

Rumo ao sol nascente



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



LOTEAMENTO
**CHÁCARAS
DO EUSÉBIO**

**70%
VENDIDO**

CLEITON MARINHO LIMA NOGUEIRA

VENDAS:
IFW Imobiliária e Administração
Funchal 201 3108 4100
Eusébio (CE)

TECIMAR IMÓVEIS LTDA.
Imobiliária e Administração
Rua 1118 - Funchal 2020201
Eusébio (CE)

PLANTÃO NA PRAÇA DO EUSÉBIO

**EXPANSÃO METROPOLITANA E DINÂMICA IMOBILIÁRIA: O
MUNICÍPIO DE EUSÉBIO NO CONTEXTO DA REGIÃO
METROPOLITANA DE FORTALEZA (RMF)**

EUSÉBIO
NOVA FRONTEIRA DO

SONHO

COMPLEXO DE ALTO
PADRAO

FORTALEZA-CEARÁ
2011

CLEITON MARINHO LIMA NOGUEIRA

EXPANSÃO METROPOLITANA E DINÂMICA IMOBILIÁRIA: O MUNICÍPIO DE
EUSÉBIO NO CONTEXTO DA REGIÃO METROPOLITANA DE FORTALEZA (RMF)

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em
Geografia, da Universidade Federal do Ceará, como
requisito para a obtenção do grau de mestre em Geografia.

Área de Concentração: dinâmica territorial e ambiental.

Orientador: Prof. Dr. José Borzacchiello da Silva.

FORTALEZA-CEARÁ
2011

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação
Universidade Federal do Ceará
Biblioteca de Ciências e Tecnologia

-
- N711e Nogueira, Cleiton Marinho Lima.
Expansão metropolitana e dinâmica imobiliária: o município de Eusébio no contexto da região metropolitana de Fortaleza. / Cleiton Marinho Lima. – 2011.
153 f. : il. color., enc. ; 30 cm.
- Dissertação (mestrado) – Universidade Federal do Ceará, Centro de Ciências, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Fortaleza, 2011.
Área de Concentração: Dinâmica territorial e ambiental.
Orientação: Prof. Dr. José Borzacchiello da Silva.
1. Expansão territorial. 2. Fortaleza, região metropolitana (CE). I. Título.

Universidade Federal do Ceará – UFC
Programa de Pós-Graduação em Geografia

PARECER

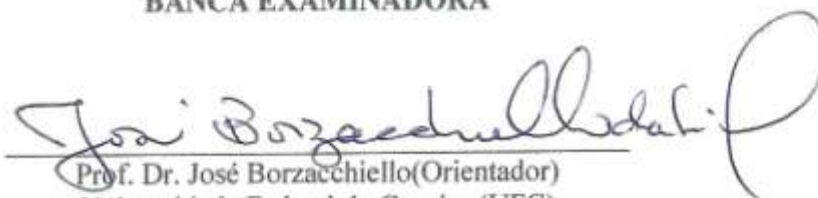
EXPANSÃO METROPOLITANA E DINÂMICA IMOBILIÁRIA: O MUNICÍPIO DE EUSÉBIO
NO CONTEXTO DA REGIÃO METROPOLITANA DE FORTALEZA (RMF).


Cleiton Marinho Lima Nogueira

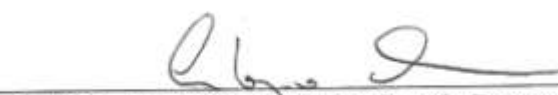
Defesa em 08 de Novembro de 2011.

Conceito obtido: ^{APROVADO} 10,0 (Loupra)

BANCA EXAMINADORA


Prof. Dr. José Borzacchiello (Orientador)
Universidade Federal do Ceará – (UFC)
Departamento de Geografia


Profa. Dra. Sandra Lencioni
Universidade de São Paulo – (USP)


Prof. Dr. Eustógio Wanderley Correia Dantas
Universidade Federal do Ceará – (UFC)
Departamento de Geografia

**À minha família e amigos, que estiveram
ao meu lado.**

AGRADECIMENTOS

A Deus, por ter me dado força, ânimo, paciência e saúde para enfrentar todos os desafios e os momentos difíceis durante a realização desta pesquisa.

