudo



Fonte: Mapa elaborado pela autora sob base do Censo IBGE 2010 com dados do IPECE 2012 e da base do CAD de SGA 2012.

A Agenda Estratégica do CIPP reconhece ocupações irregulares nas APAs e na Estação Ecológica e até sugere a correção dos decretos dessas áreas. No caso da Estação Ecológica do Pecém, deve ser feito o georreferenciamento correto dos seus limites e a redação

correta de seus objetivos. Além disso, aponta como insuficiente a discussão sobre a questão ambiental na área, por isso é proposta a criação de mais oito Unidades de Conservação (UC) na região⁴⁴. Dentre elas está o Lagamar do Gereraú, corpo d'água de dimensões consideráveis que se encontra em posição de risco juntamente a todos os corpos d'água dentro da poligonal do CIPP, tendo em vista a prática de algumas indústrias de aterrar pequenas lagoas para a sua implantação, como aconteceu com a CSP.

Figura 20 – Áreas de interesse ambiental na zona urbana do Pecém.



Fonte: Mapa elaborado pela autora sobre base do Google Earth.

⁴⁴ Lagamar do Gereraú, Serrote Olho D'água, Estuário do riacho Guaribas; (SGA) Serra do Camará (ou Japuara); Vertedouro da Lagoa do Banana no Lagamar do Cauípe; Cordão de dunas entre Icaraí e Barra do Cauípe; Planície fluvial ao sul do Lagamar do Cauípe; Áreas inundáveis no baixo curso dos rios Juá/Tapeba (Caucaia).

As normativas referentes ao parcelamento do solo citam em vários pontos essas leis e decretos ambientais, em especial o Código Florestal, tendo em vista que as diretrizes de parcelamento do solo devem deixar claro em quais espaços é permitido que haja ocupação. O próximo item tratará sobre elas.

3.3 Legislações de ordenamento territorial

Por muito tempo a única legislação federal vigente que tratava do parcelamento do solo foi a nº 6.766 de 1979, que determinava os parâmetros urbanísticos⁴⁵ de área e testada mínimas do lote; a porcentagem de áreas públicas obrigatórias num loteamento; as situações em que são proibidas o parcelamento; e as infraestruturas mínimas que devem estar presentes num loteamento. O condomínio fechado de lotes não era ao menos citado pela 6.766, havia apenas a regulação de condomínios de edifícios com acesso controlado na lei nº 4.591 de 1964. Ainda assim, essa tipologia construtiva se popularizou no Brasil, de certa forma, ilegalmente (DE SOUZA, 2005). Para conseguir a aprovação de seus projetos, as imobiliárias e incorporadoras utilizavam brechas na legislação municipal, como veremos em breve nos casos de Caucaia e SGA.

Considerando que os loteamentos de acesso controlado são uma realidade que não pode ser ignorada, o projeto de lei nº 3.057 de 2000 (atualizado em 2007), ou lei de Responsabilidade Territorial se debruça sobre questões fundiárias e avança sobre o parcelamento do solo. O mínimo sobre essa categoria foi regulamentado, causando menos impactos na cidade, já que a lei se propõe a atualizar a porcentagem de áreas a serem reservadas para uso público⁴⁶; a definir a exigência de realização de Estudos de Impactos Ambientais (EIA) para loteamentos de grande porte; a determinar a obrigatoriedade de uma legislação municipal específica que regule os empreendimentos para que eles possam ser aprovados; a descrever os conteúdos mínimos do loteamento que são de responsabilidade do empreendedor; e a estabelecer prazos e procedimentos para aprovação dos projetos. Os condomínios de lote com controle de acesso (ou condomínios fechados) seriam tolerados, contanto que:

⁴⁵ No geral, a lei nº 6.766 de 1979 deixa espaço para a ação dos Planos Diretores locais, já que cada município tem suas particularidades que nunca seriam 100% abarcadas por uma legislação federal.

⁴⁶ Diminuindo a obrigatoriedade original de 35% para 15%, o que certamente é um prejuízo para a população no geral.

§ 1º Para a expedição da licença referida no inciso I do caput, a legislação municipal deve prever que sejam avaliadas as seguintes questões:
 I – possibilidade de integração futura do acesso do loteamento fechado com o sistema viário existente ou projetado;
 II – mobilidade urbana no entorno do empreendimento;
 III – acesso da população em geral aos equipamentos comunitários. (BRASIL, 2000, p. 91, artigo 173)

O projeto de lei ainda não foi aprovado, mesmo que alguns de seus trechos sobre regularização fundiária tenham sido reproduzidos na lei do programa Minha Casa, Minha Vida (nº 11.977 de 2009) e na Lei nº 13.465 de 2017. Esta última, que libera o uso das Terras de Marinha mediante pagamento, legalizou os condomínios de lotes fechados. No entanto, o trecho que faz a regulamentação é brevíssimo, sem traçar os limites que o projeto de lei de Responsabilidade Territorial estipularia. Ele se encontra a seguir, presente no artigo 78 que altera a redação da lei nº 6.766 de 1979.

§ 7º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.
 § 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados. (BRASIL, 2017, artigo 78)

O ano de 2001 foi um marco na história das políticas e normativas referentes ao urbano, renovadas devido ao lançamento da Lei federal nº 10.257 de 2001, também conhecida por Estatuto da Cidade. Construída a partir da novidade trazida pela Constituição Federal de 1988, que colocou em pauta a discussão sobre a questão fundiária ao estipular a função social da propriedade, essa renovação consistia na viabilização de um desenvolvimento urbano mais inclusivo e democrático por meio dos mais diversos instrumentos (FREITAS; PEQUENO, 2015).

O Plano Diretor é um deles, responsável pelo ordenamento territorial e direcionamento do desenvolvimento urbano, originado na Constituição e finalmente instituído pelo Estatuto. Ele é obrigatório para cidades com mais de 20 mil habitantes ou integrantes de regiões metropolitanas e deve buscar e assegurar “o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas” (BRASIL, 2001, art. 39).

Devido à política do Governo do Ceará, modernizadora das instituições normativas dos municípios estratégicos para a economia do Estado, quarenta e quatro Planos Diretores de Desenvolvimento Urbano (PDDUs) foram elaborados antes mesmo da aprovação do Estatuto da Cidade. No geral, eles tratavam apenas da zona urbana dos municípios e

traziam, além das leis principais de uso e ocupação do solo e código de obras, alguns outros planos estratégicos ou até o desenho da malha urbana para as áreas de maior interesse. Um outro ponto que deve ser destacado, é que além de reger sobre o ordenamento territorial, há também indicações sobre a questão ambiental, não só nesse primeiro grupo de PDDUs, mas também em Planos Diretores elaborados após 2001. Apesar desse caráter híbrido, eles foram encaixados neste capítulo no eixo das legislações urbanas, tendo em vista a sua ação principal.

O PDDU-SGA foi finalizado em 2000 pelo escritório Fausto Nilo Arquitetura e defende, principalmente, a promoção do desenvolvimento do município por meio da distribuição equilibrada dos habitantes no território e dos serviços públicos; da melhoria da acessibilidade de seus habitantes entre aglomerações urbanas; e da conservação do patrimônio histórico e ambiental, visando a criação de uma imagem positiva da cidade. Vale destacar que esse plano foi elaborado sobre uma tentativa de participação popular.

Já o PDDU-Caucaia é de 2001, elaborado pelo escritório PPAU, e tem como objetivos gerais disciplinar a ocupação do solo urbano em consonância com a função social da propriedade urbana, buscando atender as carências básicas da população, além de destacar a proteção as áreas de interesse ambiental. Isso seria feito por meio de uma maior integração entre órgãos e entidades públicas de várias escalas, somadas à iniciativa particular.

Os documentos que compõem os dois planos são muito semelhantes graças à coordenação do PROURB. O que se destaca principalmente são os seus Planos Estratégicos. Os pontos fortes e fracos de cada município são definidos e, a partir disso, são propostas potencializações ou mudanças por meio de diretrizes, sendo comuns aos dois municípios as seguintes diretrizes: a sugestão do investimento em micro empresas e a capacitação da população local, visando a criação de uma cultura empreendedora na população; a proteção e preservação das potencialidades naturais, objetivando o investimento no turismo; o fortalecimento das atividades industriais e agropecuária; a modernização das atividades terciárias com o intuito de gerar oportunidades de negócios. O simples fato de haver uma obrigatoriedade desses municípios em realizar um planejamento estratégico⁴⁷ já é muito significativo, sobretudo, quando pensamos no contexto econômico em que estavam inseridos e em qual política de governo se encaixam, sendo muito atual. É uma forma de afirmar a lógica da competição entre as cidades, ao invés de considerar as possibilidades de cooperação entre elas.

⁴⁷ De acordo com entrevista com Renato Pequeno, ex funcionário do PPAU, realizada em 18/06/2019.

A falta de diálogo entre os dois escritórios, na época da elaboração desses planos, resultou em duas legislações muito diferentes entre si, principalmente levando em consideração que a de Caucaia assume uma postura muito mais de planejamento interescalar, enquanto a de SGA sustenta totalmente a solução dos problemas do município num redesenho da morfologia urbana. Isso é claro quando descrevemos as distintas estratégias de planejamento: na de Caucaia, há a intenção de se trabalhar sob a perspectiva interescalar, de forma que as Unidades Territoriais de Planejamento (UTP), macro unidades de tamanhos variáveis, definam diretrizes para áreas relativamente homogêneas entre si. Essas UTPs são subdivididas em áreas menores, as Unidades de Planejamento. Elas estipulam parâmetros urbanísticos de acordo com as suas especificidades locais e com as diretrizes gerais da UTP da qual ela faz parte. Já SGA trabalha com uma metodologia completamente diferente, composta por Unidades de Vizinhança (UV)⁴⁸, estipuladas em raios entre 600 a 1000m, abarcando de 12 a 15 mil habitantes. Essas UVs buscam estimular a criação de pequenas centralidades na escala da comunidade, tendo como princípios fundamentais o uso misto, a densidade decrescente no sentido centro-periferia e o estímulo ao deslocamento a pé e de bicicleta, direcionando o fluxo de veículos motorizados a apenas interligar as UVs entre si. O desenho dessas unidades e do sistema viário que as interligava entre si e ao CIPP foi detalhado num documento chamado “Avaliação Ambiental Estratégica do CIPP”, de 2004, exigida pelo IBAMA para a aprovação do projeto do complexo⁴⁹, que inclusive já tinha inaugurado seu porto.

Não obstante essas incompatibilidades, os Planos Diretores foram postos em prática, até que 10 anos após sua aprovação tiveram de ser revistos, como manda o Estatuto da Cidade. O novo Plano Diretor de Caucaia chegou a ser parcialmente elaborado, porém teve um atraso na sua finalização por conta de uma mudança de gestão municipal. Hoje, ele continua sendo revisto sem previsão de lançamento. Enquanto isso, o PDDU de 2001 é utilizado mesmo tendo seu conteúdo desatualizado, pois, por exemplo, utiliza uma cartografia incompatível com a realidade⁵⁰ e se ocupa apenas da área urbana, desprezando a rural que

⁴⁸ Este trabalho não vai se deter sobre a avaliação das UVs como formas eficientes ou não de se planejar o crescimento urbano. Contudo, é importante lembrar que elas se inserem numa lógica de planejamento do Novo Urbanismo norte americano, realidade muito diversa das cidades cearenses. Além disso, sem uma política pública que garanta a inserção das populações de baixa renda próximas aos centros de cada UV, é possível que a valorização nessas áreas as torne inacessíveis economicamente, gerando um grave processo de segregação.

⁴⁹ De acordo com a entrevista realizada com Fausto Nilo em 14/005/2019.

⁵⁰ Por conta de dificuldades técnicas da Prefeitura de Caucaia, de acordo com Yana e Marcelo, funcionários da SEPLAM, entrevistados em 06/09/2019.

corresponde a mais da metade da área do município.

Além disso, teve seu texto adaptado por vinte quatro decretos⁵¹ que o modificaram em diversos pontos, especialmente no redesenho das UTPs limites ou até na total reformulação do conteúdo de zonas. As mudanças ocorreram também nos parâmetros urbanísticos; na estipulação de projetos especiais que permitiam a construção de tipologias ilegais até pouco tempo atrás, como a de condomínio de lotes fechado; na permissão de novos usos em certas áreas do município. O exemplo mais polêmico constatado dentre essas modificações foi a aprovação da Lei nº 2.248, de 10 de agosto de 2011, que modifica o PDDU Caucaia em três aspectos: (i) cria a categoria Condomínio *Resort/Residencial*; (ii) regulamenta as construções no subsolo, o que seria futuramente apropriado pelos empreendimentos hoteleiros, como o *Wai Wai Cumbuco Residence*; (iii) libera a ocupação sobre a área de preservação ambiental definida no zoneamento do PDDU próxima ao Cumbuco ao transformá-la numa Área Especial de Interesse Urbanístico⁵². Atualmente, nas terras em que ocorreram essas mudanças de uso, foram construídos os grandes *resorts* Vila Galé e o VG *Sun* da mesma franquia, além dos Condomínios fechados *Wai Wai Cumbuco Residence* e *Summerville Residence* Cumbuco. O zoneamento urbano é capaz de privilegiar certas áreas em detrimento de outras, favorecendo o mercado imobiliário (ALVAREZ, 2015), sendo este caso um exemplo claro de como a alteração de zoneamento pode favorecer um grupo de agentes específico.

Já o PDDU-SGA foi atualizado pelo Plano Diretor Participativo de SGA (PDP-SGA) de 2013, realizado dessa vez pela própria Secretaria do Meio Ambiente e Urbanismo do município. Apesar da participação social e do planejamento urbano, a partir do redesenho da morfologia urbana, terem sido mantidos, houve algumas mudanças. A primeira delas foi a queda de qualidade da regulação por meio dos parâmetros urbanísticos. O de 2000 determinava valores específicos para gabarito, lote mínimo, testada e profundidade do lote, índice de aproveitamento, taxa de ocupação e taxa de permeabilidade, variando de acordo com a zona em que se localizava e o uso que a nova edificação teria. Isso vale para o PDDU-Caucaia, minucioso em determinar diferentes parâmetros para cada unidade de planejamento de acordo com as diretrizes da sua UTP, além de se aproximar da escala local por meio de

⁵¹ Leis n 1.570 de 2003; 1.641 de 2005; 1.798 de 2006; 1.997, 2.018, 2.042, 2.057, 2.069 e 2.107 de 2009; 2.138, 2.142, 2.153 e 2.162 de 2010; 2.211, 2.248 e 2.249 de 2011; 2.292, 2.295 e 2.384 de 2012; 2.417, 2.424, 2.425 e 2.460 de 2013.

⁵² Definidas no PDDU-Caucaia como áreas de ocupação diferenciada com o objetivo de renovar e recuperar o urbano e de proteger o patrimônio histórico e ambiental.

especificações detalhistas, como até a arborização de calçada. No entanto, o PDP-SGA homogeneiza o território ao determinar os mesmos lote mínimo e gabarito para todo o município, se eximindo de estipular os outros índices, desconsiderando o nível de prioridade de ocupação das zonas, as variadas tipologias edilícias existentes e as particularidades dos grupos sociais.

Essa flexibilização se sobressai ainda mais no PDP-SGA, quando se despreza os parâmetros urbanísticos definidos na legislação, como no caso do seguinte artigo do Código de Obras e Edificações:

Art. 8º As edificações residenciais unifamiliares e bifamiliares, desde que mantidas as condições de salubridade e higiene da habitação, ficam dispensadas das seguintes exigências:

- a) Área mínima das unidades;
- b) Dimensões mínimas das circulações;
- c) Dimensões mínimas dos vãos de acesso;
- d) Dimensões mínimas dos compartimentos;
- e) Dimensões mínimas dos vãos de iluminação e ventilação;
- f) Dimensões mínimas dos reservatórios de água;
- g) Atendimento às normas técnicas de acessibilidade;
- h) Soma da área de projeção máxima de edículas. (GOVERNO DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE, 2013, p.4)

A partir disso, não são esclarecidas quais são as condições mínimas de salubridade e higiene da habitação. Essa flexibilização favorece os assentamentos urbanos precários, caso se pretenda promover a sua regularização fundiária e urbanística, mas também favorece os empreendimentos imobiliários conduzidos por agentes privados que podem agir com mais liberdade sobre o território.

Entretanto, essa condescendência não é totalmente mérito do plano de 2013. O PDDU-SGA criou uma categoria especial de projeto, mantida pelo PDP, que flexibiliza as regras de parcelamento do solo e torna possível a instituição de condomínios fechados de lotes. É a “Unidade Planejada” que permite a realização de um parcelamento do solo com padrões urbanísticos distintos dos exigidos pelo plano, enfraquecendo sua própria estratégia de instituir as UVs. Nessas unidades, se enquadram tipos de parcelamento do solo diametralmente opostos, os condomínios fechados, urbanização de favelas e reassentamentos de famílias de baixa renda, destacando que deve haver uma busca por inovação das estratégias e planejamento urbano e requalificação de áreas degradadas sem criar prejuízos ao seu entorno, mesmo que o condomínio fechado inevitavelmente cause um problema de fragmentação do tecido urbano e bloqueio da fluidez espacial (FIX, 2009). Durante o resto do texto, não há parâmetros para tal categoria, afirmando apenas que deve haver uma lei específica para sua regulamentação, o que ainda não foi elaborado. Caso o Projeto de Lei nº

3.057 de 2000 estivesse em vigor, os condomínios fechados de lotes instalados atualmente no município não poderiam ter sido aprovados, já que haveria a proibição de sua construção sem a regulamentação específica.

A segunda principal diferença entre os planos é que a zona urbana de SGA foi aumentada indiscriminadamente em direção a Croatá (Figura 21), ao identificar em qual direção o mercado imobiliário pretendia seguir. O levantamento do Censo IBGE 2010 sobre as aglomerações urbanas já apontava Croatá como tal, mas, ainda assim, os limites sugeridos pelo PDP-SGA são muito maiores (Figura 22).

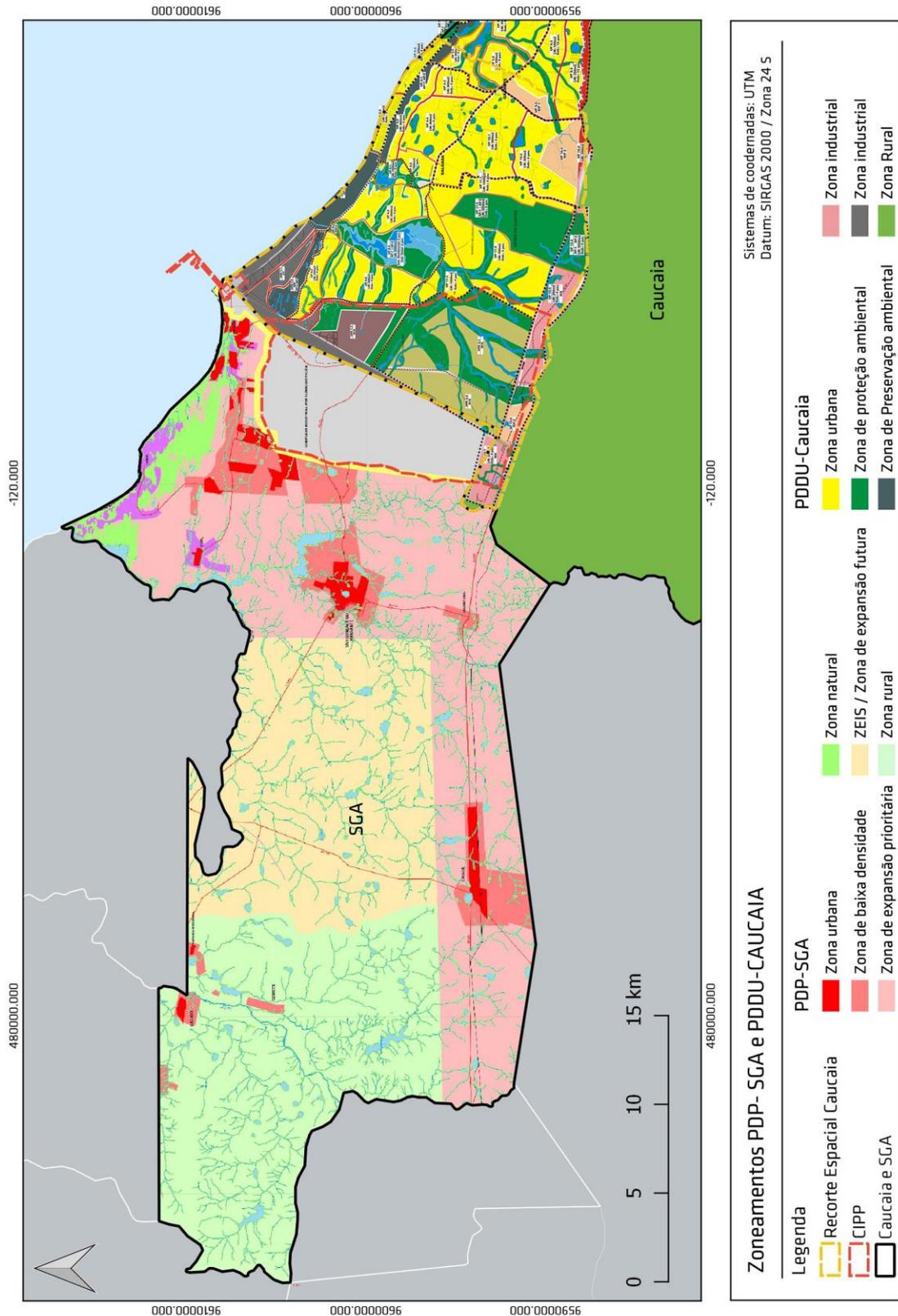
Havia uma intenção, mantida nas diretrizes do PDP, que a ocupação urbana do município não se dispersasse pelo território num padrão de baixa densidade, por isso os limites urbanos foram desenhados apenas em torno do Pecém, da Taíba e da Sede. Esse definitivamente é um ponto conflituoso dentro da legislação, tendo em vista que suas diretrizes gerais discorrem sobre densidades ideais, distribuição de usos do solo e distribuição de infraestruturas e equipamentos urbanos de forma sustentável, contudo as extensas zonas urbanas mostram o contrário.

Para os agentes imobiliários e econômicos, há diversas vantagens de se transformar zonas urbanas em rurais, dentre as quais: a aprovação de empreendimentos imobiliários não seria permitida em zona rural⁵³; os custos de desapropriações fundiárias que poderiam ser feitas pelo complexo são barateados; o tamanho mínimo das APPs é diminuído quando demarcados em área urbana.

É importante destacar que a zona urbana do PDDU-Caucaia também teve um aumento considerável em seus limites a oeste (Figura 23), contudo, isso ocorreu numa tentativa de proteger as áreas livres no entorno do Cumbuco e do Lagamar do Cauípe que certamente seriam ocupadas numa perspectiva de crescimento do CIPP nos próximos 20 anos. Por isso, algumas áreas originalmente tinham a construção proibida ou determinada por parâmetros de lote mínimo muito altos, incompatíveis com o que normalmente é vendido no mercado⁴⁷. No caso da Unidade de Planejamento 6.3, correspondente a APA do Cauípe, teve pela Lei nº 2.292 de 2012 o tamanho do lote mínimo reduzido de 5.000 para 200 m², que equivale ao padrão vendido pelo mercado imobiliário na região.

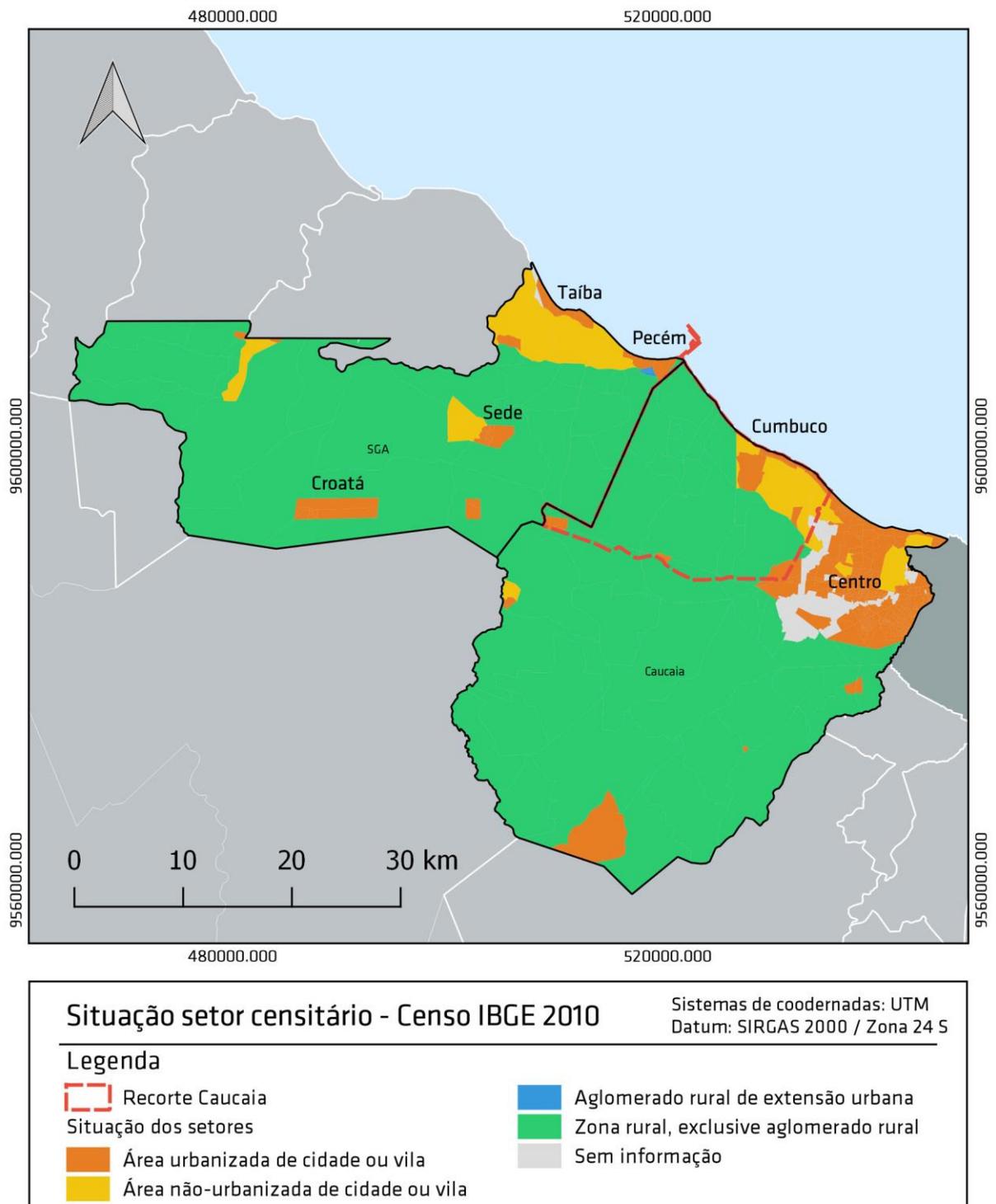
⁵³ De acordo com a Lei federal nº 6.766 de 1979.

Figura 21 – Sobreposição dos zoneamentos propostos pelo PDDU-Caucaia e pelo PDP-SGA.



Fonte: Mapa produzido pela a autora sobre base do Censo IBGE 2010 compatibilizado com os zoneamentos do PDDU-Caucaia e PDP-SGA.

Figura 22 – Situação dos setores censitários do Censo IBGE 2010.

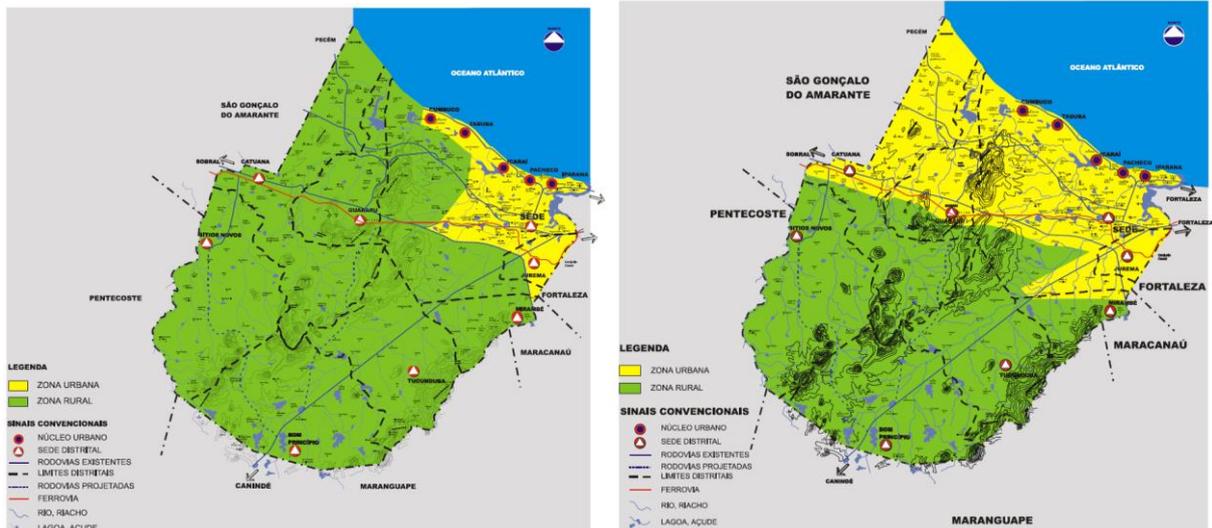


Fonte: Mapa produzido pela a autora com dados do Censo IBGE 2010.

Assim, o cenário presente para aqueles que desejam aprovar projetos nos dois municípios é bastante curioso. Por um lado, Caucaia se utiliza de um PDDU desatualizado e confuso devido às suas várias modificações durante os anos. Por outro, SGA tem uma legislação urbana mais atualizada, mas em vários pontos bem mais fraca e flexibilizada.

Como esses dois planos, tão distantes temporalmente e nas suas abordagens, funcionam em conjunto numa perspectiva intermunicipal?

Figura 23 – Evolução da mancha urbana (em amarelo) em Caucaia com o PDDU de 2001



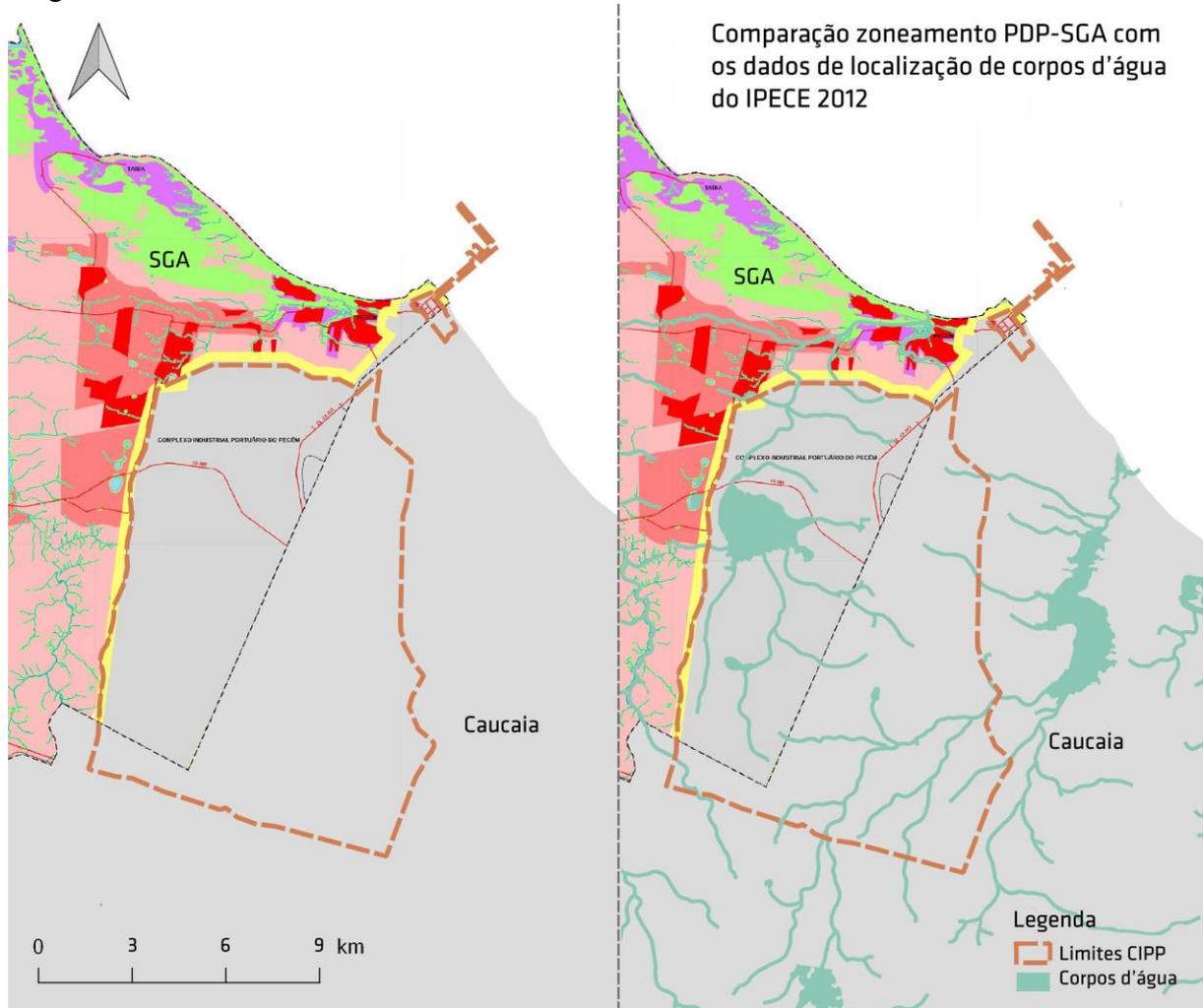
Fonte: Governo de Caucaia Urbana (2001, p. 20 e 21).

A verdade é que há alguns conflitos como, por exemplo, as incompatibilidades que se refletem no zoneamento próximo aos limites entre os dois municípios, a partir do momento em que o CIPP foi estipulado de forma bem rasa, o que se tornaria um obstáculo caso houvesse o esforço de garantir uma maior continuidade do zoneamento urbano. Isso ocorre por conta do Governo do Estado não dividir o Plano Diretor do CIPP com as secretarias de urbanismo e meio ambiente dos municípios, sobre a justificativa de garantir a competitividade do complexo, como foi citado anteriormente. O PDP-SGA chega até o extremo de desconsiderar totalmente os elementos presentes dentro da poligonal correspondente ao conjunto de estruturas, incluindo corpos d'água relevantes (Figura 24) como o Lagamar do Gereraú. Esse ato sugere a entrega total da responsabilidade da gestão de uma porção do território gonçalense ao Governo do Estado.

Mais ao sul, a descontinuidade do planejamento urbano se reflete através do zoneamento (Figura 21). Áreas urbanas gonçalenses ao simples transpor da fronteira se tornam industriais e rurais pela resolução do PDDU-Caucaia. Essa fragmentação legislativa é resultado da realidade espacial caracterizada pela descontinuidade do tecido urbano e das conexões viárias reduzidas às rodovias de alta velocidade que servem, antes de tudo, para conectar o Porto do Pecém ao resto do país. Se houvesse o adensamento dessas áreas seguindo os usos propostos, possivelmente haveria conflitos entre a atividade industrial e agropecuária com a zona urbana, usos incompatíveis tão próximos e sem nenhuma faixa de

transição.

Figura 24 – Comparação entre o zoneamento do PDP-SGA com a localização de corpos d'água



Fonte: Mapa elaborado pela a autora utilizando a base do Censo IBGE 2010 sobreposta ao zoneamento do Governo de São Gonçalo do Amarante (2013) e a dados do IPECE (2012).

Em relação ao parcelamento do solo, os dois Planos Diretores repetem basicamente as instruções da lei nº 6.766 de 1979. O lote mínimo é fixado em 125m², com testada de 5m. Em SGA, o gabarito máximo é de 3 pavimentos, enquanto em Caucaia pode chegar até 12 pavimentos por causa da lei nº 2.248 de 2010, que modifica o PDDU.

Eles também trazem alguns dos instrumentos previstos pelo Estatuto da Cidade para facilitar a aplicação do Plano Diretor. Alguns deles se relacionam diretamente com a preocupação que a Constituição de 1988 exprime em garantir a função social da propriedade, facilitando o acesso à terra para as parcelas mais frágeis da população, como é o caso do

IPTU Progressivo⁵⁴ e das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)⁵⁵. Em contrapartida, outros instrumentos foram desenvolvidos a partir do cenário político brasileiro descentralizado, no qual os municípios têm menos recursos disponíveis. Parcerias Público Privadas e Operações Urbanas Consorciadas são exemplos, que, inclusive, tem grande destaque na atuação da prefeitura de Fortaleza, que consiste basicamente na negociação da cidade como mercadoria e no favorecimento dos agentes privados (HOLANDA; ROSA, 2017).

IPTU Progressivo, Tombamento, Estudo de Impacto Ambiental, Incentivos e Benefícios Fiscais e Financeiros e Direito de Preempção são comuns a ambos os planos. Caucaia se destaca por citar pelo menos treze⁵⁶ dos instrumentos, mesmo que aprovado anteriormente ao Estatuto. Nos dois casos, nenhum deles foi devidamente implementado devido a sua necessidade de regulamentação em legislações externas.

SGA se destaca por parecer apresentar uma preocupação maior com a questão social ao fazer uma tentativa de participação popular na sua elaboração e por delimitar as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), instrumento que, se aplicado adequadamente, poderia viabilizar a permanência da população menos favorecida nas proximidades de áreas infraestruturadas e garantir seu direito à cidade. Entretanto, não há delimitação de ZEIS em áreas servidas por equipamentos ou infraestrutura pública. Na verdade, o macrozoneamento do município é dúbio ao sugerir uma grande área distante dos centros urbanos ao mesmo tempo como ZEIS e Zona de Expansão Futura (Figura 21). A delimitação de ZEIS concentrada em apenas uma porção do município, distante das áreas centrais, segregaria a população de baixa renda.

É importante destacar que essa dificuldade de implantação dos instrumentos, principalmente daqueles, combatem a especulação imobiliária, como o IPTU Progressivo e a própria ZEIS, que é um problema não só de SGA e Caucaia, mas do país (FREITAS; PEQUENO, 2015)⁵⁷.

Não é possível analisarmos um cenário por completo só a partir do que as

⁵⁴ Aumenta progressivamente o valor do IPTU de um imóvel, caso não esteja sendo utilizado.

⁵⁵ Porções do território destinadas à população de baixa renda

⁵⁶ IPTU progressivo, usucapião, direito de superfície, direito de preempção, reurbanização consorciada (semelhante a OUC), Estudo de Impacto de Vizinhança, incentivos e benefícios fiscais e financeiros, servidão e limitações administrativas, tombamento, concessão de direito real de uso e regularização fundiária.

⁵⁷ Surge também o questionamento se esses instrumentos, no geral, foram pensados muito mais para uma realidade de grandes metrópoles, do que para municípios menores, mesmo que integrantes de uma região metropolitana. Contudo, essa discussão ficará para uma futura agenda de pesquisa.

legislações e planos determinam no campo teórico. A seguir, será discutida como se coloca em prática todo esse conjunto de leis a partir de entrevistas com funcionários das prefeituras de SGA e Caucaia.

3.4 A gestão para além das normas

Após a montagem desse mosaico de planos e legislações, é possível fazer uma breve investigação do que verdadeiramente saiu do papel dentre o que foi previsto para o CIPP e seu entorno. O que se vê é que as medidas relacionadas à logística das indústrias e do porto são mais populares, logo foram aplicadas sob a justificativa de maior urgência. Os projetos de expansão de sua estrutura ou da malha viária em seu entorno, previstos pelo Plano Mestre, foram iniciados. A duplicação da CE-085, entregue em 2017, merece destaque por ser um dos principais elementos articuladores do espaço urbano, como será visto no capítulo seguinte. Pode-se dizer o mesmo das ações de capacitação da população para trabalhar no complexo, além da provisão de infraestrutura básica, que está em fase de implantação nas principais aglomerações urbanas.

Infelizmente, não foi da mesma forma com as diretrizes voltadas para a conservação do ambiente natural, pelo menos até agosto de 2018, o fim do recorte temporal desta pesquisa. A delimitação de novas UCs ou outras categorias de zoneamento ambiental não foram feitas. Apesar da presença de legislações importantes como o Código Florestal, as APAs e a Estação Ecológica, as incompatibilidades entre elas criam brechas passíveis de dúvida interpretação em favor dos agentes econômicos, como é o caso da lei nº 6.766 de 1979. Mesmo depois das suas revisões feitas posteriormente, há alguns conflitos na sua redação, como a exigência de uma área não edificada de 15m ao longo de águas correntes e dormentes, enquanto o Código Florestal exige pelo menos 30m e detalha com mais afinco esta questão ao rever esse valor de acordo com a situação (rural ou urbana) e área ou largura dos corpos d'água⁵⁸. A gestão intermunicipal, outro ponto que deveria ser desenvolvido de acordo com a Agenda Estratégica, ainda é um grave problema que assombra a RMF como um todo. Por isso, o novo Plano Diretor de Caucaia, em fase de elaboração, mais uma vez será feito independente da realidade dos municípios vizinhos.

Percebe-se, então, que os interesses econômicos se sobressaem ao priorizar

⁵⁸ Essa confusão se reflete no PDP-SGA que se utiliza contraditoriamente das duas legislações.

determinadas diretrizes de um plano. Nem a tradução dessas diretrizes em leis garante a sua realização prática, principalmente em municípios compostos por uma instituição tão frágil. O exemplo mais claro foi o PDDU-SGA, que definiu as UVs e previa a concretização de uma unidade piloto até 2005. Entretanto, mesmo depois de sua revisão em 2013, na qual esse tipo se manteve, essa proposta de desenho urbano não se concretizou e o mercado imobiliário ocupa o entorno do CIPP de acordo com seus próprios interesses.

Na prática, quem teria o dever de aplicar esses planos e legislações diretamente no cotidiano de aprovação de projetos na escala municipal seria a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Ambiental (SEPLAM) da prefeitura de Caucaia e a Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo (SEMURB) de SGA. É importante lembrar que, nos casos de resolução de questões que tenham um impacto que ultrapasse a escala local, a SEMACE também entra em ação numa posição hierárquica maior do que as secretarias municipais.

De fato, pelas entrevistas realizadas com os agentes imobiliários e com os funcionários da SEPLAM⁵⁹ e da SEMURB⁶⁰, percebe-se que os técnicos das prefeituras procuram seguir à risca os procedimentos e prazos indicados pelos Planos Diretores para a aprovação de projetos de parcelamento do solo. No entanto, isso ocorre numa perspectiva produtivista de aprovação dos empreendimentos, sem uma reflexão maior sobre a forma como a malha urbana está sendo desenhada pelo mercado. Os Planos Diretores dos dois municípios exigem uma ocupação do território alternativa, mais densa e menos difusa. Entretanto, permanece o questionamento: por que ela não é posta em prática?

A chamada do PROUBR por escritórios de arquitetura e urbanismo para a elaboração desses planos nada mais foi do que uma terceirização do planejamento urbano, o que levou a uma dificuldade grande das prefeituras locais em se apropriarem do que foi proposto, já que não se envolveram no processo de elaboração. Os escritórios nem tinham tempo para auxiliar as prefeituras nessa transição, já que foram responsáveis pela elaboração de planos para vários municípios ao mesmo tempo, o que inclusive resultou na escrita de textos genéricos, pouco aproximados das particularidades locais em alguns casos, como aqueles produzidos pelo escritório responsável por SGA⁶¹. Entretanto, mesmo a elaboração do PDP-SGA, feito completamente pela SEMURB, resultou numa queda de qualidade entre os textos, o que indica como os agentes públicos estão afinados em relação aos interesses do

⁵⁹ Com Yana e Marcelo, no dia 06/09/2018.

⁶⁰ Com Larissa e Stefano, no dia 28/08/2018.

⁶¹ De acordo com entrevista com Renato Pequeno, ex funcionário do PPAU, realizada em 18/06/2019.

mercado imobiliário e buscam facilitar a sua ação por meio da flexibilização dos parâmetros urbanísticos, já que esse princípio está presente no planejamento da área desde o início, previsto como uma das principais diretrizes no Plano de Estruturação Urbana e Regional da Área de Influência do CIPP.

Para continuar a análise sobre a aplicação das legislações ambientais e de ordenamento territorial no entorno do CIPP, conhecer o funcionamento das secretarias de meio ambiente e urbanismo é fundamental. No geral, os processos de aprovação de loteamentos e condomínios fechados são muito semelhantes, compondo uma primeira etapa de estudo preliminar da gleba, com a verificação da viabilidade do projeto e levantamento de suas informações básicas com limites exatos, topografia e a presença de elementos estruturantes do terreno e do seu entorno⁶². Com esse levantamento e a apresentação de documentos básicos, como certidão do terreno e certidão negativa de tributos referentes ao imóvel, o início do projeto é autorizado. Deve ser entregue um *masterplan* com o desenho das vias, subdivisão de quadras em lotes, localização de áreas verdes e institucionais e um memorial descritivo que retrate como será o empreendimento, especificando índices urbanísticos e usos previstos. As soluções de infraestrutura básica,⁶³ abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, energia elétrica⁶⁴ e delimitação das vias⁶⁵ também são exigidas, tendo em vista que são responsabilidade do empreendedor⁶⁶. Após a aprovação, também é prevista a fiscalização das obras, passível de multa caso o cronograma previsto não seja respeitado.

Entretanto, há algumas dificuldades técnicas que foram apontadas pelos funcionários das duas secretarias. A equipe da SEPLAM⁵⁹, por exemplo, se lamenta por usar como base o PDDU-Caucaia de 2001 para análise de projetos, proveniente de uma época em que as ferramentas de geoprocessamento não estavam difundidas no Ceará. A consequência disso é que a lei exige apenas que vias impressas não georreferenciadas sejam entregues pelos incorporadores no momento da aprovação, por isso o trabalho de verificação da localização do empreendimento, bem como a verificação do zoneamento ambiental se tornam menos precisos do que poderia ser. Ao mesmo tempo, os vinte e quatro decretos que modificam o

⁶² Por exemplo, corpos d'água ou vias circundantes.

⁶³ Exigidas pela lei nº 6.766 de 1979.

⁶⁴ Iluminação pública inclusa no caso de Caucaia.

⁶⁵ Obrigatoriamente pavimentadas no caso de SGA.

⁶⁶ No caso de Caucaia, de acordo com funcionária da SEPLAM, há a possibilidade de indagar à Prefeitura se já havia um projeto de abastecimento de água e saneamento para a região, mas ainda assim na maioria dos loteamentos a infraestrutura é realizada pelo agente privado.

Plano Diretor confundem os incorporadores e a própria SEPLAM, tendo em vista as várias mudanças estipuladas fora do texto original.

Outra dificuldade é o passado do (des)controle da ocupação urbana anterior à criação da legislação urbanística que assombra a SEPLAM e a SEMURB até hoje, uma vez que muitos loteamentos foram aprovados irresponsavelmente na época do *boom* habitacional⁶⁷ e de veraneio na região após a década de 1970. Juntamente com a despreocupação das prefeituras em registrar as localizações precisas dos loteamentos aprovados na época, é comum que, ainda hoje, os funcionários das secretarias descubram alguns conflitos, tais como: a presença de empreendimentos construídos dentro de lagoas; a falta de infraestrutura básica em loteamentos antigos aprovados, pois o empreendedor não cumpriu seus deveres; e a frustração dos loteadores atuais ao descobrir que sua gleba já tem um projeto de parcelamento aprovado há muito tempo atrás, porém não construído, o que impede a realização de um novo desenho.

Além disso, o planejamento urbano e ambiental são claramente distanciados e trabalhados separadamente entre equipes distintas dentro das secretarias, mesmo que sejam complementares para o processo de aprovação do projeto. Isso ocorre não só nos municípios aqui estudados, mas também em contextos muito mais amplos, ainda que os problemas ambientais tenham causa e consequência diretamente relacionadas à ocupação urbana e à questão social (RODRIGUES, 2017). Assim, falta uma visão geral do processo por parte dos técnicos, que é agravada ainda mais pela descontinuidade das gestões, o que significa o desconhecimento das aprovações de empreendimentos anteriores.

A ausência de intersetorialidade entre os órgãos públicos em diferentes escalas é outro problema que se soma. Dependendo do porte do empreendimento ou das suas dimensões de impacto ambiental, a SEMACE assumia integralmente a aprovação ambiental do empreendimento sem diálogo com a esfera local. Da mesma forma ocorria quando alguma obra se dividia entre dois municípios, como foi o caso do CIPP. Nessa época, essa divisão de funções entre órgãos distintos era um problema para os incorporadores de grandes projetos, devido à excessiva burocracia por conta da falta de diálogo entre os órgãos municipais, estaduais e federais, como relatam os representantes da SG Empreendimentos⁶⁸ e da Luciano Cavalcante⁶⁹, responsáveis pelos maiores loteamentos da região.

⁶⁷ Principalmente em Caucaia com a construção de HIS pelo BNH para a mão de obra industrial fortalezense.

⁶⁸ Thomas, entrevistado 25/09/2018.

⁶⁹ Leonardo, entrevistado em 19/09/2018.

Atualmente, a responsabilidade de aprovação de empreendimentos habitacionais foi ainda mais descentralizada ao ser entregue totalmente nas mãos do município, desde empreendimentos de porte pequeno ao porte excepcional, pela resolução 01/2016 do Conselho Estadual de Meio Ambiente (COEMA), vinculada diretamente ao Governo do Estado. O problema da baixa colaboração entre órgãos não foi resolvido e perdeu-se ainda mais uma visão intermunicipal mais ampla do que aquela que se resumia a leitura do que acontece dentro do município, ainda que os sistemas naturais não obedecessem os limites administrativos impostos.

A falta de intersetorialidade intermunicipal é complexa e já teve a elaboração de possíveis soluções pela Lei nº 13.089 de 2015, também conhecida por Estatuto da Metrópole, que procura fornecer os seguintes elementos:

[...] diretrizes gerais para o planejamento, a gestão e a execução das funções públicas de interesse comum em regiões metropolitanas e em aglomerações urbanas instituídas pelos Estados, normas gerais sobre o plano de desenvolvimento urbano integrado e outros instrumentos de governança interfederativa. (BRASIL, 2015 art. 1º)

Apesar de ser uma questão identificada desde a Agenda Estratégica, não se vê esforços concretos para a resolução dessa questão.

3.5 Considerações parciais

Os Planos e Legislações direcionados para a regulação do território no entorno do CIPP surgem inicialmente com o objetivo de formalizar o ordenamento do território, construindo uma legitimidade atrativa para os investidores externos. No texto, se destacam diretrizes que defendem a preservação do patrimônio natural, cultural e histórico dos lugares e um adensamento maior em torno das aglomerações minimamente infraestruturadas. Os Planos Diretores de Caucaia e SGA procuraram fazer uma síntese do que é proposto nos planos e legislações de outras instâncias: consideram o zoneamento ambiental federal e estadual; seguem à risca a legislação federal de parcelamento do solo; e listam diretrizes que estão em sintonia com as orientações trazidas posteriormente pelo Plano Mestre e pela Agenda Estratégica para o CIPP, como, por exemplo, a preservação dos recursos naturais e a garantia de oferta dos direitos urbanos básicos aos cidadãos.

Entretanto, há ressalvas aos Planos Diretores, como: a não consideração do sistema de planejamento costeiro, a partir do PNGC, em sua elaboração, o que leva à máxima de desconsideração de grandes corpos d'água pelo PDP, que deveriam ser delimitados como UCs; a falta regulamentação dos instrumentos propostos; baixo rebatimento das diretrizes nos

zoneamentos propostos; o apagamento das particularidades dos municípios, especialmente da população tradicional; ou algumas incompatibilidades entre normas de diferentes escalas.

Além disso, foram identificados problemas operacionais que fazem com que o planejamento urbano seja pensado de forma fragmentada, como, por exemplo, acontece com a falta de continuidade do trabalho entre as diferentes gestões e a inexistência de uma interoperabilidade intramunicipal.

Além disso, os agentes públicos parecem estar em sintonia com os privados, flexibilizando e modificando leis a fim de facilitar a instalação de empreendimentos imobiliários, pois, junto ao CIPP, se mostram como indicadores de progresso e crescimento econômico para Caucaia e SGA. Essa postura é coerente com a política neoliberal do Governo de Mudanças, resistente até hoje, que mira no crescimento da competitividade do Ceará baseada no tripé da Indústria, Turismo e Agronegócio, feita por meio da facilitação da atuação dos agentes privados. Esses elementos se repetem ao longo dos planos estudados, tendo como ápice o desenvolvimento dos Planos Estratégicos junto aos planos diretores.

Ao analisar o conjunto de planos e legislações levantados (Figura 25), percebe-se que ao longo do tempo há um esforço crescente dos marcos legislativos em proteger espaços ambientalmente frágeis e em garantir cidades socialmente justas, culminado com o Estatuto da Cidade. No entanto, esse esforço diminui com a contínua flexibilização das normativas, culminando na Lei nº 13.465 de 2017, que trata de questões fundiárias polêmicas para além da aprovação dos condomínios fechados e da modificação das Terras de Marinha.

Nos aprofundando na escala local, percebemos que as secretarias de planejamento urbano e ambiental de Caucaia e SGA têm um papel mais passivo⁷⁰ na sua relação com os agentes imobiliários, no sentido de que não se utilizam muito dos instrumentos que incentivam ação do mercado, mas, em contra partida, não deixam de flexibilizar a legislação em pontos estratégicos. Essa prática é uma indicação de como o poder do mercado imobiliário é forte e transparece até nos instrumentos normativos, limitando a ação do Estado. Essas adaptações podem ocorrer tanto por alianças políticas com agentes imobiliários, como pela visão de que a valorização das terras é sinônimo de progresso (RUFINO, 2016) e que crescimento é sempre bom, mesmo que implique em consequências negativas nos âmbitos ambiental, humano ou geopolítico (HARVEY, 2006).

Pode ser feita uma relação com conceito discutido por Aalbers (2016) de

⁷⁰ Pelo menos ao compararmos com o que se encontra em Fortaleza, onde a atual gestão da prefeitura estuda dedicadamente como fatiar o território em PPPs e OUCs (ver HOLANDA; ROSA, 2017),

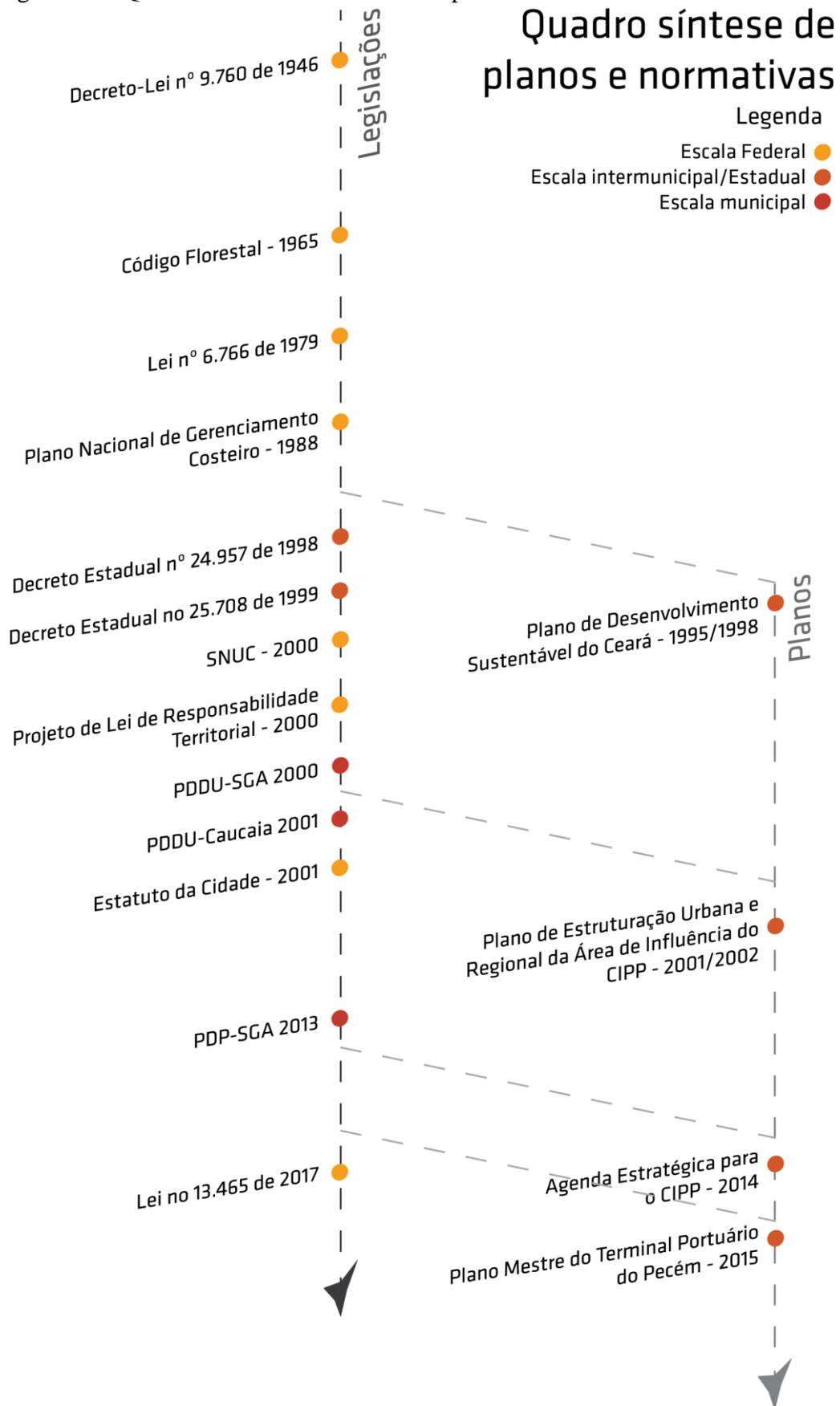
regulação da desregulamentação⁷¹, em que o autor defende que, no geral, existem instrumentos normativos que regulamentam o mercado, porém há uma convicção por parte dos agentes neoliberalistas de que a ação do Estado limita negativamente a ação do mercado, ainda que isso seja contraditório, já que muitas vezes é o próprio Estado que cria as condições favoráveis para que a economia se desenvolva. Como estratégia de diminuir a ação do poder público de forma não tão evidente, é dado a alguns agentes uma maior liberdade de atuação. É importante destacar que esse problema é recorrente em toda a RMF em diferentes graus. De acordo com Rufino, “a fragilidade institucional dos municípios periféricos da RMF favorece a flexibilização dos parâmetros urbanísticos e ambientais, permitindo a aprovação dos grandes empreendimentos e uma apropriação mais intensa das características naturais da região” (2016, p. 268).

Por fim, em muitos pontos o cumprimento dos parâmetros existentes no cotidiano é enfraquecido pelo fato dessa legislação urbanística não estar totalmente consolidada nos dois municípios, mesmo tendo sido aprovada há quase 20 anos. Esses dois pontos, podem explicar o motivo pelo qual os loteamentos e condomínios fechados multiplicaram-se de forma tão intensa na área estudada.

A partir da compreensão desse cenário, em que se identificou quais as ações dos agentes envolvidos e qual o contexto institucional que levaram ao parcelamento desenfreado do entorno do CIPP, finalmente é possível caracterizar e analisar esse fenômeno, apresentado no terceiro e último capítulo desta dissertação.

⁷¹ *Regulated deregulation*, no original. Tradução utilizada por Rosa *et al.* (2018).

Figura 25 – Quadro síntese de normativas e planos.



Fonte: Diagrama elaborado pela a autora.

4 A OCUPAÇÃO DO TERRITÓRIO PELO MERCADO IMOBILIÁRIO NO ENTORNO DO CIPP

Com a contextualização necessária sobre a influência multi e interescalar do CIPP sobre o território; sobre os agentes envolvidos nos processos socioeconômicos e imobiliários; e sobre a instituição normativa que rege a ordenação do território e a questão ambiental; foi construída a base que nos permitirá compreender o que são os grandes empreendimentos que se multiplicaram no entorno do CIPP: Como se dá a nova produção imobiliária que se instalou com a vinda do CIPP? Qual a motivação por trás de sua construção? Quais suas características? Dentre estas, quais as alternativas habitacionais disponíveis para os trabalhadores do complexo? Quais impactos estão sendo ou poderão ser causados a partir de sua consolidação? São perguntas a serem respondidas nesse capítulo.

O que se percebe de súbito é que a especulação em torno do sucesso do complexo industrial é alta, resultando no constante aumento do preço do lote nos últimos anos. Essa valorização das terras de Caucaia e SGA gerou uma transformação absurdamente veloz do espaço. Mais do que nunca, as qualidades mercadológicas da terra se destacam, em detrimento do seu papel primordial de base para o desenvolvimento da vida humana. Isso mostra como os processos aqui apresentados são indissociáveis do sistema capitalista vigente, agora também com a alcunha de neoliberalista, sendo essa relação reforçada pelos próprios instrumentos normativos, como foi visto no capítulo anterior.

Por isso, esse capítulo se inicia com o resgate da discussão teórica sobre a mercantilização da terra. Serão utilizados autores como Marx (1984), Polanyi (1980), Topalov (1979), Harvey (2004), Aalbers (2008, 2015), Carlos (2015), Ribeiro (2017), Sanfelici (2013), dentre outros. Em seguida, há uma breve discussão sobre como se deu a evolução da produção imobiliária na RMF, com destaque para Fortaleza, tendo em vista a perspectiva multiescalar aqui trabalhada. Busca-se principalmente entender como essa nova produção imobiliária no entorno do CIPP se relaciona a processos maiores, ou como ela se aproxima das tendências construtivas comuns a outras áreas da região. A evolução do produto imobiliário no litoral dos dois municípios estudados será aprofundada, procurando perceber como o seu passado veranista influência nas dinâmicas atuais. Toda essa discussão se baseia também em levantamento bibliográfico, a partir de autores como Aldigueri (2017), Dantas (2011), Pereira (2012), Albuquerque e Carvalho (2001), Rodrigues e de Sousa Filho (2007), Rufino (2016), Santos (2012).

Logo após, será caracterizada e analisada, a partir das questões normativas, urbanísticas e mercadológicas, a produção imobiliária no entorno do CIPP, correspondendo à discussão teórica anterior. Visitas de campo, entrevistas semiestruturadas com agentes imobiliários⁷², levantamento de material publicitário e a espacialização dos empreendimentos, por intermédio de ferramentas de geoprocessamento, foram indispensáveis para a sua realização. O caso do *Smart City* Laguna será investigado com mais atenção devido às suas particularidades frente aos outros loteamentos estudados, apuradas a partir de uma visita de campo ao empreendimento. Também será possível ter uma noção do que significa a presença de empreendimentos de tão grande porte instalados em municípios de malha urbana pouco consolidada, apontando brevemente alguns dos impactos possíveis ou que já se mostram atualmente com a ajuda de uma revisão sobre os temas: dispersão urbana, segregação, gentrificação e desterritorialização (SPERANDELLI, DUPAS, PONS, 2013; KLUG, HAYASHI, 2012; CORRÊA, 2016; DE ANDRADE, DE MENDONÇA, 2010; REIS FILHO, 2006; SPOSITO, 2016, dentre outros). Por fim, as perspectivas futuras dos incorporadores identificadas em entrevistas serão apresentadas com o objetivo de refletir sobre qual será o destino do entorno do CIPP daqui em diante, tendo em mente que essa especulação pode não se ancorar no real crescimento econômico trazido pelos investimentos na área.

4.1 A terra como mercadoria e oportunidade de investimento

Desde a desestruturação do feudalismo, o sistema capitalista vem atingindo diversos pontos do mundo, especialmente após o fenômeno da globalização, como foi visto no primeiro capítulo. Sua hegemonia levou à formação de um cenário no qual o poder econômico rege as relações sociais em geral, argumento defendido por Carlos (2015).

O que move o mundo, portanto, é a possibilidade sempre ampliada das relações sociais que o constituem reproduzirem-se sob a lógica do capital em sua totalidade pela articulação/justaposição dos elementos necessários a sua concretização, a fim de superar a esfera econômica para dominar todos os níveis da realidade, englobando a reprodução de toda a sociedade. (2015, p. 44)

A produção imobiliária tem tido destaque como setor que movimenta grandes quantias de capital ao se materializar como parcelamentos de terra, como será visto neste

⁷² Além dos representantes de incorporadoras já citadas anteriormente, corretores imobiliários também foram entrevistados (Fátima, em 28/08/2019 e Marcelo, em 23/02/2019), além da representante da Flat Shop Imóveis, empresa de tradição no mercado (Carmen, em 09/10/2019).

trabalho, mas também como casas, edifícios de apartamentos e *shoppings centers*. Suas características, construtivas ou locacionais, refletem as relações sociais inerentes a sua produção (RUFINO; PEREIRA, 2011). Se as relações sociais estão atualmente dominadas pela economia, o seu caráter mercadológico passa a ter uma posição de destaque. Porém, o que isso significa?

Antes de tudo, é preciso definir o que é mercadoria. Marx (1984) a define como objeto externo produzido para satisfazer as necessidades humanas de acordo com o período histórico vivido. Para além desse seu valor de uso, ela também apresenta um valor de troca que significa, quantitativamente, a proporção dos valores de uso de diferentes mercadorias que permitem a sua equivalência e troca entre si. O valor de tal mercadoria só existe porque se trata da concretização de um trabalho humano abstrato, realizado em um número X de horas, que varia de acordo com as condições naturais locais, com o nível de desenvolvimento tecnológico dos meios de produção, com o grau de habilidade dos trabalhadores etc. O cálculo desse valor é um processo bem mais complexo, mas, por enquanto, nos basta essa noção básica.

Uma coisa pode ter valor de uso sem ter o valor de troca, como, por exemplo, os elementos naturais que nos rodeiam, como o ar, as matas e o solo. No entanto, no capitalismo, praticamente tudo pode virar mercadoria, por isso mesmo aqueles que não foram produzidos pelo ser humano para venda começam a ter seu valor de uso transferido por meio de troca. Polanyi (1980) se aprofunda no caso do trabalho, do dinheiro e da terra, componentes básicos da produção industrial que passam a ser inseridos nas dinâmicas de mercado.

O trabalho, a terra e o dinheiro não são mercadorias. [...] Trabalho é apenas um outro nome para a atividade humana que acompanha a própria vida que, por sua vez, não é produzida para venda, mas por razões inteiramente diversas, e essa atividade não pode ser destacada do resto da vida, não pode ser armazenada ou mobilizada. Terra é apenas outro nome para a natureza, que não é produzida pelo homem. Finalmente, o dinheiro é apenas um símbolo do poder de compra e, como regra, ele não é produzido, mas adquire vida através do mecanismo dos bancos e das finanças estatais. (1980, p. 85)

Ou seja, esses elementos estão mercantilizados. A partir daí, se tornam mercadorias fictícias que se inserem num mercado real, subordinando as bases da sociedade (seres humanos e o espaço em que vivem) às leis de mercado (RIBEIRO, 2017).

A terra, particularmente, tem um papel central na determinação do preço das mercadorias, já que dependendo de onde determinada produção se localiza, os custos de circulação podem aumentar ou diminuir, impactando seu valor final. Assim, a produção do espaço gira em torno do barateamento dos custos de produção, uma busca constante sem

nunca chegar à estabilidade (HARVEY, 2004). Isso se dá, pois a produção do espaço materializa o ciclo do capital de produção-circulação-distribuição-consumo e troca, recriando continuamente lugares propícios para tal, mirando na realização do lucro. Por exemplo, o sistema viário e de transportes articula os mercados de compra de matéria prima e contratação de mão de obra para realização da produção, além de tornar possível o acesso da mercadoria produzida ao consumidor, fechando o ciclo. Por isso, as metrópoles atualmente são tão hierarquizadas de acordo com suas funções, conseqüentemente apresentando espaços desiguais, frutos da centralização de capital nas mãos de uma só classe social (CARLOS, 2015).

Por outro lado, ela também se relaciona intrinsecamente com a superação das crises de sobreacumulação inerentes ao capitalismo. Para além da expansão espacial de mercados discutida no primeiro capítulo, o capital pode ser retirado do circuito primário de produção e consumo imediato para ser reaplicado em investimentos a longo prazo. Dentre as possibilidades, há o circuito secundário, de capital fixo e de formação de fundo de consumo, ou o terciário, composto por gastos sociais ou de pesquisa e desenvolvimento. No secundário, os excedentes se fixam na terra por meio de investimentos em equipamentos urbanos (portos, rodovias, ferrovias, instalações fabris) ou na produção imobiliária. De fato, essa prática é contraditória, já que ao mesmo tempo em que o capital se engessa e deixa de ser um problema, essas estruturas favorecem o aumento da produção a longo prazo, o que mais uma vez nos faz recordar que as crises são apenas adiáveis (HARVEY, 2004).

A partir do momento em que há captura da terra como propriedade privada, o monopólio de sua posse é possível. Assim, aquele que possui uma propriedade imobiliária oferece aos seus detentores não só a possibilidade de desfrutar do seu valor de uso, mas também acessar futuramente à renda da terra por meio da sua troca, remobilizando o capital em potencial que foi fixado. Além disso, atualmente a propriedade ainda facilita adquirir empréstimos e mais crédito (ALVAREZ, 2015). Contudo, isso é possível apenas para quem tem a propriedade legalizada. Um morador de favela que teve que ocupar um espaço para conseguir ter uma casa não se enquadraria nisso, o que Reis Filho (2006) acredita ser mais uma forma cruel de segregação social e econômica. Na verdade, quando se fala de mercado de terras ou imobiliário formal, geralmente as faixas de renda mais baixa estão excluídas, já que ao mercantilizar a terra ela se torna inacessível para o grupo que não pode pagar por ela. Assim, a “mobilização da terra como capital (fictício) encontra-se subjacente a todas as formas de moradia precária e a produção de desigualdades sociais” (ALDIGUERI, 2017, p. 86).

As disparidades entre o poder de compra de uma família de baixa renda e o valor de um lote ou de uma unidade habitacional só aumenta desde que a especulação toma conta do mercado. De acordo com Lencioni (2017), especulação imobiliária “é antever quanto pode render a propriedade de um imóvel, de uma ação ou de um título de dívida pública, apostando na oscilação do mercado e na maximização dos rendimentos” (2017, p. 60). Cada vez mais se busca não o consumo ou a criação de riqueza relacionados ao circuito da produção, e sim formas de maximizar os rendimentos dos agentes econômicos numa lógica patrimonialista (CHESNAIS, 2005), incluindo os rendimentos que podem ser extraídos da terra.

Carlos (2015) destaca que a produção do espaço como mercadoria ocorre em duas escalas: a da produção da habitação e da cidade. Esses dois tipos de produção podem se transformar em ativos⁷³ financeiros, que poderão gerar renda por si só por meio de, por exemplo, aluguel ou valorização causada pela vinda de melhorias em sua volta (FIX, 2009). Entretanto, essa valorização não é real, tendo em vista que não está pautada no processo de produção concreto. Portanto, é um capital de valor ilusório, fictício (MARX, 1984).

Todas as etapas desde a escolha da terra até a venda do imóvel são direcionadas para a captação dessa valorização, ou seja, visando o lucro, a captura do “diferencial entre a renda do solo auferida com o uso presente do solo e a renda potencial do solo, possível de ser obtida através da conversão de um terreno para o ‘melhor’ uso do solo (melhor, novamente, do ponto de vista de sua rentabilidade máxima)” (SANFELICI, 2013, p. 184). O uso é o que menos importa, a finalidade principal é o seu lançamento para o mercado (LENCIONI, 2017). Isso descaracteriza a terra e a habitação de suas funções sociais inerentes, se tornando um obstáculo e não mais um meio para o atingimento do direito à cidade para todos os cidadãos.

No entanto, essa produção imobiliária apresenta suas próprias contradições, como explica Topalov (1979). A primeira delas é a limitação da terra. Por mais que a expansão do mercado seja uma estratégia usada para o reinvestimento de capital excedente, em algum momento a terra disponível vai acabar. Mesmo numa Região Metropolitana com uma quantidade de terras livres tão grande como a de Fortaleza, o espaço é considerado raro, porque, para o mercado, não é qualquer lote que serve aos seus propósitos. É preciso que seja minimamente central, com uma rede consistente de circulação e comunicação, característica que não é homogênea nas cidades e nas metrópoles (CARLOS, 2015). Uma das formas de superar isso é quando o próprio mercado cria novas centralidades e constrói grandes

⁷³ Ativo implica uma liquidez maior, como aquilo que permite a geração de renda, em oposição aos elementos imobilizados da produção (maquinário, equipamentos, instalações físicas) (RIBEIRO, 2017).

empreendimentos completos com tudo que o seu futuro morador possa desejar, levando à expansão forçada dos limites urbanos ao ocupar áreas rurais e naturais (REIS FILHO, 2006). Uma outra forma seria a “renovação/requalificação” dos centros urbanos abandonados por meio da flexibilização das legislações, permitindo maiores gabaritos e, conseqüentemente, uma maior densidade e diluição do valor do solo urbano, tornando-os novamente competitivos (JARAMILLO, 1999). O urbano se mantém, então, num ciclo sem fim de valorização e desvalorização, construção e demolição dos espaços, visando a reprodução do capital.

Ainda de acordo com Topalov, a segunda contradição é a longa duração da circulação de capital investido, já que o comprador de qualquer unidade demora para quitar sua dívida, realizando-a geralmente por todo o tempo de duração do edifício. Para contornar esse obstáculo, a oferta de crédito, empréstimos e hipotecas são criadas, pensando na diminuição desse longo circuito de duração.

Todos esses processos de expansão do capitalismo e da mercantilização citados neste trabalho não são novos. Entretanto, estão tomando novas proporções a partir da formação da economia neoliberalista. Percebe-se que a globalização tem sido um dos grandes diferenciais ao sintonizar a escala local diretamente com a global, quebrando a hierarquia tradicional entre os espaços que ia das pequenas cidades passando pela metrópole, indo para a região e posteriormente para o país e para o mundo. Assim, investidores do mundo inteiro têm um acesso mais facilitado à produção do espaço urbano em cidades distantes de sua origem. Uma outra novidade no sistema capitalista é a predominância do setor financeiro em vários nichos da sociedade, que estão em contínua expansão. Nesse sentido, um novo setor da economia ganha destaque, o circuito quaternário correspondente ao mercado financeiro, que passa a receber capital deslocado dos outros circuitos seguindo a lógica do adiamento das crises de sobreacumulação. Nesse circuito, renda é gerada por cima de renda, sem estar necessariamente relacionado a nenhum processo produtivo (AALBERS, 2008). Em um dado momento, esse traslado de um setor para o outro se torna independente em relação às demandas de resolução de crises, adquirindo maior complexidade (RIBEIRO, 2017).

Foi dado o nome de “financeirização” ao modo de acumulação de capital intimamente relacionado ao neoliberalismo que, de acordo com Aalbers (2004), seria “the increasing dominance of financial actors, markets, practices, measurements and narratives, at various scales, resulting in a structural transformation of economies, firms (including financial

institutions), states and households⁷⁴” (2015, p. 2014). Essa definição é muito ampla, justamente porque a financeirização vem se alastrando em muitos setores da economia, incluindo o mercado imobiliário.

Nos EUA, a securitização de hipotecas é uma das formas do capital financeiro adentrar esse nicho ao diminuir o tempo de rotação de capital imobiliário. A alta disponibilidade de crédito levou até a formação de hipotecas *subprime*, ou seja, empréstimos de alto risco para famílias de renda mais baixa, visando a captura de seu dinheiro, mesmo que elas não conseguissem pagar todas as parcelas previstas. Dessa forma, cada vez mais a casa deixa de ser lar para se tornar uma forma de adquirir mais riquezas, um indicador de crescimento econômico (AALBERS, 2008).

No Brasil, especificamente no eixo sudeste, a formação de um Complexo Imobiliário Financeiro (SANTORO; ROLNIK, 2017) culminou na abertura de grandes incorporadoras e construtoras nacionais na bolsa de valores, atraindo até investidores estrangeiros. Isso resultou numa maior disponibilidade de crédito e liquidez do capital de giro, possibilitando a estruturação de bancos de terras e o financiamento de empreendimentos pelas próprias empresas, diminuindo sua dependência dos bancos ao aumentar a velocidade de circulação do capital (LENCIONI, 2017).

Tudo isso se sustentou graças ao alinhamento entre os recursos financeiros, as instituições normativas, a cadeia produtiva de construção e o poder público (SHIMBO, 2016). O Estado tem um papel fundamental na garantia da solidez do funcionamento desse mercado, com o objetivo de gerar confiança nos agentes envolvidos e atrair investidores externos, locais ou globais, são criadas tributações especiais, injetados capitais abundantes e é facilitada a securitização de ativos imobiliários por meio do desenvolvimento de novos instrumentos como fundos de pensão e de investimentos. Assim, as incorporadoras passam a vender no mercado financeiro as dívidas dos seus clientes e, conseqüentemente, retém mais dinheiro para que elas possam investir em outros empreendimentos⁷⁵ (RUFINO, 2016), diminuindo o tempo de rotação de seu capital. Apesar desse regime ser muito frágil por conta das possíveis crises de solvência que podem ser desencadeadas, o seu crescimento é constante por conta do apoio que o Estado dá, assumindo grande parte dos riscos (SANFELICI, 2013).

⁷⁴ “A crescente dominância dos agentes, mercados, práticas, medidas e narrativas, em várias escalas, resultando numa transformação estrutural da economia, das firmas (incluindo instituições financeiras), estados e lares”, em tradução livre.

⁷⁵ Por intermédio de instrumentos como o Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI).

Esse cenário tem desdobramentos em Fortaleza. Por exemplo, entre 2007 e 2011, de acordo com Luciano Cavalcante em entrevista⁷⁶, o preço da terra aumentou 3 vezes mais seu valor, já que essa súbita disponibilidade de capital fez com que vários grupos de outros estados buscassem investir no Nordeste, seguindo a lógica da expansão geográfica frente à sobreacumulação de capital. Como foi visto no primeiro capítulo, essa empreitada não teve o sucesso esperado devido à força das empresas locais, apesar de algumas parcerias terem sido firmadas, como os casos da MRV (Minas Gerais) e Magis; Rossi (São Paulo) e Diagonal (RUFINO, 2016).

Apesar de não ter ocorrido o movimento das incorporadoras locais cearenses de abrir o capital na Bolsa, não se poderia afirmar que não há indícios de uma lógica financeirizada na RMF. Há um domínio do regime de propriedade patrimonial e um distanciamento dos proprietários da produção efetiva (ALDIGUERI, 2017), além da popularização de Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) e Parcerias Público Privadas (PPPs), instrumentos utilizados para a negociação da política pública com o mercado imobiliário e para a homogeneização da paisagem de acordo com as morfologias aceitas pelo mercado global financeiro (ROSA *et al.*, 2018).

Finalmente, a financeirização potencializa a mercantilização da terra, pois os sistemas financeiros estão sempre na busca de atingir a melhor rentabilidade possível, o que levou à expansão da mercantilização sobre espaços que não seguiam a lógica capitalista moderna (ALDIGUERI, 2017). É de se esperar que a produção imobiliária em si se transforme, pois é justamente a mira nessa alta rentabilidade que resulta em processos tão complexos, que só valem a pena serem postos em prática a partir de grandes empreendimentos como complexos residenciais e/ou comerciais (RUFINO, 2016). Enquanto isso, o *marketing* se aproxima até das primeiras fases de projetuais, ajudando na criação do caráter de “exclusividade” do “produto imobiliário”, que precisa ser desejado para ser vendido. Uma estratégia de *marketing* inteligente aliada à preços competitivos, a uma abundante disponibilidade de empréstimos e a uma boa velocidade de vendas é o conjunto de fatores que garantem a alta rentabilidade de um empreendimento (RUFINO; PEREIRA, 2011), processo gerido pela nova figura do incorporador imobiliário.

É importante reforçar que, quando se fala da mercantilização da terra, a natureza também se inclui. A valorização dos centros urbanos pelo paisagismo data desde o

⁷⁶ Fundador da Luciano Cavalcante Imóveis, responsável pelo empreendimento Cidade Cauype (Caucaia). Entrevista realizada pelo LEHAB em 05/05/2017.

Renascimento (REIS FILHO, 2006), contudo, atualmente, o natural ganha uma nova conotação. Henrique (2011) afirma que a popularização de empreendimentos em locais distantes da malha urbana oferece uma maior proximidade a uma natureza primitiva, hoje escassa⁷⁷ e, por isso, de valor exclusivo no mercado. Entretanto, essa natureza comumente é artificializada e fetichizada, se tornando uma “necessidade” de consumo. Essa natureza recriada é feita a partir da destruição da natureza primária, já que “no constante processo de obter seu próprio pressuposto, apropriação privada de riqueza a ser convertida em capital, o capital destrói os elementos capazes de lhe oferecer riqueza, a natureza (terra e homem)” (ROSA, 2019, p. 296).

O que se vê hoje é, então, a hegemonia dos interesses do mercado imobiliário frente às demais formas de produção da cidade, legitimada por políticas públicas que criam ambientes favoráveis à atração de investimentos privados. Os governos locais buscam incansavelmente a inserção de suas cidades na divisão internacional de trabalho, destacando suas vantagens locais; a inserção na divisão espacial de consumo, criando vantagens para investimentos imobiliários; e a atração de atividades inovadoras de comando e controle. Enquanto isso, a cidade vira uma “máquina de crescimento urbano” que só se preocupa com quando se dará o retorno de determinado investimento, ao invés de priorizar o bem-estar da população (RIBEIRO, 2017).

A partir da percepção de que a mercantilização da terra adquiriu novas facetas com o avançar do sistema capitalista neoliberal, é fato que houve também uma evolução da produção imobiliária. Como isso se deu no entorno do CIPP é a pergunta que o próximo item procura responder, tendo em vista que as rugosidades das dinâmicas urbanas passadas se mantiveram no espaço, de forma sutil ou não (SANTOS, 1997). Inicialmente, a situação de Fortaleza e da RMF como um todo será tratada brevemente, reconhecendo-se a importância da abordagem multi e interescalar para que estes fenômenos sejam mais bem compreendidos e analisados. Entretanto, o foco se deterá sobre as dinâmicas imobiliárias em SGA e Caucaia, dentre elas, o movimento veranista, devido a sua forte presença ainda hoje na malha urbana dos dois municípios.

⁷⁷ Escassa justamente por conta do próprio processo de produção. “A crise ecológica é produto da acumulação capitalista [...] [e] o capital encontrou uma tática de efetivar lucros a partir dessa situação” (CARLOS, 2015, p. 51).

4.2 A evolução do produto imobiliário no litoral na RMF

A propriedade privada, como elemento essencial para o capitalismo, começaria a ser capturada no Ceará quando o Brasil virou Colônia, por meio das atividades agropecuárias, da criação de gado e, posteriormente, da plantação de algodão (ALDIGUERI, 2017). Entretanto, foi a criação da Lei de Terras em meados do século XIX que tornou possível o mercado imobiliário no país como um todo (ALVAREZ, 2015).

O mercado de terras de Fortaleza começou por intermédio da comercialização de sítios e fazendas anexas aos limites urbanos, sendo parceladas em grandes loteamentos (SANTOS, 2012). Os grandes proprietários de tais imóveis eram importantes famílias de comerciantes, bancários, produtores rurais ou proprietários industriais.

Por um lado, parte do capital proveniente dessas atividades é imobilizado nos imóveis urbanos e terras, como forma de diversificação de investimentos desses grupos econômicos. Por outro lado, a constituição de um mercado de terra, que representa a mobilização da terra como forma mercadoria e capital, constitui-se como gerador de capital das próprias empresas. O movimento de mobilização e imobilização do capital é imanente a reprodução e acumulação capitalista. (ALDIGUERI, 2017, p. 127)

O lucro alcançado através desses investimentos foi alto, especialmente por meio daqueles de baixa renda, já que o beneficiamento exigido da gleba era mínimo. Mirando cegamente no lucro, o parcelamento do solo foi maior que a demanda existente, contribuindo para a permanência de muitos vazios urbanos nos loteamentos. Enquanto isso, parte da população se aglomerava em favelas, pois não tinham condições financeiras para adquiri-los (ALDIGUERI, 2017).

Concomitantemente a esses processos, entre 1930 e 1970, os municípios que viriam a compor a RMF já começavam a ter suas faixas litorâneas tomadas nos sentidos leste e oeste por segundas residências (SANTOS, 2012). Entretanto, o início da ocupação de Caucaia e de SGA data muito antes. Seu litoral era ocupado por pequenas vilas de acesso difícil e escassa infraestrutura. O artesanato, a pesca e a agricultura eram as principais atividades realizadas pelos moradores tradicionais de SGA e Caucaia, em sua grande parte descendentes de indígenas que lá habitavam pelo menos desde o século XVII (DE SANTANA *et al.*, 2010). Mesmo que a sede de SGA (na época pertencente a Paracuru) já tivesse desenvolvido comércio e até fábricas⁷⁸, negociando diretamente com Fortaleza, a pequena vila

⁷⁸ "Fabricação de rapadura, aguardente, tijolo e telha." (RODRIGUES; DE SOUSA FILHO, 2007, p. 20).

do Pecém se mantinha isolada (RODRIGUES; DE SOUSA FILHO, 2007) com suas belezas naturais devidamente respeitadas pelas comunidades tradicionais.

Falar do Pecém, num primeiro momento, seria falar de um ambiente de praia com dunas bonitas, embelezadas pelo verde e pelas sombras dos coqueiros. É falar da sensação do sentir de perto o cheiro da maresia, o cheiro do mato, a escuta dos sapos e dos insetos dos lados e das lagoas existentes ao seu redor, que traduz um contato mais direto com a natureza. (DE ALBUQUERQUE; DE CARVALHO, 2001, p. 189)

Foi só a partir da década de 1970, que o turismo nas praias Pacheco, Icaraí, Tabuba e Cumbuco, em Caucaia, passou a atrair um movimento considerável de veranistas, por causa da valorização da praia, há pouco veementemente desprezada pela população de alta renda. Até então, a faixa litorânea era vista como lugar de trabalho, onde as atividades portuárias se desenvolviam e atraíam seus funcionários, pescadores e outros grupos excluídos da produção habitacional formal. Essa cultura de dar as costas para o mar era difundida pela mentalidade europeia, referência cultural para os brasileiros. Posteriormente, a própria Europa muda seu modo de encarar o mar e influencia novamente a elite fortalezense, associando a proximidade da linha da praia ao tratamento terapêutico por meio dos banhos de mar (DANTAS, 2011).

As segundas residências foram construídas por empreendedores moradores da capital, caracterizados por Pereira (2012) em sua tese.