Aos meus pais, Francisco e Raimunda, e à minha irmã Cintia, que sempre estiveram ao meu lado, apoiando minhas decisões e acreditando em meu potencial. A presença deles ao meu lado foi fundamental para que eu conseguisse concluir esta dissertação.

Ao meu orientador, José Borzacchiello da Silva, pelos ensinamentos e estímulos durante as disciplinas e colóquios de orientação, fazendo-me sempre acreditar na minha capacidade de realização desta pesquisa e me tranquilizando nos momentos de dúvidas e aflições.

À professora Clélia Lustosa, por quem tenho grande carinho, admiração e respeito, pela convivência, pela constante ajuda durante a graduação e pós-graduação, pelas diversas oportunidades oferecidas, que enriqueceram minha vida acadêmica.

À professora Vera Mamede, pela disponibilidade de ajuda nos momentos necessários. Agradeço também pela parceria nas pesquisas científicas, nos artigos publicados, pelo auxílio nos trabalhos de campo e pelas constantes palavras de incentivo.

A todos os membros do Laboratório de Planejamento Urbano e Regional (LAPUR), pela companhia, pelos momentos de diálogo e troca de experiências. Um agradecimento especial aos meus amigos e companheiros de laboratório Bruno Rodrigues, Tadeu Júnior, Enos Feitosa, Eciane Soares, Marlon Cavalcante, Edson de Paula, Rachel Araújo, Iara Rafaela e Marília Natacha.

Ao Programa de Educação Tutorial (PET), pela facilitação de minha participação em atividades de ensino, pesquisa e extensão, em trabalhos coletivos, e pela concessão de auxílio financeiro durante a graduação. Agradeço em especial à professora Elisa Zanella, tutora PET durante o período em que fiz parte do programa, e todos os companheiros bolsistas, particularmente, minha amiga Rosana Oliveira.

Aos professores Eustógio Dantas e Márcio Valença, pelas colocações e sugestões na banca de qualificação. Agradeço ainda aos professores Eustógio e Sandra Lencioni, pela aceitação do convite de participar da banca de avaliação da dissertação de mestrado.

À professora Cleide Bernal, pelos esclarecimentos de dúvidas, pelas sugestões de leituras e troca de experiências em nosso proveitoso diálogo.

À Beatriz Rufino, pela troca de materiais, pela disponibilidade em ajudar e esclarecer dúvidas.

Aos companheiros de colóquios de orientação, Cícero Nilton, Firmiana Fonseca, Jionaldo Pereira, Eider Olivino, Alexsandra Muniz e Fabiano Lucas, pela troca de experiências durante nossos encontros.

Ao Vereador Tarcísio da Cultura, pelas informações fornecidas durante as visitas em seu gabinete, na câmara municipal de Eusébio.

À prefeitura de Eusébio, pelo material fornecido. Agradecimento especial aos funcionários das secretarias de Infraestrutura e Meio Ambiente, e de Finanças.

Ao senhor Venâncio Brito, pela cessão de fotos antigas do município de Eusébio.

A todos os incorporadores, representantes de empresas do setor imobiliário, e corretores de imóveis, pela disponibilização de parte do seu concorrido tempo para responder às perguntas do questionário, cujas respostas foram fundamentais para a viabilização da pesquisa.

Ao Lizandro Gomes, pelo apoio técnico na realização do material cartográfico.

À Fundação Cearense de Apoio ao Desenvolvimento Científico e Tecnológico (FUNCAP), pela concessão do auxílio financeiro para realização da pesquisa.