[...] são representados por grandes empresários, altos funcionários públicos e grupos dirigentes. Em maioria, eles se utilizaram de sua influência social e poder financeiro para garantir a compra (ou posse) dos terrenos à beira-mar e com isso construir as *villas*, selecionando inicialmente os territórios constituídos por comunidades tradicionais. As pequenas casas dos pescadores (muitas delas feitas com palha e adobe) situavam-se a certa distância do mar (inclusive, de costas para a beira-mar), deixando a faixa a serviço do ancoradouro de suas embarcações de pesca. Dessa maneira, os vilegiaturistas compravam os “lotes” diretamente dos moradores das comunidades marítimas tradicionais selecionadas, privilegiando aqueles mais próximos ao Atlântico. (PEREIRA, 2012, p. 99)

De acordo com Pereira (2012), nas primeiras praias “desbravadas” pelos empreendedores, buscava-se um refúgio para os fins de semana da rotina urbana turbulenta, seguindo o pensamento moderno funcionalista de separação entre o lazer e o trabalho. Essas casas eram em sua maioria unifamiliares, construídas em terrenos de dimensões generosas pelos próprios indivíduos. Ainda hoje, elas são visíveis no tecido urbano e resistem às novas dinâmicas urbanas que se desenvolvem na área, mesmo que com algumas adaptações arquitetônicas e modificações de uso.

Alguns incorporadores, já prospectando o sucesso do veraneio nas praias da Caucaia, começaram a cercar terrenos vazios (CAVALCANTE, 2012; DA SILVEIRA, 2011)

numa perspectiva de mercantilização e privatização das belezas naturais do município. É possível também identificar similaridades dessa ação à acumulação primitiva que Harvey (2004) explica como a acumulação predatória de capital original, apropriando e cooptando elementos preexistentes que fugiam a lógica do recém criado sistema capitalista. Entretanto, o autor sugere a renomeação desse processo por “acumulação por espoliação”, já que ele não é exclusivo dos primórdios do capitalismo, pelo contrário, sustenta o sistema capitalista ainda hoje mais do que processos de exploração e produção de valor (ROSA, 2019). Assim, ainda hoje há espoliação quando há a expulsão de populações tradicionais de suas terras e a privatização de recursos naturais por empresas, por exemplo. Foi no litoral da Caucaia, e posteriormente de SGA, com a captação dessas terras por especuladores, que se iniciaram os conflitos com as populações locais pesqueiras, privadas do acesso até de alguns pontos da praia.

As frágeis prefeituras dos municípios não conseguiram conter esse movimento, nem conseguiram fazer muito pelo mercado imobiliário que pressionava pela melhoria das infraestruturas e do acesso a essas localidades. Essas dificuldades só teriam solução com o Programa Regional de Desenvolvimento do Turismo (PRODETUR), a partir da década de 1990, decorrente do reconhecimento da “vocação” nordestina e cearense para o turismo (DANTAS, 2011).

De acordo com a representante da Flat Shop Imobili ria⁷⁹, esse suporte por parte dos órgãos públicos nunca foi suficiente, tendo em vista que, por muito tempo, as estradas não eram de boa qualidade e a infraestrutura básica não foi trazida por completo para a região, forçando o investimento de particulares. Entretanto, foram essas tímidas infraestruturas que estabeleceram condi es mínimas para a maior populariza o do gosto por morar na praia, levando ao crescimento da demanda por casas de veraneio na  rea. Essa difusão foi reforçada pelas incorporadoras locais, que trouxeram novas tendências como condomínios horizontais e verticais, alternativas   constru o individual que até então era predominante (PEREIRA, 2012). Ao mesmo tempo, colocou-se em segundo plano outras formas de produ o do espaço, como aquelas correspondentes às popula es tradicionais, acirrando as desigualdades sociais, já que esse grupo precisaria achar novas formas de habitar, mesmo sem ter as condi es necessárias para acessar o mercado imobiliário formal.

⁷⁹ Carmen, entrevistada em 09/10/2018.

Segundo uma corretora de imóveis que está no mercado do litoral oeste há mais de 30 anos⁸⁰, ainda no começo de sua carreira os pedidos de aprovação de projetos de segunda residência se davam numa quantidade incrível, pois persistia no imaginário da população o *status* social que viria junto à posse de uma casa de praia. Isso, contudo, tornou-se um problema, pois a legislação urbana não estava consolidada, levando a muitos absurdos passarem despercebidos, como a aprovação de loteamentos dentro de lagoas e outras áreas de preservação⁸¹, como foi visto no capítulo anterior.

De acordo com Cavalcante (2012), no Cumbuco, especificamente, a estratégia foi outra, pois o empreendedor especulador João Bosco Dias tinha a visão de mantê-lo o mais preservado possível para internacionaliza-lo, pensando num público europeu que busca tranquilidade em meio às belezas naturais. Para tal, as dunas e a vegetação foram preservadas, ao contrário do ocorrido em outras praias. As Terras de Marinha também foram respeitadas, reservando uma faixa de praia de pelo menos 100m a partir da linha da costa. Por outro lado, houve uma certa cenografização da paisagem com o plantio de coqueiros, objetivando acentuar o clima tropical da localidade sob a perspectiva de criar um produto que fosse atrativo para o mercado estrangeiro. Gravíssimo foi o processo de persuasão, ou até de constrangimento, junto aos pescadores para que saíssem de suas casas próximas ao mar, para serem reassentados numa vila distante de seu local de trabalho. A população tradicional pesqueira também era tratada como um elemento da paisagem natural e utilizada em vários momentos pela propaganda turística local, por isso preservada em uma pequena vila de pescadores que existe até hoje. Entretanto, atualmente há um processo de gentrificação que pressiona a saída daqueles que ainda resistem por conta da alta valorização que essas casas tiveram. Toda essa estratégia de *marketing* se alinha com o discurso do Governo de Mudanças em divulgar o Ceará como paraíso para os turistas brasileiros e estrangeiros, como visto no primeiro capítulo.

O primeiro empreendimento turístico da Cumbuco, *Saint-Tropez des Tropiques*, foi executado pelo mesmo empreendedor e era constituído por 50 bangalôs distribuídos em 60ha. No entanto, o negócio faliu devido à concorrência de outras destinações turísticas da América Central, sendo a primeira iniciativa das que viriam florescer na década de 2000, através da atividade turística voltada para estrangeiros, estimulada por esportes marítimos, como o *kite surf*. Entretanto, esse ritmo foi e continua mais lento devido a eventual

⁸⁰ Fátima, entrevistada no dia 28/08/2018.

⁸¹ Informação cedida pelos funcionários Yana e Marcelo da SEPLAM-Caucaia, entrevistados em 06/09/2018.

desvalorização do litoral de Caucaia como um todo, em face do destaque midiático a favor do litoral leste (PEREIRA, 2012).

Para Pequeno (2015a), houve claramente uma diferenciação entre o litoral leste e o oeste metropolitano no referente aos investimentos em infraestrutura e equipamentos. Ao mesmo tempo que as duas direções receberam empreendimentos imobiliários para a segunda residência e turismo, os tipos arquitetônicos adotados indicam claramente uma diferenciação de público alvo, já que o primeiro apresenta os empreendimentos para média/alta renda, enquanto o segundo seria para média/baixa. Isso é reforçado pelo investimento do Governo do Estado, que define estratégias de desenvolvimento industrial para o oeste, enquanto o leste permanece predominantemente como o lar de parques temáticos e *resorts*.

Sucessivamente, o mercado imobiliário continuou se expandindo na direção do Piauí, alcançando as praias do Pecém e da Taíba em SGA, com destaque para a Praia da Colônia, que abrigou as mais variadas colônias de férias muradas e barracas de praia. Desde essa época, grileiros e especuladores imobiliários também cercaram terras ao longo do litoral na esperança da valorização de SGA pelo turismo, causando conflitos com os moradores locais (PEREIRA, 2012). Os pescadores foram afastados do mar, pois estes pensavam ser mais rentável vender suas casas para os veranistas, muitas vezes se tornando caseiros de suas próprias residências. Esse afastamento se reflete até hoje quando observamos o contraste entre diferentes tipos arquitetônicos da periferia da zona urbana do Pecém e a residência típica da orla, geralmente maiores e de melhor qualidade construtiva. Para além do espaço perdido pelos moradores originais, a invasão de novos costumes frente às atividades tradicionais na área foi um outro conflito, pois o novo público tinha uma relação periódica e exclusiva de lazer com o espaço, bem diferente da população tradicional (ALBUQUERQUE, 2005).

Finalmente, o que se percebe é que o início da mercantilização da terra em SGA e Caucaia começa com a popularização das segundas residências. Há quem afirme que a vida dessas comunidades teve melhorias por conta da implantação de infraestruturas e equipamentos, mas para usufruir do “progresso”, elas foram alvo da espoliação de seus costumes, suas práticas, seu trabalho e até das casas em que moravam, submetidos a lógicas capitalistas que antes não eram comuns em seu cotidiano.

Esses processos viriam a se agravar posteriormente com a chegada tardia dos princípios econômicos neoliberais no país, possibilitados por conta da abertura do Brasil após a redemocratização da década de 1980. Como há um aumento da participação dos capitais privados na produção do espaço, “ocorre uma naturalização da forma hegemônica como se a produção para mercado pudesse ser a única forma de produção da cidade” (RUFINO,

PEREIRA, 2011, p. 74). Não é à toa que até a produção de HIS passou a ser delegada aos incorporadores particulares pelo Estado (REIS FILHO, 2006).

Após uma intensa verticalização e saturação de áreas centrais nas principais capitais do país, desponta numa nova urbanização dispersa vagamente semelhante aos subúrbios americanos construídos pós Segunda Guerra Mundial. A urbanização dispersa é um padrão de desenvolvimento urbano caracterizado por um crescimento esparso e desordenado, resultando em ocupações populacionais de baixa densidade nas áreas periféricas, geralmente fruto de uma urbanização rápida e não planejada (SPERANDELLI; DUPAS; PONS, 2013).

Essa estratégia mercadológica busca áreas com menor valor por metro quadrado ainda não saturadas, e de quebra potencializando o preço das terras ainda vazias nas suas proximidades (SPOSITO, 2003). No entanto, a escolha de sua localização não é arbitrária. Na América Latina, esses núcleos se distribuem ao longo de um novo eixo que parte do centro em direção a periferia, num movimento de autossegregação dos grupos de alta/média renda, quebrando o modelo anterior de centro-periferia (VILLAÇA, 1998; JARAMILLO, 1999). Esse fenômeno se inicia por conta de vários motivos, como:

- 1) uma paisagem urbana crescentemente marcada pela pobreza e pela informalidade, inclusive nas áreas centrais e nos bairros residenciais privilegiados mais tradicionais;
- 2) a deterioração das condições gerais de habitabilidade e qualidade ambiental nos bairros residenciais privilegiados tradicionais, devido a congestionamentos, poluição do ar e etc.;
- 3) busca por maior 'exclusividade social';
- 4) eventualmente, a procura de novos espaços residenciais que apresentassem amenidades naturais;
- 5) o aumento objetivo da criminalidade violenta e de problemas associados a estratégias de sobrevivência ilegais [...] e também da 'sensação de insegurança' vinculada, com maior ou menor dose de realismo. (DE SOUZA, 2000, p. 197)

Apesar da aproximação de grupos sociais distintos na periferia, há socialmente um abismo entre eles (DE MENDONÇA; COSTA, 2010), devido à disseminação de um imaginário mercantil que promove a homogeneização de estilos de vida e do espaço; enxerga o cidadão como, acima de tudo, proprietário de seus bens; e estimula nele o sentimento de individualismo, que o leva a acreditar que os seus direitos no espaço urbano são mais importantes que o do outro (ACSELRAD, 2013). A partir dessa premissa, surgem os condomínios fechados que enclausuram as famílias de alta renda dentro de áreas muradas servidas de vigilância 24h, na busca de uma "recriação de um ideal de vida em comunidade" (DE SOUZA, 2000b, p. 206), de forma extremamente homogeneizada. "Confirmam, assim, uma visão da sociedade, segundo a qual os que ganham menos são menos iguais, ou são os 'outros', aqueles que, potencialmente, representam algum tipo de perigo ao bem-estar dos que estão protegidos dentro dos loteamentos fechados" (SPOSITO, 2003, p.8).

Esse termo pode englobar condomínios fechados de edificações, contudo o destaque maior neste trabalho é para os condomínios de lotes de grandes dimensões, forma de parcelamento do solo que foi amplamente difundida pelo Brasil com o sucesso da marca *Alphaville*. Ao se auto enclausurarem e segregarem, prometendo maior segurança, são essencialmente “gigantescas máquinas antiurbanas que não querem fazer parte da cidade, mas se colocar como seu equivalente ou substituto” (FIX, 2009, p. 2).

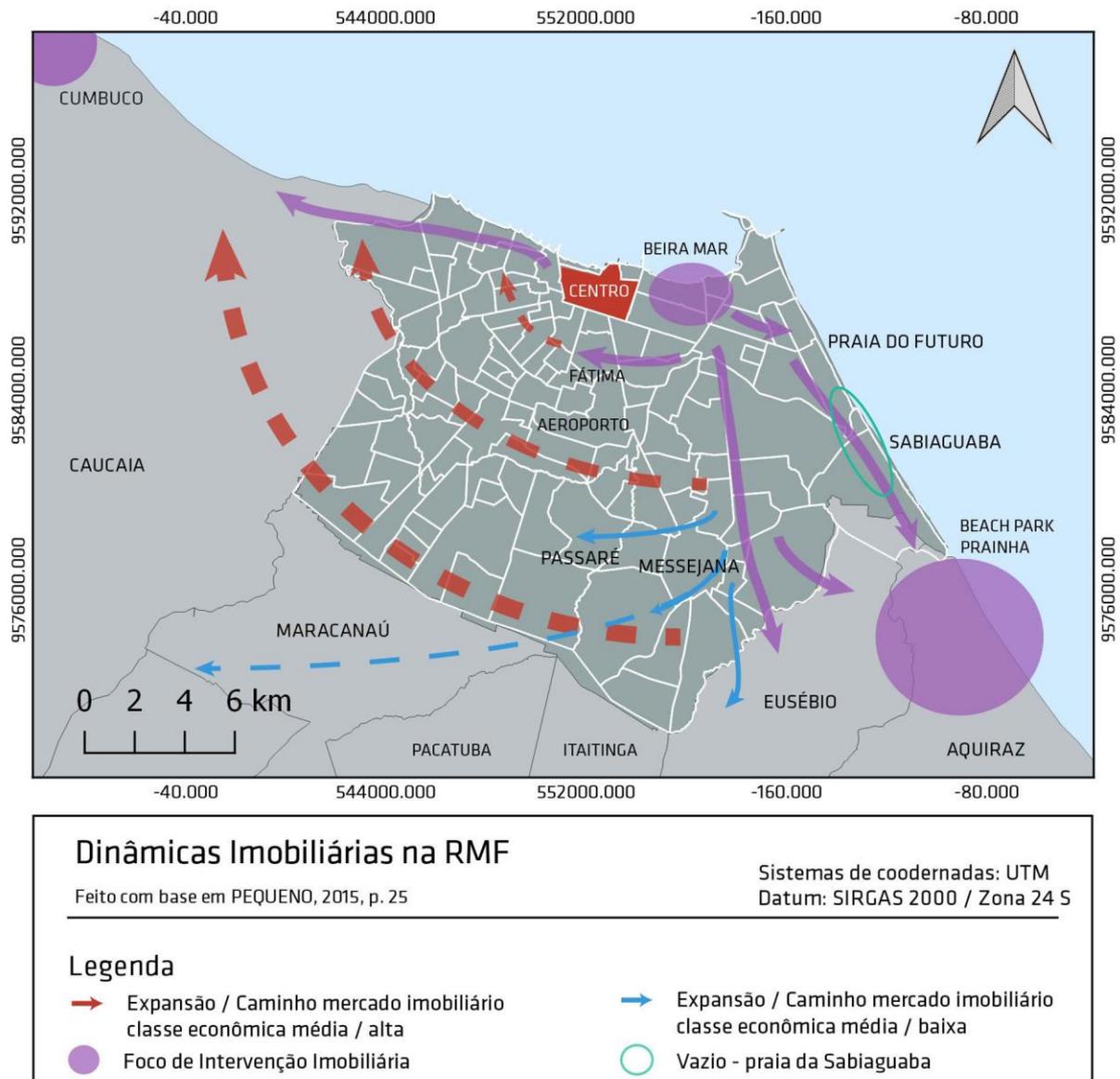
Hoje, a RMF é considerada macrocefálica no Ceará, tendo a capital como grande concentradora de população e de investimentos. A urbanização da capital se intensificou justamente por conta das estratégias governamentais de modernização do Nordeste e do Estado através da indústria (RUFINO, 2015). Agora os loteamentos anteriores a década de 1970 dão lugar à produção de edifícios verticais, especialmente nos bairros a leste do centro histórico (Figura 26).

É visível como o mercado imobiliário domina a produção do espaço urbano na cidade de Fortaleza de forma indiscriminada, visando principalmente sua rentabilidade, legitimado por um governo que trabalha cada vez mais para uma associação com a esfera privada, priorizando a criação de condições atrativas para negócios. Isso se dá a partir do desenvolvimento de estratégias de empreendedorismo urbano que tem suas origens no Governo de Mudanças, criando nas secretarias grupos específicos para a captação de recursos e articulando diversos planos. Os casos recentes do Plano Estratégico Fortaleza 2040 e o Programa Fortaleza Cidade Competitiva podem aqui ser mencionados como exemplos. Na verdade, por trás de um discurso desenvolvimentista, defende-se as ambições dos grandes grupos econômicos, colocando em segundo plano o interesse coletivo (HOLANDA; PINHEIRO, 2018).

Essa postura, observada tanto na prefeitura de Fortaleza como no Governo do Estado do Ceará, facilita a expansão do mercado imobiliário pela capital e pela RMF por não apenas um, mas vários novos eixos de atuação, geralmente associados a Parcerias Público-Privadas e Operações Urbanas Consorciadas, após a saturação de áreas centrais de Fortaleza. Na escala da região metropolitana, Dantas e Silva (2009) discorrem sobre 4 eixos de expansão, no geral condicionados a grandes projetos: o primeiro, mais antigo, em direção a Aquiraz por conta do Distrito Industrial de Maracanaú. O segundo, ao longo da BR-116 pela industrialização de Horizonte, Pacajus e Itaitinga. O terceiro eixo a oeste é o que tem as dinâmicas mais curiosas, pois surge com o deslocamento da população de baixa renda de Fortaleza para conjuntos habitacionais, passando da valorização do litoral pelo turismo nos anos 90 para, atualmente, atrair o mercado imobiliário pela implantação do CIPP, ou seja, há

uma convergência de atividades distintas e até antagônicas. Por último, o quarto eixo é composto pelo litoral leste, associado ao veraneio e ao turismo litorâneo, atingindo seu auge com a construção do complexo turístico *Beach Park* (RUFINO, 2015).

Figura 26 - Dinâmicas imobiliárias na RMF



Fonte: Mapa realizado pela autora a partir de Pequeno (2015b, p. 25).

O mercado imobiliário fortalezense está caminhando principalmente ao longo da Avenida Washington Soares, que desce à sudeste e justamente se conecta a esse último eixo, atingindo Aquiraz e Eusébio (Figura 26) (PEQUENO, 2015b). Esse eixo está deixando de ser exclusivamente lar de veraneio para famílias de alta renda e atualmente está passando a aliviar a saturação das áreas nobres da capital, por causa da proliferação de primeiras residências

enclausuradas em condomínios fechados, também para um público elitizado. Isso acontece porque o capital associado à produção da cidade está subordinado à necessidade do deslocamento espaço-temporal para criar novas condições de acumulação, como trazido por Ribeiro (2017).

Apesar dessa ser a direção prioritária do movimento dos agentes imobiliários, o Cumbuco ainda resiste como ponto de interesse turístico (Figura 26). Sua praia foi ocupada largamente por pousadas, hotéis, *resorts*⁸² e apartamentos de aluguel por temporada voltados para visitantes internacionais. De acordo com a representante da Flat Shop Imobiliária⁸³, a localidade se insere num processo de valorização turística independente, integrante do contexto, mesmo que fragmentado, de uma (re)valorização do litoral oeste como um todo, com a vinda recente de hotéis de renome internacional como o hotel *Hard Rock* em construção em Paraipaba e a prospecção para os hotéis Ibis⁸⁴ no Pecém, Selina e Vila Galé em Jericoacoara (Figura 27). Essa valorização se deu a partir do final da década de 2000 (Figura 28) com a multiplicação da rede hoteleira e produtos diferenciados como os *resorts* Vila Galé e Carmel, ambos em funcionamento. O *flat* é a nova tipologia dominante na área, difundida principalmente pela Flat Shop Imobiliária que visava entrar em sintonia com as tendências atuais para o turismo nacional e internacional, focando em atrair visitantes estrangeiros com a propaganda de que seu mar é o melhor do mundo para prática de esportes náuticos. Percebe-se, então, um Cumbuco fortemente alinhado com as estratégias governamentais de desenvolvimento econômico e com as práticas neoliberalistas de competição entre os lugares.

Dentre os equipamentos turísticos, o *resort* de origem portuguesa, Vila Galé, se destaca pela sua área de 12,5 ha, a maior do Cumbuco. A promessa é de que esta será uma pequena parte de um complexo de lazer maior de pelo menos 400ha, cuja área hoje permanece cercada e em sua maior parte desocupada (Figura 29), mas com o sistema viário já completo, construído pelos próprios incorporadores⁸⁵. O *resort* possui serviços refinados como banho turco, massagem, salão de beleza e o *Spa* médico *Satsanga*, uma retomada do litoral com propriedades terapêuticas citado por Dantas (2011). Este alto padrão estipulado

⁸² Grande empreendimento que oferece serviços voltados ao repouso e lazer por meio de um sistema *pay-per-use*, geralmente murado e com várias unidades hoteleiras diferentes dentro de suas instalações (LIMONAD, 2007).

⁸³ Carmen, entrevista realizada 09/10/2018.

⁸⁴ Franquia essa mais voltada para o empresariado, nas proximidades do CIPP para o atendimento das indústrias e do porto.

⁸⁵ Ainda não se sabe se o empreendimento, ao ser finalizado, será murado ou não, tendo em vista que a planta do projeto ilustra uma total despreocupação com o seu entorno (ver figura 29), considerando apenas o Lagamar do Cauípe e a linha de praia, postos de interesse turístico.

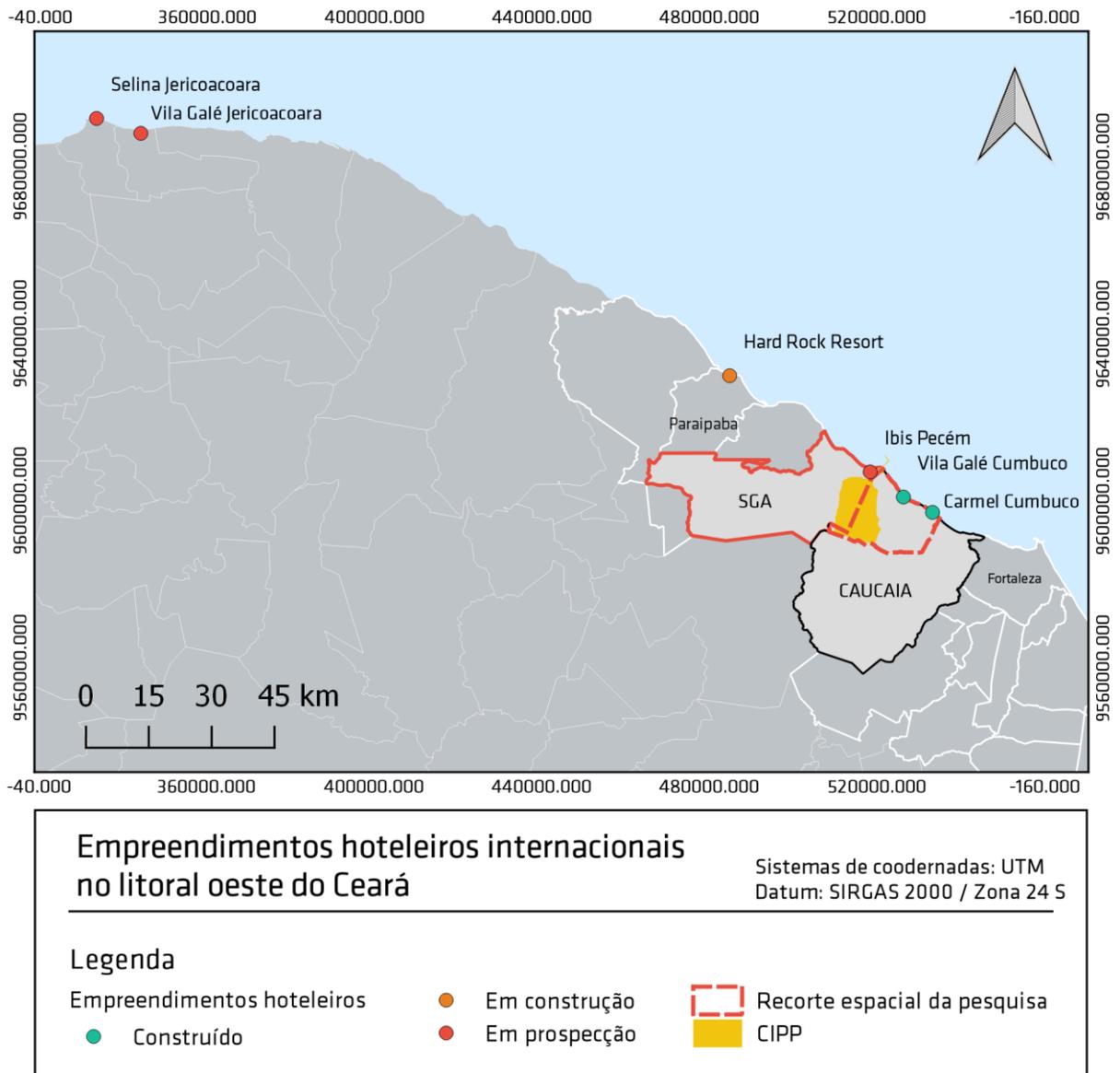
pelo Vila Galé se reflete nos empreendimentos contemporâneos e nos posteriores a ele que funcionam como residência e hotelaria, como é o caso do VG *Sun*⁸⁶ e *Wai Wai Cumbuco Residence*.

Atualmente, nos eixos de expansão da RMF, o mercado imobiliário produz loteamentos e condomínios fechados, partindo numa lógica dispersa de lotear as abundantes terras disponíveis nos municípios adjacentes à Fortaleza, justamente por ser uma forma mais barata de captura da renda da terra e por ser uma tendência em alta para os grupos de alta renda, como visto anteriormente. SGA e Caucaia constituem a área perfeita para viabilizar de forma veloz a expansão do capital imobiliário nesses moldes, tendo em vista a sua alta disponibilidade de terras, a fragilidade institucional de suas prefeituras e a proximidade de São Luís do Curu, Paracuru, Paraipaba e Trairi, municípios recentemente inseridos RMF que também possuem um mar de terras livres. Por isso, grandes empreendimentos dispersos têm sido a principal lógica de transformação do território, se aproveitando da expectativa da valorização que o porto traria para região.

A partir desse panorama, a seção seguinte deste trabalho foca nessa nova atividade imobiliária realizada entre os anos de 1995 e 2018, composta majoritariamente pelo parcelamento do solo, elencando suas principais características sobre uma ótica analítica.

⁸⁶ Ou Vila Galé *Sun*, ou seja, integrante do futuro grande complexo de 400ha previsto para o Vila Galé.

Figura 27 – Empreendimentos hoteleiros internacionais no litoral oeste do Ceará



Fonte: Mapa produzido pela a autora sobre base do Censo IBGE 2010.

Figura 28 – Trecho Cumbuco em 2004 e em 2017, com destaque para hotéis, pousadas e *flats* de veraneio construído durante o intervalo de tempo



Fonte: Imagem satélite Google Earth.

Figura 29 – Empreendimento Vila Galé, com destaque em vermelho para a área já construída atualmente



Fonte: Muniz Deusdara Arquitetura e Urbanismo⁸⁷.

4.3 A produção imobiliária no entorno do CIPP a partir dos grandes empreendimentos residenciais

A principal justificativa apresentada pelos entrevistados para explicar a necessidade de uma nova forma de produzir espaço no entorno do CIPP foi a futura demanda por habitação pelos novos trabalhadores das indústrias e do porto, devido a criação de vagas de emprego garantidas pelo Governo do Ceará. Assim que o complexo começou a ser construído, desde os trabalhadores braçais até os CEOs teriam as seguintes opções de moradia, caso fizessem questão de residir próximo ao trabalho (Figuras 30 e 31): a primeira seria composta pela apropriação de infraestruturas turísticas pré-existentes, pertencentes a uma outra lógica independente da atividade portuária e industrial, como foi visto no item anterior. Essa alternativa consiste na compra de casas de veraneio que permaneceram na

⁸⁷ Escritório de Arquitetura e Urbanismo conhecido pelas suas obras de forte caráter imagético.

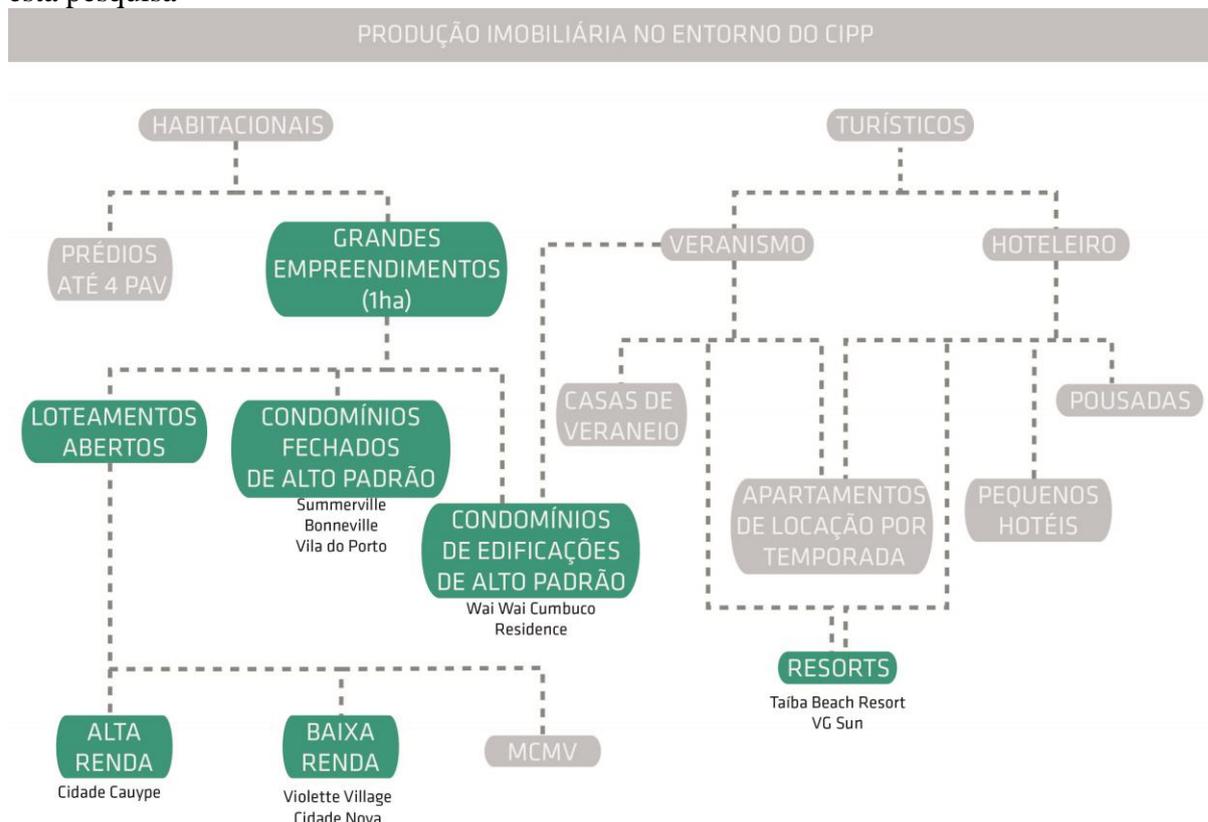
paisagem após a decadência do veraneio no litoral de SGA, ou no aluguel de unidades nos modernos hotéis, pousadas, *resorts* ou *flats* de aluguel por temporada do Cumbuco. A segunda seria a produção voltada especificamente para esse público, geralmente apartamentos em edifícios de até 3 pavimentos nas aglomerações urbanas ou grandes empreendimentos residenciais a partir de 1ha de lotes vazios, espalhados pelo território. Esses últimos estão em maioria, justamente porque esta é a forma mais fácil, rápida e barata para os incorporadores agirem⁸⁸, já que praticamente seu único dever é servir a gleba parcelada de infraestrutura, sem necessariamente se preocupar com os pormenores da construção de uma unidade habitacional. Sob outra perspectiva, a construção em grande escala garante sua viabilidade econômica, tendo em vista a necessidade de atrair um número expressivo de moradores para justificar investimentos em infraestrutura (REIS FILHO, 2006). Eles variam entre loteamentos abertos e condomínios fechados voltados para diferentes faixas de renda. Alguns condomínios de edificações se encaixam num meio termo entre essas duas categorias, pois ao mesmo tempo que são voltados para a atividade turística, oferecem a opção ao comprador de morar em uma unidade a ser adquirida através da venda.

No geral, é essa produção de grandes empreendimentos pelo mercado que se destaca no entorno do CIPP, apesar dos lotes vazios abrirem espaço para outras formas de produção, como a doméstica e a de encomenda. Desconsiderando a legislação urbana existente, a distribuição desses grandes empreendimentos ditou os verdadeiros limites urbanos dos municípios, além de fixar por meio dos lotes pequenos a tipologia da casa unifamiliar distribuída em uma lógica de baixa densidade. Uma exceção é o conjunto do PMCMV Cidade de Deus, construído na sede de SGA. Ele viria a se encaixar na categoria habitacional da faixa de renda 1 e por mais que de fato pertença à produção de mercado, segue lógicas bem diferentes dos outros grandes empreendimentos, inerentes ao programa federal. Entretanto, ele não foi construindo visando esse público e sim os cidadãos que sofreram desapropriação de suas casas pela vinda da termelétrica e da refinaria, de acordo com integrante do SITRAMONTI entrevistado⁸⁹.

⁸⁸ Informação adquirida em entrevista com a corretora imobiliária Fátima em 28/08/18.

⁸⁹ Entrevista com Evandro realizada em 24/08/2018.

Figura 30 – Esquema de empreendimentos imobiliários no entorno do CIPP abordados por esta pesquisa



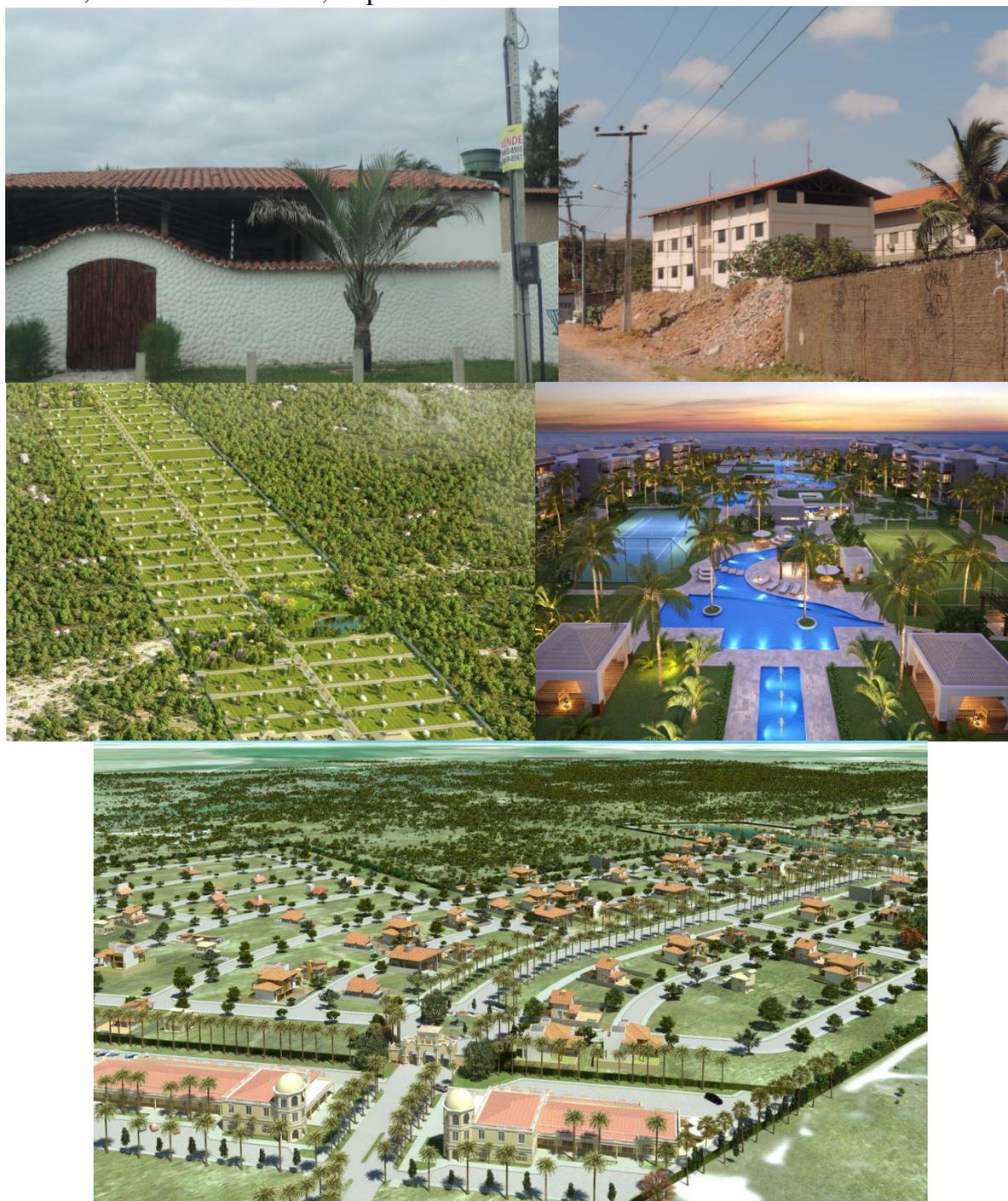
Fonte: Diagrama produzido pela a autora com base em observação de campo.

Reduziu-se o universo de alternativas de moradia disponíveis apenas àquelas mais relevantes (ou seja, de grande porte, a partir de 1ha), construídas entre 1995 a agosto de 2018, excluindo as que permitem apenas o aluguel ou estadia temporária, em que 29 loteamentos e condomínios se sobressaem (Figura 31), 17 deles com obras totalmente concluídas⁹⁰. Haveria ainda cerca de 50 empreendimentos previstos para a área que poderiam se encaixar nesse recorte⁹¹, entretanto pelo abandono e conseqüente falta de informações disponíveis de muitos, não foi possível recolher os dados básicos necessários para realizar as análises.

⁹⁰ Até agosto de 2018.

⁹¹ Como informado por Fátima entrevistada em 28/08/2018.

Figura 31 – Alternativas da habitação para trabalhadores do CIPP – Reforma de casas de veraneio; apartamentos de até 3 pavimentos; loteamento aberto; condomínio de edifícios turístico; condomínio fechado, respectivamente



Fonte: Casa de veraneio à venda e edifícios de 3 pavimentos, acervo da autora; Loteamento Brisa das Flores, disponível em: <https://www.imoveisce.com.br/loteamento/a-venda/centro-de-sao-goncalo-do-amarante/brisa-das-flores/LT0016#i-slider-2>; *Wai Wai Cumbuco Residence* disponível em: <http://magis.com.br/imovel/wai-wai-cumbuco-eco-residence/>; *Ecopark Bonneville* disponível em: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/ecopark-boneville-2921546917.html>. Acesso em 14 out. 2018.

É importante reforçar que nesta contagem se inserem estruturas que claramente pertencem à dinâmica turística. No entanto, como foram apropriadas pelos trabalhadores do

CIPP⁹², foram considerados apenas aqueles que permitiam a compra de unidades para moradia, além da locação por temporada⁹³.

Assim, a hipótese de que os marcos importantes relacionados à consolidação do CIPP correspondem aos momentos de pico na produção imobiliária na área já foi parcialmente descartada quando se percebeu a independência das dinâmicas turísticas do Cumbuco no item anterior. Para continuar verificando essa questão, os empreendimentos levantados foram distribuídos numa linha do tempo de acordo com o ano de início de suas construções⁹⁴ e sobrepostos aos principais momentos históricos relacionados ao complexo e ao desenvolvimento de uma legislação urbanística nos municípios de SGA e Caucaia (figura 32).

A fase entre 1995 a 2005 foi de planejamento para o porto e para as indústrias, com o início das obras e da inauguração do porto em 2002, com recursos dos Programas Brasil em Ação e Avança Brasil. Nesse período, poucos investidores foram atraídos com o intuito específico de lucrar com o futuro desenvolvimento econômico que viria. Os empreendimentos *Garrote Village* (1997), *Village das Palmeiras* e *Banana Residencial Club* (2005) foram construídos em Caucaia ainda se apoiando no veranismo que se expandia no Cumbuco. Por isso, são todos condomínios fechados, voltados para a apreciação da tranquilidade, das praias e da beleza natural do município. Mesmo depois de vinte anos, esses condomínios pioneiros não tiveram suas vendas concluídas e ainda possuem grandes porcentagens de lotes não vendidos, o que pode ser explicado em parte pela alta concorrência com outros empreendimentos mais sofisticados e infraestruturados que viriam a se instalar posteriormente nas suas proximidades.

A baixa correlação desses empreendimentos com o advento do complexo é mais uma vez confirmada pelo representante da Luciano Cavalcante Imóveis em entrevista⁹⁵, ao afirmar que a imobiliária e incorporadora nessa mesma época havia adquirido uma gleba de 430ha, que viria a ser futuramente o bairro planejado Cidade Cauype, mas na qual, inicialmente, foi considerada apenas a construção de hotéis fazenda, já que a consolidação do porto era uma projeção muito distante.

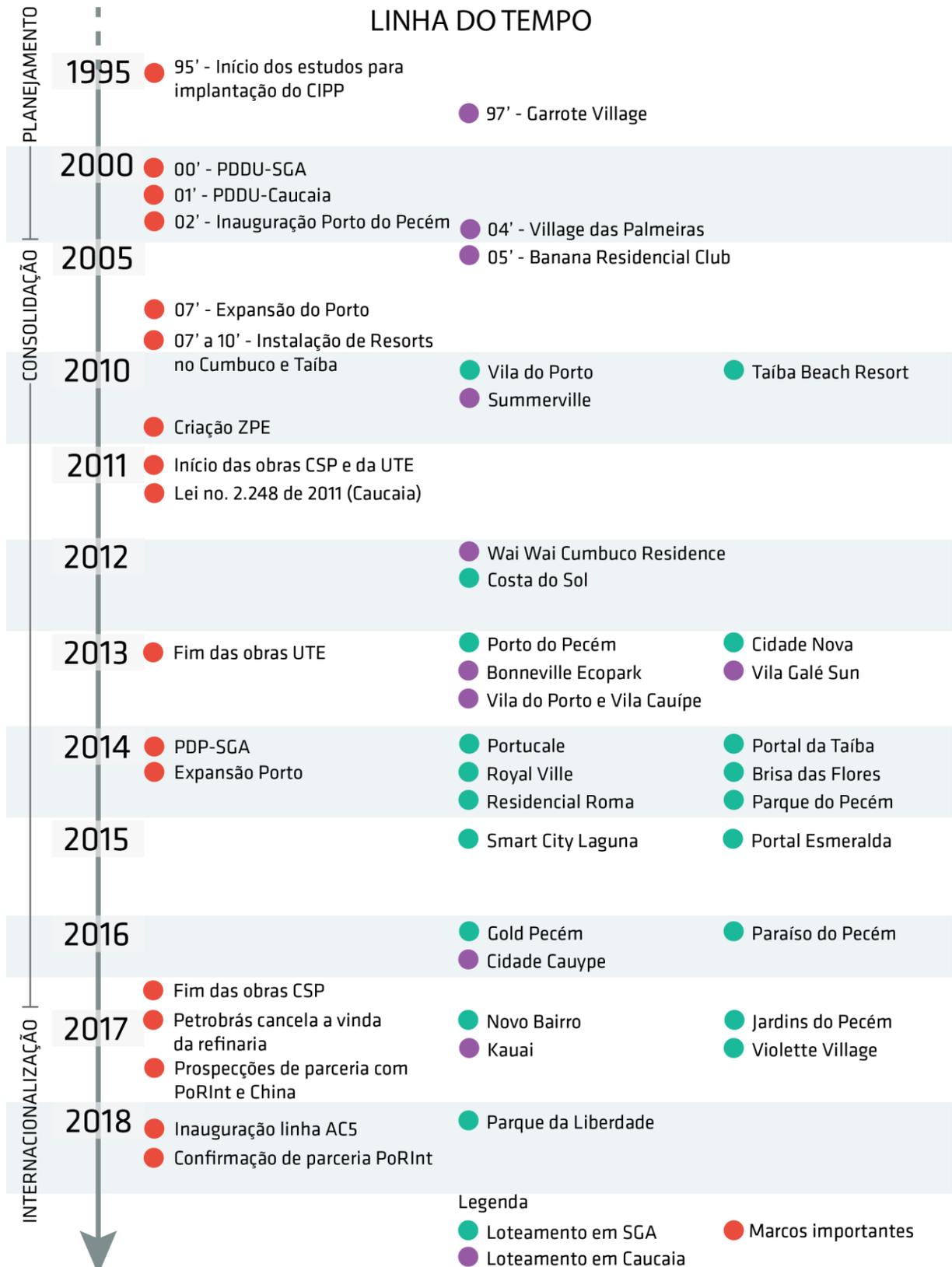
⁹² Como informado pela representante da Flat Shop Imobiliária em entrevista em 09/10/2018.

⁹³ O hotel do Vila Galé, por exemplo, não se encaixou nessa exigência.

⁹⁴ Esse parâmetro foi usado tendo em vista que alguns loteamentos não foram concluídos.

⁹⁵ Leonardo, realizada em 19/09/2018.

Figura 32 – Linha do tempo do início das construções dos empreendimentos levantados



Fonte: Diagrama produzido pela a autora.

Em 2007, o CIPP começa a se consolidar com os recursos federais vindos do Programa de Aceleração de Crescimento (PAC), que viabilizam a expansão do terminal portuário e ampliação das rodovias circundantes, além de fortalecer projetos que estão diretamente ligados à logística do complexo, como a Transnordestina e a transposição do Rio São Francisco (ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO CEARÁ; CONSELHO DE ALTOS ESTUDOS E ASSUNTOS ESTRATÉGICOS; SANTANA, 2013). Em 2010, o primeiro loteamento em SGA surge com o nome “Vila do Porto”, deixando claro suas intenções de público alvo, oito anos após a inauguração do Terminal Portuário. Sua aprovação foi feita junto a SEMACE, por estar numa APA.

Com a consolidação das atividades portuárias, a criação da ZPE e o início da construção da siderúrgica e da termelétrica, os incorporadores passaram a se sentir mais confiantes em investir na área⁹⁶. O principal *boom* imobiliário desenrola-se entre 2014 a 2017, pós PDP-SGA. Foram construídos 15 loteamentos e condomínios fechados em apenas quatro anos, dentre eles os maiores da região: *Smart City Laguna* e *Cidade Cauype*, com respectivamente 330 e 437ha.

A expansão deste tipo de empreendimento encontra-se diretamente vinculada às atividades produtivas implementadas no CIPP, assim como ao ritmo com que se concretizam. Em 2017 foi anunciado pelo governador Camilo Santana que a Petrobrás e o Governo Federal “deram um calote” no Ceará, pois a Refinaria Premium prometida não iria se realizar. No mesmo momento, ele revelou que negociações com a China estariam sendo feitas para a vinda da refinaria por meio de investimento privado (O POVO ONLINE, 2017), porém sem data definida para sua consolidação. De acordo com o representante da TLT Empreendimentos⁹⁷, quando o “sonho da refinaria” acabou, ou pelo menos se manteve em sobreaviso, houve uma queda das vendas. O fim das obras da CSP também é apontado como um motivo de grande esvaziamento da área, com a partida de uma grande massa de trabalhadores que não tiveram seus empregos renovados. Por isso, a quantidade de lançamento de empreendimentos caiu drasticamente em 2018, se compararmos com os anos anteriores.

O próximo item se encarrega de aprofundar as análises sobre as características desses 29 empreendimentos, levantadas em visitas de campo, entrevistas com agentes imobiliários e em materiais publicitários, a fim de identificar os padrões em seus projetos,

⁹⁶ Constatado na análise da linha do tempo e em entrevista com os diversos agentes imobiliários entrevistados.

⁹⁷ Luís Henrique, representante da TLT Empreendimentos, responsável pelo loteamento Cidade Nova (SGA). Entrevista realizada em 03/10/2018.

seus diferentes tipos urbanísticos e arquitetônicos, assim como as estratégias de *marketing* adotadas.

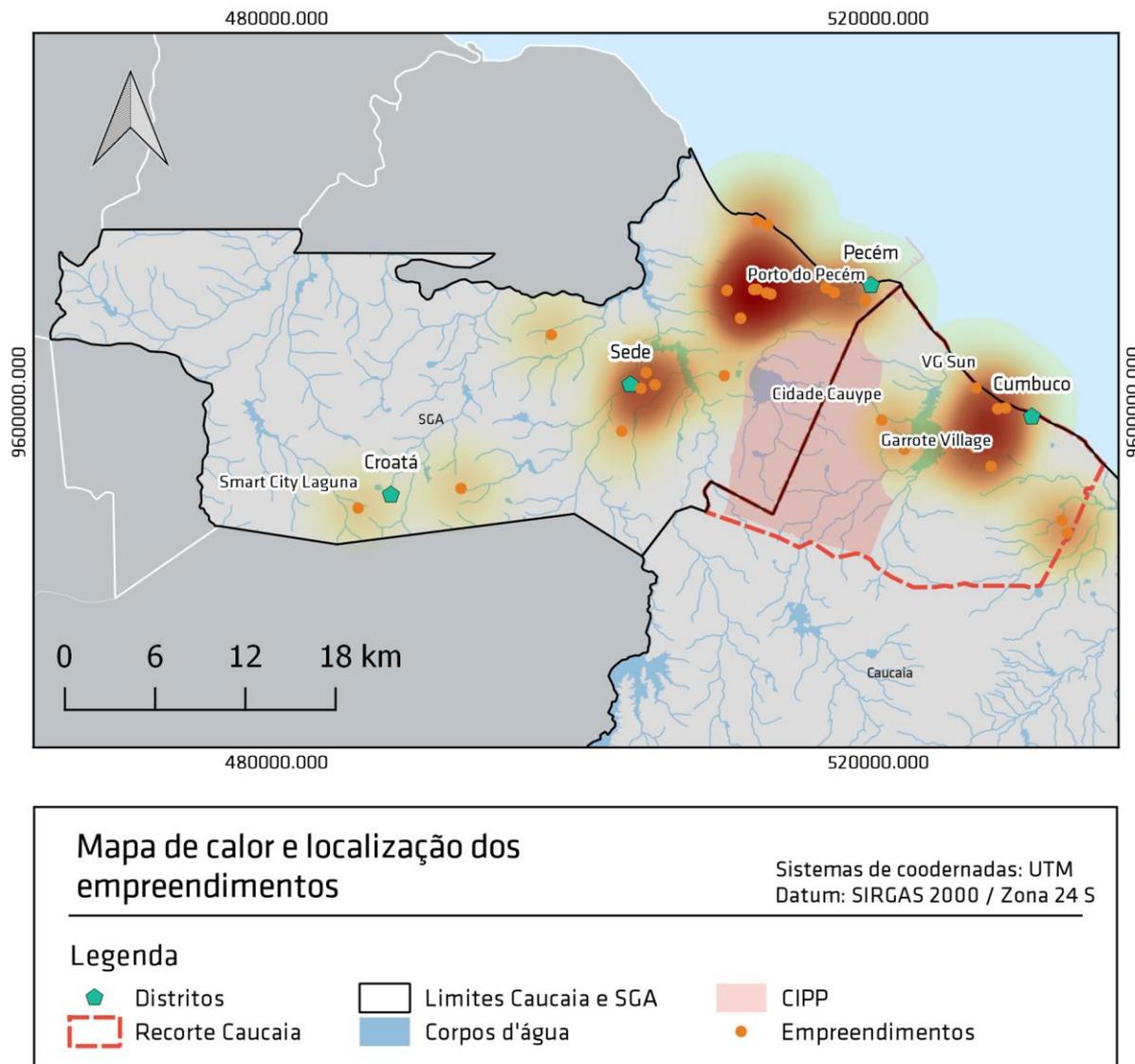
4.4 Caracterização dos grandes empreendimentos residenciais

Dentre os 29 empreendimentos estudados, apenas 1/3 deles se encontram em Caucaia. Esse fato pode estar relacionado com o recorte espacial da pesquisa que abrange apenas o noroeste do município, diminuto em comparação à SGA, no qual houve um levantamento dos empreendimentos imobiliários em toda a sua extensão territorial. No geral, eles se concentram principalmente ao redor das sedes distritais principais: Cumbuco, Pecém e a Sede de SGA (Figura 33). Nesses pontos há maior acessibilidade de infraestruturas básicas, equipamentos urbanos e serviços. A área a sudoeste do Pecém, chamada Parada, também foi parcelada por permitir acesso facilitado ao CIPP pela CE-421, e para a praia da Taíba e Paracuru pela CE-156, mesmo que ela esteja a favor do vento que traz partículas poluidoras e odores vindos da CSP e da UTE, o que eventualmente causou diversos conflitos com a população que lá reside (O POVO ONLINE, 2018d). Uma exceção à regra é a localidade de Croatá, ao sul de SGA, que virou zona urbana apenas com o PDP-SGA e já se coloca como parte de um futuro eixo de crescimento, por mais que seja uma área distante das demais aglomerações urbanas. Lá se localiza o segundo maior empreendimento da região, o Laguna *Smart City*, que promete mais que dobrar a população local.

As rodovias construídas ou ampliadas desde a vinda do CIPP em seu entorno foram projetadas pensando em facilitar a logística do complexo, porém elas também têm um papel estruturante na produção do espaço urbano pelo mercado imobiliário. Elas foram elementos determinantes para a localização dos empreendimentos aqui estudados, permitindo a sua dispersão e facilitando o acesso ao CIPP, a outros distritos e municípios, como Fortaleza. O maior destaque é o da CE-085 que abriga cerca de 1/3 deles.

Ao espacializar os empreendimentos de acordo com o ano no qual ocorreu o início de suas construções (Figura 34), confirma-se o primeiro núcleo de expansão conduzido pelo mercado imobiliário no Cumbuco, ligado à atividade turística que lá já se desenvolvia tradicionalmente. Posteriormente, loteamentos e condomínios fechados se proliferaram inicialmente nas bordas do Pecém, se espalhando através de um eixo que liga o CIPP à sede de SGA e Croatá. Com o forçar da fronteira urbana em direção à zona rural de SGA, os empreendimentos mais recentes foram se agrupando em torno dos pré-existentes, adensando estes pontos de interesse.

Figura 33 – Mapa de calor e localização dos empreendimentos

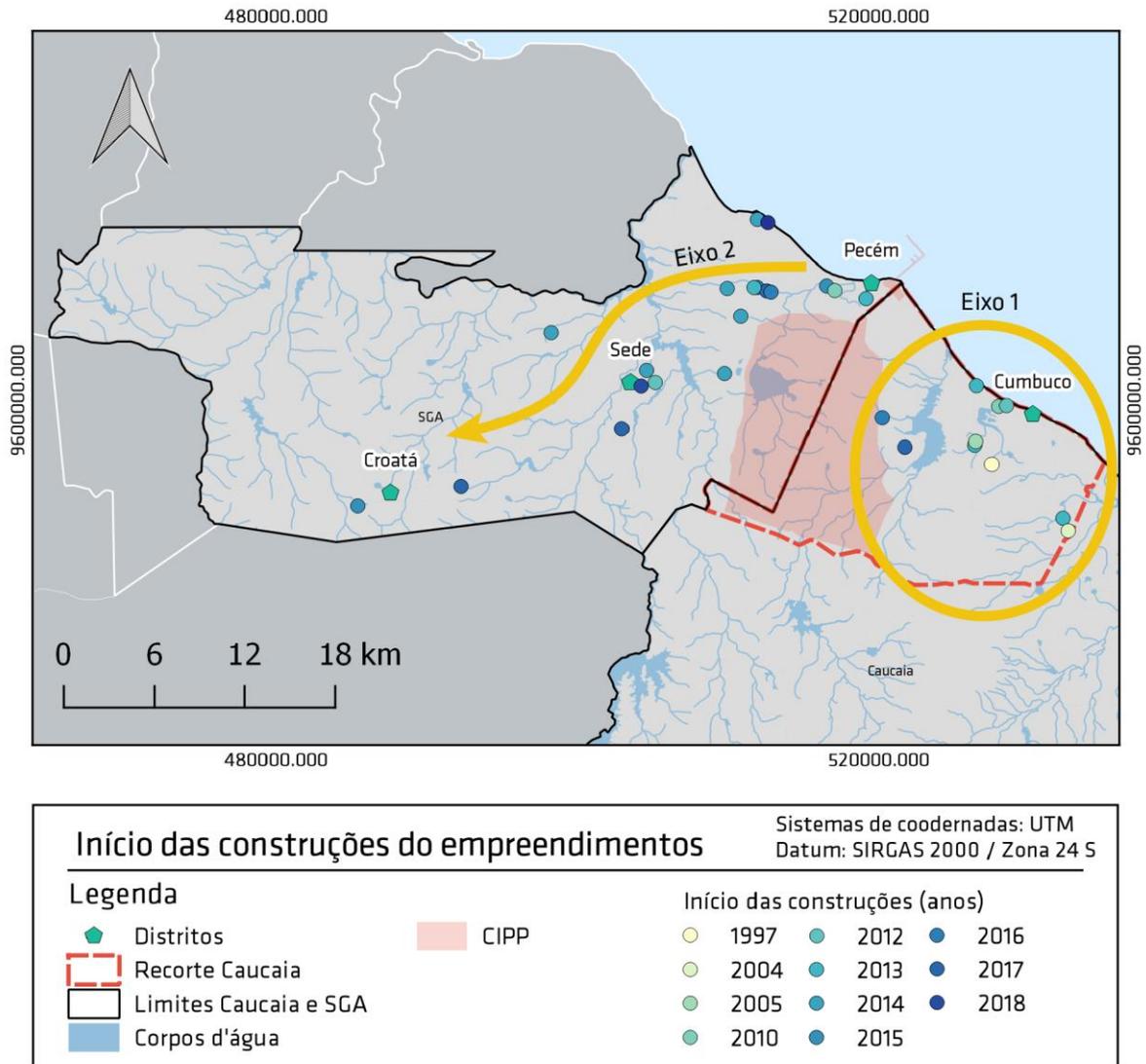


Fonte: Mapa elaborado pela autora sobre base do Censo IBGE 2010.

Quanto aos tipos morfológicos observados, a produção mais voltada para o ramo hoteleiro e veraneio está próxima às praias, enquanto os loteamentos residenciais se espalham pelo interior dos municípios. O preço da terra também pode ter influenciado nesse fator, tendo em vista que no geral as terras no litoral são mais valorizadas, o que se reflete no preço de venda do lote ou unidade habitacional, como será visto posteriormente.

Daqui em diante, a caracterização dos empreendimentos será dividida em três tópicos: a questão normativa, a urbanística e a mercadológica. Além disso, analisaremos a seguir a lógica da cidade que deveria ser construída em teoria, como ela é construída na realidade e como ela é vendida pelo mercado.

Figura 34 – Distribuição espacial do início das construções dos empreendimentos.



Fonte: Mapa produzido pela autora sobre base do Censo IBGE 2010.

4.4.1 A questão normativa

Entende-se como questão normativa, a verificação de empreendimentos que seguem as determinações das legislações ambientais e de ordenamento territorial, levantadas no segundo capítulo. A primeira constatação que salta aos olhos é a de que há um número significativo deles associados a uma lagoa ou corpo d'água. Inclusive, utiliza-se de sua presença no material publicitário para acentuar o caráter de sustentabilidade do empreendimento e de como essa proximidade à natureza pode agregar valor ao imóvel e qualidade de vida ao consumidor. Em alguns casos, a irregularidade desses loteamentos é clara. Um exemplo é o caso do Loteamento Novo Bairro no Pecém (Figura 35), que mostra a

passagem de uma via de quatro faixas construídas sobre uma lagoa, mesmo que o Código Florestal só permita a abertura de pequenas vias em APPs.

Figura 35 – Loteamento Novo Bairro, São Gonçalo do Amarante



Fonte: Site oficial do empreendimento. Disponível em: <http://www.novobairrosga.com.br/>. Acesso em 31 out. 2018.

Em outros casos, é difícil discutir sobre a legalidade das ocupações de APAs e APPs devido às brechas das legislações. Por exemplo, na APA do Pecém foi instalado o loteamento Porto do Pecém que ocupa quase a sua totalidade. De acordo com o decreto nº 24.957, de 05 de junho de 1998, que cria e regulamenta as APAs do Lagamar do Cauype e do Pecém, naquela área é permitido o parcelamento, contanto que a conservação de seus aspectos ambientais seja garantida. No entanto, não há uma definição clara do que seria considerado conservação por causa da falta de um plano de manejo para as duas APAs (ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO CEARÁ; CONSELHO DE ALTOS ESTUDOS E ASSUNTOS ESTRATÉGICOS, 2011). O loteamento segue um padrão de ocupação de baixa densidade por induzir habitações unifamiliares por meio dos seus lotes pequenos, o que não é exatamente sustentável por conta do seu alto consumo de solo. Além disso, há trechos de vias asfaltadas, que não permitem a absorção natural de água pelo terreno e a faixa de 30m das APPs a partir da lagoa do Pecém não é respeitada⁹⁸, infringindo também o Código Florestal.

⁹⁸ De acordo com informações da base do CAD de 2013 fornecido pela prefeitura de SGA.

De acordo com técnicos da SEMURB de SGA⁹⁹, como a APA é de responsabilidade estadual, a aprovação do empreendimento foi feita diretamente na SEMACE, sem dialogar com a gestão vigente na secretaria da época, evidenciando novamente a falta de comunicação entre a esfera estadual e a municipal.

Outro caso é o do loteamento Cidade Cauype, o maior loteamento da região, construído às margens da APA do Lagamar do Cauípe, em Caucaia. As imagens publicitárias do loteamento (Figura 36) mostram uma praia artificial que será instalada na margem da lagoa que hoje é coberta por vegetação. Segundo o Código Florestal, a faixa de terra de 30m a partir da margem do corpo d'água pode receber equipamentos de lazer, porém sem se distanciar da sua “função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas” (BRASIL, 2012 art. 3º). A preservação da fauna e flora dessas APPs é reforçada ainda pelo decreto da APA. Apesar da discussão de que criar um uso para uma área verde garante sua conservação através da conscientização da população, o termo “preservação” implica uma proteção integral da referida área, o que não seria possível com o aterramento da flora nativa, importantíssima para o funcionamento daquele ecossistema. Ainda na figura 36, a porção mais ao norte da margem parece manter a vegetação original, contudo é difícil saber se ela está respeitando as dimensões mínimas do raio da APP exigidas pelo Código Florestal, já que a imagem publicitária está fora de escala.

Essa razão explica justamente a dificuldade em identificar outros problemas, pois não se conseguiu acesso aos projetos aprovados nas prefeituras e não há garantias de que as maquetes eletrônicas dos materiais publicitários correspondam o que foi aprovado.

É mais fácil, portanto, averiguar a legalidade dos parâmetros urbanísticos, como área e dimensões mínimas do lote e gabarito máximo das edificações, divulgadas abertamente pelos materiais publicitários. Todos os empreendimentos obedecem às orientações de área mínima do lote de 125m² e frente mínima de 5m, índices estipulados igualmente tanto pelo PDP-SGA quanto pelo PDDU-Caucaia.

⁹⁹ Larissa e Stefano, entrevistados em 28/08/2018.

Figura 36 – Loteamento Cidade Cauype e as margens do Lagamar do Cauípe



Fonte: Site oficial do Arquiteto Jaime Lerner, disponível em <http://jaimelerner.com.br/pt/portfolio/cidade-cauype/>. Acesso em: 31 out. 2018.

Um outro aspecto considerado no parcelamento do solo é a porcentagem de áreas livres de uso público que deve ser reservada do total da gleba. Os dois planos definem igualmente que 40% da gleba deve ser reservada para áreas verdes, sistema viário e áreas institucionais, parâmetro que no geral é obedecido pelos empreendimentos levantados, oferecendo muitas vezes até uma margem maior, considerando que a proximidade do verde e a sustentabilidade são elementos chave no jogo publicitário. Entretanto, há três exceções¹⁰⁰: Portal da Taíba com apenas 32% de sua área destinada para tais fins; *Portucale* com 24% e Brisa das Flores com 21%, todos localizados em SGA. Todos esses loteamentos tiveram o início de suas construções em 2014, ou seja, foram aprovados antes que o novo PDP-SGA fosse finalizado. Esse fato não justifica o ocorrido, tendo em vista que esse parâmetro está presente no primeiro PDDU-SGA e nasce de uma legislação federal, a lei nº 6.766 de 1979, que deveria ser cumprida. É importante destacar a gravidade desse problema, já que as áreas verdes e institucionais são contrapartidas importantes para a comunidade urbana como um todo. Diminuir essa oferta implica o aumento da porcentagem de área disponível para venda, indicando a prioridade de princípios mercadológicos em detrimento da função social da

¹⁰⁰ É importante destacar que esse cálculo foi aproximado, feito a partir da exclusão da área total do empreendimento pela área total em lotes (quantidade de lotes x área mínima do lote), mas pode haver erros em casos de loteamentos cuja área dos lotes não seja a mesma para todos.

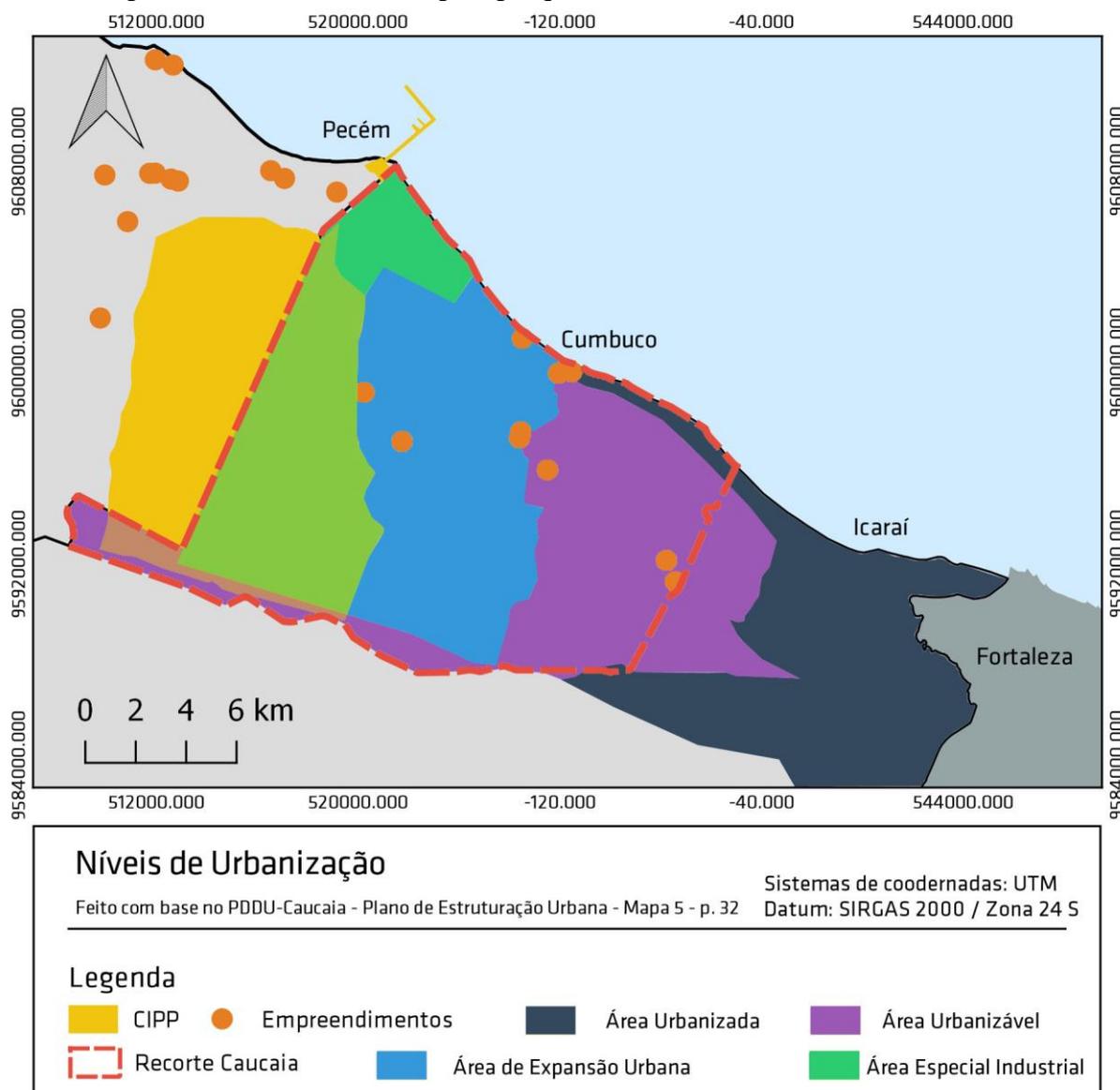
propriedade e da qualidade de vida de seus moradores.

Apesar de todas as diretrizes presentes nos PDDUs dos dois municípios sobre a importância de a ocupação do território ser compacta, não houve a preocupação de concretizá-las. No macrozoneamento sugerido pelo Plano Diretor de Caucaia, vemos que os empreendimentos estão localizados na zona urbanizável, áreas periféricas sem infraestrutura suficiente, e na zona de expansão urbana, incluída no perímetro urbano, porém totalmente desocupada e sem características que as justifiquem como tal (Figura 37). Ou seja, totalmente despreparadas para receber empreendimentos de grande porte como os aqui estudados, o que pode trazer prejuízos tanto ambientais, por conta da questão do saneamento e drenagem, como também sociais, já que a população teria que se deslocar por uma longa distância para ter acesso aos serviços públicos básicos.

Quando atentamos para as diretrizes das UTPs, nas quais os empreendimentos estão inseridos (Quadro 04 e Figura 38), alguns casos se destacam, e apesar de terem sido citados no capítulo anterior, serão aqui novamente reforçados com mais profundidade, devido a sua gravidade. A UTP 6, ou do Cauype, tem como descrição o seu caráter de alta relevância ambiental, por isso alguns de seus trechos mais próximos aos corpos d'água pertencentes ao Lagamar do Cauípe foram originalmente marcados como áreas de Preservação e Proteção Ambiental, por conta disso, foi permitido apenas o parcelamento do solo em grandes lotes, variando entre 1000 a 5000m² de área. Esse tipo de lote não é comumente comercializável pelo mercado imobiliário em loteamentos, por isso seria uma forma de fazer com que não houvesse interesse econômico nessas áreas¹⁰¹. A quantidade de pavimentos permitidos também era pouca, variando entre 2 a 4 pavimentos. Os decretos nº 1.570 de 2003 e nº 2.292 de 2012 viriam modificar esses parâmetros posteriormente para lotes menores, de 350 até 200m². Essa abertura tornou possível a instalação dos loteamentos Cidade Cauype e Kauai. Um outro destaque vai para a UTP 5, que teve o uso de sua área de preservação e proteção ambiental, cuja ocupação era proibida e, que por isso não teve nenhum parâmetro urbanístico definido, revisto pela Lei nº 2.248 de 2010, em que, posteriormente, vários loteamentos viriam a se instalar. O empreendimento Vila Galé não está dentre os 29 estudados, mas é importante destacar que ele também está nessa área, por conta da sua magnitude de 400ha previstos quando tiver todas as suas etapas finalizadas.

¹⁰¹ De acordo com a entrevista realizada com Renato Pequeno, ex funcionário do PPAU, em 18/06/2018.

Figura 37 – Níveis de Urbanização de acordo com PDDU-CAUCAIA de 2001, cruzados com os empreendimentos estudados pela pesquisa



Fonte: Mapa produzido pela a autora com base no Plano de Estruturação Urbana – PDDU-Caucaia (2001, p. 32).

Já em SGA, a maioria dos empreendimentos se localizam em zonas urbanas ou de baixa densidade (Figura 39), com destaque para o empreendimento Brisa das Flores, localizado na zona de Expansão Futura, cujo nome já informa que não é uma área que deve ser prioritariamente ocupada. Ou seja, nos dois municípios, há esforços para conter a dispersão urbana por meio do zoneamento de áreas prioritárias de ocupação, contudo, na prática, elas não funcionam como deveriam e o empreendedor consegue construir no local a sua escolha.

No geral, o problema da regulação dos loteamentos e condomínios fechados não

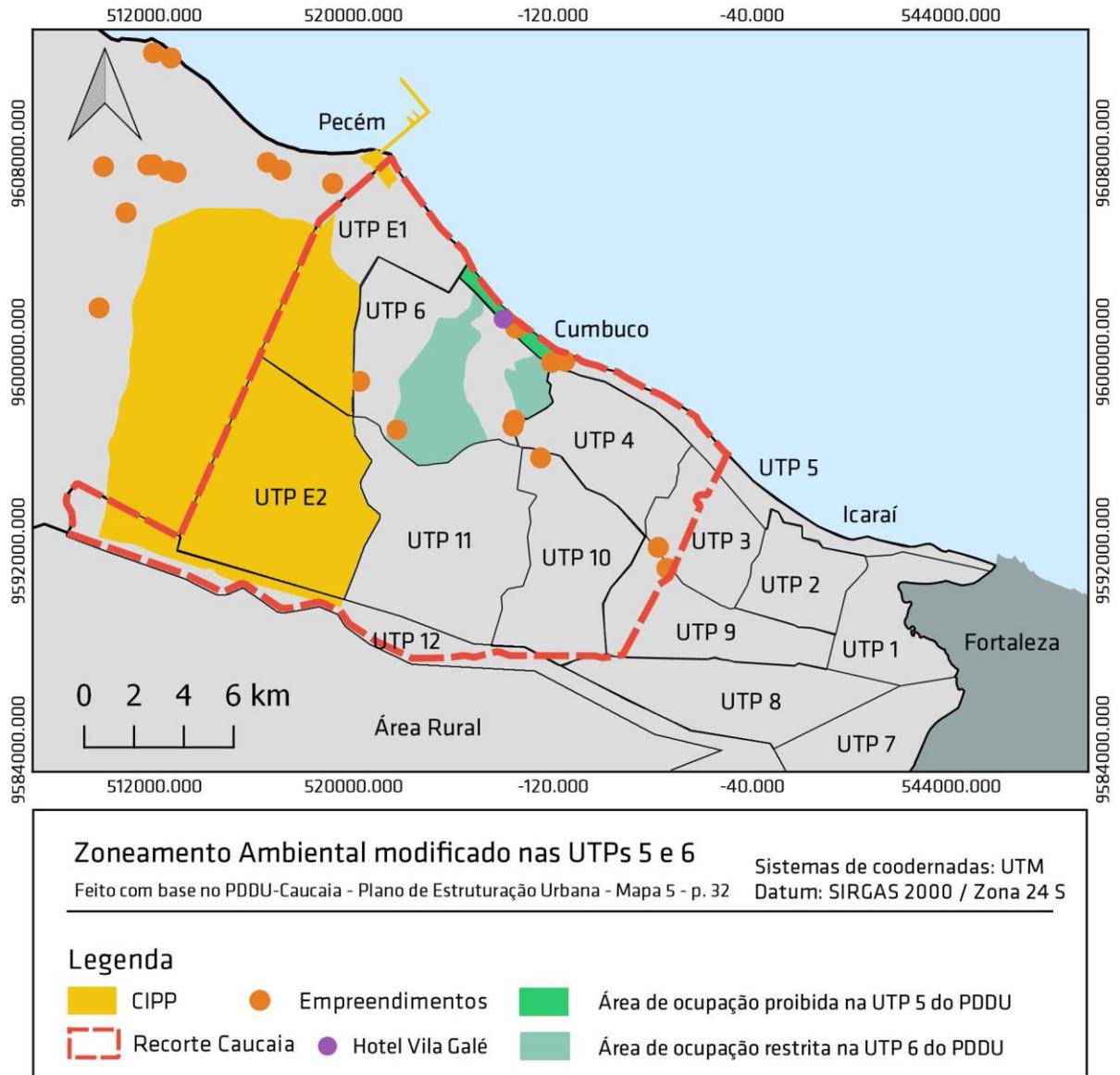
chega a ser a falta de legislação. De fato, ela existe, mesmo que com seus problemas, mas as diversas brechas aliadas à frágil intersectorialidade intramunicipal possibilita a implantação de empreendimentos que deveriam ser considerados irregulares.

Quadro 4 – Empreendimentos caucaieiros e as UTP nas quais se inserem

UTP	Descrição	Empreendimentos
UTP 3	Esta Unidade é limitada pela CE-085, pelo cordão de dunas e pelas vias Caucaia/Barra Nova e Caucaia/Tabuba. É ainda caracterizada por grandes sítios e fazendas, que envolvem a lagoa da Barra Nova. Na confluência do acesso à Barra Nova com a CE-085, na altura de Bom Jesus, já se verifica uma aceleração do parcelamento de terras e arruamentos, provenientes da expansão da sede em direção ao oeste. O PDDU pretende controlar esta expansão, de modo a resguardar a paisagem natural e reforçar o seu potencial paisagístico, através de um parcelamento do solo com lotes maiores e pequena taxa de ocupação, caracterizando a área como de baixa densidade e de uso residencial com padrão construtivo mais qualificado. A preservação das dunas e a constituição de vias paisagísticas fazem parte da estratégia de valorização da Unidade. (2001, p. 25)	Condomínios <i>Bonneville</i> e <i>Village</i> das Palmeiras
UTP 4	A Unidade de Planejamento Territorial 4 é semelhante à Unidade do Garrote. Seus limites são dados pela CE-085, pelo cordão de dunas, pelas vias Caucaia/Tabuba e Caucaia/ Cumbuco. (2001, p. 26)	Condomínio Garrote <i>Village</i>
UTP 5	Esta Unidade compreende toda a faixa litorânea do Parque Leblon ao Cumbuco, indo até 1km à oeste da foz do Rio Cauípe, no limite da zona portuária. Nesta área, embora de uso predominantemente residencial, serão reforçadas as diferenças de tipologias, visando integrar de forma harmônica a paisagem construída com a paisagem natural e o sistema viário. O uso comercial e de serviços será reservado para a CE-090 e as funções de suporte ao turismo terão espaço prioritário na via litorânea a ser proposta. (2001, p. 26)	VG Sun Cumbuco Condomínio <i>Summerville</i> <i>Wai Wai</i> Cumbuco <i>Residence</i>
UTP 6	Esta unidade é limitada pela via Caucaia / Cumbuco; pela Rodovia Estruturante, pela CE-421, pela via paisagística ao Sul da Estação Ecológica e pelo cordão de dunas. Ela engloba dois importantes patrimônios hídricos: o lagamar do Cauípe e a lagoa do Banana. Esta área de grande potencial turístico que começa a ser pontilhada por residências, pousadas, hotéis e restaurantes, tende a ser deteriorada pela ocupação urbana desordenada. A estruturação do espaço deverá priorizar a proteção dos recursos naturais, a preservação da paisagem e a qualificação do padrão construtivo. (2001, p. 26)	Cidade Cauype Kauai Vila do Porto e Vila Cauípe <i>Banana Residencial Club</i>

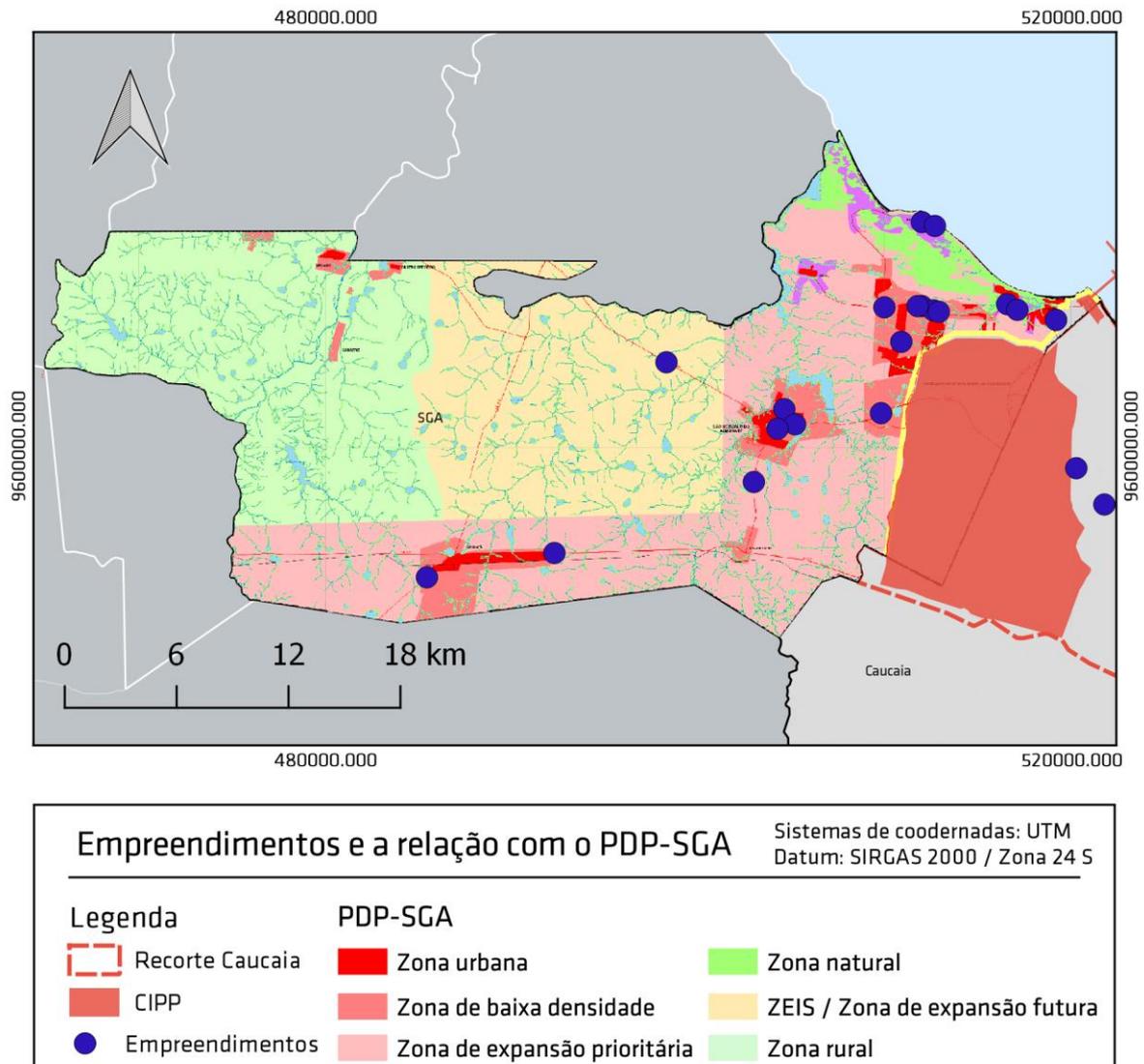
Fonte: Governo de Caucaia (2001).

Figura 38 – Zoneamento ambiental modificado nas UTPs 5 e 6 do PDDU-Caucaia



Fonte: Mapa produzido pela a autora com base do Plano de Estruturação Urbana – PDDU-Caucaia (2001, p. 32).

Figura 39 – Empreendimentos e a relação com o PDP-SGA



Fonte: Mapa elaborado pela a autora sobre base do Censo IBGE 2010 e do macrozoneamento do PDP-SGA 2014.

4.4.2 A questão urbanística

A análise das características morfológicas dos empreendimentos estudados é uma forma de identificar padrões na ação do mercado imobiliário, além de ajudar a destacar quais as particularidades de cada um em relação à diferenciação de preço e público alvo num conjunto tão homogêneo de parcelamento do solo. Para tanto, podem ser utilizadas variáveis como o tamanho do lote, sua intensidade de ocupação, o desenho das vias, a distribuição espacial dos espaços livres e institucionais, dentre outros.

A característica principal da distribuição dos empreendimentos no entorno do CIPP é a dispersão em que se encontram distribuídos, alguns deles implantados distantes de

qualquer sinal de aglomeração urbana. Os empreendimentos, inclusive aqueles abertos, se mostram fragmentados como se fossem parte de um arquipélago composto de ilhotas distantes e isoladas entre si, criando novas fronteiras internas, ainda que às vezes invisíveis. A dispersão, como foi visto no item 3.2, se mostra como *locus* para uma recente tendência escapista das classes altas e médias, contudo também favorece o empreendedor, já que permite a compra de glebas mais baratas que até valorizam as terras contíguas, criando uma reserva de valor especulativa num futuro em que haja o adensamento completo daquela área (VOLOCHKO, 2015).

Contraditoriamente, esse padrão de parcelamento do solo, que é tendência em diversos pontos do mundo, cria uma certa dificuldade na atração de moradores para áreas tão inóspitas, levando os incorporadores a induzirem uma diferenciação de usos, que organicamente aconteceria ao longo de décadas ou séculos. A intenção de se tornar uma centralidade se coloca desde a elaboração do projeto, criando condições de habitabilidade confortáveis aos seus residentes, já que sua localização erma não oferece serviços à altura do público, a não ser que ele se desloque até uma localidade maior. Por isso, se incentiva a construção de áreas de comércio e serviços (REIS FILHO, 2006). Ao mesmo tempo, há uma valorização do empreendimento quando sua construção está aliada à estratégia do lançamento em etapas, dado que os lotes da segunda etapa valem mais que a anterior e assim sucessivamente, e que as fases consecutivas não estão mais sendo colocadas no mercado como terrenos isolados e sim integrados a um tecido urbano minimamente consolidado, às vezes até ocupado por algumas casas (SANFELICI, 2013)¹⁰².

De fato, a maior parte deles permitem uma variedade de usos, entretanto, no geral, não é algo pensado com profundidade, já que instalação de usos diferentes dos residenciais fica a critério dos interesses do proprietário do lote. Algumas exceções seriam o Laguna *Smart City*, Novo Bairro (SGA), Cidade Cauype e *Ecopark Bonneville* Lagoa Esmeralda (Caucaia), que delimitam zonas exclusivamente voltadas para atividades terciárias. Os condomínios fechados em sua totalidade não permitem alternativas para além das residências dentro de seus limites, posto que buscam uma segregação espaçoesocial maior e não desejam atrair visitantes externos. Apenas o *Ecopark Bonneville* Lagoa Esmeralda prevê a construção de um hotel e um pequeno *shopping center*, para a comodidade de seus moradores, mas ambos próximos a entrada, garantindo a privacidade de seus moradores. Dois loteamentos se

¹⁰² Pelo menos 5 empreendimentos se utilizaram dessa estratégia no entorno do CIPP.

destacam por oferecer espaço para instalações industriais, seguindo a tendência que o CIPP trouxe para SGA e Caucaia, o *Violette Village*, que sediará uma indústria de beneficiamento de carnaúba, e o *Smart City Laguna*, que atualmente só tem uma empresa de pré-moldados do grupo PLANET (Figura 40), estando associados a um público alvo de poder aquisitivo mais baixo, justamente prospectando que os futuros moradores também possam vir a ser os funcionários das empresas, defendendo que morar perto do emprego significa maior qualidade de vida.