RESUMO

Esta dissertação discute o atual processo de expansão metropolitana de Fortaleza em direção ao município de Eusébio, destacando o papel dos interesses imobiliários e fundiários na efetivação desse fenômeno. O município de Eusébio, localizado a leste-sudeste de Fortaleza, em posição geográfica contígua, apresenta, desde o final do século XX, um expressivo crescimento da oferta de novos imóveis em condomínios e loteamentos fechados. Os novos empreendimentos localizam-se em terrenos lindeiros e nas proximidades de uma importante rodovia regional (CE-40), formando um eixo de intensa atividade imobiliária. Entende-se que esse fenômeno resulta do processo de expansão horizontalizada da metrópole de Fortaleza, na qual emergem novas localizações residenciais para segmentos de média e alta renda. Em Eusébio, essa expansão atua na transformação da configuração espacial do município, antes fortemente caracterizada pela concentração de sítios e residências de veraneio. A pesquisa discute a atual forma de inserção de Eusébio no contexto da Região Metropolitana de Fortaleza - RMF; caracteriza os agentes do setor imobiliário que atuam na recente expansão das ofertas imobiliárias em condomínios e loteamentos fechados; e discute os fatores que tornaram o município atrativo para a expansão das atividades de incorporação imobiliária.

Palavras-chave: Região Metropolitana de Fortaleza, Eusébio, Expansão Metropolitana.

RESUMEN

Esta disertación discute el actual proceso de expansión metropolitana de Fortaleza en dirección al municipio de *Eusebio*, y destaca el papel de los intereses inmobiliarios y fundiarios en la efectivación de ese fenómeno. El municipio de *Eusebio*, localizado a este-sudeste de *Fortaleza*, en posición geográfica contigua, presenta, desde el final del siglo XX, un expresivo crecimiento de la oferta de nuevos inmuebles en condominios y loteamientos cerrados. Los nuevos emprendimientos se ubican en terrenos linderos y en las proximidades de una importante carretera regional (CE-040), y forma un eje de intensa actividad inmobiliaria. Se entiende que ese fenómeno es resultado del proceso de expansión horizontal de la metrópoli de *Fortaleza*, en la que emergen nuevas localizaciones residenciales para los segmentos de media y alta renta. En *Eusebio*, esa expansión actúa en la transformación de la configuración espacial del municipio, antes fuertemente caracterizada por la concentración de estancias y residencias de veraneo. La pesquisa discute la actual forma de inserción de *Eusebio* en el contexto de la Región Metropolitana de *Fortaleza* – RMF; caracteriza los agentes del sector inmobiliario que actúan en la reciente expansión de las ofertas inmobiliarias en condominios y loteamientos cerrados; y discute los factores que hicieron del municipio atractivo para la expansión de las actividades de incorporación inmobiliaria.

Palabras-clave: Región Metropolitana de *Fortaleza*; *Eusebio*; Expansión Metropolitana.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