Figura 40 – Indústria de pré-moldados no empreendimento Laguna *Smart City*



Fonte: Imagem disponível no site oficial do empreendimento. Disponível em: <https://smartcitylaguna.com.br/portfolio-item/fevereiro2016/laguna-residencial-industria/>. Acesso em 18 jun. 2019.

Apesar de disperso, o parcelamento vertiginoso do entorno do CIPP levou em consideração glebas bem localizadas nos municípios. A boa localização não se relaciona à menor distância em quilômetros, mas sim à facilidade de acesso de carro a outros destinos importantes como o próprio complexo, as praias e Fortaleza. Por isso, as estradas foram elemento cruciais na determinação da viabilidade de um empreendimento. Entretanto, é curioso que, apesar dessa importância dada à acessibilidade, as novas malhas viárias desenhadas atrapalhem tanto a fluidez do espaço. Por exemplo, o acesso ao Residencial Roma (SGA) é um gargalo, limitado pela sua única possibilidade de entrada, de forma semelhante a tantos outros condomínios fechados, já que conecta à CE-085 uma gleba de 77ha que pode receber até 1500 famílias através de uma estreita via de mão dupla (Figura 41). Naturalmente há exceções que procuraram se integrar melhor ao seu entorno, criando uma continuidade do

sistema viário pré-existente, como foi o caso do loteamento Porto do Pecém (SGA) (Figura 42). No entanto, a preocupação de como se dará a costura desse tecido aumenta quando analisamos, por exemplo, o caso do Costa do Sol e Parque da Liberdade (SGA), o primeiro de 2012 e o segundo de 2018. O último parece ter sido planejado sem considerar a malha urbana proposta pelo primeiro (Figura 43), resultando numa disposição das vias que pode prejudicar a fluidez espacial da malha urbana.

Figura 41 – Planta do Residencial Roma – SGA, com destaque para seu único acesso à CE-085



Fonte: Página oficial do empreendimento. Disponível em:
<http://infraurb.com.br/campanhas/residencial-roma/>. Acesso em 18 jun.
 2019.

Os condomínios murados são vistos como o ápice dessa fragmentação do tecido urbano pelas suas barreiras físicas que isolam a população que lá dentro reside. Eles estão diretamente relacionados com a proximidade da praia, áreas onde os padrões são mais elevados, tendo em vista que o público alvo desse tipo de empreendimento tem maior poder aquisitivo (Figura 44). O caráter segregatório tem sua máxima no empreendimento fechado Vila do Porto, entre o Pecém e a praia da Colônia, dentro do qual existe um condomínio vertical delimitado com cerca viva, ou seja, um condomínio dentro de outro (Figura 45). Os

seus moradores, inclusive, precisam pagar duas taxas de manutenção, pelo edifício em si e pelo loteamento.

Figura 42 – Sistema viário do loteamento Porto do Pecém em SGA



Fonte: Imagem produzida pela a autora sobre base do Google Earth, sem escala.

Figura 43 - Sistema viário dos loteamentos Costa do Sol e Parque da Liberdade em SGA

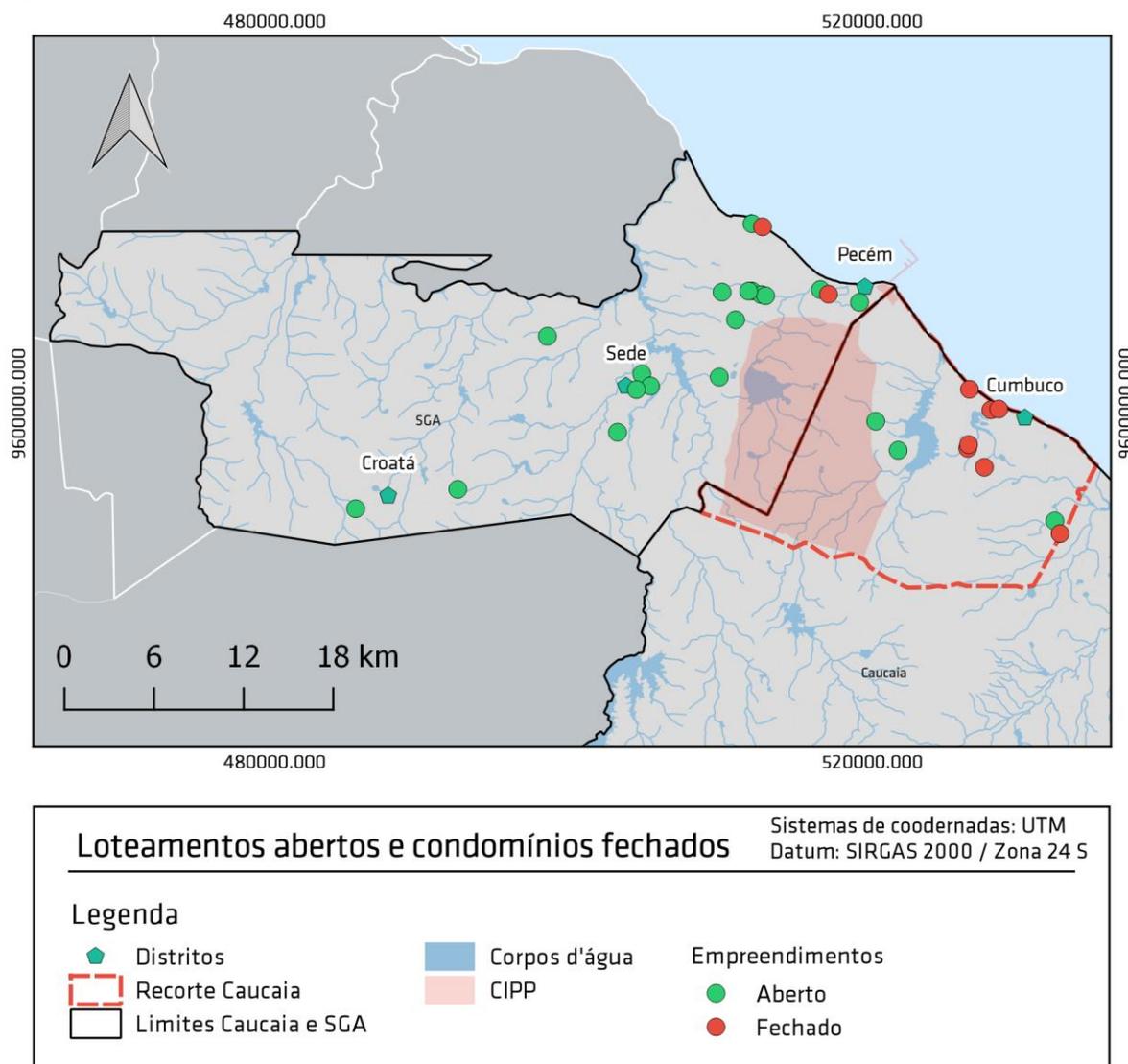


Fonte: Imagem produzida pela a autora sobre base do Google Earth, sem escala.

Sobre as características morfológicas dos empreendimentos, existe uma certa homogeneidade entre os diferentes tipos. No contexto de grande competição que o mercado

imobiliário se insere hoje, estratégias se desenvolvem para tornar a terra e a habitação mais comercializáveis, fazendo com que elas se aproximem de uma forma genérica e universal, geralmente imitando uma inovação social lançada anteriormente no mercado. Por outro lado, são comuns estratégias de publicidade vendendo os empreendimentos como exclusivos e especiais, oferecendo ao cliente um novo estilo de vida (FIX, 2009).

Figura 44 – Loteamentos abertos e condomínios fechados



Fonte: Mapa produzido pela autora sobre base do Censo IBGE 2010.

De fato, os empreendimentos se assemelham entre si, especialmente os loteamentos abertos, e podem ser encontrados muitos outros semelhantes pelo Ceará inteiro, já que seguem o modelo tradicional de loteamento como previsto na lei 6.766/79: parcelamento da gleba feito a partir de uma malha reticular de vias, enquanto os piores

terrenos¹⁰³, aos fundos, são reservados para áreas verdes e institucionais exigidas pela prefeitura. Mesmo aqueles mais diferenciados seguem também um outro padrão preexistente, o do *Alphaville*, que adentrou o mercado cearense inicialmente no litoral leste. Percebe-se então que, apesar de o CIPP ter causado um parcelamento excepcional das terras em sua volta, não houve a criação de um novo padrão urbanístico diretamente influenciado pela atividade industrial, ao contrário do ocorrido em São Paulo, por exemplo, em que o início da instalação de indústrias, dentre elas as de concreto, implicou diretamente numa mudança do padrão construtivo (PEREIRA, 2016).

Figura 45 – Condomínio vertical dentro do Condomínio Vila do Porto.



Fonte: Acervo pessoal da autora.

A maioria dos empreendimentos tem a área entre 10 e 77ha, com exceção dos menores que geralmente são condomínios fechados voltados para o turismo, enquanto os

¹⁰³ Sobre o ponto de vista da venda.

cinco maiores têm 106, 184, 330 e 437ha, respectivamente *Brisa das Flores*, *Garrote Village* (o maior condomínio fechado), *Smart City Laguna* e *Cidade Cauype*.

Já os lotes individuais, variam principalmente entre 150 e 250m², sendo as três maiores áreas presentes nos empreendimentos: *Banana Residencial Club* (Caucaia - 450m²), *Garrote Village* (Caucaia - 750 m²) e *Parque do Pecém* (SGA - 800m²), dos quais, os dois primeiros foram construídos para servir a uma lógica turística inicialmente. Há a possibilidade de serem comprados em grande quantidade e de serem lembrados a partir das especificações do incorporador. O maior remembramento permitido é no *Parque do Pecém*, vendendo até 2400m² contíguos.

Após comprado o lote vazio, o novo proprietário, em teoria, pode construir o que quiser, seja por intermédio da autoconstrução ou da produção por encomenda. A construção da habitação unifamiliar é altamente encorajada, seja pelas próprias dimensões dos lotes e suas limitações de remembramento, seja pela efetiva proibição de construção de tipos arquitetônicos diferentes pelo incorporador, apoiado pelos demais moradores que adquiriram seu terreno numa área residencial e pouco adensada, e desejam manter esse perfil.

Os únicos empreendimentos que já oferecem unidades habitacionais completas são os condomínios de edificações turísticos *VG Sun*, *Wai Wai Cumbuco Residence* e *Taíba Beach Resort*. Os apartamentos possuem áreas variáveis de 39 a 156m², visando atender desde pessoas solteiras até os padrões convencionais de famílias. A verticalização com maior gabarito ainda não é comum; no caso destes três empreendimentos, prevalecem edifícios multifamiliares de baixa altura com até três pavimentos, seguindo a tendência da ocupação tradicional dos dois municípios. Entretanto, ela é um cenário possível num futuro no qual os municípios se tornem mais adensados.

Apenas os mais recentes trazem a infraestrutura completa composta por ruas pavimentadas, energia e iluminação pública, rede de distribuição de água, drenagem e saneamento¹⁰⁴, conteúdo mínimo exigido pelos planos diretores municipais, pois antes deles serem postos em prática, não estava muito claro quem deveria assumir essa responsabilidade, no caso, a incorporadora ou a prefeitura¹⁰⁵. A consequência disso foi a falta de soluções de abastecimento de água e esgoto em alguns empreendimentos mais antigos como o *Village* e o *Village* das Palmeiras, que teve de ser resolvido individualmente por cada proprietário de lote.

¹⁰⁴ Ligada a uma estação de tratamento ou à rede pública de esgoto nos poucos pontos dos municípios que a tem finalizada e em funcionamento.

¹⁰⁵ De acordo com corretora imobiliária em entrevista.

A escassez de infraestrutura urbana é regra nos municípios mesmo antes da apropriação do entorno do CIPP pelo mercado imobiliário. De acordo com os funcionários da SEPLAM (Caucaia)¹⁰⁶ e da SEMURB (SGA)¹⁰⁷, há infraestrutura consolidada na malha urbana pré-existente apenas no Pecém, Sede de SGA, Croatá¹⁰⁸ e parte do Cumbuco¹⁰⁹. A obrigatoriedade de sua construção pelos próprios empreendedores é vista pelos agentes imobiliários como uma irregularidade, pois afirmam que esse deveria ser o papel do Estado, por encarecer o produto imobiliário e dificultar a produção de loteamentos para faixas de renda mais baixas.

É dever do poder público, porém, a construção de equipamentos urbanos na porcentagem de terras institucionais doadas pelos empreendimentos, como exigido pela lei nº 6,766 de 1979 e pelos Planos Diretores. Principalmente os loteamentos de SGA, mais inseridos no tecido urbano, já tiveram escolas públicas e praças entregues dentro do seu perímetro, como foi o caso do loteamento Porto do Pecém e Costa do Sol, altamente inseridos na malha urbana do Pecém e da Sede de SGA, respectivamente, tendo em vista que a viabilização desse investimento está relacionada à demanda local e à disponibilidade de recursos municipais. Os terrenos ainda não contemplados ficarão no banco de terras das prefeituras até que as condições para a realização de equipamentos urbanos sejam favoráveis, seja pela presença de demanda, seja pela disponibilidade de recursos.

4.4.3 A questão mercadológica

Além da análise de como os lotes estão sendo vendidos, antes de tudo é importante compreender como esses empreendimentos estão sendo apresentados ao mercado. Neste sentido, a publicidade tem ganhado um papel chave em todo esse processo, já que é por meio dela que os futuros clientes poderão ser atraídos, seja por meio de *outdoors*, placas, faixas, *stand* de vendas ou redes sociais e *websites*. Como mostra Costa (2004), ela hoje representa um significado muito mais amplo, já que “é, hoje, um discurso presente e ativo na formação de valores, recriando, codificando e recodificando os hábitos e preferências do consumo do espaço, assim como a significação dessa mercadoria especial como mediadora de

¹⁰⁶ Yana e Marcelo, entrevistados em 06/09/2018.

¹⁰⁷ Larissa e Stefano, entrevistados em 28/08/2018.

¹⁰⁸ Com a vinda do *Smart City* Laguna.

¹⁰⁹ Que ainda não está em funcionamento.

relações sociais” (2004, p. 79). É por intermédio dela que é concebido o diferencial do produto imobiliário que o torna competitivo no mercado, ao mesmo tempo em que o valoriza, decorrendo toda uma construção ideológica entorno daquela arquitetura.

No entorno do CIPP, percebe-se que são os empreendimentos maiores ou os mais caros que mais investem numa boa propaganda publicitária. Por exemplo, no caso da Cidade Cauype, se utiliza a estratégia do urbanismo de grife, ou seja, quando há “a presença de alguns nomes de arquitetos destacados como grifes nos anúncios imobiliários. Suas assinaturas garantem um diferencial relevante ao produto” (COSTA, 2004, p. 95). A imagem de Jaime Lerner foi exaustivamente explorada devido a sua atuação em Curitiba e sua condição de renome no urbanismo internacional. De acordo com o representante da Luciano Cavalcante Imóveis¹¹⁰, investidores de outros estados chegaram a adquirir lotes do empreendimento só porque ele foi projetado pelo urbanista, totalmente baseado na confiança em seu trabalho.

Entretanto, mesmo os loteamentos mais simples ou voltados para um público de renda mais baixa tendem a imitar, de uma forma ou de outra, o discurso publicitário daqueles de maior porte. Frases como estas são comuns nos mais variados tipos de empreendimentos: “Aqui o futuro já chegou!”, “Progresso em foco”, “Morar perto de tudo e longe do caos da cidade é um privilégio para poucos”, “Um loteamento para quem valoriza a qualidade de vida”, “É hora de viver bem [...] com infraestrutura de qualidade”, “Venha viver junto da natureza!”, “É um ecoempreendimento sustentável contra o desperdício”, “Repleto de vantagens e atrativos que o diferencia dos demais”. Essas frases refletem como as incorporadoras estão atentas à necessidade de apresentar seus produtos como competitivos no mercado, através do reforço do imaginário do entorno do CIPP como lugar de progresso e de valorização futura ou do desejo das elites em se distanciar dos centros urbanos, buscando qualidade de vida e proximidade com a natureza.

Nessas afirmações, percebe-se que além das características simbólicas inerentes ao produto imobiliário, sua localização também pode ser explorada, como já observava Rufino (2016) em Fortaleza. A facilidade de acesso entre os empreendimentos e outras localidades de importância é fortemente destacada, traduzida não nos vários quilômetros a serem percorridos, mas nos poucos minutos necessários para chegar até elas (Figuras 46 e 47). Dependendo do seu padrão, as estratégias publicitárias de divulgação do produto imobiliário

¹¹⁰ Leonardo, entrevistado em 19/09/2018.

se diferenciam. Por isso, loteamentos voltados para os trabalhadores do CIPP costumam destacar a proximidade do complexo, elemento estruturante do território que os *resorts* e condomínios mais voltados para o turismo nem sequer mencionam. Nesses casos, praias e lagoas são o maior destaque. Em ambos, Fortaleza aparece como o elemento mais citado devido à sua centralidade na RMF e no Ceará.

Por outro lado, a ideia de proximidade à natureza intocada vem como legitimação da implantação de loteamentos em lugares inóspitos e distantes de outras aglomerações urbanas. Há diferentes maneiras de dizer que um empreendimento é próximo à natureza, que a respeita e a preserva. Por exemplo, muitos deles estão associados a corpos d'água naturais, o que implica a delimitação de APP no seu entorno prevista pelo Código Florestal. Mesmo que seja uma obrigação exigida por lei, a preservação ambiental é mostrada como um diferencial do projeto, como prova de que quem tem consciência ecológica escolhe morar no loteamento X ou Y. O Cidade Cauype e o Banana *Residencial Club* são a máxima disso, pois parcelaram apenas metade da área total que poderiam com o intuito de deixar mais áreas livres e verdes, o que os diferencia dos demais e conseqüentemente os valoriza. Apesar da preservação ambiental de áreas verdes ser algo positivo, a intenção por trás dessa escolha é claramente o aumento da rentabilidade dos empreendimentos acima de qualquer outro motivo¹¹¹.

A natureza e a sustentabilidade têm um destaque tão grande nos empreendimentos estudados, que dos 29 abordados, 14 tem em seu nome alguma palavra que remete a elementos naturais específicos ao entorno do CIPP ou não¹¹². Não foi à toa que o *Smart City Laguna* é conhecido internacionalmente por PLANET *Smart City*, fazendo uma alusão à empresa responsável pela sua idealização, porém essa valorização da natureza foi observada como tendência local pela empresa, que criou um novo nome mais chamativo para o mercado local¹¹³.

Apesar da natureza primitiva ser almejada, se ela não seguir o padrão pré-estabelecido pelo mercado, “os elementos que não são esteticamente sedutores são extirpados ou retocados” (HENRIQUE, 2011). Uma amostra disso é o condomínio fechado *Ecopark Bonneville* Lagoa Esmeralda (Figura 48), que dentre seus equipamentos de lazer enumera:

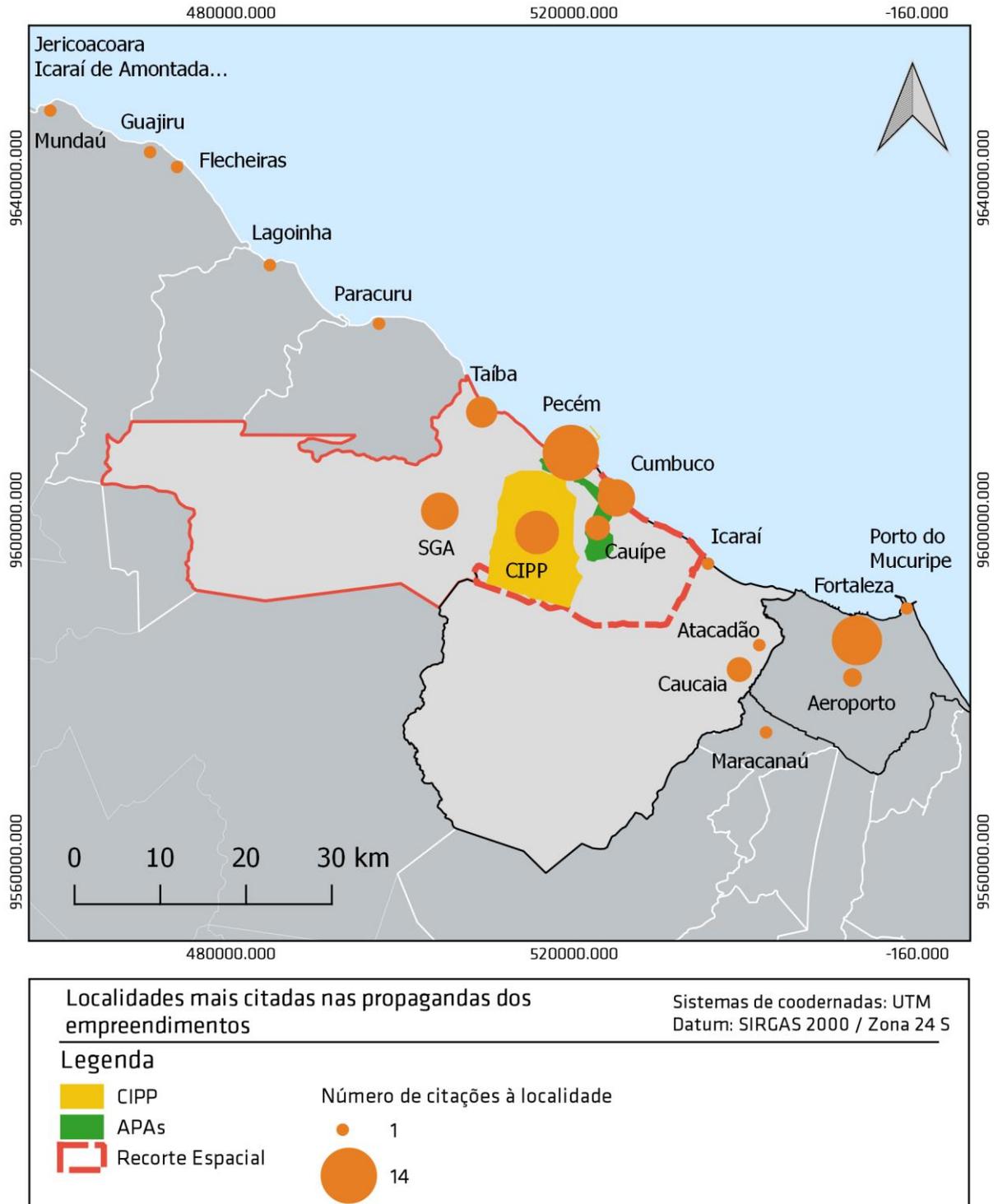
¹¹¹ Como foi percebido na fala de Luciano Cavalcante, fundador da Luciano Cavalcante Imóveis que é responsável pelo Cidade Cauype, entrevistado pelo LEHAB em 05/05/2017.

¹¹² Alguns exemplos: Jardins do Pecém; Brisa das Flores; Parque da Liberdade; Vila Cauípe; Banana *Residencial Club*, dentre outros.

¹¹³ De acordo com o observado nas páginas *online* oficiais do empreendimento em inglês e em português.

jardim zen com capela para casamentos; casa na árvore; paisagismo exuberante com espaços de meditação ecumênico; lagoa com patos e três ilhas; peixes ornamentais e orquidário.

Figura 46 – Localidades mais citadas nas propagandas dos empreendimentos



Fonte: Mapa produzido pela autora de acordo com o material publicitário reunido, sobre base do Censo IBGE 2010.

Figura 47 – Exemplos de materiais publicitários indicando a localização dos empreendimentos *Portucale* (SGA) e *Kauai* (Caucaia), respectivamente.



Fonte: Página oficial do empreendimento *Portucale*, disponível em <http://www.amneju.com.br/portucale-pecem/>; e *Kauai*, disponível em: <http://www.loteamentokauai.com.br/>. Acesso em 18 jun. 2019.

Figura 48 – Natureza forjada no *Ecopark Bonneville* Lagoa Esmeralda.



Fonte: Imagem de anúncio da OLX disponível em: <https://ce.olx.com.br/fortaleza-e-regiao/terrenos/lote-no-ecopark-boneville-na-caucaia-609941552>. Acesso em 21 maio 2019.

Já a segurança é uma outra dentre as mais citadas questões em 13 dos objetos estudados, principalmente àqueles voltados para públicos de renda mais alta. Segundo os agentes imobiliários entrevistados, isso se explica pelo aumento da insegurança na capital e no restante do estado, que já atinge as faixas de renda mais baixas. O muro é a principal solução sugerida, por isso o representante da TLT Empreendimentos¹¹⁴ comenta em entrevista sobre os estudos feitos pela incorporadora objetivando, no futuro, viabilizar condomínios

¹¹⁴ Luís Henrique, representante da TLT Empreendimentos responsável pelo Cidade Nova (SGA), entrevistado em 03/10/2018.

fechados para esse público de renda mais baixa. Além disso, rondas armadas motorizadas e portarias 24 horas também são postas como solução ao crescente sentimento de insegurança.

A capitalização como condição de realização da valorização do imóvel (terreno e/ou espaço edificado) está envolvida profundamente com essas ideologias de sustentabilidade, segurança e importância de se ter uma casa própria (VOLOCHKO, 2015). No entanto, no entorno do CIPP, ela também se mostra quando são oferecidos lotes como ótimas oportunidades de investimento. Há 10 loteamentos e 1 condomínio fechado que exploram e reforçam a mercantilização da terra com o objetivo de atrair um público que não necessariamente irá morar no local. Fortalece-se, então, o processo de especulação imobiliária, a partir do momento em que o comprador passa a encarar aquela propriedade como parte de seu patrimônio, deixando-a vazia enquanto seu preço sobe sem nenhum esforço. À medida que o seu caráter mercadológico se torna prioridade, os indivíduos passam a ser encarados principalmente como consumidores (ROLNIK, 2015).

Nas propagandas, “investir” aparece como sinônimo de um futuro financeiramente seguro que pode ser atingido por meio da aquisição de terras. O CIPP não poderia deixar de ser citado, já que foi o responsável por toda a valorização ocorrida na área. Ele é apresentado como garantia de um futuro brilhante para SGA e Caucaia, que já atraiu muitos investimentos e tende a valorizar cada vez mais seu entorno (Figura 49). Por isso, é comum que as páginas de divulgação dos empreendimentos tragam manchetes sobre o crescimento da influência do porto e a vinda de novas indústrias, resgatando até o discurso do Governo do Estado de que o Ceará é a “esquina do atlântico”.

Quando se trata dos preços médios dos lotes¹¹⁵, percebe-se que eles variam em quatro categorias distintas. Em primeiro lugar, o mais comum é o modelo de loteamento mais básico possível, aparentemente voltado para trabalhadores do CIPP que não tenham uma renda tão alta. Esse tipo de loteamento custa em média R\$ 33.600,00¹¹⁶ e pode sofrer alterações de acordo com a proximidade de núcleos urbanos mais consolidados. O loteamento mais barato encontrado foi no *Violette Village*, futuro lar de uma indústria de beneficiamento da cera de carnaúba, disponível para venda por R\$ 16.000,00. Esse preço tão baixo, se comparado aos demais, só foi possível por causa do terreno, implantado nas proximidades inóspitas do Croatá, e da menor qualidade de suas infraestruturas e de serviços urbanos, como, por exemplo, a entrega das vias na piçarra, sem calçamento.

¹¹⁵ Valores até agosto de 2018.

¹¹⁶ Dado calculado a partir de uma média simples.

Figura 49 – Exemplos de propagandas dos empreendimentos Novo Bairro, Kauai e Cidade Cauype, respectivamente

O melhor uso do capital não é fazer dinheiro, mas sim fazer dinheiro para melhorar a vida.

Ford, Henry

Investimentos

- 1- CSP representa incremento de 48% no PIB do Ceará
- 2- ZPE Ceará é reconhecida como melhor Zona Franca das Américas
- 3- GUANGDONG ENERGY vai instalar refinaria de US\$ 6 bilhões no Ceará
- 4- Pesquisa revela crescimento econômico na região do CIPP entre 2010 e 2015
- 5- Porto do Pecém registra meio milhão de toneladas de placas de aço embarcadas
- 6- O Ceará ficou em 3º lugar entre os estados com maior investimento absoluto em 2015, atrás apenas de São Paulo e Rio de Janeiro






UMA CIDADE QUE NASCE COM UM GRANDE FUTURO.

Você escolhe: investir ou morar.
A exemplo das grandes cidades mundiais como Seul, Dubai e Panamá. Pecém, no litoral cearense, está se consolidando como uma "zona especial de desenvolvimento" e se destina para ser um hub internacional.

Estar perto do diferencial competitivo do Ceará.
O Pecém congrega empreendimentos grandiosos como a Companhia Siderúrgica e um Terminal Portuário. Numa área total de 4.376.221m², apenas 34% são áreas destinadas a venda, nasce a Cidade Cauype, um projeto de comunidade planejada e idealizada por um dos mais importantes escritórios de arquitetura do país, Jaime Lerner.

Abrir uma porta para o mundo.
Pecém nasce como um hub, possui infraestrutura em porto, siderúrgica, dezenas de empresas e estradas podendo explorar ao máximo suas potencialidades de investimentos, sendo uma porta de entrada e saída do oceano Atlântico e do Pacífico, via o Canal do Panamá.

Fonte: Respectivamente, *web site* oficial do Loteamento Novo Bairro, disponível em: <http://www.novobairrosga.com.br/>; *web site* oficial do Loteamento Kauai, disponível em <http://www.loteamentokauai.com.br/>; Revista Cidade Cauype, disponível em: <https://issuu.com/sinteseunicomunicacao/docs/revista-cidade-cauype>. Acesso em 14 maio 2019.

Nesse nicho, o Loteamento *Smart City Laguna* é uma exceção por estar longe de ser um projeto convencional. A sua localização, também no Croata, e o lote diminuto fizeram com que o bairro planejado conseguisse se lançar no mercado há 4 anos atrás por um pouco mais de R\$ 13.000,00, fazendo com que famílias de uma faixa de renda um pouco menor

pudessem ter acesso a um loteamento “padrão *Alphaville*”, de acordo com as palavras do representante da SG Empreendimentos entrevistado¹¹⁷. Em contraposição, um dos loteamentos mais caros é o Cidade Cauype. De acordo com o representante da imobiliária responsável, o interesse de fazer empreendimentos economicamente mais acessíveis seria dos empreendedores que tivessem interesse em construir HIS por conta própria.

Quando o padrão de parcelamento comum é pensado visando um público de renda um pouco mais alta, a quadra esportiva, a churrasqueira, o salão de festas e a pista de *cooper* agregam valor ao projeto. Apenas 3 loteamentos se encaixam nesse perfil, Royal Ville, Kauai, Vila do Porto/Vila Cauípe, tendo o valor médio de R\$ 44.600,00.

O restante dos empreendimentos voltados para o público de alta renda são condomínios fechados de infraestrutura completa, distribuídos principalmente por Caucaia. Eles possuem lotes de tamanhos maiores e trazem mais equipamentos com melhor qualidade, inclusive resignificados para passar a ideia de que são “diferenciados” ou “exclusivos”, como, por exemplo, o salão de festas que vira *Club House* no *Ecopark Bonneville* Lagoa Esmeralda. Se trata de um contraste claro no cenário de escassez de redes básicas de esgoto, água e energia para grande parte da população local dos dois municípios. Eles podem ser encontrados em média por R\$ 89.700,00 e são adquiridos principalmente por funcionários de grandes cargos no CIPP¹¹⁸.

É importante resgatar os dois condomínios fechados mais antigos, ainda voltados para a prática de veraneio: *Garrote Village* (1997) e o *Village* das Palmeiras (2004). Mesmo que sofisticados para a sua época, contando com portaria 24h e espaços de convivência, não foram completamente vendidos e, com a vinda de outros concorrentes mais modernos, tiveram seus preços desvalorizados a uma média de R\$ 42.500,00.

Por fim, há opções de apartamentos finalizados para clientes que não tenham interesse em construir sua própria casa. Eles estão numa média de preço de R\$ 293.000,00, localizados dentro de grandes *resorts* e condomínios de aluguel por temporada, o *Taíba Beach Resort* em SGA, *Wai Wai Cumbuco Residence* e *VG Sun* no Cumbuco. A experiência de moradia nesses empreendimentos gira em torno do lazer, do esporte aquático e do conforto do morador, agregando serviços *pay-per-use*¹¹⁹ à moradia, como *spa* e apoio babá. O *VG Sun*, em particular, permite o acesso de seus moradores a todos os serviços no *resort* Vila Galé, já

¹¹⁷ Thomas, entrevistado em 25/09/2018.

¹¹⁸ De acordo com a corretora imobiliária entrevistada, Fátima, em 28/08/18.

¹¹⁹ Uso mediante pagamento.

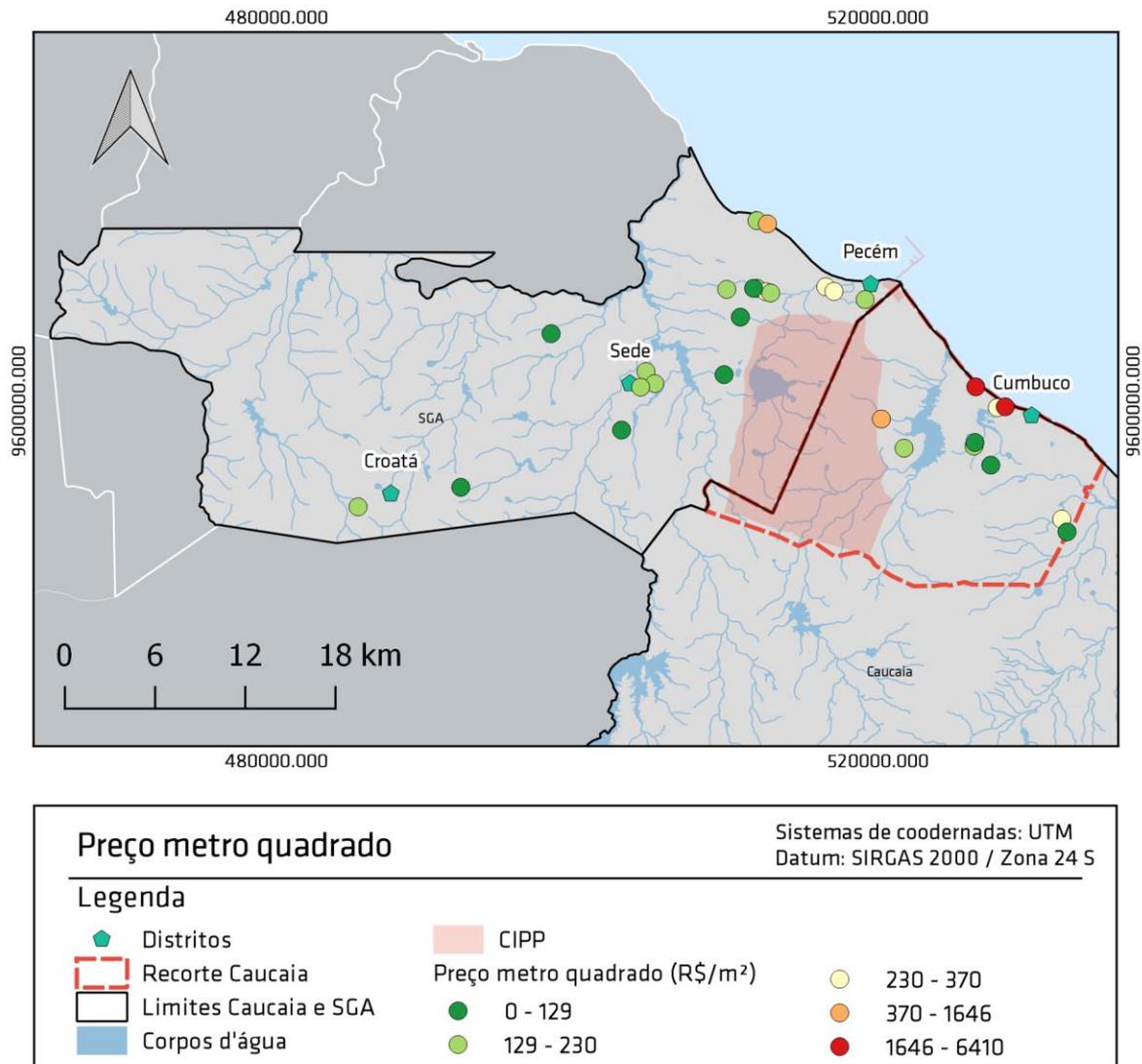
que são da mesma franquia. Assim, os três têm seu público composto principalmente de estrangeiros ou pessoas de outros estados que querem ter uma segunda residência no Nordeste, constituindo-se nos empreendimentos que estão mais próximos à lógica do turismo. Mesmo assim, trabalhadores de alto escalão do porto e das indústrias adquiriram algumas unidades devido à proximidade do trabalho¹²⁰. A partir da espacialização do valor do metro quadrado, podemos concluir que os empreendimentos de maior padrão estão localizados próximos à orla e em Caucaia (Figura 50), relacionados de um jeito ou de outro com a atividade turística.

Para que possamos melhor entender a magnitude desses valores, buscou-se o valor do metro quadrado em empreendimentos semelhantes situados em distintos pontos da RMF de modo a comparar com o valor médio levantado nesta dissertação. Esses três loteamentos foram selecionados a partir de uma busca no ZAP Imóveis, ProTerras e Viva Local, ferramentas de compra e venda de imóveis, buscando os anúncios mais recentes, respeitando o recorte temporal da pesquisa. O loteamento “Lindival Freitas” foi construído pela TLT Empreendimentos, empresa famosa por trabalhar com o setor popular, também presente em SGA, e se localiza no bairro fortalezense Granja Portugal, área historicamente ocupada pela população de baixa renda. Já o “Vilas do Lago” foi implantado em Messejana, bairro que pertence ao novo eixo de expansão sudeste típico de classes mais altas. Já o condomínio fechado *Alphaville* está localizado no município de Aquiraz, franquia conhecida pelos seus empreendimentos de alto padrão.

Quando comparamos os valores dos empreendimentos de SGA e Caucaia às áreas mais valorizadas da RMF (Tabela 2), percebemos o quanto o produto imobiliário produzido no recorte investigado é barato, indicando que a valorização das terras causada pelo CIPP ainda está a passos curtos, mesmo que velozes. Ainda há obstáculos a serem ultrapassados para que a área se valorize ainda mais, citados por todos os agentes imobiliários entrevistados, como, por exemplo, melhoria infraestrutural e a necessidade de expansão do CIPP.

¹²⁰ De acordo com dados da representante da Flat Shop Imobiliária, Carmen, entrevistada em 09/10/2018.

Figura 50 – Preço por metro quadrado do terreno nos empreendimentos.



Fonte: Mapa produzido pela autora sobre base do Censo IBGE 2010.

Tabela 2 - Comparação de preços do m² em SGA/Caucaia com Fortaleza/Aquiraz

Em Caucaia/SGA ¹²¹	Valor do m ² médio	Valor do m ² médio	Comparação
Loteamentos para baixa renda	R\$147,71/m ²	R\$ 221,40/m ²	Lindival Freitas - Fortaleza
Loteamento para média renda	R\$ 233,00/m ²	R\$ 503,33/m ²	Vilas do Lago - Fortaleza
Condomínio Fechado	R\$ 272,00/m ²	R\$ 615,38/m ²	Alphaville - Aquiraz

Fonte: Tabela produzida pela a autora com base em informações de sites de anúncio de venda de imóveis, como ZAP Imóveis, ProTerras, OLX e Viva Local.

¹²¹ A tipologia apartamento não foi utilizada nessa comparação, tendo em vista a grande variedade de preços entre os produtos de Fortaleza.

Aqui se encerra a caracterização geral dos empreendimentos levantados no entorno do CIPP. No entanto, um loteamento que foge da curva do comum e que se destaca entre eles é o *Smart City Laguna*, que além da sua proposta de “cidade inteligente”, se mostra inserido de forma muito mais profunda nos processos contemporâneos de mercantilização da terra na era do neoliberalismo e da globalização, por conta da sua origem italiana e do apelo global que suas estratégias de *marketing* tem tido. Por isso, ele será aprofundado no item seguinte, construído por meio do levantamento de material publicitário, entrevista com o representante da SG Empreendimentos¹²² e com um corretor imobiliário responsável¹²³, além de uma visita de campo *in loco*.

4.5 Produto imobiliário em ascensão: *Smart City Laguna*

Dois empreendimentos se destacam dos demais pelo seu desenho e parcelamentos diferenciados, afirmando que não tem o intuito de simplesmente parcelar o solo, mas também construir “cidade”. O primeiro é o Cidade Cauype, loteamento aberto de 437ha às margens do Lagamar do Cauípe, em Caucaia, realizado pela incorporadora cearense Luciano Cavalcante Imóveis e projetado em parceria com o arquiteto Jaime Lerner. O segundo, é o *Smart City Laguna*, também aberto, com 330ha, localizado no distrito de Croatá em SGA, realizado pela empresa ítalo-britânica PLANET, representada no Brasil pela SG Empreendimentos.

Seu diferencial se dá primeiramente pelo seu porte, apesar de que o termo “cidade” não seja o mais adequado, trata-se de empreendimentos na escala de um bairro. Entende-se por “fazer cidade”, a formação de uma comunidade sustentada nos seguintes pilares básicos, expostos em seus materiais publicitários: grande área habitacional com infraestrutura completa; multiplicidade de oferta de serviços e comércio para seus moradores; sustentabilidade; inovação; moradia; trabalho; mobilidade; lazer; segurança; todos em um só lugar. Ou seja, há uma preocupação em induzir desde o início a diversidade de usos, ao contrário dos outros loteamentos em que a realização dessa mistura fica a cargo do desejo individual de cada proprietário do lote.

Apesar de serem vendidos como inovações no mercado imobiliário, eles seguem os mesmos padrões do urbanismo modernista exposto na Carta de Atenas de 1933, como

¹²² Thomas, realizada em 25/09/2018.

¹²³ Marcelo, realizada em 23/02/2019.

Baitz (2017) já identificou anteriormente. Utiliza-se as diretrizes modernas, como: liberar uma maior quantidade de superfícies verdes; implantar recuos em torno das edificações para melhor ventilação; dar maior eficiência ao sistema viário público; e zonedar porções exclusivas para residências, comércio e serviços e lazer.

As inovações ficam por parte do Cidade Cauype, no sentido de que os princípios do Novo Urbanismo foram usados como ponto de partida do projeto. Na prática, isso significou a sugestão de uma espécie de Plano Diretor do loteamento que indica algumas áreas onde deverá haver uso misto, o que traria mais segurança para os seus moradores, como diz a Carta do Novo Urbanismo Americano (MACEDO, 2007).

Já o *Smart City* Laguna foi mais ousado, se apresentando como uma *Smart City*¹²⁴ por conta dos recursos tecnológicos ofertados aos clientes. O sucesso na mídia e nas vendas foi tamanho que o próprio Cidade Cauype começou a se utilizar do termo para se promover, apesar de não poder ser considerado uma *Smart City* propriamente dita.

Mas então, o que seria uma *Smart City*? Apesar de ser ainda um conceito em construção, Rizzon *et al.* (2017) concluem que é uma prática de planejamento urbano mediado por Tecnologias de Informação e Comunicação e Internet das Coisas¹²⁵, no qual o engajamento da população é crucial na implantação e funcionamento das tecnologias *smart*. Dispositivos eletrônicos, como: celulares, *tablets*, GPS e centrais de controle e monitoramento, são postos em prática para gerir o espaço de forma mais eficiente. Por exemplo, a elaboração de novos algoritmos para semáforos, monitoramento de espaços públicos, dimensionamento da rede de saúde e educação são alguns exemplos de estratégias auxiliadas pela tecnologia para a resolução dos problemas urbanos (BAITZ, 2017). Tendência essa que já vinha sendo identificada por Milton Santos, ao explicar que:

Nunca na história do mundo houve um subsistema de técnicas tão invasor. [...] Esses sistemas técnicos do mundo presente tendem a competir vantajosamente com os sistemas técnicos precedentemente instalados, para impor ao uso do território ainda mais racionalidade instrumental. Nesse sentido, poderíamos dizer que, num território como o do Brasil, há espaços trabalhados segundo racionalidades duras, precisas, densas e espaços trabalhados segundo racionalidades moles, tolerantes, ténues. Nestes a racionalidade instrumental é fraca ou espasmódica, enquanto em outras áreas, como, no Brasil, a maior parte do Estado de São Paulo, tal racionalidade é uma presença e uma necessidade permanentes. É o contraste entre espaços "burros" e espaços "inteligentes". Nestes, há mais necessidade e densidade da informação; nos espaços "burros" a informação é menos presente e menos necessária. Os espaços

¹²⁴ Cidade Inteligente, entretanto, neste texto, o termo em inglês foi adotado por estar difundido no mundo inteiro, e carregar uma carga simbólica que o termo em português não conseguiria.

¹²⁵ Para definição desses termos, ver Rizzon et al (2017) e Baitz (2017).

inteligentes, espaços da racionalidade, coincidem com as frações do território marcadas pelo uso da ciência, da tecnologia e da informação. (1997, p. 157)

Smart Cities como *Songdo*¹²⁶ (Coréia do Sul), *Masdar City*¹²⁷ (Abu Dhabi) (Figura 51) e Singapura¹²⁸ tem sido modelos de eficiência e prosperidade no atual contexto globalizado competitivo. Contudo, a PLANET veio para SGA com a ideia de construir, numa escala menor e com menos capital, a primeira *Smart City* social do mundo, tendo em vista que as demais têm seu acesso limitado às faixas de população de renda muito alta.

Figura 51 – Songdo (Coréia do Sul) e Masdar City (Abu Dhabi), respectivamente



Fonte: Petit e White (2018) e página oficial da CNN, disponível em: <https://edition.cnn.com/style/article/conversation-masdar-city-lee/index.html>. Acesso em 18 jun. 2018.

A partir disso, este item busca analisar criticamente o loteamento ítalo-britânico, tendo em vista seu caráter de exceção na origem do capital investido e nas inovações tecnológicas que promete trazer. É importante destacar que seu caráter de excepcionalidade no padrão dos demais empreendimentos no entorno do CIPP se aproxima das tendências homogeneizadoras mundiais, se inspirando nos modelos dessas outras *Smart Cities* citadas.

O grupo PLANET começou numa *startup* que realizou projetos “inteligentes” em pequena escala na cidade de Turim, na Itália. Após os sócios reunirem o capital necessário (30 milhões de dólares), começaram a prospectar o local ideal para implantar seu projeto piloto de uma utopia, uma cidade inteligente acessível a todos. Um artigo da revista *The Economist* os convenceu de que SGA era o local ideal por conta das perspectivas positivas em relação ao

¹²⁶ Cidade construída do zero, uma recriação de Manhattan em 600ha por 40 bilhões de dólares na Coréia do Sul. Atualmente, 16 anos após sua inauguração, parece uma “cidade fantasma” por conta do seu alto custo de vida que afasta moradores (PETTIT; WHITE, 2018).

¹²⁷ Cidade de 650ha no oriente médio, anunciada pela primeira vez em 2008, construída por 15 bilhões de dólares para ter impacto ambiental negativo. Atualmente ela é mais um lugar rentável para empresas do que uma cidade habitada (MCARDLE, 2018).

¹²⁸ Cidade Asiática considerada uma das mais “inteligentes” por suas políticas públicas inovativas, também é uma das mais caras de se viver no mundo (CHEEMA, 2019).

CIPP e porque o Brasil é um país de grande déficit habitacional, especialmente na faixa de renda de zero a três salários mínimos¹²⁹, o que significaria uma grande demanda. É importante destacar que essa *Smart City* poderia ter sido implantada em qualquer lugar do mundo, já que o seu projeto pouco se relaciona com qualquer particularidade local que o município possa ter, mas foi graças ao cenário globalizado de aproximação dos lugares que permitiu a vinda de um grupo estrangeiro com relativa facilidade.

A CIDADE INTELIGENTE SOCIAL é uma evolução do conceito tradicional de cidade inteligente. Proporciona aos cidadãos um alto padrão de infraestrutura, inovações, projetos e tecnologias. É um projeto resiliente, inclusivo e acessível, com ecossistemas urbanos inteligentes projetados para garantir a todos os grupos sociais melhor qualidade de vida. Tecnologias inteligentes são implementadas em conjunto com o planejamento urbano sustentável. Isso promove o uso responsável dos recursos e o consumo de energia, reduz a poluição e melhora a qualidade dos serviços prestados aos cidadãos. Produtos inteligentes e melhores práticas atualmente disponíveis no mercado são selecionados e integrados ao design de ambientes urbanos. Desta forma, demonstramos como a inovação tecnológica no contexto urbano planejado é mais acessível, sustentável e socialmente inclusiva para os moradores do que os bairros tradicionais. A Primeira Cidade Inteligente Social do Mundo é chamada *Smart City Laguna*. É uma cidade inteira desenvolvida pela SG Desenvolvimento, em construção em São Gonçalo do Amarante, Ceará, Brasil. O projeto da Cidade Inteligente Social utiliza um modelo financeiro visionário e sustentável, baseado na economia de escala e combinado com a inovação. É capaz de transformar o comum em algo revolucionário. (Reprodução do material publicitário online no site oficial do empreendimento, disponível em: <https://smartcitylaguna.com.br/>. Acesso em: 11 maio 2019)¹³⁰.

Suas obras se iniciaram por volta de 2015, quando foi iniciada a construção da primeira etapa composta por 90ha de área residencial e comercial, em 1.808 lotes, e industrial já finalizadas. As obras da segunda etapa se iniciaram recentemente com a entrega da primeira e deve ser finalizada até 2021, totalizando 330ha de empreendimento e cerca de 10mil lotes residenciais e comerciais.

As inovações tecnológicas propostas pela incorporadora serão implementadas gradualmente, à medida que houver o seu adensamento. Aliadas às estratégias de desenho urbano e às atividades sociais promovidas pela PLANET (Quadro 05), a empresa idealizou um bairro para aqueles que querem participar de uma comunidade heterogênea e unida que vive em harmonia com o meio ambiente, mediante a ajuda de inovações tecnológicas.

¹²⁹ Aproximadamente 89,6% (VOLOCHKO, 2015).

¹³⁰ Destaque nosso para os termos chave, repetidos em todo o material publicitário levantado do empreendimento. Percebe-se que a lógica da competitividade entre lugares e o tratamento da terra como mercadoria é seguida aqui.

Quadro 5 – Inovações da *Smart City* Laguna de acordo com os eixos norteadores do projeto

Eixo	Propostas
Pessoas	<p>“<i>HUB</i> da Inovação”: Biblioteca comunitária, <i>Coworking</i>, capacitação e cursos oferecidos gratuitamente para a população (abertos ao público);</p> <p>Cozinha e Hortas comunitárias;</p> <p>Cinema infanto-juvenil;</p> <p>Biblioteca de objetos;</p> <p>Diretrizes de boas práticas apresentadas aos cidadãos por meio de kits ou cartazes;</p> <p>Serviço de gestão social ofertado pela PLANET nos primeiros anos do funcionamento da <i>Smart City</i>.</p>
Ambiente construído	<p>Hierarquização da rede viária;</p> <p>Calçadas e vias largas, ergonomicamente desenhadas;</p> <p>Materiais de boa qualidade, de padrão europeu;</p> <p>Rede elétrica subterrânea;</p> <p>Mix de usos (porém, setorizados);</p> <p>“<i>HUB</i> do esporte”: espaços projetados para estimular a prática de esportes, espalhados ao longo do empreendimento.</p>
Sistemas Tecnológicos	<p><i>Wi-fi</i> gratuito;</p> <p>Sistema de videomonitoramento;</p> <p>Geração de energia elétrica de fonte renovável (energia cinética solar);</p> <p>Ilha de recarga para carros elétricos;</p> <p>Totens interativos com informações sobre o bairro;</p> <p>Aplicativo para <i>smartphone</i> da comunidade PLANET APP, com funções que permitem o monitoramento do consumo de energia e água, o apoio a economia criativa, oferta de serviços como carros e bicicletas compartilhadas, e a interação entre os moradores visando uma comunidade unida.</p>
Recursos do Ecossistema	<p>Iluminação pública inteligente (LED);</p> <p>Técnicas de paisagismo xeriscape;</p> <p>Pavimentação permeável;</p> <p>Reaproveitamento das águas da chuva;</p> <p>Coleta seletiva inteligente;</p> <p>Preservação da lagoa aos fundos do loteamento;</p> <p>Sistema de ciclovias, desestimulando o uso do carro.</p>

Fonte: Quadro elaborado a partir do material publicitário levantado e entrevistas feitas com representante da SG Empreendimentos e corretor imobiliário responsável pelas vendas do loteamento.

A preocupação com sustentabilidade aparece como um dos pilares principais na idealização do projeto. O loteamento é aberto, por isso a ideia é que outros moradores do Croatá e de SGA frequentem essas áreas livres e os demais equipamentos urbanos e de lazer, sob a perspectiva de que ele faz parte da cidade, então deve se abrir para ela. Uma outra forma que a PLANET tem de se abrir para a comunidade local é por meio da oferta de capacitações e cursos gratuitos. Todavia, essa postura se contradiz com a solução sugerida para garantir a segurança de seus futuros moradores: as ruas são monitoradas por câmeras 360° que funcionam 24 horas por dia, cuja filmagem está disponível no aplicativo da comunidade. Caso algum desconhecido seja identificado nas filmagens, o morador poderá perguntar no *chat* exclusivo do *Smart City* se aquela pessoa é convidada de um dos seus vizinhos. Caso não seja, há uma função no próprio aplicativo que contacta a polícia para abordar esse desconhecido.

Essa situação é suficiente para desencorajar cidadãos externos a frequentar espaços que deveriam ser públicos, já que abre espaço para atitudes preconceituosas dirigidas de acordo com a raça ou classe desses visitantes externos. Além disso, as quadras com ruas sem saída são desenhadas de forma que elas possam ser muradas e ter seu acesso controlado (Figura 52), o que pode levar a criação de até 60 condomínios fechados dentro dos 330ha.

Figura 52 – Planta *Smart City Laguna*



Fonte: *Site* oficial do empreendimento. Disponível em: <https://smartcitylaguna.com.br/empreendimento/>. Acesso em 11 maio 2019.

A PLANET deverá assumir nos próximos 10 anos um papel de preceptor para a comunidade, se certificando que as tecnologias funcionem de maneira correta, que a população se integre em comunidade e que a prefeitura cumpra seu acordo de cuidar dos equipamentos públicos, os quais serão totalmente construídos pela própria incorporadora. Um outro papel da PLANET é de fiscalizar as obras individuais, já que como os lotes vendidos são vazios, é preciso se certificar de que a adoção do tipo arquitetônico de habitação unifamiliar não será desrespeitado, levando assim os proprietários dos lotes a aprovarem seus

projetos com o grupo, além da aprovação da SEMURB. Essa soberania do grupo PLANET deve ser aceita pelos futuros moradores no ato da compra, já que quando se adquire um lote, não são apenas aqueles metros quadrados de terra que estão sendo vendidos, mas também toda uma ideologia de viver bem e viver “inteligente”, havendo assim o interesse de que ela seja posta em prática e mantida. Dessa forma, os agentes privados passam a tomar novos papéis como gestores urbanos de espaços seletivos, assumindo que a prefeitura de SGA não seria competente o suficiente para se responsabilizar por suas obrigações.

Por si só, limitar as zonas residenciais a somente um tipo arquitetônico já causa certa homogenia no espaço ou mesmo uma monotopia, uma vez que numa cidade formada organicamente há uma variedade grande de mistura de usos e soluções construtivas. Esse processo é agravado pela oferta de um projeto arquitetônico gratuito pela SG Empreendimentos, já aprovado na prefeitura, como brinde para quem adquirir um lote. Essa estratégia é um incentivo para que os compradores iniciem as obras em seus lotes o quanto antes para ocupar o *Smart City Laguna* e efetivamente comecem a morar lá. Esses projetos são os mesmos das casas geminadas construídas pela SG Empreendimentos (Figura 53), que fazem parte de um conjunto de 1800 unidades, sendo delas 10% apartamentos em uma pequena zona onde é possível verticalizar até três pavimentos. Essas unidades estão sendo construídas tanto para estipular um padrão a ser seguido, como já foi feito em antigos loteamentos de Fortaleza (ALDIGUERI, 2017), como também para acelerar a ocupação e consequentemente valorizar ainda mais o empreendimento.

Figura 53 – Casas construídas pela SG Empreendimentos.



Fonte: Acervo da autora.

As residências seriam construídas seguindo o padrão europeu, sem muros. Contudo, ao iniciar as vendas, foi preciso fazer adaptações no projeto para que ele se

adequasse melhor às exigências do mercado local que exigiam muros devido ao crescente sentimento de insegurança em Fortaleza e região metropolitana. Elas estão construídas nos lotes menores, de 150m², e seus diferentes modelos, visando atender a diferentes tipos de família, variam entre 55 a 75m², valendo a partir de 97 mil reais. Sua inspiração foi nas exigências mínimas construtivas exigidas pela Caixa no programa MCMV faixa 2, para reforçar o caráter social do empreendimento, apesar do financiamento ter sido feito totalmente com a incorporadora.

Na verdade, essa proposta se mostra controversa em muitos pontos. De fato, as tecnologias “inteligentes” não terão custos extras para o morador, custeados por um sistema de publicidade no aplicativo para *smartphone* da comunidade. Fora isso, as parcelas são realmente baixas, estando atualmente por 215 reais¹³¹. O processo inteiro é extremamente facilitado, já que a negociação é feita diretamente com a incorporadora, então apenas documentos básicos são exigidos, sem conferir sequer se o nome do comprador apresenta impedimentos no SERASA ou SPC por alguma inadimplência. Contudo, esse valor corresponderia a 21% da renda¹³² de uma família que ganha 1 salário mínimo mensalmente, grupo que, em teoria, está dentro do público alvo do empreendimento. Essa proporção se torna ainda mais agravante se considerarmos que esse valor corresponde a apenas o valor do lote e o proprietário ainda precisará pagar pela construção da casa.

Por outro lado, no início, o lote custava um pouco mais de 13 mil reais, o que de fato é um valor baixo para a região. Entretanto, com a finalização da primeira etapa, com o trabalho de *marketing* feito e com a vinda de alguns poucos moradores e uma indústria¹³³ na zona correspondente, o preço da terra valorizou 240% em zonas comerciais e 170% nas residenciais. Hoje, o valor do lote mais simples está por 36 mil reais e não há nenhuma barreira que impeça essa valorização absurda que impossibilita o acesso aos lotes por grupos de baixa renda. Na verdade, isso é exaltado com orgulho pelos representantes da SG Empreendimentos e a perspectiva da incorporadora é que esse valor aumente em mais três vezes nos próximos anos.

Por isso, a compra para investimento tem tido uma propaganda forte para além do estabelecimento de uma moradia. Os próprios corretores imobiliários têm um discurso de destacar que comprar um lote na *Smart City* garante um retorno financeiro melhor do que

¹³¹ Em 11 de maio de 2019.

¹³² R\$ 998,00 em janeiro de 2019.

¹³³ Indústria de pré-moldados altamente tecnológica do mesmo grupo da SG Empreendimentos.

investir no tesouro direto. Por isso, 70% dos compradores do *Smart City Laguna* são de outros estados (São Paulo, Brasília...) e países (Estados Unidos, México, Espanha, Suécia...), o que pode indicar que grande parte dos terrenos ficarão vazios por um tempo, passíveis apenas de valorização no sentido mais fundamental da terra como mercadoria¹³⁴.

O *marketing* foi central na divulgação do sucesso de vendas e de valorização desse empreendimento, aparecendo em mais de 100 matérias de jornais eletrônicos desde 2017, além do uso de mídias com alcance internacional. Por isso, estão sendo prospectadas outras oito *Smart Cities* no Brasil, mais duas no México e outra na Índia, países de perfil semelhante por conta do crescimento econômico aliado às altas taxas de déficit habitacional e desigualdades sociais. Para isso, a incorporadora está se preparando para se abrir na bolsa de valores e assim capturar capital suficiente para continuar a implantar esse produto imobiliário de sucesso¹³⁵.

Apesar do sonho, o que se vê é que o empreendimento está, acima de tudo e mais do que qualquer outro empreendimento residencial da região, alinhado às perspectivas da cidade como negócio, como mercadoria, que tem como papel fundamental a valorização (CARLOS, 2015). Entretanto, não é apenas esse empreendimento que dá indícios de forte mercantilização da terra, causando impactos relacionados a essa questão e outras mais.

Após reunir tantos dados sobre os 29 empreendimentos selecionados, alguns dos impactos da atuação do mercado imobiliário na área foram observados preliminarmente. A seguir, eles serão brevemente discutidos.

4.6 Os impactos da hegemonia do mercado imobiliário: futuro ou presente?

O processo de ocupação do entorno do CIPP é muito recente, e pode ser difícil ainda identificar com clareza todos os impactos ambientais, espaciais e sociais que ele causa ou pode causar. Entretanto, após a análise feita nesse capítulo, algumas possíveis questões já podem ser discutidas com o apoio na literatura existente, notadamente aquelas relacionadas às dinâmicas imobiliárias, foco principal desta investigação científica.

É importante destacar que as seguintes considerações são preliminares, por isso não haverá um aprofundamento maior em sua investigação, pelo menos por enquanto. Entretanto, considerando o conjunto desta dissertação, não seria possível não tocar nesses

¹³⁴ De acordo com o corretor imobiliário do empreendimento, Marcelo, em entrevista dia 23/02/2019.

assuntos, mesmo que brevemente, tendo em vista o cenário pessimista que pode se desenvolver no entorno do CIPP.

4.6.1 A dispersão urbana e a questão ambiental

Inicialmente, a forma dispersa como se deu a implantação dos 29 empreendimentos estudados merece destaque, dado que já foi mencionada algumas vezes. Os impactos da urbanização difusa podem atingir os mais diversos âmbitos da vida humana e natural. Ambientalmente, ela promove a remoção da vegetação nativa com a perda de habitats de alta significância; a diminuição da qualidade da água; maiores enchentes; problemas associados à drenagem natural derivando nas baixadas alagáveis; assim como a diminuição da terra arável. Para além disso, a necessidade de se usar automóveis particulares para vencer as grandes distâncias entre as aglomerações urbanas aumentam a necessidade do consumo de combustíveis poluentes e a construção de vias, abrindo espaço entre os canais e parques naturais para permitir a passagem (SPERANDELLI; DUPAS; PONS, 2013).

No entorno do CIPP, a construção dos empreendimentos, seguindo uma lógica não adensada, levou ao desmatamento e à movimentação de terras em diversos pontos dos dois municípios. Parece irrelevante discutir o consumo elevado de terras num país como o Brasil, de grandes extensões, ou até em municípios como Caucaia e SGA, que têm uma área urbanizada ou urbanizável reduzida frente à quantidade de terras livres, contudo não é por isso que as áreas naturais não precisariam serem preservadas, como se não tivessem nenhuma função no ecossistema como um todo.

Além disso, houve avanços sobre áreas de mangue e lagoas, como foi visto no item 3.4.1, no qual foi abordada a questão normativa. O uso da simples fossa rudimentar ou seca, dado que a fossa séptica nem sempre é a regra naqueles loteamentos e condomínios mais antigos¹³⁵, pode também levar à contaminação dos lençóis freáticos num futuro em que a área consiga consolidar sua ocupação. Ademais, vias asfaltadas que impedem a infiltração natural das águas de chuva e o padrão de baixa densidade e alto consumo de solo são outras escolhas prejudiciais ao meio ambiente.

Vários empreendimentos se utilizam da bandeira da sustentabilidade e preservação da natureza como diferencial de seus projetos, mas definitivamente esse termo

¹³⁵ De acordo com a corretora Fátima em entrevista em 28/08/2018.

está desgastado, usado mais como uma palavra mágica ou fetiche, como explica Diegues (2001). A definição foi colocada pelo Relatório de Brundtland como: “sustainable development is development that meets the need of the present without compromising the ability of future generations to meet their own needs¹³⁶” (ONU, 1987, p. 54). Para além disso, o relatório deixa claro que esses recursos naturais a serem preservados precisam ter seu acesso garantido a todos os setores da população. Seis anos depois, Sachs (1993) viria a expandir este conceito a cinco dimensões, sendo elas a sustentabilidade social, econômica, ecológica, espacial e cultural.

Entretanto, o que se vê no entorno do CIPP é a apropriação privada de lagoas e até de faixas de praia pelos empreendimentos. Há corpos d’água de fato cercados e com acesso restrito aos moradores do empreendimento, como é no caso do empreendimento Vila do Porto e Vila Cauípe. Além disso, mesmo naqueles abertos, onde não há uma barreira física que impeça cidadãos de fora acessar a essas APPs, pode haver um certo constrangimento de um “desconhecido” andar pelas áreas públicas de um loteamento, especialmente quando há câmeras de vigilância e ronda armada. As áreas de praia e margens de lagoas muitas vezes ao serem adaptadas para facilitar seu acesso se tornam muito mais uma extensão do empreendimento como produto, o que ajuda a valorizá-lo. Esse é o caso da praia artificial do Cidade Cauype que se insere muito mais na lógica de privatização do espaço do que na sua democratização para os moradores das redondezas.

Pela quantidade de loteamentos construídos, ao se imaginar um cenário em que todos eles estejam ocupados, a questão do abastecimento de água para essa população também é uma preocupação, já que hoje já existe conflitos por conta da altíssima quantidade necessária para o funcionamento das indústrias, como foi visto no primeiro capítulo.

Além dos problemas ambientais causados pela dispersão, há também aqueles urbanísticos. A desconexão entre os tecidos urbanos pode causar problemas de fluidez de pessoas e veículos, além de que a distância entre os empreendimentos torna mais caro para a prefeitura levar infraestrutura e equipamentos urbanos (KLUG; HAYASHI, 2012). A exigência das prefeituras para que o incorporador se responsabilize pela rede de água, drenagem, esgoto e iluminação elétrica já diminui esses gastos, contudo linhas de ônibus e equipamentos como postos de saúde e escola não tem previsão de construção nos loteamentos mais longínquos, justamente porque aquele pequeno grupo populacional residente não

¹³⁶ “Desenvolvimento sustentável é o desenvolvimento que atende às demandas do presente sem comprometer a habilidade das gerações futuras em atender suas próprias necessidades”, em tradução livre.

compensam os gastos de sua construção. Essas pessoas se tornam então reféns do automóvel privado para acessar aglomerações urbanas maiores. Ressalta-se ainda que a descontinuidade das redes de infraestrutura, para além de encarecer sua implementação, pode vir a deixar comunidades e assentamentos populares sem acesso a essas instalações básicas, criando ilhas superestruturadas no território num mar de irregularidades, o que novamente se mostra como um problema ambiental, além de social.

4.6.2 A produção imobiliária desproporcional

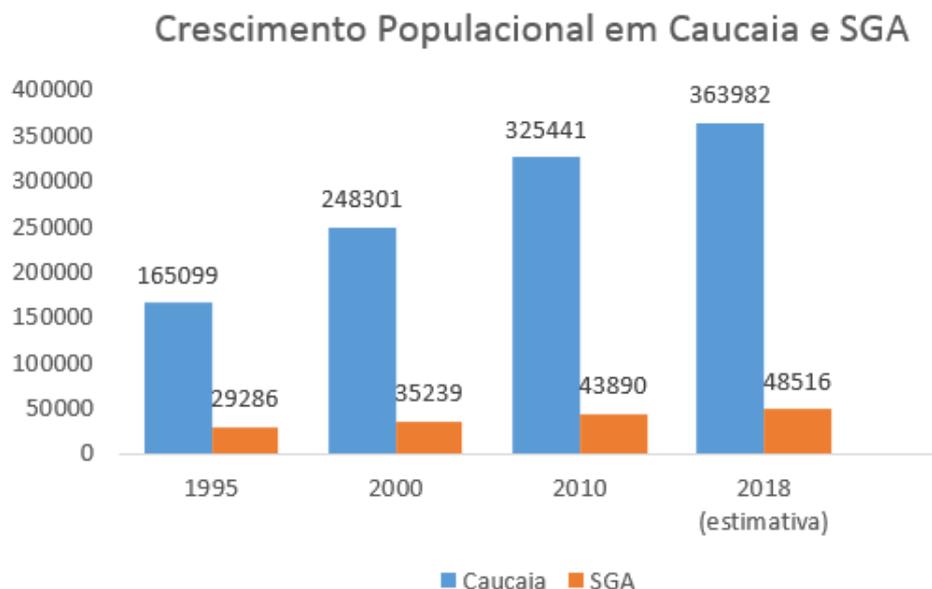
Encarar a ocupação urbana dispersa como problemática não se trataria de uma novidade, entretanto, apesar desses graves impactos ambientais e urbanos já conhecidos pela academia, ainda assim o parcelamento descomedido do entorno do CIPP foi permitido pelas prefeituras. Isso só ocorreu por causa de um poder público altamente afinado com os interesses do mercado imobiliário, legitimados pela crença de que o CIPP traria progresso e crescimento econômico para a região. Todavia, apesar da certeza de que o entorno do CIPP seria uma ótima área para incorporadores investirem, os lotes permanecem vazios.

Inicialmente, a explicação mais simplória possível para esse fato seria a de que as incorporadoras, cegas pelas altas expectativas sobre a possível criação de empregos pelo complexo, calcularam mal a demanda por habitação que surgiria. E de fato, muitos indícios mostram que o cenário de progresso foi superestimado. Uma outra hipótese pode ser o próprio despreparo do setor em compreender a conjuntura econômica em que nos encontramos.

No referente aos aspectos demográficos, por exemplo, a taxa de crescimento histórica dos dois municípios não foi levada em consideração (Gráfico 1). Apenas o empreendimento Cidade Cauype, em Caucaia, promete atrair 32 mil pessoas¹³⁷, um pouco menos da metade do que o município inteiro conseguiu em 10 anos (2000-2010). Enquanto isso, o *Smart City Laguna* promete trazer 25 mil habitantes¹³³, quase o dobro do que SGA cresceu em 20 anos (1991-2010). Ou seja, ainda que todos os empreendimentos produzidos tenham seus lotes vendidos, não será num curto intervalo de tempo que eles se consolidarão como ocupações minimamente adensadas.

¹³⁷ De acordo com seu material publicitário.

Gráfico 1 – Crescimento Populacional em Caucaia e SGA.



Fonte: Censo IBGE.

Por outro lado, até o momento foram construídos cerca de 23 mil lotes¹³⁸ em contrapartida aos ditos 23 mil empregos diretos criados pelo CIPP (O POVO ONLINE, 2018a). Contudo, esse dado não leva em consideração as demissões ocorridas ao longo dos últimos anos.

Neste sentido, foram analisadas as variações entre admissões e desligamentos nos dois municípios entre 2007¹³⁹ e 2018, tanto para empregos diretamente relacionados com o CIPP (indústria e construção civil) quanto para os indiretos (comércio e serviços) (Gráficos 2 e 3). Ao observar este período de 11 anos, constata-se um quadro de instabilidade. Ao mesmo tempo em que a oferta de emprego aumentou consideravelmente, há uma certa inconstância desses empregos devido ao também alto número de desligamentos. Foram muitas demissões, especialmente no campo dos serviços e da construção civil, com destaque para o último que teve um pico de demissões altíssimo em 2016, coincidindo com a conclusão das obras do maior empreendimento do período, a CSP, o que confirma a informação de que muitas pessoas vieram trabalhar nas obras do CIPP, mas depois tiveram que ir embora com o término da construção da siderúrgica. Ainda sobre os mesmos dados, entre 2017 e 2018 todas as

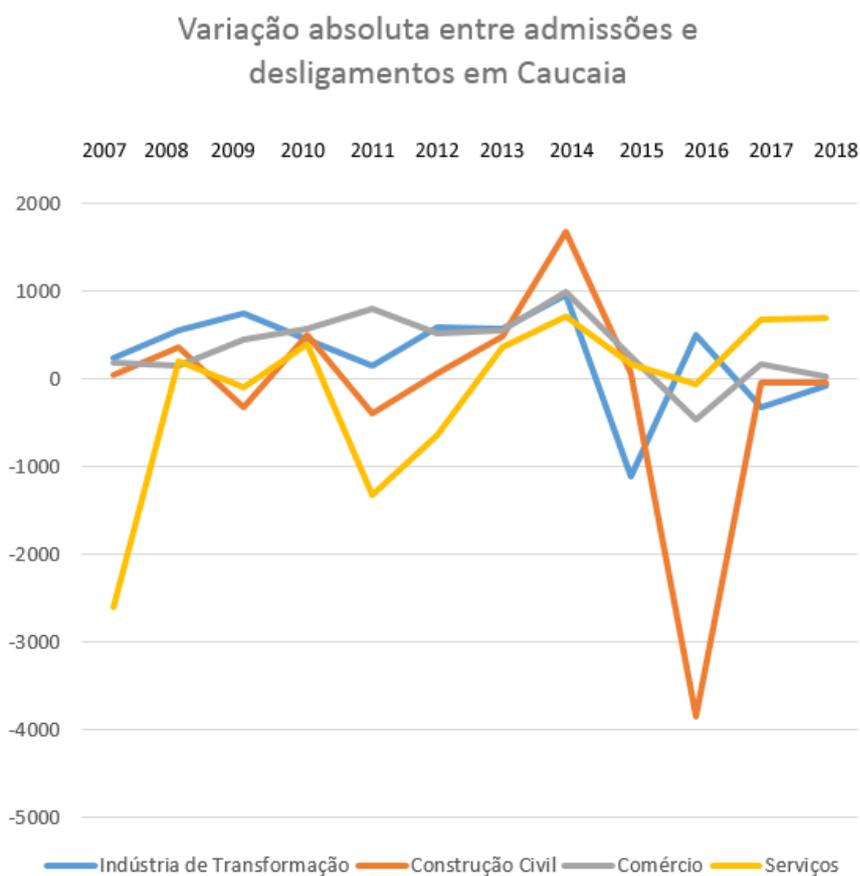
¹³⁸ Contando apenas aqueles loteamentos que foram construídos visando o público alvo atraído pelo complexo, excluindo os condomínios fechados de edificações e outros empreendimentos ligados à lógica do turismo.

¹³⁹ Período mais antigo disponível na plataforma da CAGED.

atividades analisadas parecem ter chegado a um equilíbrio, no qual as admissões e demissões foram muito próximas, o que pode indicar que a criação de empregos ficou estagnada.

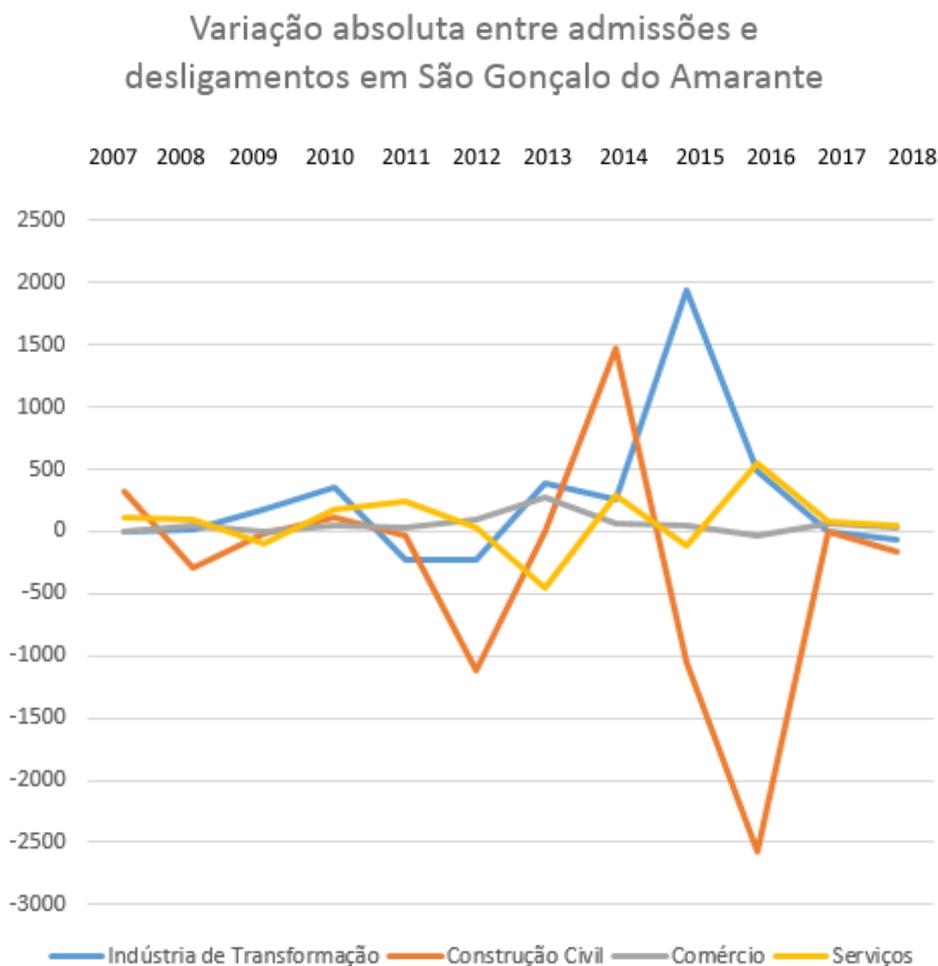
O saldo de empregos criados, subtraindo as admissões dos desligamentos entre 2007 e 2017 foi de apenas 6.351 novas vagas que se mantiveram até 2018 em Caucaia e SGA. Mesmo num cenário em que cada um desses empregos significassem uma família vinda de fora em busca de uma casa, ainda assim elas precisariam de menos que um terço dos lotes que estão sendo ofertados.

Gráfico 2 – Variação absoluta entre admissões e desligamentos em Caucaia (2007-2018).



Fonte: Gráfico produzido pela a autora com base na base de dados da CAGED.

Gráfico 3 – Variação absoluta entre admissões e desligamentos em São Gonçalo do Amarante (2007-2018)



Fonte: Gráfico produzido pela autora com base na base de dados da CAGED.

Os vínculos empregatícios na atividade industrial correspondem a 31,5% do total em SGA e Caucaia em 2017¹⁴⁰, contudo a maioria tem remuneração nas faixas de 1 a 3 salários mínimos (SM) (Tabela 3). Portanto, caso comprassem os lotes disponíveis pelo mercado, teriam que reservar de 8 a 24% de sua renda mensal por mais de 10 anos para quitar apenas a compra da terra¹⁴¹, sem considerar o valor da casa que ainda deverá ser construída. Isso indica claramente que esses empreendimentos são verdadeiramente acessíveis apenas àqueles que ganham 3 SM ou mais, o que corresponde a apenas 22% dos empregados totais. Ao pensar nos empreendimentos mais luxuosos, o público alvo é ainda mais restrito, sem atingir nem mesmo 5%. Para que todos os lotes produzidos até agosto de 2018 fossem

¹⁴⁰ Período mais recente da base dados da RAIS.

¹⁴¹ Assumindo que a média das parcelas dentre os empreendimentos estudados é por volta de 240 reais.

adquiridos por funcionários do CIPP com renda acima de 3 SM, seria necessário, nessa proporção, a criação de 6 vezes mais empregos.

Esses dados evidenciam que há um déficit habitacional para as famílias de baixa renda, ou pelo menos a presença de considerável percentual delas vivendo em condições inadequadas de moradia, tendo em vista que a produção de interesse social não é prioridade no mercado. Ainda assim, algumas incorporadoras como a PLANET continuam insistindo que seus lotes são acessíveis a várias faixas de renda, facilitando ao máximo o parcelamento do pagamento dos lotes visando atingir também esse público que, no final das contas, não tem condições reais de quitar a dívida, tendo em vista que “um dos pilares do crescimento do setor imobiliário tem sido o aprofundamento sem precedentes dos níveis de endividamento familiar com aquisição de imóveis” (SANFELICI, 2013, p. 55).

Tabela 3 – Proporção de trabalhadores em relação à remuneração de salários mínimos em 2017

Remuneração em Salários Mínimos		Número de vínculos ativos na atividade industrial no ano de 2017 em SGA e Caucaia.	
0 - 3	Até 0,5	30	77%
	De 0,51 a 1	699	
	De 1,01 a 1,5	6.584	
	De 1,51 a 2	2.819	
	De 2,01 a 3	2.010	
3 - 10	De 3,01 a 4	928	18%
	De 4,01 a 5	505	
	De 5,01 a 7	775	
	De 7,01 a 10	600	
10	De 10,01 a 15	372	4%
	De 15,01 a 20	180	
	Mais de 20	150	
Total		15.739	100%

Fonte: Tabela elaborada pela autora sobre a base de dados da RAIS.

O último agravante que explica o porquê de tantos lotes vazios é que grande parte dos trabalhadores mais qualificados do CIPP escolhem morar em Fortaleza, ou no máximo no Cumbuco, onde também estavam os trabalhadores coreanos da construção civil que tornaram possível a CSP, devido serem localidades mais bem dotadas de serviços, infraestrutura básica e opções de comércio e lazer¹⁴². De acordo com a pesquisa de Teles (2015), por exemplo, a maior parte dos empregados da CSP se deslocam a partir de 10km para chegar à siderúrgica,

¹⁴² De acordo com Carmen, representante da Flat Shop Imobiliária, entrevistada em 09/10/2018.

auxiliados pelo transporte fretado pela empresa. Aqueles que escolhem morar em SGA sofrem dificuldades por conta da falta de transporte público no município, ao contrário de Caucaia que em termos de conexões intra e intermunicipais é mais bem servida. Curiosamente, os empreendimentos mais caros estão localizados justamente no município com rede de transportes mais consolidada, enquanto aqueles que necessitam mais desse serviço, caso queiram morar perto do trabalho, só conseguiriam adquirir lotes em SGA, dependentes do transporte da empresa ou de um veículo particular. A própria necessidade de possuir um veículo particular para acessar o local de trabalho ou qualquer outra aglomeração urbana relevante já dá indícios de qual seria o real público desses empreendimentos. A quase que compulsória necessidade de possuir um carro para morar nesses loteamentos é nada mais do que mais uma forma de segregação.

[...] os que se locomovem por transporte individual [...] têm muito mais oportunidades de fazer escolhas, de consumir nos espaços e de consumir os espaços que lhe convier. [...] O automóvel, ele mesmo segrega, porque separa com vidros fumês e com seus sistemas de segurança ou de blindagem; porque passa pelos espaços públicos, sem que isso signifique apropriação deles; porque propicia um nível de velocidade na circulação que os meios de transporte coletivo não oferecem (SPOSITO, 2016, p. 79).

Apesar de todos esses indícios de que não houve um cálculo da real demanda habitacional que o CIPP traria, a maioria dos anúncios e corretores contatados afirmam que a maioria dos empreendimentos está quase totalmente vendida, enquanto os lotes em sua maioria esmagadora permanecem vazios. Para além de um possível blefe como estratégia de vendas, parte desses lotes foram adquiridos por investidores cearenses, ou no caso dos empreendimentos maiores, por brasileiros e estrangeiros. Nas entrevistas, observou-se uma divergência de opiniões em relação a quem foram os principais compradores, investidores ou aspirantes a moradores, contudo sem dúvida foi um número expressivo.

Somado a isso, muitos daqueles que tinham a intenção de morar no entorno do CIPP desistiram de suas compras, pagando a entrada e às vezes algumas parcelas, até simplesmente desaparecer. De acordo com a corretora entrevistada¹⁴³, o caráter temporário dos empregos nas obras da siderúrgica e da termelétrica seria o principal fator causal dessa situação. Isso se soma a uma queda de vendas, desde que a refinaria foi postergada, o que prejudicou loteamentos lançados mais recentemente, como explicou em entrevista o representante da TLT Empreendimentos¹⁴⁵:

¹⁴³ Fátima, entrevistada no dia 28/08/2018.

[...] a região [do Pecém] ficou com muito empreendimento, então por conta da situação do país e... lá veio a siderúrgica, mas não veio a refinaria da Petrobrás, então caiu demais o rendimento dos loteamentos lá, então muita imobiliária não conseguiu êxito, não foi só o nosso caso, alguns conseguiram vender. O pessoal da Luciano Cavalcante [...] eu acho que também não conseguiram vender muito. [...] Quem conseguiu vender primeiro, foi por exemplo a FortCasa que lançou aquele no centro de São Gonçalo, entendeu? Então assim, foi a época e o momento: quem conseguiu vender primeiro lá, vendeu. Porque tinha aquele assunto de que ia vir a refinaria, que era uma região de crescimento.¹⁴⁴

Apesar do aparente fracasso de vendas e de ocupação dos empreendimentos, é importante se questionar sobre as verdadeiras intenções do mercado imobiliário para o entorno do CIPP. Como foi visto, há um estudo exaustivo por parte dos incorporadores para descobrir a “vocalização” de cada terreno de acordo com a sua potencial rentabilidade. Seria possível que estudos como esses não fossem capazes de identificar que a área logo ficaria saturada de empreendimentos? Formula-se, então, uma última hipótese de que agentes imobiliários, pelo menos em parte, já tivessem uma ideia de que seus lotes não seriam totalmente absorvidos pela demanda e que o objetivo principal com o parcelamento da região seria extrair alguma renda da terra mesmo sem conseguir vendê-la. Como se sabe¹⁴⁴, houve alta desistência da compra dos lotes e, de acordo com um dos corretores contatados, nesses casos a incorporadora tem o dever de devolver 80% do valor já pago pelo desistente. A captura dos 20% restantes já é um negócio rentável, sem considerar aqueles que não solicitam o seu reembolso por conta da burocracia e acabam desistindo. Além disso, a representante da Flat Shop Imobiliária¹⁴³ afirma que ainda há várias glebas cercadas por especuladores esperando uma valorização futura que ainda virá¹⁴⁵, o que poderia confirmar que os lotes continuam nas mãos dos incorporadores como reserva de valor, até um momento em que valha a pena a retomada das vendas, talvez até em outros formatos. Ou seja, há um forte sistema de especulação imobiliária e acumulação patrimonial, graças ao oligopólio do mercado que mercantiliza a terra.

¹⁴⁴ Luís Henrique, representante da TLT Empreendimentos que produziu o Cidade Nova, em entrevista realizada em 03/10/2018.

¹⁴⁵ Por exemplo, o distrito do Garrote, em Caucaia, já está cercado em grandes glebas, com várias placas anunciando futuros lançamentos.

4.6.3 A segregação socioespacial

Essas práticas mercadológicas, apontadas no item anterior, reforçam a exclusão típica capitalista que se dá de várias formas. A primeira delas é a inacessibilidade que tem a população de baixa renda – inclusive as comunidades tradicionais – ao mercado imobiliário formal devido ao alto preço dos lotes. Isso leva a uma clara segregação residencial involuntária desses grupos, que se aglomeram em áreas em que o mercado não tem interesse e que, futuramente, poderia apontar uma favelização nos dois municípios, ainda não identificada claramente.