FIGURA 1: Rio Coaçu (entrada do município)	25
FIGURA 2: Loteamento River Parque	47
FIGURA 3: Loteamento Sítio Precabura	47
FIGURA 4: Anúncio da venda de lotes para sítios em Eusébio	47
FIGURA 5: Anúncio da venda de lotes no setor sul de Eusébio	48
FIGURA 6: Antiga CE-004 (Atual Av. Eusébio de Queiroz), na década de 1980	48
FIGURA 7: Estrada carroçável Eusébio - Mangabeira (1980)	49
FIGURA 8: Moradias precárias no bairro Parque Avaí	50
FIGURA 9: Moradias precárias na localidade de Guaribas	50
FIGURA 10: Imagem de satélite da rodovia CE-040 no ano 2003	60
FIGURA 11: Imagem de satélite da rodovia CE-040 no ano 2010	61
FIGURA 12: Condomínio Grand Classic	61
FIGURA 13: Imagem de satélite da rodovia CE-040 (entrada do município) no ano 2003	63
FIGURA 14: Imagem de satélite da rodovia CE-040 (entrada do município) no ano 2010	63
FIGURA 15: Condomínio Villagio do Eusébio	69
FIGURA 16: Empresa de segurança situada na CE-040	69
FIGURA 17: Condomínio Vila Murano	70
FIGURA 18: Conjunto de casas populares situadas ao lado do condomínio Vila Murano	70
FIGURA 19: Terrenos utilizados na produção agrícola, localizados no setor norte do município	71
FIGURA 20: Principais agentes que operam no mercado de moradias	78
FIGURA 21: Loteamento fechado Quintas do Lago (município de Eusébio)	86
FIGURA 22: Loteamento fechado Jardins da Serra (município de Maracanaú)	86
FIGURA 23: Empreendimento Quinta das Fontes	96
FIGURA 24: Sítio abandonado, localizado nas proximidades do centro de Eusébio	106
FIGURA 25: Construção do condomínio Nature Village	106
FIGURA 26: Material de divulgação do loteamento fechado Jardins Ibiza	116
FIGURA 27 e 28: Materiais de divulgação de dois condomínios fechados de Eusébio	117

FIGURA 29: Muro do canteiro de obras do condomínio da Home Investimentos	124
FIGURA 30: Folder do loteamento Vivendas do Ramalhete	124

LISTA DE MAPAS

MAPA 1: Localização da Área de Estudo - Eusébio	27
MAPA 2: Região Metropolitana de Fortaleza (RMF)	29
MAPA 3: Vetores de expansão na RMF	43
MAPA 4: Eusébio: identificação dos condomínios e loteamentos fechados	62
MAPA 5: Expansão urbana de Fortaleza	65
MAPA 6: Diferentes espacialidades de Eusébio	74
MAPA 7: Eusébio: localização e dimensão dos condomínios	120
MAPA 8: Eusébio (recorte) - Condomínios em Eusébio	121
MAPA 9: Eusébio: porcentagem de domicílios não ocupados	128

LISTA DE TABELAS E QUADROS

TABELA 1: Eusébio: número de empresas ativas por setor (1990-2009)	55
QUADRO 1: Empresas que atuam na implantação de loteamentos no município de Eusébio	94
QUADRO 2: Empresas que atuam na construção de condomínios fechados no município de Eusébio	99
QUADRO 3: Valores em metro quadrado dos terrenos (Fortaleza- Eusébio)	103
QUADRO 4: Fatores favoráveis à implantação de condomínios e loteamentos fechados em Eusébio	111
QUADRO 5: Características dos loteamentos fechados do município de Eusébio	113
QUADRO 6: Eusébio: preço dos condomínios fechados lançados entre 2010 e 2011	118
QUADRO 7: Características dos condomínios implantados em Eusébio	122

LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1: Composição do PIB estadual- 2007	33
GRÁFICO 2: PIB dos municípios integrantes da RMF	33
GRÁFICO 3: Distribuição populacional nos municípios da RMF (2010)	34
GRÁFICO 4: RMF: percentual de crescimento populacional intercensitário 2000-2010	35
GRÁFICO 5: Eusébio: crescimento populacional 1970-2010	54
GRÁFICO 6: Eusébio: tipo de imóveis ofertados no jornal <i>O Povo</i> entre 1990-2010	59
GRÁFICO 7: Eusébio: ano dos lançamentos imobiliários em condomínios fechados	102
GRÁFICO 8: Eusébio: preço médio do metro quadrado da área construída	125
GRÁFICO 9: Eusébio: número de domicílios	125

SIGLAS

ABECIP- Associação das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança

AUMEF- Autarquia da Região Metropolitana de Fortaleza

BNB- Banco do Nordeste do Brasil

BNH- Banco Nacional da Habitação

CVI- Câmara dos Valores Imobiliários

IBGE- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IPTU- Imposto Sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana

ISS- Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza

ITBI- Imposto de Transmissão de Bens e Imóveis

ICMS- Imposto Sobre Circulação de Mercadorias e Serviços

LUOS- Lei de Uso e Ocupação do Solo

PDDU- Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano

RM- Região Metropolitana

RMF- Região Metropolitana de Fortaleza

SFH- Sistema Financeiro de Habitação

SBPE- Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

PIB- Produto Interno Bruto

PRODETUR- Programa de Desenvolvimento do Turismo

SECOVI- CE- Sindicato das Empresas de Venda e Locação de Imóveis do Ceará

SINDUSCON- CE- Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Ceará

SUDENE- Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste

FINOR- Fundo de Investimento do Nordeste

ZPE- Zona de Processamento de Exportações

SUMÁRIO

1 ASPECTOS INTRODUTÓRIOS	15
1.1 Etapas da Pesquisa	20
1.2 Identificação da área de estudo	24
2 EUSÉBIO NO CONTEXTO DA REGIÃO METROPOLITANA DE FORTALEZA (RMF)	28
2.1 A Região Metropolitana de Fortaleza (RMF)	28
2.2 RMF- Vetores de Expansão	37
2.3 Eusébio: criação e inserção no contexto metropolitano	44
2.3.1 Características do parcelamento das terras e práticas de veraneio	45
2.3.2 Emancipação e redefinição das relações com Fortaleza	52
2.3.3 Eusébio: dos sítios aos condomínios e loteamentos fechados	57
2.4 Eusébio e suas diferentes espacialidades	68
3 DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA A PRODUÇÃO DOS ESPAÇOS METROPOLITANOS	75
3.1 O setor imobiliário e seus agentes	75
3.2 O setor imobiliário e a expansão das metrópoles	86
3.3 O setor imobiliário nacional e suas recentes transformações	88
4 EUSÉBIO COMO A “BOLA DA VEZ” NO MERCADO IMOBILIÁRIO	92
4.1 Os agentes da produção de novos imóveis em Eusébio	92
4.2 Eusébio na perspectiva dos agentes do setor imobiliário	100
4.3 Novos produtos imobiliários e público consumidor	112
4.4 Variações no preço dos imóveis- vantagens para especulação em Eusébio?	124
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	129
BIBLIOGRAFIA	135
APÊNDICE	144
ANEXOS	148

1

ASPECTOS INTRODUTÓRIOS

Esta dissertação de mestrado apresenta os resultados da pesquisa intitulada *Expansão Metropolitana e Dinâmica Imobiliária: o Município de Eusébio no Contexto da Região Metropolitana de Fortaleza (RMF)*, desenvolvida no âmbito do programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Ceará.

O município de Eusébio, eleito como recorte espacial para a realização desta pesquisa, é um dos quinze municípios que atualmente integram a Região Metropolitana de Fortaleza¹, e está localizado a leste/sudeste da capital do Estado, em posição geográfica contígua. Ao longo dos últimos anos, esse município tem apresentado intensas transformações em sua configuração espacial, passíveis de serem observadas pelas rápidas mudanças em sua paisagem.

Eusébio, anteriormente marcado pela forte presença de sítios, chácaras, fazendas e de uma importante indústria de pastifícios², desde o final da década de 1990, incorpora um número crescente de lançamentos imobiliários ao seu território, entre eles quatro grandes loteamentos residenciais fechados e diversos condomínios residenciais horizontais. Esses novos empreendimentos localizam-se, principalmente, em terrenos lindeiros e nas proximidades de uma importante rodovia regional (CE-40), formando um eixo de intensa atividade imobiliária.

Esse recente fenômeno tem revelado o proeminente papel desempenhado pelos agentes do setor imobiliário na produção de novas espacialidades na RMF. Por interesses econômicos, e frequentemente amparados pela atuação do poder público, esses agentes atuam diretamente na expansão da malha urbana de Fortaleza, contribuindo para o prolongamento da sua área edificada na direção sudeste, para além dos seus limites políticos administrativos.