[...] de imediato, o acesso diferenciado aos recursos da vida, sobretudo aqueles recursos escassos, que tentem a ser encontrados em áreas onde vive uma população de renda mais elevada e dotada de maior poder político para criar ou pressionar a criação de condições mais favoráveis para existência e reprodução. (CORRÊA, 2016, p. 42)

O fato de frequentar um espaço heterogêneo socialmente não irá necessariamente fazer com que um cidadão de baixa renda melhore de vida. Entretanto, a estigmatização de bairros pobres estereotipados cria não apenas uma pobreza cultural, como também imprime dificuldades para que essas pessoas possam arranjar empregos (DE ANDRADE; DE MENDONÇA, 2010).

A máxima da segregação acontece nos condomínios fechados de lotes, que manteriam o problema mesmo num cenário em que SGA e Caucaia construíssem uma malha urbana contínua, por mais desconexa que fosse. Rodrigues (2016) afirma que estes empreendimentos se pautam principalmente no discurso da violência, em que o outro que está do outro lado do muro é considerado perigoso, colocando a sensação de segurança como mercadoria, e que só pode ser atingida caso o indivíduo possa pagar, ao mesmo tempo em que o que acontece do lado de fora não tem importância. Em contrapartida, o caráter de exclusividade e homogeneidade social dá aos seus moradores um *status* social diferenciado que, aliado à captura de espaços que deveriam ser entregues à municipalidade, são a causa da alta valorização desses empreendimentos.

A mesma autora indica alguns dos principais problemas causados pelos condomínios, dentre os quais o aumento da insegurança extramuros e a restrição do acesso a espaços que deveriam ser públicos. Além disso, são obstáculos para a circulação de veículos e principalmente pedestres (REIS FILHO, 2006). Frente a essas questões, vale lembrar que a legislação de parcelamento brasileira foi alvo de discussão na década passada, com o intuito de mitigar esses impactos com a delimitação de um tamanho máximo para o condomínio

fechado por meio do projeto de lei de Responsabilidade Territorial, o qual não foi aprovado. Por sua vez, no âmbito local, a prefeitura de SGA tomou medidas concretas, como, por exemplo, exigir do condomínio fechado Vila do Porto que as áreas livres e institucionais fossem externas à cerca existente. Contudo, todo o espaço público correspondente às vias continua preso dentro de seus limites.

É importante lembrar que o impedimento da entrada em um empreendimento de não-moradores não é feito apenas por muros. Acessos controlados por equipamentos de segurança ou rondas armadas costumam passar uma sensação de que o espaço é privado, mesmo que seja aberto, constringendo as pessoas “de fora” e desestimulando o uso dos espaços públicos em loteamentos abertos (VIDAL-KOPPMANN, 2011). Como foi visto no entorno do CIPP, diversos empreendimentos contam com essa vigilância, complementado pela construção de pórticos marcando suas entradas, diferenciando o loteamento aberto dos demais e deixando claro que a partir do seu cruzamento, ali é um terreno privado (Figura 54).

Figura 54 – Pórtico do acesso principal ao loteamento aberto Brisa das Flores.



Fonte: Anúncio no ProTerras, disponível em:
<http://proterrasx.com.br/properties/lot-brisa-das-flores/>. Acesso em 20 jun. 2019.

A segregação não é só um problema para quem precisa adquirir terra para construir sua moradia, mas é também para aqueles que já habitam o entorno do CIPP antes de sua construção. Para além dos processos de reassentamento causados pelo CIPP e relacionados ao Cidade Cauupe, há também um paradoxo, já que, ao mesmo tempo em que a terra se valoriza e seus proprietários tem em mãos um potencial maior de renda da terra, as frágeis comunidades tradicionais se vêm pressionadas pelo mercado imobiliário para sair. Por outro lado, o afastamento das classes médias e altas em direção à periferia estaria os

aproximando dos mais pobres, forçados a se deslocar em direção a uma situação ainda mais precária e periférica (SPOSITO, 2016). É o que aconteceu na RMF, por exemplo, quando o eixo de expansão do litoral leste foi destinado aos grupos de classe média/alta, enquanto no oeste, a direção diametralmente oposta, se destinou ao público de classe média baixa (PEQUENO, 2015a).

4.6.4 Os impactos sobre a população local

No fim das contas, o que aconteceu desde a década de 1970 com a comunidade local foi uma espoliação de vários aspectos de sua vida e qualquer reclamação já é suficiente para taxá-los como contrários ao progresso, como traz Acselrad (2012). No entanto, não teria como não se mobilizar frente aos reassentamentos de famílias que moravam por décadas em terras onde foram ou serão construídas indústrias, em terras cujos proprietários legais desejavam reaver por conta de sua valorização; frente aos problemas de saúde adquiridos devido à poluição da siderúrgica e da termelétrica; frente à posição de risco em que seu acesso à água se encontra¹⁴⁶; frente à decadência que seus empregos com a agropecuária, extrativismo, caça e pesca entraram nos últimos anos¹⁴⁷.

Tudo isso em troca de uma promessa de melhoria de vida e geração de empregos e riqueza para a população e para o Ceará. Não se pode negar que houve uma melhoria da oferta de infraestruturas, equipamentos urbanos básicos, comércio e serviços. Entretanto, em entrevista a família reassentada na Parada¹⁴⁸, a queixa de desemprego é uma constante, pois muitos deixaram suas ocupações originais esperando novas oportunidades com o CIPP, mas aquelas adequadas aos trabalhadores pouco qualificados só se mantiveram enquanto o complexo estava em construção. Atualmente, a maior parte dos trabalhadores provém dos mais variados cantos do Brasil (TELES, 2015), e mesmo os programas de qualificação da população local são tomados majoritariamente por pessoas externas que tem boas conexões políticas¹⁴⁹. Além disso, os empregos são muitos instáveis, tendo em vista a “terceirização da terceirização” por parte de empresas que conseguem lucrar basicamente no fechamento de

¹⁴⁶ Já que a partir disso terão que pagar pelo serviço do abastamento da CAGECE, mesmo que suas condições econômicas não o permitam.

¹⁴⁷ Em SGA, por exemplo, entre 2007 e 2018, a variação absoluta entre admissões e desligamentos dessas atividades se manteve no negativo por todos esses anos, de acordo com dados da CAGED.

¹⁴⁸ Mauro e Laiane, em 24/08/2018.

contratos temporários com as grandes indústrias do CIPP, assim como com o setor de logística¹⁴⁹.

Não é sem motivo que Milton Santos afirma que “quando um homem se defronta com um espaço que não ajudou a criar, cuja história desconhece, cuja memória lhe é estranha, esse lugar é a sede de uma vigorosa alienação” (1997, p. 328). Para além dos prejuízos financeiros decorrentes da perda da terra e da segregação desse grupo tradicional, há a desterritorialização que leva ao desenraizamento das identidades territoriais, sob a luz da dimensão cultural e simbólica que o território pode assumir (HAESBAERT, 2003). Isso se mostra no entorno do CIPP a partir dos idosos que, por conta do desligamento de sua terra, adoeceram e vieram a falecer¹⁴⁹.

Entretanto, ainda há esperança para essa população local que encara de frente a força globalizante hegemônica, que não conseguirá fazer com que as particularidades locais desapareçam (CARLOS, 2007). Mesmo que muitas vezes a população local se encontre paralisada frente às forças do “progresso”, alguns exemplos de resistência e esperança se destacam. Esse é o caso do autoreconhecimento dos indígenas Anacés, no sentido de preservar e passar adiante sua cultura; a luta dos reassentados da Parada para serem novamente movidos, dessa vez para um lugar em que a poluição não os atinja; a defesa bem sucedida do Cemitério do Cambeba, lugar sagrado com mais de 300 anos de idade que iria ser desapropriado por estar dentro da poligonal do CIPP (DE ALBUQUERQUE; DE CARVALHO, 2001); os acampamentos para protestar contra a captação de água do lagamar do Cauípe e contra a perfuração de poços (O POVO ONLINE, 2018c).

Definitivamente, a luta desse grupo tem sido árdua, porém não há indícios de que ela acabe, tendo em vista as perspectivas futuras dos agentes públicos e dos incorporadores imobiliários para a região, discutida a seguir.

4.7 Perspectivas para o futuro

A realidade que se tem hoje é um cenário de parcelamento do solo desmedido, desproporcional à suposta demanda por habitação que seria criada com a vinda do CIPP, baseada principalmente na decisão das incorporadoras e imobiliárias de investir numa área

¹⁴⁹ De acordo com Evandro do SINTRAMONTI-CE, em 24/04/2018.

que passou por um período altamente rentável, tendência atual já identificada por Santos (1985) e diversos outros autores em outros contextos.

Ao longo das entrevistas realizadas, percebeu-se que algumas das incorporadoras que lançaram loteamentos tardiamente apresentaram um fracasso de vendas que está trazendo dificuldades até para o seu funcionamento. Isso ocorre porque, enquanto o capital está mobilizado na terra, não é possível investi-lo em outros empreendimentos, já que as empresas cearenses não chegaram a abrir seu capital na bolsa de valores. Dois exemplos podem ser aqui mencionados: o Cidade Nova, da TLT Empreendimentos, que foi um dos maiores fracassos de vendas, e o Royal Ville, da Visão Empreendimentos, que levou a empresa a abandonar a região devido à forte concorrência com as outras incorporadoras atuantes na região. Somente o Cumbuco escapa dessa crise, apesar de que, a partida dos coreanos e de outros trabalhadores que participaram da construção da CSP e da UTE encerrou um período de ouro da localidade, em que a proporção de *flats*, pousadas, hotéis e casas de veraneio alugados era alta o ano inteiro, sem depender das temporadas de alta estação.

Entretanto, crises são previsíveis porque “constantemente os capitalistas tentam expandir o volume e o valor total das mercadorias, oferecendo um volume de mercadorias no mercado sem compradores a vista” (HARVEY, 2006, p. 45). O mercado imobiliário enxergou a rota do sol poente como forma de continuar expandindo seu capital, se afastando das áreas saturadas em Fortaleza. Todavia, a crise é endêmica no capitalismo, não podendo ser eliminada, apenas mitigada (HARVEY, 2006).

Apesar de tudo, as perspectivas continuam altas. A refinaria chinesa e a petroquímica iraniana são vistas pelos entrevistados como as verdadeiras salvadoras da região. A fase de maior internacionalização que o Porto do Pecém está vivendo atualmente, a partir da busca do Governo do Ceará por mais parcerias internacionais e pela parceria com a PoRInt finalmente tomando forma, cria expectativas, já que, de acordo com Luciano Cavalcante¹⁵⁰, a vinda do capital estrangeiro resulta na atração de ainda mais capital.

Assim, o processo de valorização-desvalorização dos lugares depende de sua situação enquanto ponto estratégico dentro do sistema de reprodução ampliada das relações sociais enquanto lugares estratégicos controlados por estruturas que permitem ao sistema mundial se manter e reproduzir. (CARLOS, 2007, p. 31)

¹⁵⁰ Fundador da Luciano Cavalcante Imóveis, responsável pelo empreendimento Cidade Cauype. Entrevista realizada pelo LEHAB em 05/05/2017.

A vinda desse capital estrangeiro não ocorre apenas pela atração de novas indústrias, mas também por investidores internacionais no ramo da produção imobiliária, como ocorreu nos empreendimentos *Smart City Laguna* e os turísticos *Taíba Beach Resort*, *Vila Galé* e *Wai Wai Cumbuco*. O maior destaque da região foi sem dúvida o grupo PLANET, lançando até uma nova tendência imobiliária de *smart city* que viria a ser prospectada em outras localidades nacionais e internacionais. Essa experiência pode de alguma forma inspirar mais incorporadores estrangeiros a se instalarem na região futuramente, caso a valorização das terras seja retomada.

No âmbito das tendências construtivas na região, destaca-se a popularização cada vez maior do condomínio fechado, legitimado pelo o aumento da sensação de insegurança, seja da elite ou da população de média e baixa renda. Por outro lado, o *Cidade Cauype* e o *Smart City Laguna* trazem como diferencial uma perspectiva nova sobre o que é “fazer cidade”, estratégia de *marketing* bem sucedida que fez com que suas vendas disparassem velozmente. Esse novo padrão pode influenciar as próximas tendências imobiliárias na região, considerando que os empreendimentos acabam induzindo um processo de homogeneização de tanto se esforçarem para serem únicos, já que há uma imitação das inovações sociais em busca da maximização de lucros (ABRAMO, 2007).

Essa homogeneização, inclusive, pode levar a um caminho contrário à urbanização difusa, caso as perspectivas dos incorporadores se mostrem verdadeiras, e eventualmente o território se adense.

De um lado, a inovação espacial busca uma diferenciação do estoque imobiliário, mas o seu êxito induz ao mimetismo e à reprodução da inovação espacial em outras localizações urbanas, produzindo o seu contrário, ou seja, uma homogeneização do estoque imobiliário residencial. De outro lado, a inovação espacial se realiza promovendo uma estrutura difusa de cidade, mas os deslocamentos espaciais das externalidades de vizinhança e o processo de imitação desta inovação produzem justamente o seu contrário: uma estrutura urbana compacta. De fato a imitação de uma inovação espacial promove uma tendência de homogeneização do estoque residencial. Mas a homogeneização do estoque obriga os capitais imobiliários a introduzirem produtos diferenciados. [...] Dessa maneira, a inovação produz uma forma urbana difusa, enquanto a imitação produz uma estrutura compacta. Outra vez, mas agora para a territorialidade formal da cidade, vemos que o funcionamento do mercado imobiliário produz uma estrutura urbana com uma forma de uso do solo COM-FUSA. Em termos esquemáticos, o funcionamento do mercado imobiliário formal produz em termos espaciais um processo de polaridades que se reforçam mutuamente: a diferenciação promove a homogeneização, que estimula a diferenciação. (ABRAMO, 2007, p. 49)

Contudo, se basear nessas especulações não basta. Uma forma de ter uma noção do que esperar para o futuro de SGA e Caucaia é observar o que aconteceu em cidades portuárias de perfil semelhante, impostas à mesma lógica global racional e competitiva, o que

já feito por aqueles que procuram legitimar o discurso de que o entorno do CIPP será ainda melhor para investimentos.

Se concretizarmos a refinaria e o polo petroquímico no CIPP, a capacidade de investimentos para a área deve aumentar de maneira exponencial", explica o economista Alcântara Macêdo. A região do entorno também pode entrar na mira de projetos imobiliários. "O metro quadrado perto do porto de Santos custa US\$ 1 mil. Aqui se vende por quase R\$ 50. Esse valor de comercialização tende a subir à medida em que mais grupos e empresas enxergam oportunidades de negócios". (O POVO ONLINE, 2015)

No entanto, o que se vê é que quando há uma alta valorização das terras, consequentemente ocorre também uma concentração de renda nas mãos dos grandes agentes econômicos em detrimento de quem realmente precisava ser contemplado pelo crescimento. Um caso que bem ilustra essa situação ocorre nos arredores do Complexo Industrial e Portuário do Suape – PE (CIPS), onde a terra se valorizou tanto que a população local, que seria a mais favorecida, não consegue mais ter acesso a ela (SOUZA, 2012).

No Complexo Industrial de Aratu – BA, os trabalhadores fixos escolheram morar em Salvador por conta da praticidade e facilidade de acesso, incrementando apenas a produção imobiliária na capital e não no seu entorno imediato (BRITO, 2018). No entorno do CIPS aconteceu algo semelhante, com a exceção da construção de alguns poucos empreendimentos para a classe mais alta. Quem realmente mora próximo ao trabalho são os empregados temporários contratados para a construção e instalação das indústrias. Sem ter a perspectiva de se manterem na região, alugam quartos ou casas de veraneio, já que a área costumava ser voltada para o turismo e até hoje ainda resiste com essa atividade, como o Cumbuco, por exemplo. Ainda com relação ao CIPS, houve também um movimento de migrantes em busca de oportunidades, contudo, como vivem de subempregos, não possuem acesso à terra caríssima, o que os leva a iniciar o processo de favelização nos municípios vizinhos ao complexo, principalmente em Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca (SOUZA, 2012).

Essas experiências mostram que enquanto SGA, principalmente, continuar sendo um município mal servido de infraestrutura, equipamentos urbanos básicos e opções de lazer, é possível que os trabalhadores do CIPP se mantenham ainda por um tempo morando distante do trabalho, se utilizando do deslocamento pendular diário para acessar seus empregos. Ao mesmo tempo, lotes permanecerão vazios, enquanto a valorização crescente dos preços das terras dificultará a questão do acesso à moradia por grupos mais humildes. Processos de favelização semelhantes ao ocorrido no CIPS podem vir a se concretizar rapidamente também na RMF, não só por conta de migrantes em busca de subempregos relacionados ao complexo,

mas também se considerarmos que os empreendimentos de alta renda, como condomínios fechados, promovem a demanda por prestadores de serviços (domésticas, jardineiros, operários da construção civil) (DE MENDONÇA; COSTA, 2010). Por mais que o poder público encare isso como algo positivo, já que há a criação de empregos (REIS FILHO, 2006), onde essas pessoas iriam morar? Elas precisam morar perto de seus empregos, porém não tem o poder econômico suficiente para adquirir um lote legal, restando a elas a única opção de ocupar os terrenos vazios. Essa preocupação é inclusive levantada pela corretora imobiliária entrevistada¹⁵¹, pois na região já é comum que famílias ocupem terras que aparentemente não tem dono para fazer sua casa ou pequena produção agrícola, sem que ninguém reivindicasse a propriedade. Hoje, tempo em que a terra vale mais, as próprias prefeituras estão perseguindo quem as ocupa, já que a terra, que agora passa a ter importância, não pode funcionar como reserva de valor para seus proprietários enquanto essas famílias estiverem lá (ALDIGUERI, 2017). Por outro lado, não há políticas públicas suficientes que deem suporte a essa população que busca apenas cumprir o seu direito à moradia e à cidade.

Assim, o passado, o presente e o futuro de SGA e Caucaia permanecem sobre a sombra da hegemonia do crescimento econômico e do mercado imobiliário, repetindo um ciclo que aconteceu no litoral oeste veranista, todavia agora em escalas cada vez mais amplas.

4.8 Considerações parciais

A situação atual de SGA e Caucaia se mostra profundamente conectada com o contexto em que estão inseridos dentro da RMF e com o seu próprio passado. Isso não é à toa, já que a valorização de terras consideradas periféricas na RMF está relacionada com o movimento de ampliação da atuação do mercado imobiliário na metrópole como um todo (RUFINO, 2016).

O *boom* imobiliário mais recente nos municípios foi composto basicamente por uma corrida das incorporadoras em aproveitar a valorização da área o mais rápido possível por meio da forma mais fácil: o parcelamento do solo. Portanto, muito semelhante ao que aconteceu por volta da década de 1970 em Fortaleza, com algumas diferenças, já que os loteamentos mais recentes são bem mais infraestruturados e são subjugados a estratégias de *marketing* bem mais complexas. Depois de passados tantos anos, a capital adensou boa parte

¹⁵¹ Fátima, em 28/08/2018.

da área loteada, mas ainda existem loteamentos com ocupação bastante rarefeita, como a Praia do Futuro, permanecendo ainda hoje como reserva de terra, próximo à área de grande interesse ambiental à leste da capital, atualmente pressionada pelo mercado.

Por outro lado, há uma conexão direta do que acontece hoje no entorno do CIPP com o passado veranista do litoral oeste. Por esse motivo, as infraestruturas turísticas ainda resistem, até mesmo as que não mais funcionam com esse fim. A ideia de SGA e Caucaia como espaços de veraneio está tão enraizado que as propagandas de alguns loteamentos voltados para trabalhadores do CIPP também usam a segunda residência como forma de atração de um público diferente.

A demanda por habitação foi e continua sendo uma questão estrutural na área. É evidente que os tipos de residência almejados nos dois momentos são muito diferentes, já que um se relaciona com o veranismo, uma demanda que não é fundamental para a sobrevivência do indivíduo, enquanto o outro se relaciona com a indústria, em ambos os casos. Isso parece ser um reflexo dos períodos históricos que Caucaia e SGA viveram em momentos distintos e da política do Governo do Estado em priorizar esses eixos de investimento, além do agronegócio. O primeiro afetou principalmente o litoral e atraiu empreendimentos de porte menor, na sua maioria casas unifamiliares. Em seguida, dois fatos fazem com que empreendimentos de grande porte, totalmente diferentes da produção imobiliária anterior, se realizem: uma evolução do contexto já mercantilizado da terra, que faz com que a questão financeira e o lucro das empresas se sobreponham às reais necessidades da população; e o caráter do CIPP de articular processos em escalas muito mais amplas que o que se costumava ocorrer em SGA e Caucaia.

Frente ao que foi aqui exposto, constata-se um conjunto de semelhanças entre o ocorrido nas décadas de 1970 e 1980 e as mais recentes observadas desde meados dos anos 2000:

- a retenção de terras, visando a acumulação patrimonial, permanece acontecendo, pois, quarenta anos atrás, as terras foram cercadas numa lógica de acumulação por espoliação, enquanto hoje são resgatadas por seus proprietários legais, tendo em vista sua valorização;
- a conivência do Estado ao permitir que o mercado imobiliário haja com liberdade, tanto pela flexibilização dos índices e instrumentos de controle urbano, como também pela inexistência de leis urbanísticas;
- a forte pressão que a população local sofreu a partir do mercado, resultando em conflitos territoriais.

Além disso, o fantasma da segregação e até da gentrificação paira sobre essas famílias que ainda resistem à força dos agentes opressores, vinculados ao desenvolvimentismo a qualquer custo, como o ocorrido anteriormente com a vinda da atividade turística.

Com o turismo, é importante salientar, muitos pescadores foram sendo “expulsos” do seu território e acabaram abandonando a profissão por ter-se tornado inviável, dada a distância de sua moradia do mar. Em outras palavras, essa nova forma de ocupação do litoral, ou mesmo essa nova territorialidade, em ascensão na zona costeira, gerou desterritorialização daqueles que nasceram e construíram suas vidas ali. Isso faz as pessoas se desenraizarem e procurarem novos territórios para reconstruir suas vidas. (ALBUQUERQUE, 2005, p. 42)

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O CIPP e as novas dinâmicas espaciais ocorridas em seu entorno mostram-se totalmente relacionadas ao contexto multi e interescalar em que se inserem. A idealização do complexo foi fruto do seu tempo, construída a partir de um contexto de valorização do desenvolvimento regional atrelado à expansão do capital. Entretanto, sua concretização acontece sob uma ótica diferente, a da competitividade entre os lugares, como forma de inserir o Ceará no circuito mercadológico mundial a partir do tripé: Turismo, Indústria e Agronegócio, que permeia a ação das gestões do Estado desde o Governo de Mudanças. De fato, em algum nível, esse objetivo foi alcançado, já que o complexo hoje tem a atenção de investidores internacionais por conta da boa localização do Pecém e da presença de subsídios que favorecem as grandes empresas.

No entanto, apesar da propaganda do Governo estadual afirmar o contrário, não foram necessariamente cumpridas as promessas de emprego e prosperidade para a comunidade local que surgiriam com a vinda do CIPP. Isso se deu, porque “o crescimento econômico nem sempre quer dizer crescimento social. O fato de a economia crescer não se traduz diretamente em crescimento de emprego e em melhores condições de vida para a população” (LENCIONI, 2017, p. 156), se não houver real interesse político em fazer isto acontecer.

Por outro lado, a produção imobiliária atuante no entorno do CIPP, atraída pela valorização das terras causadas indiretamente pelo desenvolvimento econômico e urbano de SGA e Caucaia, parece repetir em vários aspectos situações ocorridas anteriormente na RMF e nos dois municípios. Fortaleza foi parcelada de forma veloz e desmedida por volta da década de 1970, por exemplo, ao mesmo tempo em que se iniciou no litoral oeste da RMF a “acumulação por espoliação” (HARVEY, 2004) de suas terras por especuladores, que visavam a valorização futura que a popularização de veraneio traria para a região, em detrimento das comunidades locais que eram compelidas a afastar suas moradias do mar. Esses dois processos estão relacionados com a mercantilização da terra e da natureza, que as reduz a produtos passíveis de venda e a uma oportunidade de lucro (POLANYI, 1980; HENRIQUE, 2011), antes mesmo de serem considerados um bem natural de função social intrínseca. É essa mercantilização que faz com que os empreendimentos imobiliários sejam construídos visando a maximização de sua rentabilidade, colocando em segundo plano a real demanda por habitação (SANTOS, 1985).

Da mesma forma, aconteceu o recente *boom* imobiliário ocorrido nas proximidades do CIPP, composto basicamente pelo veloz parcelamento do solo, assim como em Fortaleza, justamente por essa ser uma das formas mais fáceis de um incorporador lucrar com a terra, sendo necessário apenas o seu beneficiamento com infraestruturas básicas. E assim como o ocorrido com o veraneio no litoral oeste, a valorização da terra foi grande, atraindo investidores que adquiriram glebas ou lotes nos grandes empreendimentos residenciais, esperando que a área cresça ainda mais futuramente.

No entanto, esse processo de mercantilização atingiu uma escala muito maior após a consolidação do complexo, resultando na atração de diversas incorporadoras, algumas até estrangeiras, que procuraram oferecer o “melhor”, “mais exclusivo” ou “mais rentável” produto imobiliário. Isso aconteceu devido principalmente à internacionalização do Pecém¹⁵², chamando a atenção de alguns agentes imobiliários estrangeiros, mas, principalmente, das tradicionais incorporadoras locais que monopolizam o mercado metropolitano sobre uma lógica patrimonialista.

O fato de serem locais não significa que não estejam afinadas com as tendências nacionais imobiliárias. Um mar de loteamentos e condomínios fechados homogêneos entre si reproduzem o movimento das elites brasileiras em direção à periferia (VILLAÇA, 1998), constituindo aglomerados dispersos de baixa densidade, justificados pela busca por segurança e por qualidade de vida próxima à natureza fetichizada. Com a ajuda do *marketing*, engrandecido nos últimos tempos, as terras livres ou outrora ocupadas por uma parcela da população de baixa renda são ressignificadas em produtos a serem desejados pelos indivíduos, que passam a ser encarados, antes de tudo, como consumidores (ROLNIK, 2015). A invasão das finanças no cotidiano das sociedades fortalece a construção dessa imagem, reforçando o caráter da terra como oportunidade de investimento rentável (RIBEIRO, 2017).

Após tanto discutir sobre o agravamento da mercantilização da terra com a instituição do neoliberalismo, culminando na financeirização do desenvolvimento urbano, questionamos como isso se reflete no entorno do CIPP. O cenário se mostra híbrido: por um lado, a lógica de parcelamento do solo ainda tem suas raízes no passado patrimonialista do Ceará, vivo atualmente, totalmente dependente do grande montante de capital das incorporadoras de tradição para se realizar. A terra ainda funciona mais como uma poupança, um investimento rentável, não necessariamente líquido como um ativo financeiro. Entretanto,

¹⁵² E do Cumbuco, relacionado ao turismo, mas que não é o foco desta pesquisa.

por outro lado, há uma certa lógica financeirizada quando o mercado imobiliário começa a se utilizar das atuais tendências de implantação dos empreendimentos e de *marketing*, captando um novo tipo de consumidor, o investidor. O mesmo padrão foi observado por Rufino no litoral leste (2015), o que parece indicar uma tendência da RMF. Confirmando essa conclusão, Sanfelici (2013) destaca que outra particularidade de um contexto financeirizado é a de que são os grandes grupos econômicos, que estão à frente dos processos, que visam a acumulação e valorização de capital por meio do segmento imobiliário, e não as famílias locais de prestígio, como acontecia anteriormente e como ainda é o caso em SGA e Caucaia.

Por tudo isso, ainda não é possível usar com segurança o termo “financeirização” para a área, mas sem dúvida o que se tem é um grande e veloz processo de mercantilização das terras, focando no rendimento máximo a ser obtido pelos agentes imobiliários. Portanto, é evidente que uma semente foi plantada em campo fértil, a partir do momento em que o setor financeiro começa a ter mais destaque no discurso dos corretores e incorporadores, sem esquecer da tímida aproximação de agentes internacionais, visando avançar junto ao mercado local.

Todo esse fenômeno foi possível por conta do protagonismo que os agentes privados vêm adquirindo no contexto do capitalismo neoliberal, e que se traduz em SGA e Caucaia na maior liberdade adquirida pelo mercado em relação às legislações ambientais e de ordenamento territorial. De fato, percebe-se que os planos e legislações levantados são consequência direta de um governo afinado com os interesses do mercado imobiliário, especialmente no âmbito local, no qual os princípios neoliberais adorados pelo Governo de Mudanças aparecem repetidamente nos Planos Diretores dos dois municípios. Isso se dá tanto por meio da regulação da desregulamentação (AALBERS, 2016), que facilita a apropriação da terra como mercadoria pelos agentes imobiliários, como por meio da definição de diretrizes que estimulam ações de empreendedorismo, competição e atração de investimentos. Ao mesmo tempo, a valorização das parcerias entre o público e o privado são vistas como boas práticas, exigindo a elaboração de planejamentos estratégicos que atraiam investidores, que criem um ambiente propício à formação de empreendedores e que encarem a cidade como negócio passível de lucro (CARLOS, 2015). Entretanto, essa aliança entre o plano político e o econômico ultimamente tem significado que “as políticas que visam combater a desigualdade repõem-na, reiterando-a, já que reforçam a centralização da riqueza social gerada por toda uma sociedade nas mãos de uma classe social detentora do poder” (CARLOS, 2015, p. 43).

No fim das contas, foram os agentes privados, dentre os quais os imobiliários, um dos grandes beneficiados com a vinda do CIPP. Enquanto isso, os ecossistemas naturais saem

em desvantagem, invadidos por empreendimentos que causam movimentações de terra e desmatamento, desrespeitando as APPs ao espalharem a infraestrutura de saneamento e drenagem inadequadas em muitos casos¹⁵³. O mesmo acontece com as comunidades locais, em que grupos de contestação comumente são tachados como invasores de terras ingratos¹⁵⁴. A reação inicial de qualquer um seria se questionar: como ser contra a vinda de indústrias que trarão crescimento econômico para a população cearense? como ser contra a vinda do desenvolvimento urbano, que traz consigo inovações tecnológicas e empreendimentos de tamanho e formas impressionantes? A verdade é que as comunidades tradicionais já vivem hoje excluídas desses novos espaços produzidos como ilhas infraestruturadas e equipadas com serviços de luxo, cercadas por muros ou por vigilância 24 horas. Além disso, se encontram fragilizadas frente ao desemprego, às doenças causadas pela poluição das indústrias, à desterritorialização e ao aumento do preço da terra.

De uma forma ou de outra, todos esses prejuízos são consequências da criação de um espaço fragmentado e ermo, que não se realizou como malha urbana, já que os lotes são mantidos vazios por especuladores que se importam mais com a rentabilidade de seus empreendimentos e com as expectativas de um futuro brilhante para complexo, o que deverá gerar mais valorização em seu entorno. A proliferação de grandes empreendimentos imobiliários em SGA e Caucaia pode parecer em princípio um sinal de progresso e de crescimento econômico da área, contudo não passa de uma ampliação das áreas urbanizadas, servindo aos processos de expansão e de acumulação de capital, contraditoriamente próximas de comunidades de baixa renda sem infraestrutura ou acesso aos serviços públicos.

Para finalizar, é importante destacar que todos esses acontecimentos são muito recentes. Somando isso ao tempo curto destinado à finalização do mestrado, não foi possível aprofundar suficientemente a pesquisa, deixando algumas lacunas especialmente no item 3.6, correspondentes aos impactos causados por esses empreendimentos. Por isso, a repercussão desses impactos entra numa futura agenda de pesquisa da autora, assim como um estudo mais aprofundado de como o CIPP se encaixa no neoliberalismo latino-americano, que sem dúvidas apresenta muitas diferenças em relação ao cenário internacional; uma identificação

¹⁵³ Para além dos impactos ambientais causados pelo próprio CIPP. Para um estudo mais aprofundado dessas questões, ver De Moraes (2016); Landim Neto (2016) e Silva *et al.* (2014).

¹⁵⁴ De acordo com a entrevista realizada com Mauro e Laiane, família reassentada na Parada, realizada em 24/08/2018.

mais detalhada sobre a política local de SGA e Caucaia; e uma caracterização mais complexa das incorporadoras e de suas estratégias de investimento e financiamento.

REFERÊNCIAS

- AALBERS, Manuel B. The Financialization of Home and the Mortgage Market Crisis. **Competition & Change**, [s.l.], v. 12, n. 2, p. 148-166, jun. 2008.
- AALBERS, Manuel B. The potential for financialization. **Dialogues in Human Geography**, [s.l.], v. 5, n. 2, p. 214–219, 2015.
- AALBERS, Manuel B. Regulated deregulation. In: SPRINGER, S.; BIRCH, K.; MACLEAVY, J. (Ed.). **Handbook of Neoliberalism**. Londres: Routledge, 2016.
- ABRAMO, Pedro. A CIDADE COM-FUSA: A mão inoxidável do mercado e da produção urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. **R.B. Estudos urbanos e regionais**, São Paulo, v. 9, n. 2, p. 25-54, nov. 2007.
- ABREU, Maurício. Sobre a memória das cidades. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; DE SOUZA, Marcelo Lopes; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.) **A produção do espaço urbano: Agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2017. p. 19–39.
- ACSELRAD, Henri. Cidade-Espaço público? A economia política do consumismo nas e das cidades. **Revista UFMG**, Belo Horizonte, v. 20, n. 1, p. 234-247, 2013.
- ACSELRAD, Henri; DE ALMEIDA, Alfredo Wagner; BERMANN, Celio; BRANDÃO, Carlos Antônio; CARNEIRO, Eder; LEROY, Jean Pierre; LISBOA, Marijane; MEIRELLES, Jeovah; MELLO, Cecilia; MILANEZ, Bruno; NOVOA, Luiz Fernando; O'DWYER, Eliane; RIGOTTO, Raquel; SANT'ANA JUNIOR, Horácio; VAINER, Carlos; ZHOURI, Andrea. Desigualdade ambiental e acumulação por espoliação: o que está em jogo na questão ambiental? **E-cadernos CES**, Coimbra, v. 17, p. 164-183, 2012.
- ALBUQUERQUE, Maria Flávia Coelho. **Zona costeira do Pecém: de colônia de pescador a região portuária**. 2005. 217 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) Curso de Mestrado Acadêmico em Geografia – MAG, Universidade Estadual do Ceará – UECE, Fortaleza, 2005.
- ALDIGUERI, Camila Rodrigues. **Metamorfoses da terra na produção da cidade e da favela em Fortaleza**. 2017. 306 f. Tese (Doutorado) - Curso de Arquitetura, Universidade de São Paulo - USP, São Paulo, 2017.
- ALTO consumo de água na termelétrica do Pecém agrava ainda mais a crise hídrica. **Tribuna do Ceará Online**, Fortaleza, 18 fev. 2017. Disponível em: <http://tribunadoceara.uol.com.br/noticias/ceara/alto-consumo-de-agua-na-termeletrica-do-pecem-agrava-ainda-mais-a-crise-hidrica/>. Acesso em: 23 nov. 2018.
- ALVAREZ, Isabel Pinto. A produção e reprodução da cidade como negócio e segregação. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Pinto (Org.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015. p. 65–79.
- "A Petrobras deu um calote no Ceará", diz Camilo Santana. **O Povo Online**. Fortaleza, 07 nov. 2017. Disponível em: <https://www.opovo.com.br/noticias/economia/2017/11/a-petrobras-deu-um-calote-no-ceara-diz-camilo-santana.html>. Acesso em: 29 nov. 2018.

ARAGÃO, Raimundo Freitas; DANTAS, Eustógio Wanderley Correia. Elaboração da imagem turística do Ceará: entre publicidade turística e propaganda política. **Geosul**, Florianópolis, v. 21, n. 42, p. 45–62, 2006.

ARANTES, Pedro Fiori. O ajuste urbano: as políticas do Banco Mundial e do BID para as cidades. **Pós - Revista do Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP**, São Paulo, n. 20, p. 60-75, dez. 2006.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO CEARÁ; CONSELHO DE ALTOS ESTUDOS E ASSUNTOS ESTRATÉGICOS. **Pacto Pelo Pecém**: Iniciando o diálogo. Fortaleza: INESP, 2011.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO CEARÁ; CONSELHO DE ALTOS ESTUDOS E ASSUNTOS ESTRATÉGICOS; SANTANA, Eudoro Walter de (Org.). **Cenário Atual do Complexo Industrial e Portuário do Pecém**. Fortaleza: INESP, 2013.

AZENHA, Cátia; PEQUENO, Luís Renato Bezerra. O Porto do Pecém – CE e as suas relações com o Brasil: Definição de uma hinterlândia. **GEO UERJ**, Rio de Janeiro, n. 29, p. 44–62, 2016.

BAITZ, Ricardo. As Smart Cities em uma leitura de método: apontamentos críticos à produção do urbano pelo pensamento tecnocrático. In: SIMPURB, 15., 2017, Salvador. **Anais [...]**. Salvador: UFBA, 2017.

BORGES, Felipe da Rocha. **Expansão metropolitana de Fortaleza e a produção do espaço do Pecém - São Gonçalo do Amarante - CE**. 2014. 126f. Dissertação (Mestrado em Geografia) Programa de Pós-Graduação em Geografia - Universidade Federal do Ceará - UFC, Fortaleza, 2014.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Lei de Parcelamento do Solo Urbano. Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.htm. Acesso em: 27 nov. 2018.

BRASIL. Projeto de Lei nº 3.057, de 2000. Brasília, DF. Disponível em: <http://www.camara.gov.br/sileg/integras/520897.pdf>. Acesso em: 28 nov. 2018.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade. Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em: 01 nov. 2018.

BRASIL. Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012. Código Florestal. Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2012/Lei/L12651.htm. Acesso em: 01 nov. 2018.

BRASIL. Lei nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015. Estatuto da Metrópole. Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13089.htm. Acesso em: 01 nov. 2018.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm. Acesso em: 08 ago. 2019.

BRENNER, Neil; THEODORE, Nik. Neoliberalism and the urban condition. **City: analysis of urban trends, culture, theory, policy, action**. [s.l.], v. 9, n. 1, p. 101–107, 2005.

BRITO, Cristóvão. A estruturação do mercado de terra urbana e habitação em Salvador-BA a partir de 1970. **GeoTextos**, Salvador, v. 1, n. 1, p. 51–80, 2018.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O lugar no/do mundo**. São Paulo: FFLCH, 2007.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. A tragédia urbana. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Pinto (Org.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015. p. 43–63.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; DE SOUZA, Marcelo Lopes; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.). **A produção do espaço urbano: Agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2017. p. 52–73.

CAUCAIA (Município). Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano - PDDU de 2001. Plano de Estruturação Urbana. Caucaia, 2001b. Disponível em: <https://www.caucaia.ce.gov.br/index.php?tabela=pagina&acao=pddu>. Acesso em: 01 nov. 2018.

CAVALCANTE, Eider de Olivindo. **Modernização seletiva do litoral: conflitos, mudanças e permanências da localidade do Cumbuco (CE)**. 2012. 139 f. Tese (Doutorado) - Curso de Geografia, Pós-graduação em Geografia, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2012.

CEARÁPORTOS. **Cabotagem no Porto do Pecém dobra em agosto**. São Gonçalo do Amarante. 15 set. 2017a. Disponível em: <http://www.cearaportos.ce.gov.br/index.php/informacoes/listanoticias/801-cabotagem-no-porto-do-pecem-dobra-em-agosto->. Acesso em: 27 nov. 2018.

CEARÁPORTOS. **Mensário Estatístico**. São Gonçalo do Amarante. dez. 2017b. Disponível em: <http://www.cearaportos.ce.gov.br/index.php/downloads/category/55-2017>. Acesso em: 27 nov. 2018.

CEARÁPORTOS. **Hub portuário: CIPP tem licença ambiental renovada para os próximos 10 anos**. São Gonçalo do Amarante. 08 fev. 2018a. Disponível em: <http://www.cearaportos.ce.gov.br/index.php/informacoes/listanoticias/838-hub-portuario-cipp-tem-licenca-ambiental-renovada-para-os-proximos-10-anos>. Acesso em: 27 nov. 2018.

CEARÁPORTOS. **Grupo de empresas francesas e holandesas no Brasil visitam o CIPP**. São Gonçalo do Amarante. 04 maio 2018b. Disponível em: <http://www.cearaportos.ce.gov.br/index.php/informacoes/listanoticias/872-grupo-de-empresas-francesas-e-holandesas-no-brasil-visitam-o-cipp%0A>. Acesso em: 27 nov. 2018.

CHEEMA, Sukhbir. Singapore might be the world's most expensive city to live in but these Southeast Asian cities are not far behind. **Mashable SE Asia**. 2019. Disponível em: <https://sea.mashable.com/culture/2825/singapore-might-be-the-worlds-most-expensive-city-to-live-in-but-these-southeast-asian-cities-are-no>. Acesso em: 18 jun. 2019.

CHESNAIS, F. O capital portador de juros: acumulação, internacionalização, efeitos econômicos e políticos. In: CHESNAIS, F. (Ed.). **A finança mundializada: raízes sociais e políticas, configuração, consequências**. São Paulo: Boitempo, 2005. p. 35–67.

CORRÊA, Roberto Lobato. Segregação residencial: classes sociais e espaço urbano. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria (Org.). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2016. p. 39–59.

CORRÊA, Roberto Lobato. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; DE SOUZA, Marcelo Lopes; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.). **A produção do espaço urbano: Agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2017. p. 41–51.

COSTA, André. Arquitetura e Propaganda: o marketing na produção imobiliária por incorporação. **Pós - Revista do programa de pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP**, São Paulo, v. 2015, n. 1, p. 76–96, 2004.

DA SILVA, José Borzacchiello. Adeus SUDENE, que saudade de Celso Furtado! **Mercator**, Fortaleza, v. 8, n. 17, p. 25-32, set./dez. 2009.

DA SILVEIRA, B. R. **O Morar Permanente na Praia: Moradia e Vilegiatura na Localidade Praiana do Icarai - CE**. 2011. 127 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Centro de Ciências, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2011.

DANTAS, Eustógio Wanderley Correia. **Mar à vista: Estudo da Maritimidade em Fortaleza**. Fortaleza: Edições UFC, 2011.

DANTAS, Eustógio Wanderley Correia; DA SILVA, José Borzacchiello. A formação histórica da metrópole e principais tendências de desenvolvimento. In: PEQUENO, Luís Renato Bezerra (Org.). **Como anda Fortaleza**. 2. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2009. p. 1–39.

DE ALBUQUERQUE, Zélia Franklin; DE CARVALHO, Alba Maria. O Pecém e seus novos retalhos do cotidiano. In: RIGOTTO, Raquel (Ed.). **As tramas da (in)sustentabilidade: trabalho, meio ambiente e saúde no Ceará**. Fortaleza: INESP, 2001. p. 189–212.

DE ANDRADE, Luciana Teixeira; DE MENDONÇA, Jupira Gomes De. Explorando as consequências da segregação metropolitana em dois contextos socioespaciais. **Cadernos Metrôpole**, [s.l.], v. 12, n. 23, p. 169–188, 2010.

DE MENDONÇA, Jupira Gomes; COSTA, Heloisa Soares de Moura. Entre a homogeneização e a diversidade: Segregação sócio-espacial na metrópole belo-horizontina e as especificidades do eixo sul. In: ENCONTRO ANUAL DA ANPOCS, 17., 2010, Caxambu. **Anais [...]**. Caxambu: ANPOC, 2010.

DE MENESES, Bianca Feijão; DE BRITO, Janaína Carneiro Americano. Financeirização do desenvolvimento urbano: um estudo de caso a partir do Complexo Industrial e Portuário do Pecém. In: ENANPARQ, 5., 2018, Salvador. **Anais** [...]. Salvador: UFBA, 2018.