Nesse contexto, os interesses imobiliários e fundiários estão entre os principais motores da atual expansão metropolitana de Fortaleza em direção ao Eusébio, redefinindo os usos do solo nesse município, mediante a oferta de novos produtos imobiliários e,

¹ Os quinze municípios que atualmente compõem a Região Metropolitana de Fortaleza são: Fortaleza, Aquiraz, Caucaia, Maracanaú, Maranguape, Eusébio, Guaiúba, Itaitinga, Chorozinho, Pacajús, Pacatuba, Horizonte, S. G do Amarante, Pindoretama e Cascavel.

² Fábrica de Biscoitos e Massas Fortaleza, situada às margens da BR-116, sul do município.

consequentemente, transformando os conteúdos sociais do seu espaço.

Cabe salientar, desde já, que a acelerada produção de novos imóveis residenciais não é o único fator que impulsiona a expansão de Fortaleza em direção ao Eusébio. Nos últimos anos, tem-se observado um incremento no número de indústrias de transformação e empresas do setor de serviços, que emigram da cidade polo em direção ao município. Esse movimento ocorre, sobretudo, em virtude das isenções fiscais e dos benefícios oferecidos pelo governo estadual e prefeitura municipal (entre eles doação de terrenos). Dessa forma, verifica-se nos últimos anos a diversificação funcional do território intramunicipal de Eusébio, desencadeada pelas práticas do Estado associada a setores privados.

Nesta investigação, será dado enfoque especial à expansão metropolitana forjada pelos agentes do setor imobiliário, com a produção e oferta de imóveis residenciais localizados em terrenos lindeiros à rodovia CE-040 e áreas próximas. Os demais processos - crescimento das indústrias, empresas de serviço - serão contemplados, de maneira secundária, em uma exposição sobre a inserção de Eusébio no contexto metropolitano e o processo de formação de sua atual configuração espacial.

O setor imobiliário será entendido como o setor da economia que produz e/ou faz circular as mercadorias imobiliárias (solo e suas benfeitorias) ³. Dadas as características da recente produção de imóveis em Eusébio, o setor imobiliário habitacional nas tipologias condomínios e loteamentos fechados são priorizados⁴. A presente pesquisa utiliza como recorte temporal para as análises o período 2000-2010⁵, intervalo em que ocorre uma progressiva intensificação da produção dessas tipologias residenciais no município.

O interesse pelo tema abordado surgiu durante as disciplinas do curso de graduação em Geografia da Universidade Federal do Ceará⁶ e em discussões realizadas pelo grupo de pesquisa Observatório das Metrôpoles – Núcleo Fortaleza, no ambiente do Laboratório de Planejamento Urbano e Regional (LAPUR), da UFC. Na utilização dos dados

³ De acordo com Botelho (2007, p. 46), o setor imobiliário seria constituído pelas atividades de três subsetores: o da construção civil; de atividades produtoras de materiais de construção e aquelas ligadas ao terciário, tais como atividades imobiliárias (loteamento, compra, venda e locação).

⁴ Neste contexto, são analisadas as formas de produção imobiliária de/para mercado.

⁵ Embora este seja o recorte temporal da pesquisa, em alguns momentos, dados de décadas anteriores serão analisados objetivando a compreensão do atual arranjo espacial do município.

⁶ Especificamente na disciplina de Planejamento em Geografia, em que o Plano Diretor do município foi apreciado.

presentes no Metrodata e mediante análises realizadas pelo grupo de pesquisa⁷, foram detectadas aceleradas transformações em Eusébio, entre elas o rápido crescimento demográfico e a intensificação da dinâmica imobiliária em seu território.

Além dos dados analisados, as constantes notícias nos jornais locais enfatizando o crescente interesse de empreendedores imobiliários em terrenos situados em Eusébio e, por conseguinte, o incremento da oferta de novos produtos imobiliários, fortaleceram o desejo de oferecer uma interpretação geográfica – na perspectiva da espacialidade – sobre os recentes fenômenos amplamente divulgados na imprensa.

Em 2006, o crescimento no número de novos imóveis residenciais em Eusébio chegou a ser classificado por profissionais do setor imóveis local como um novo “boom imobiliário”⁸. Em matéria intitulada “A Bola da Vez”, do mercado de imóveis da RMF, apresentaram-se as modificações no padrão habitacional do município, ainda fortemente caracterizado por aspectos rurais, e sua rápida transformação em uma das áreas mais atrativas para a implantação de investimentos em condomínios e loteamentos fechados.

A rapidez das mudanças na paisagem do município tem impressionado antigos moradores⁹, assim como transeuntes que passam por ele. Ao caminhar pelas proximidades da CE-040, além dos altos muros dos novos condomínios, observa-se uma grande quantidade de placas de vendas de imóveis (sítios, casas, lotes), outdoors e stands de divulgação, com corretores promovendo os empreendimentos de incorporadoras locais, nacionais e até internacionais, comumente enfatizando as vantagens de morar no município, em comparação à capital.

A construção de novos empreendimentos imobiliários em Eusébio, fora dos limites de Fortaleza, caracteriza uma nova fase no processo de expansão horizontalizada da metrópole, em que emergem novas localizações de imóveis residenciais voltados para segmentos de média e alta renda¹⁰, em municípios periféricos à cidade polo¹¹. Tal expansão

⁷ Metrodata – Banco de dados do Observatório das Metrôpoles. As análises das informações deste banco de dados encontram-se em artigos e livros, entre eles: *Como Anda a Região Metropolitana de Fortaleza* (2009).

⁸ Palavras do presidente do Sindicado das Empresas de Venda e Locação de Imóveis do Estado do Ceará (SECOVI), em entrevista ao jornal Diário do Nordeste, do dia 04/04/2006.

⁹ Informação baseada em conversas informais com diversos moradores do município.

¹⁰ A noção de segmentos de renda utilizada nesta pesquisa refere-se às definições utilizadas pelo próprio mercado de imóveis com o objetivo de definir o perfil econômico dos consumidores. Utiliza-se a classificação realizada no ano de 2010 pela maior incorporadora de imóveis do país (GAFISA). Essa classificação está

redefine os arranjos espaciais e as formas de apropriação do espaço no município de Eusébio de forma segmentada¹².

A implantação desse tipo de investimento fora dos limites das grandes capitais, afastado dos bairros centrais, tem sido intitulada, por alguns autores, “periferização das elites” (COSTA, 2003), “escapismo das elites” (SOUZA, 2003). Nas grandes metrópoles nacionais (Rio de Janeiro e São Paulo), tratam-se de processos já consolidados, que modificam os conteúdos sociais dos municípios considerados periféricos e, deste modo, dificultam o reconhecimento do que é periferia e centro, não no sentido geométrico, mas socioespacial¹³ (SPOSITO, 2008). No caso da Região Metropolitana de Fortaleza, especificamente em Eusébio, o processo consiste num fenômeno recente, que ganhou notoriedade a partir do início da década de 2000 e intensificou-se após o lançamento de dois loteamentos fechados da grife nacional Alphaville Urbanismo (2001-2005) e de um loteamento da incorporadora local Terra Brasilis (2003).

Em uma pesquisa realizada na Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente de Eusébio, identificou-se a presença de seis loteamentos residenciais fechados e mais de quarenta condomínios horizontais fechados, construídos na última década. Na mesma pesquisa, foi constatada a atuação de investidores estrangeiros e empresas incorporadoras nacionais, em parceria com empreendedores imobiliários locais. Tal fato indica que a intensificação da dinâmica imobiliária em Eusébio já não atende apenas os interesses econômicos de agentes sociais locais, mas também vincula-se ao plano nacional e internacional.