DE MORAIS, João Bosco Andrade. **Vulnerabilidade e riscos à poluição/contaminação das águas subterrâneas na área do Complexo Industrial e Portuário do Pecém - estado do Ceará**. 2016. 240 f. Tese (Doutorado em Geociências) - Centro de Tecnologia e Geociências, Universidade Federal de Pernambuco (UFPE). Recife, 2016.

DE SANTANA, Iara Vanessa Fraga; DE ASSIS NETO, Pedro Vicente; DE AGUIAR, Rafaela Silveira; DE SOUSA, Valdênia Lourenço. A Luta Anacé frente aos “imPACTos” industriais. In: Conferência Nacional de Políticas Públicas contra a Pobreza e Desigualdade, 1., 2010, Natal. **Anais** [...]. Natal: UFRN, 2010.

DE SOUZA, Apolo Nazareno Garcia; SANTOS, Cleudson Silva; ALVES, José Jerônimo de Sousa. Desenvolvimento econômico do nordeste: um debate teórico. In: SEMINÁRIO DE PESQUISA DO CCSA. 11., 2016, Natal. **Anais** [...]. Natal: Universidade Federal do Rio Grande do Norte - UFRN, 2016.

DE SOUZA, Marcelo Lopes. **O desafio metropolitano**: um estudo sobre a problemática sócio-espacial nas metrópoles brasileiras. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005.

DE SOUZA, Marcelo Lopes. **Mudar a cidade**: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2016.

DE TÓFOLI, Ana Lúcia Farah. Disputas territoriais entre o Complexo Industrial e Portuário do Pecém e as populações tradicionais. In: REUNIÃO BRASILEIRA DE ANTROPOLOGIA, 28., 2012, São Paulo. **Anais** [...]. São Paulo: PUC-SP, 2012.

DIEGUES, Antônio Carlos. **Ecologia Humana e Planejamento Costeiro**. São Paulo: Núcleo de apoio à pesquisa sobre populações humanas em áreas úmidas brasileiras - NUPAUB - USP, 2001.

DOWBOR, Ladislau. Da globalização ao Poder Local. **Dowbor.org**, Jan. 1995. Disponível em: <http://dowbor.org/1995/01/da-globalizacao-ao-poder-local.html/>. Acesso em: 09 jun. 2019.

EGLER, Cláudio A. G. A questão regional e a gestão do território no Brasil. In: CORRÊA, Roberto Lobato; DE CASTRO, Iná Elias; GOMES, Paulo César da Costa (Ed.). **Geografia: Conceitos e Temas**. 2. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2000. p. 352.

EPBR. Três eólicas offshore em licenciamento no Ibama. **EPBR**, 7 set. 2018. Disponível em: <https://epbr.com.br/tres-eolicas-offshore-em-licenciamento-no-ibama/>. Acesso em: 9 dez. 2018.

FIX, Mariana. Uma ponte para a especulação - ou a arte da renda na montagem de uma “cidade global”. **Caderno CRH**, Salvador, v. 22, n. 55, p. 41–64, 2009.

FREITAS, Clarissa Sampaio; PEQUENO, Luís Renato Bezerra. Produção Habitacional na Região Metropolitana de Fortaleza na década de 2000: avanços e retrocessos. **R. B. Estudos Urbanos e Regionais**, [s.l.], v. 17, n. 1, p. 45–59, 2015.

GELLERT, Paul K.; LYNCH, Barbara D. Mega-projects as displacements. **International Social Science Journal**, [s. l.], v. 55, n. 175, p. 1–13, 2003.

GONDIN, Linda. Os "Governos das mudanças" no Ceará: um populismo weberiano?. In: ENCONTRO ANUAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM CIÊNCIAS SOCIAIS (ANPOCS), 19., 1995, Caxambu - Mg. **Anais [...]**. Caxambu: ANPOCS, 1995. p.1 - 23.

GOVERNO DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE. **São Gonçalo do Amarante - Porto do Pecém - o futuro é agora**. São Gonçalo do Amarante: Governo de São Gonçalo do Amarante, 2010. Disponível em: <http://saogoncalodoamarante.ce.gov.br/portal/images/brochure.pdf>. Acesso em: 29 nov. 2018.

GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ. **CEARÁPORTOS tem atuação ampliada e passa a se chamar CIPP S.A.** Fortaleza. 21 set. 2017. Disponível em: <http://www.ceara.gov.br/2017/09/21/cearaportos-tem-a>. Acesso em: 29 nov. 2018.

HAESBAERT, Rogério. Da desterritorialização à multiterritorialidade. **Boletim Gaúcho de Geografia**, Porto Alegre, v. 29, p. 13–24, 2003.

HARVEY, David. **O novo imperialismo**. São Paulo, SP: Loyola, 2005. 201 p.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2006.

HARVEY, David. **Neoliberalismo: história e implicações**. São Paulo: edições Loyola, 2008.

HENRIQUE, Wendel. Mercado Imobiliário e Mercantilização da Natureza em Salvador e Região Metropolitana. **Mercator**, Fortaleza, v. 10 n. 21, p. 63–80, 2011.

HOLANDA, Breno Santiago. PINHEIRO, Valéria. O Serviluz que temos, o Serviluz que queremos ... o Serviluz que querem vender. In: URBFAVELAS, 3., 2018, Salvador. **Anais [...]**. Salvador: UFBA, 2018.

HOLANDA, Breno Santiago; ROSA, Sara Vieira. 16 Anos de Operações urbanas em Fortaleza: um olhar a partir das diferentes gestões e da flexibilização urbana. In: ENANPUR, 17., 2017, São Paulo. **Anais [...]**. São Paulo: FAUUSP, 2017.

IBI TUPI: Projetos e Consultoria. **Plano CIPP**. Fortaleza, [s.d.] Disponível em: <https://ibitupi.wordpress.com/portfolio/complexo-industrial-portuario-do-pecem/>. Acesso em: 08 jun. 2019.

IPECE. **Perfil Básico Municipal - Caucaia**. Fortaleza, 2017. Disponível em: http://www.ipece.ce.gov.br/perfil_basico_municipal/2017/Caucaia.pdf. Acesso em: 15 abr. 2019.

JARAMILLO, Samuel. El papel del mercado del suelo en la configuración de algunos rasgos socioespaciales de las ciudades latinoamericanas. **Territorios**, Colômbia, n. 2, p. 107–129, 1999.

KLUG, Stefan; HAYASHI, Yoshitsugu. Urban Sprawl and Local Infrastructure in Japan and Germany. **Journal of Infrastructure Systems**, [s.l.], v. 18, n. 4, p. 232–241, 2012.

LABORATÓRIO DE TRANSPORTES E LOGÍSTICA (LABTRANS). **Plano Mestre Porto do Mucuripe**. Florianópolis: SEP/PR / UFSC / LABTRANS, 2010. 256 p.

LABORATÓRIO DE TRANSPORTES E LOGÍSTICA (LABTRANS). **Plano Mestre Terminal Portuário do Pecém**. Florianópolis: SEP/PR / UFSC / LABTRANS, 2015. 338p.

LEITE, Aline Fernandes; MONIÉ, Frédéric. A Geopolítica e a Análise dos conflitos territoriais locais. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA POLÍTICA, GEOPOLÍTICA E GESTÃO DO TERRITÓRIO, 1., 2014, Rio de Janeiro - RJ. **Anais [...]**. Rio de Janeiro: PUC, 2014.

LENCIONI, Sandra. **Região e geografia**. São Paulo: EDUSP, 1999.

LENCIONI, Sandra. **Metrópole, metropolização e regionalização**. Rio de Janeiro: Consequência Editora, 2017.

LIMONAD, Ester. Yes, Nós Temos Bananas. In: ENANPUR, 12., 2007, Belém. **Anais [...]**. Belém: UFPA, 2007.

MACEDO, Adilson Costa. A Carta do Novo Urbanismo norte-americano. **ARQTEXTOS**, [s.l.], v. 3, n. 82, p. 01 2007. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/07.082/262>. Acesso em: 28 nov. 2018.

MANIFESTANTES fazem ato contra retirada de água do Cauípe e perfuração de poços. **O Povo online**. Fortaleza, 05 dez. 2018b. Disponível em: <https://www.opovo.com.br/noticias/ceara/saogoncalodoamarante/2017/12/manifestantes-fazem-ato-contr-retirada-de-agua-do-cauипе-e-perfuraca.html>. Acesso em: 29 nov. 2018.

MARX, Karl. **O capital: critica da economia política**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1980.

MCARDLE, Molly. Is Masdar City a ghost town or a green lab? **Popular Science**. 24 Abr. 2018. Disponível em: <https://www.popsci.com/masdar-city-ghost-town-or-green-lab/>. Acesso em: 18 jun. 2019.

MEIRELES, Jeovah; BRISSAC, Sérgio; SCHETTINO, Marco Paulo. O povo indígena Anacé e seu território tradicionalmente ocupado. **Cadernos do LEME**, Campina Grande, v. 4, n. 1, p. 115–235, 2012.

MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, DESENVOLVIMENTO E GESTÃO. **Avança Brasil - Programa de Modernização dá agilidade a órgãos do Governo**. [s.l.], 2001. Disponível em: <http://www.planejamento.gov.br/assuntos/planejamento-e-investimentos/noticias/avanca-brasil-programa-de-modernizacao-da>. Acesso em: 23 nov. 2018.

MONIÉ, Frédéric. Globalização, modernização do sistema portuário e relações cidade/porto no Brasil. In: SILVEIRA, Maurício Rogério (Org.). **Geografia dos transportes, circulação e logística no Brasil**. São Paulo: Outras Expressões, 2011. p. 299–330.

MONIÉ, Frédéric; VASCONCELOS, Flávia Nico. Evolução das relações entre cidades e portos: entre lógicas homogeneizantes e dinâmicas de diferenciação. **Confins**, [s.l.], n. 15, p. 1–18, 2012.

MONIÉ, Frédéric; VIDAL, Soraia Maria do S. C. Cidades, portos e cidades portuárias na era da integração produtiva. **Revista de Administração Pública**, Rio de Janeiro, v. 40, n. 6, p. 975–995, 2006.

MORAES, Antônio Carlos Robert. **Contribuições para a gestão da Zona Costeira do Brasil**: Elementos para uma geografia do litoral Brasileiro. São Paulo: Annablume, 2007.

NOVA rota faz do Pecém um *Hub*. **Diário do Nordeste Online**. Fortaleza, 15 maio 2018. Disponível em: <http://diariodonordeste.verdesmares.com.br/cadernos/negocios/nova-rota-faz-do-pecem-um-hub-1.1938604>. Acesso em 29 nov. 2018.

NOVAIS, Pedro. **Uma estratégia chamada 'planejamento estratégico'**: deslocamentos espaciais e atribuições de sentido na teoria do planejamento urbano. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 2003.

O POVO ONLINE. **Guia de investimento Ceará 2015**: onde você pode investir no Ceará. Fortaleza: Fundação Demócrito Rocha, 2015. Disponível em: https://issuu.com/albuquerquepinto/docs/opovo_guiainvestimentoceara_2015_re. Acesso em: 09 jun. 2019.

O POVO ONLINE. **Anuário do Ceará 2018 - 2019**: Empresas no Porto do Pecém. Fortaleza, 2018a. Disponível em: <http://www.anuariodoceara.com.br/empresas-no-porto-do-pecem-ceara/>. Acesso em: 8 set. 2018.

OAB - CEARÁ. **Comissão media reunião para debater transferência do armazenamento de combustível**. Fortaleza, 2016. Disponível em: <http://oabce.org.br/2016/12/comissao-media-reuniao-para-debater-transferencia-do-armazenamento-de-combustivel/>. Acesso em: 9 dez. 2018.

OS impactos da parceria entre porto do Pecém e Roterdã no Ceará. **O Povo Online**. Fortaleza, 31 ago. 2018b. Disponível em: <https://www.opovo.com.br/jornal/economia/2018/08/os-impactos-da-parceria-entre-porto-do-pecem-e-roterda-no-ceara.html>. Acesso em: 11 jan. 2019.

ONU. **Relatório Brundtland** – Our Common Future, 1987. Disponível em: <https://ambiente.wordpress.com/2011/03/22/relatrio-brundtland-a-verso-original/>. Acesso em: 09 jun. 2019.

PEQUENO, Renato. Mudanças na estrutura socioespacial da metrópole: Fortaleza entre 2000 e 2010. In: COSTA, Maria Clélia Lustosa; PEQUENO, Renato (Org.). **Fortaleza**:

Transformações na ordem urbana. Fortaleza: Letra Capital; Observatório das Metrópoles, 2015^a, p. 187-237.

PEQUENO, Renato. Projetos e obras da Copa 2014 diante da política urbana de Fortaleza. In: COSTA, Maria Clélia Lustosa; PEQUENO, Renato; PINHEIRO, Valéria (Org.). **Fortaleza: Os impactos da Copa do Mundo 2014**. Fortaleza: Expressão Gráfica Editora, 2015b. p. 1–7.

PEREIRA, Alexandre Queiroz. **A urbanização vai à praia: vilegiatura marítima e metrópole no nordeste do Brasil**. Fortaleza: Edições UFC, 2014. 202p.

PEREIRA JÚNIOR, Edilson Alves. **Território e economia política: uma abordagem a partir do novo processo de industrialização no Ceará**. 2011. 450 f. Tese (Doutorado em Geografia) - Programa de Pós-graduação em Geografia FCT/UNESP, Presidente Prudente, 2011.

PEREIRA, Paulo Cesar. Processos e problemas na urbanização da América Latina: teoria e história. **Territorios**, Colômbia, v. 18, n. 34, p. 35–58, 2016.

PERIN, Natalia Guzella; CAMARGO, Constança Lacerda. Decisões Políticas e seus Impactos Urbanos: um estudo sobre a Região Metropolitana de Toledo. **Revista Paranaense de Desenvolvimento**, Curitiba, v. 37, n. 137, p. 117–133, 2016.

PESSANHA, Roberto Moraes. **A relação transescalar e multidimensional “Petróleo - Porto” como produtora de novas territorialidades**. 2017. 560 f. Tese (Doutorado Programa de Pós Graduação em Políticas Públicas e Formação Humana), Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UFRJ). Rio de Janeiro, 2017.

PETTIT, Harry; WHITE, Chris. A glimpse into the future? \$39 billion high-tech *smart city* in South Korea turns into a 'Chernobyl-like ghost town' after investment dries up. **DailyMail UK**. 28 mar. 2018. Disponível em: <https://www.dailymail.co.uk/sciencetech/article-5553001/28-billion-project-dubbed-worlds-Smart-City-turned-Chernobyl-like-ghost-town.html>. Acesso em: 18 jun. 2019.

PEYRELONGUE, Carlos Daniel Martner. Puertos, espacio y globalizacion el desarrollo de *hubs* en Mexico. **Convergencia**; Revista de Ciencias Sociales, [s.l.], v. 52, n. 52, p. 319–360, 2010.

POLANYI, Karl. **A grande transformação: As origens de nossa época**. Rio de Janeiro: Editora Campus, 1980.

POLO metalmeccânico e pedras ornamentais na mira do Estado. **Diário do Nordeste Online**. Fortaleza, 19 ago. 2017. Disponível em: <http://diariodonordeste.verdesmares.com.br/cadernos/negocios/polo-metalmeccanico-e-pedras-ornamentais-na-mira-do-estado-1.1807187%0A>. Acesso em: 28 nov. 2018.

PORTO do Pecém busca capital holandês e ser *hub* de contêineres. **Diário do Nordeste Online**, Fortaleza, 23 ago. 2016. Disponível em: <http://diariodonordeste.verdesmares.com.br/editorias/negocios/porto-do-pecem-busca-capital-holandese-e-ser-hub-de-containers-1.1604760>. Acesso em: 27 nov. 2018.

REIS FILHO, Nestor Goulart. **Notas sobre Urbanização dispersas e notas formas de tecido Urbano**. São Paulo, SP: Via das Artes, 2006.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **As metrópoles e o Direito à Cidade na Inflexão ultraliberal da ordem urbana brasileira**. Rio de Janeiro: Observatório das Metrópoles, 2017 (circulação interna).

RIZZON, Fernanda; BERTELLI, Juliana Matte; GRAEBIN, Rosani Elisabete; MACKE, Janaina. *Smart City: Um Conceito em Construção*. **Revista Metropolitana de Sustentabilidade**, [s.l.], v. 7, n. 3, p. 123–142, 2017.

RODRIGUES, Arlete Moysés. Loteamentos murados e condomínios fechados: propriedade fundiária urbana e segregação socioespacial. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria (Org.). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2016. p. 147–168.

RODRIGUES, Arlete Moysés. A matriz discursiva sobre o “meio ambiente”: produção do espaço urbano - agentes, escalas, conflitos. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes De; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.). **A produção do espaço urbano: Agentes e processos, escalas e desafios**. 1. ed. São Paulo: Contexto, 2017. p. 207–225.

RODRIGUES, C.; ALVES, JL. Estudo comparativo da competitividade entre os portos de Suape, Salvador e Pecém, sob a ótica dos custos, do tempo e da segurança. **Revista de Iniciação Científica da FCAP**, Recife, v. 1, p. 1–42, 2011.

RODRIGUES, Maria do Socorro Costa; DE SOUSA FILHO, Luciano Moreira. **Pecém: uma trajetória portuária**. Fortaleza: SEBRAE-CE, 2007.

RODRIGUES, Maria Ivoneide Vital. **Análise do plano de desenvolvimento sustentável do estado do Ceará**. 135 f.: Dissertação (mestrado) - Universidade Federal do Ceará. Mestrado Acadêmico em Economia Rural (MAER). Centro de Ciências Agrárias. Fortaleza-CE. 2009.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2015.

ROSA, Sara Vieira. **Acumulação e "valorização" pela natureza no processo de produção capitalista da cidade de Fortaleza**. 2019. 357 f. Tese (Doutorado) - Curso de Arquitetura, Universidade de São Paulo - USP, São Paulo, 2019.

ROSA, Sara Vieira; PEQUENO, Luís Renato Bezerra, NASSIF, Thais; LAGE, Mauricio; LIMA, Pedro. Regulação para desregulamentação: Novos e Velhos Instrumentos Urbanísticos. In: ROLNIK, Raquel; SANTORO, Paula Freire; NASCIMENTO, Denise Morado; DE FREITAS, Daniel Medeiros; RENA, Natacha; PEQUENO, Luis Renato Bezerra (Org.) **Cidade Estado Capital**. São Paulo: FAUUSP, 2018, 83-115.

ROURA, Juan R. Cuadrado. Planteamientos y teorías dominantes sobre el crecimiento regional en Europa en las cuatro últimas décadas. **Revista EURE**, Santiago - Chile, v. 11, n. 63, p.5-32, jun. 1995.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz; PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. Segregação e produção imobiliária na metrópole latinoamericana: um olhar a partir da cidade de São Paulo. In: LENCIONI, Sandra; VIDAL-KOPPMANN, Sonia; HIDALGO, Rodrigo; PEREIRA, Paulo Cesar Xavier (Org.). **Transformações sócio-territoriais nas metrópoles de Buenos Aires, São Paulo e Santiago**. São Paulo: FAUUSP. p. 65–84, 2011.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. O imobiliário como frente de expansão da metrópole: contradições na produção do espaço do Porto das Dunas. **Revista EURE**, Santiago, v. 41, n. 124, p. 69–90, 2015.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. **Incorporação da metrópole**: Centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza. São Paulo: Annablume, 2016.

SACHS, I. Estratégias de transição para o século XXI. In: BURSZTYN, M. **Para Pensar o Desenvolvimento Sustentável**. São Paulo: Brasiliense, 1993. p. 29-56.

SANFELICI, Daniel de Mello. **A metrópole sob o ritmo das finanças**: implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil. 2013. Tese (Doutorado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

SANTORO, Paula Freire; ROLNIK, Raquel. Novas frentes de expansão do complexo imobiliário-financeiro em São Paulo. **Cadernos Metrópole**, [s.l.], v. 19, n. 39, p. 407–431, 2017.

SANTOS, César Simoni. **A fronteira urbana**: urbanização, industrialização e mercado imobiliário no Brasil. São Paulo: PPGH - USP / FAPESP / Annablume, 2015.

SANTOS, Elizete de Oliveira. Propriedade privada da terra e expansão urbana: o caso da concentração fundiária na implantação de loteamentos em Fortaleza (1930-2000). **Revista Ateliê Geográfico**, Goiânia, v. 6, n. 4, p. 21–40, 2012.

SANTOS, Milton. **Espaço e método**. São Paulo: Nobel, 1985.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço**: técnica e tempo, razão e emoção. São Paulo: Hucitec, 1997.

SÃO Gonçalo do Amarante recebe quase metade de todo o investimento do Ceará. **O Povo Online**. Fortaleza, 15 ago. 2018b. Disponível em: <https://www.opovo.com.br/jornal/economia/2018/08/sao-goncalo-do-amarante-recebe-quase-metade-de-todo-o-investimento-do.html>. Acesso em: 12 nov. 2018.

SÃO GONÇALO DO AMARANTE (Município). **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano**. São Gonçalo do Amarante, 2000.

SÃO GONÇALO DO AMARANTE (Município). **Plano Diretor Participativo de 2014**: Código de obras e Posturas. São Gonçalo do Amarante, 2013.

SHIMBO, Lucia. Sobre os capitais que produzem habitação no Brasil. **Novos Estudos CEBRAP**, [s.l.], v. 35, n. 02, p. 118–133, 2016.

SÍNTESE COMUNICAÇÃO. **Cidade Cauype**: A cidade do seu futuro. Fortaleza, 2015. Disponível em: https://issuu.com/sintesecomunicacao/docs/folder-cidade_cauype. Acesso em: 27 nov. 2018.

SOUZA, Maria Angela de Almeida. Expansão dos Espaços de Pobreza no contexto do desenvolvimento da região de Suape: Deslocamentos populacionais atraídos pelos empregos diretos e indiretos. In: ENCONTRO NACIONAL DE ESTUDOS POPULACIONAIS ABEP, 18., 2012, Lindóia - SP. **Anais [...]**. Lindóia: ABEP, 2012.

SPERANDELLI, Daniel Iozzi; DUPAS, Francisco Antônio; PONS, Nívea Adriana Dias. Dynamics of Urban Sprawl, Vacant Land, and Green Spaces on the Metropolitan Fringe of São Paulo, Brazil. **Journal of Urban Planning and Development**, USA, v. 139, n. 4, p. 274–279, 2013.

SPOSITO, Eliseu Savério. A produção do território, o paradigma dos eixos e a localização de atividades industriais In: PEREIRA, Paulo Cesar Xavier; HIDALGO, Rodrigo; VIDAL-KOPPMANN, Sonia; LENCIONI, Sandra (Org). **Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina**. São Paulo: FAUUSP, 2011, p 245-258.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. A cidade dentro da cidade: Uma Edge City em São José do Rio Preto. **Scripta Nova**, Barcelona, v. 7, n. 146, p. 741–798, 2003.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria (Org.). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2016. p. 61–93.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In: **A produção do espaço urbano: Agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2017. p. 123–145.

TELES, Glauciana Alves. **Mobilidade, Trabalho e Interações socioespaciais: o Complexo Industrial e Portuário do Pecém no contexto da Região Metropolitana de Fortaleza**. 2015. 404 f. Tese de Doutorado em Geografia. Programa de Pós Graduação em Geografia - PROPGeo, Universidade Estadual do Ceará - UECE. Fortaleza, 2015.

TRANSNORDESTINA dobrará movimento no Porto do Pecém. **O Povo Online**. Fortaleza, 23 mar. 2018a. Disponível em: <https://www.opovo.com.br/jornal/economia/2018/03/transnordestina-dobrara-movimento-no-porto-do-pecem.html>. Acesso em: 9 dez. 2018.

TOPALOV, Christian. **La urbanización capitalista: Algunos elementos para su análisis**. México: Edicol, 1979.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. Contribuição para o debate sobre processos e formas socioespaciais nas cidades. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria (Org.). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013. p. 17–37.

VIANA, Pedro Jorge Ramos; ALBUQUERQUE, Nazareno; SALMITO FILHO, Walfrido. **História da industrialização da Região Metropolitana de Fortaleza**: de Paulo Afonso a Pecém. Fortaleza: Expressão Gráfica e Editora, 2015.

VIDAL-KOPPMANN, Sonia. Urbanizaciones cerradas em la Region Metropolitana de Buenos Aires: articulación socioespacial de actores públicos e privados. In: PEREIRA, Paulo Cesar Xavier; HIDALGO, Rodrigo; VIDAL-KOPPMANN, Sonia; LENCIONI, Sandra (Org). **Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina**. São Paulo: FAUUSP, 2011, p. 113-133.

VILLAÇA, Flávio. **Espaco intra-urbano no Brasil**. Rio de Janeiro: Studio Nobel; 1998.

VOLOCHKO, Danilo. A moradia como negócio e a valorização do espaço urbano metropolitano. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Pinto (Org.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015. p. 97–120.

APÊNDICE A – MATRIZ METODOLÓGICA DA PESQUISA (ATUALIZADA)

Eixo	Perguntas Norteadoras	Objetivos Específicos	Processos
0 - Contextualização	<p>Qual contexto geral tornou possível a implantação do CIPP entre SGA e Caucaia?</p> <p>Qual a relevância do complexo num contexto multi e interescalar?</p>	<p>Resgatar o contexto geral multi e interescalar que tornou possível a implantação do CIPP entre SGA e Caucaia.</p> <p>Compreender quais mudanças a implantação do CIPP causou no cenário econômico numa perspectiva inter e multiescalar.</p>	<p>A necessidade de expansão do capital à nível nacional se relaciona com a industrialização do Ceará e a idealização do CIPP.</p> <p>O neoliberalismo globalizante é representado pelo Governo de Mudanças no Ceará e o CIPP é um reflexo disso, apesar de ser um projeto advindo da Ditadura Militar que foi mantido na agenda do novo governo, a partir do tripé de planejamento apoiado em investimentos nas áreas da indústria - agronegócio - turismo.</p> <p>O discurso de geração de empregos por parte do Governo do Ceará foi o principal legitimador do CIPP.</p> <p>O Porto do Pecém e suas indústrias têm uma influência multi e interescalar, nos âmbito, econômicos, espaciais, sociais e até na atuação do mercado imobiliário de Fortaleza.</p> <p>O CIPP foi um relevante para o estímulo da expansão na RMF em direção ao oeste.</p> <p>Apesar do seu crescimento impressionante, ainda é um complexo novo e em fase de consolidação.</p> <p>As parcerias fechadas pelo CIPP inserem a escala local na divisão mundial de trabalho, porém pouco favorecem as dinâmicas locais.</p>
1 - Arranjos institucionais	<p>Quais agentes estão envolvidos com a produção imobiliária que se desenvolveu no entorno do CIPP?</p> <p>Quais os instrumentos normativos que o Estado tem para regular a produção imobiliária?</p> <p>Como esses instrumentos normativos interagem</p>	<p>Identificar os diferentes agentes que se relacionam com a nova produção imobiliária que vem se desenvolvendo no entorno do CIPP e entender quais os seus papéis, interesses e interações entre si.</p> <p>Analisar a dimensão normativa ambiental e de ordenamento territorial e compreender como ela regula a produção imobiliária e se articula</p>	<p>Estado é o principal viabilizador do CIPP, influenciando na atuação dos demais agentes.</p> <p>O mercado imobiliário local se beneficiou indiretamente do desenvolvimento socioeconômico criado pelo CIPP.</p> <p>A população tradicional é fragilizada frente à força de agentes tão poderosos atuando na região.</p> <p>O Estado, além de viabilizar e concretizar as transformações no</p>

	entre si e como eles funcionam na prática?	aos agentes imobiliários envolvidos.	<p>espaço, tem o poder de regular a ação do mercado imobiliário.</p> <p>Muitos dos planos e legislações de ordenamento territorial foram elaborados sobre a perspectiva da competitividade entre os lugares.</p> <p>Há uma fragilidade institucional na governança a nível municipal e intermunicipal.</p> <p>O Estado facilita as ações do mercado no entorno do CIPP através da flexibilização de parâmetros e modificações das leis existentes.</p> <p>A prioridade, ao colocar as legislações e planos em prática, é garantir a competitividade do CIPP e facilitar a ação do mercado imobiliário.</p>
2 - Dinâmicas Espaciais	<p>Quais as alternativas habitacionais disponíveis para os trabalhadores do complexo?</p> <p>Como se caracteriza a nova produção imobiliária que atraída pela implantação do CIPP?</p>	<p>Analisar os padrões de ocupação do solo no entorno do CIPP a partir da nova produção imobiliária residencial, composta principalmente por grandes empreendimentos imobiliários residenciais.</p>	<p>A apropriação frenética do entorno do CIPP pelo mercado imobiliário se relaciona com um processo de mercantilização da terra.</p> <p>O primeiro boom imobiliário na região foi turístico, visível ainda hoje no tecido urbano.</p> <p>Existe ainda hoje um processo turístico de valorização da terra no entorno do Cumbuco, em Caucaia.</p> <p>O segundo boom imobiliário se insere num contexto de tendência de produção do espaço disperso, segregado.</p> <p>A consolidação do CIPP foi um elemento decisivo para a atração da atuação do mercado imobiliário para a área.</p> <p>A possível demanda por habitação dos futuros empregados do CIPP parece ter motivado a nova produção imobiliária. Mas ela foi totalmente desmedida, numa perspectiva de busca por lucros pelo mercado, aproveitando a valorização do entorno do complexo.</p> <p>O novo boom imobiliário no entorno do CIPP se dá principalmente pelo parcelamento do solo em grandes empreendimentos de pelo menos 1ha, seja loteamentos abertos ou</p>

			<p>condomínios fechados.</p> <p>As rodovias são os principais elementos estruturantes da distribuição desses loteamentos no território.</p> <p>Há o desrespeito por parte de muitos empreendimentos à legislação ambiental.</p> <p>O marketing ganha destaque no processo de incorporação de um empreendimento.</p> <p>A proximidade da natureza e a sensação de segurança são mercantilizadas. Através das propagandas publicitárias, são oferecidas aos compradores dos empreendimentos mediante pagamento.</p> <p>Frente à homogeneidade dos empreendimentos, o <i>Smart City Laguna</i> se destaca no universo estudado pelas suas particularidades.</p>
3 - Impactos territoriais e sócio ambientais	<p>O que significa empreendimentos de porte tão grande em municípios de malha urbana não consolidada?</p> <p>Quais os possíveis impactos estes empreendimentos causarão nos âmbitos territoriais e socioambientais?</p>	<p>Discutir qual o impacto dessas novas dinâmicas imobiliárias sobre a estrutura territorial e socioambiental pré-existente.</p>	<p>Há indícios de um processo de segregação.</p> <p>Há indícios de um processo de dispersão urbana.</p> <p>Há uma certa homogeneização entre os empreendimentos.</p> <p>A população local foi em vários momentos desterritorializada.</p> <p>A produção de lotes foi desproporcional à demanda.</p> <p>Houve uma queda recente na produção de novos empreendimentos.</p> <p>Ainda há uma perspectiva otimista sobre como o futuro crescimento do CIPP continuará valorizando a terra em sua volta.</p>

APÊNDICE B – ENTREVISTAS REALIZADAS

Entrevistado	Função	Data de Realização	Tipo
Luciano Cavalcante* Entrevista realizada pelos pesquisadores do LEHAB Renato Pequeno e Valéria Pinheiro, com transcrição cedida à autora.	Fundador da Luciano Cavalcante Imóveis, responsável pelo empreendimento Cidade Cauype (Caucaia)	05 maio 2017	Semiestruturada
Evandro	Filiado ao SITRAMONTI-CE e ex-trabalhador das grandes obras industriais do CIPP.	24 ago. 2018	Não estruturada
Mauro e Laiane	Família desapropriada para a construção da refinaria e reassentada na Parada	24 ago. 2018	Não estruturada
Larissa e Stefano	Funcionários da SEMURB - SGA	28 ago. 2018	Semiestruturada
Fátima	Corretora imobiliária, atualmente trabalhando para a MF Empreendimentos, com 30 anos de experiência no mercado	28 ago. 2018	Semiestruturada
Yana e Marcelo	Funcionários da SEPLAM-Caucaia	6 set. 2018	Semiestruturada
Fernandes	Representante da Visão Empreendimentos, responsável pelo empreendimento Royal Ville (SGA).	12 set. 2018	Semiestruturada
Leonardo	Representante da Luciano Cavalcante Imóveis, responsável pelo empreendimento Cidade Cauype (Caucaia).	19 set. 2018	Semiestruturada
Thomas	Representante da SG Empreendimentos, responsável pelo empreendimento <i>Smart City Laguna</i> (SGA).	25 set. 2018	Semiestruturada
Luís Henrique	Representante da TLT Empreendimentos, responsável pelo empreendimento Cidade Nova (SGA).	03 out. 2018	Semiestruturada
Carmen	Fundadora da Flat Shop Imobiliária, atuante no Cumbuco e responsável pelas vendas do empreendimento <i>Golden Pecém</i> .	09 out. 2018	Semiestruturada
Marcelo	Corretor imobiliário exclusivo da SG Empreendimentos, responsável pelo empreendimento <i>Smart City Laguna</i> (SGA).	23 fev. 2019	Não estruturada
Fausto Nilo	Arquiteto responsável pela elaboração do PDDU-SGA e pela Avaliação Ambiental Estratégica do CIPP.	14 maio 2019 (por telefone)	Não estruturada
Renato Pequeno	Funcionário do PPAU no período de elaboração do PDDU-Caucaia	18 jun. 2019	Não estruturada

APÊNDICE C – ROTEIROS DAS ENTREVISTAS

Evandro (SITRAMONTI-CE)

Data de realização: 24/08/2018

Tipo de entrevista: não estruturada.

Questão Geral a ser respondida:

- Como é o funcionamento do CIPP?

*O entrevistado também acompanhou por uma visita de carro informal entre as principais estruturas do complexo.

Mauro e Laiane (Família reassentada da Parada)

Data de realização: 24/08/2018

Tipo de entrevista: não estruturada.

Questão Geral a ser respondida:

- Como foi o processo de desapropriação e reassentamento da população local para a implantação do CIPP?
- Houve alguma desapropriação relacionada a algum empreendimento imobiliário?

*Os entrevistados também acompanharam por uma visita entre os principais assentamentos das famílias desapropriadas pelo CIPP.

Funcionários das Secretarias de Urbanismo e Meio Ambiente de SGA e Caucaia (Larissa e Stefano – SEMURB; Yana e Marcelo – SEPLAM)

Data de realização: 28/08/2018 / 06/09/2018

Tipo de entrevista: semiestruturada.

Perguntas:

- Como é feita a aprovação dos loteamentos?
- Como acontece a aprovação de loteamentos que precisam da cooperação com outros órgãos do setor público?
- Como é feita a aprovação ambiental?
- Quais infraestruturas ou equipamentos urbanos são obrigação do empreendedor ou da prefeitura?
- Qual a perspectiva de implantar equipamentos de uso coletivo nas áreas institucionais dos loteamentos?
- Existem tipos de empreendimento que o município prioriza ou não tem interesse que

se desenvolva?

Fátima (Corretora Imobiliária)

Data de realização: 28/08/2018

Tipo de entrevista: semiestruturada.

Perguntas:

- No geral, como é feito o financiamento dos lotes/unidades habitacionais?
- Como está a velocidade de venda dos lotes/unidades habitacionais?
- Qual o interesse maior dos compradores?

Representantes das incorporadoras (Fernandes - Visão Empreendimentos; Leonardo - Luciano Cavalcante Imóveis; Thomas - SG Empreendimentos; Luís Henrique - TLT Empreendimentos)

Data de realização: 12, 19, 25/09/2018; 03/10/2018

Tipo de entrevista: semiestruturada.

Perguntas:

- Como foi o processo de incorporação do empreendimento?
- O que o mercado imobiliário enxergou naquela área que indicasse uma oportunidade de investir?
- Como foi a aprovação dos empreendimentos nas prefeituras?
- Como se dá a implantação de infra-estruturas, serviços urbanos e equipamentos sociais?
- Quais as diferenças em aprovar um empreendimento em SGA/Caucaia ou em município de instituição normativa mais consolidada, como Fortaleza?
- Qual exatamente é o público alvo?
- Qual a relação entre o público alvo e as tendências construtivas que estão sendo trazidas para o município?
- Qual a principal preocupação na hora de idealizar o projeto?
- Qual o diferencial de um empreendimento da incorporadora?
- Que perspectivas podem ser apontadas para o setor imobiliário em SGA/Caucaia?

Carmen (Flat Shop Imobiliária)

Data de realização: 09/10/2018

Tipo de entrevista: semiestruturada.

Perguntas:

- Qual a história da Flat Shop Imóveis?
- A Flat shop já participou da incorporação de algum empreendimento? Se sim, em quais etapas? Como se deu o processo?
- Qual o perfil de cliente da Flat Shop?
- Depois da instalação do Complexo Industrial e Portuário do Pecém (CIPP) na região, houve alguma mudança no mercado imobiliário do Cumbuco?
- Qual o perfil de investidor que se observa na área?
- Qual o padrão de empreendimento que mais se constrói na área?
- Quais as dificuldades ou vantagens de se investir no Cumbuco ao invés das outras áreas nas quais a Flat Shop atua?
- Quais as perspectivas futuras para as proximidades do CIPP de acordo com a Flat Shop?

Marcelo (Corretor da SG Empreendimentos)

Data de realização: 23/02/2019

Tipo de entrevista: não estruturada.

Questão Geral a ser respondida:

- Qual o diferencial do empreendimento *Smart City Laguna*?

*O entrevistado também acompanhou por uma visita pelo empreendimento.

Fausto Nilo (Fausto Nilo Arquitetura)

Data de realização: 14/05/2019

Tipo de entrevista: não estruturada.

Questão Geral a ser respondida:

- Como foi o processo de elaboração do PDDU-SGA e a cooperação com a equipe do PPAU?

Renato Pequeno (ex funcionário do PPAU)

Data de realização: 18/05/2019

Tipo de entrevista: não estruturada.

Questão Geral a ser respondida:

- Como foi o processo de elaboração do PDDU-Caucaia?

APÊNDICE D – EMPREENDIMENTOS LEVANTADOS NA PESQUISA

Nome / local	Área / número de lotes	Tipo	Incorporadora	Conteúdo*	Início das obras / status **
Banana Residencial Club / Caucaia	9,73ha 100 lotes	Condomínio fechado de lotes	MF Empreendimentos	Piscina Deck Churrasqueira Pista de cooper Quadras de volley Segurança	2005 Finalizado
Brisa das Flores / SGA	106ha 2797 lotes	Loteamento aberto	MS Participações LNX Participações	Quadra poliesportiva	2014 Finalizado
Cidade Cauype / Caucaia	437ha 853 lotes/1ª etapa	Loteamento aberto	Luciano Cavalcante Imobiliária	Zonas de comércio, serviços e áreas mistas Terminal de Transportes Delegacia Mercado Centro de Eventos Casa da Natureza	2016 Em construção
Cidade Nova Pecém / SGA	35,5ha 780 lotes	Loteamento aberto	TLT Empreendimentos Olímpio Participações	-	2013 Finalizado
Costa do Sol / SGA	33,93ha 594 lotes	Loteamento aberto	Fortcasa	-	2012 Finalizado
Ecopark Bonneville Lagoa Esmeralda / Caucaia	36ha 497 lotes	Condomínio fechado de lotes	?	Quadra de tênis e poliesportiva Club House Piscina Salão de Festas Zona comercial Guarita Segurança 24h	2013 Finalizado
Esplanada do Pecém / SGA	9,4ha 164 lotes	Loteamento aberto	VGV Imóveis	-	2015 Finalizado
Garrote Village / Caucaia	184ha 970 lotes	Condomínio fechado de lotes	?	Playground Pista de cooper Churrasqueira Quiosque Segurança 24h Santuário Santa Edwiges	1997-1998 Finalizado
Gold Pecém / SGA	42ha 790 lotes	Loteamento aberto	BM Imobilis	Ciclovia Pista de cooper	2016 1ª etapa finalizada
Jardins do Pecém / SGA	3,14ha 114 lotes	Loteamento aberto	VGV Imóveis	Área comercial Academia Área de lazer	2017 Em andamento
Kauai / Caucaia	48,9ha 469 lotes	Loteamento aberto	?	Churrasqueira Pista de cooper	2017 Em andamento

				Espaço Ginástica Quadra Playground	
Novo Bairro / SGA	37ha 634 lotes	Loteamento aberto	Fakiani	Centro de eventos Paço Municipal de SGA Zona comercial	2017 Obras paralisadas, vendas interrompidas
Paraíso do Pecém / SGA	19,62ha 405 lotes	Condomínio fechado de lotes	MF Empreendimentos	Guarita Segurança 24h Clube social Churrasqueira Piscina Academia Playground Campo de futebol e volley	2010 Finalizado
Parque do Pecém / SGA	13,66ha ? lotes	Loteamento aberto	Fortcasa	-	2014 Em andamento
Portal da Taíba / SGA	4,6ha 157 lotes	Loteamento aberto	VGV Imóveis	-	2014 Finalizado
Porto do Pecém / SGA	59ha 1058 lotes	Loteamento aberto	Fortcasa	-	2013 Em andamento
Portucale / SGA	37ha 1404 lotes	Loteamento aberto	AM NEJU	-	2014 Finalizado
Residencial Roma / SGA	77ha 1500 lotes	Loteamento aberto	INFRAURB RM 3 Incorporadora	Estação de exercícios físicos	2014
Smart City Laguna / SGA	330ha 10.203 lotes	Loteamento aberto	PLANET SG Empreendimentos	Polo tecnológico e industrial Cinturão Verde Tecnologias Smart Tecnologias de geração de energia Tecnologias de aproveitamento de água	2015 Finalizado
Summerville Cumbuco / Caucaia	24ha 299 lotes	Condomínio fechado de lotes	?	Piscina Quadras de tênis e poliesportiva Academia Sauna Bilhar Salão de Festas Guarita Ronda armada 24h	2010 Finalizado
Taíba Beach Resort / SGA	4,95ha 116 (unidades)	Condomínio fechado de edificações	? (Empresa norueguesa)	Piscina Quadra Academia Restaurante Spa	2010 Finalizado

				Parquinho Segurança 24h	
<i>VG Sun / Caucaia</i>	6,9ha 354 (unidades)	Condomínio fechado de edificações	Diagonal	Quadras de tênis e poliesportiva Fitness Piscina Guarita	2013 Finalizado
<i>Vila do Porto e Vila Cauípe / Caucaia</i>	20,57ha 344 lotes	Condomínio fechado de lotes	Sobi Imóveis	Piscina Área comercial Quadra de volley Playground Salão de Festas Guarita Segurança 24h Campo de futebol Pista de Cooper Clube Churrasqueira	2013 Finalizado
<i>Village das Palmeiras / Caucaia</i>	58,6ha 680 lotes	Condomínio fechado de lotes	?	Churrasqueira Playground Guarita	2004 Finalizado
<i>Violette Village / SGA</i>	+/-25ha 600 lotes	Loteamento aberto	Ceará Invest DCH Incorporadora	Indústria de beneficiamento de carnaúba	2017 Em andamento
<i>Wai Wai Cumbuco Residence / Caucaia</i>	3,5ha 245 (unidades)	Condomínio fechado de edificações	Magis + Ingecouser (Espanha)	Subsolo Apoio Babá Campo gramado Espaço Kids Guarita Fitness Gazebo Piscina Restaurante Quadra de tênis Salão de Jogos Spa Tenda Zen	2012 Finalizado

*Além da infraestrutura básica, áreas livres e institucionais.

** Até agosto de 2018.