Corroborando a necessidade de uma interpretação interescalar o fato de o crescimento da produção de novos imóveis em Eusébio ocorrer num período histórico em que há uma notória ampliação do acesso a financiamentos públicos e privados para o setor imobiliário no âmbito nacional. Soma-se a isso a ampliação do nível de renda da população e a formação de

disponível no Anexo (A) da dissertação.

¹¹ Neste trabalho, a noção de município periférico refere-se aos territórios municipais situados nos arredores da cidade polo, constituindo territórios de expansão do tecido urbano da metrópole.

¹² Essa expansão, forjada pelos agentes do setor imobiliário, ocorre de maneira segmentada, o que significa que apenas setores do município foram eleitos áreas de interesse para os investidores imobiliários, conforme será visto na pesquisa.

¹³ Para Sposito (2011), redefinem-se os conteúdos econômicos, sociais, políticos e culturais do que vinha se conceituando como a “periferia” dessas cidades, pois se mantém a tendência à extensão contínua dos tecidos urbanos, agora combinando, contraditoriamente, diferentes lógicas e formas de produção e apropriação dos espaços urbanos.

uma ambiente jurídico favorável aos negócios imobiliários no país¹⁴, fatores que têm sido apontados como propulsores do crescimento produção imobiliária em escala nacional¹⁵.

Nessas circunstâncias, Eusébio, como recorte espacial eleito para a pesquisa, surge como um importante laboratório para a compreensão das atuais transformações espaciais na RMF, na última década, e do peremptório papel desempenhado pelos agentes do setor imobiliário na produção desse espaço: (re) funcionalizando os lugares, modificando os seus usos e conteúdos sociais.

A pesquisa reúne um grupo de indagações que servirão como eixos norteadores das análises e ajudarão a desvendar os sentidos das metamorfoses espaciais em Eusébio. Para as respostas, serão utilizadas variáveis quantitativas e qualitativas. As primeiras foram coletadas, sobretudo, em órgãos públicos¹⁶ e sindicatos¹⁷. Já as segundas, por meio de realização de entrevistas com os agentes que atuam na produção imobiliária em Eusébio, notadamente representantes de incorporadoras e corretores imobiliários.

As indagações são:

- Como Eusébio está inserido no contexto metropolitano?
- Que fatores locais induziram o movimento da incorporação imobiliária em direção a Eusébio?
- Que agentes do setor imobiliário estão envolvidos na produção desses novos objetos imobiliários?
- Como se territorializam os investimentos imobiliários (condomínios e loteamentos fechados) no município?
- Quais as características dos novos objetos imobiliários residenciais?
- Como a intensificação da produção imobiliária em Eusébio está relacionada a

¹⁴ A lei n° 9514 de 1997 é apontada como um dos fatores que trouxeram mais garantias aos investidores através da “alienação fiduciária” e maior flexibilização dos contratos de compra de imóveis.

¹⁵ Segundo dados da Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da Universidade de São Paulo (FEAUSP), apenas entre os anos de 2009 e 2010 a projeção de crescimento para o setor entre foi de 39%.

¹⁶ Prefeitura Municipal de Eusébio, Governo do Estado, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

¹⁷ Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Ceará (SINDUSCON-CE).

mudanças no setor imobiliário no Brasil (nova regulamentação jurídica e expansão das fontes de financiamento)?

1.1 As etapas da pesquisa

Decididas as indagações norteadoras da pesquisa e os pontos a serem analisados, foram traçadas as etapas de investigação. São apresentadas abaixo as etapas executadas, assim como a relevância e os percalços encontrados no decorrer de sua execução.

- Seleção de referências bibliográficas

Os critérios de seleção das referências bibliográficas foram a relação direta ou indireta com a temática pesquisada e a sua coerência teórica e empírica diante dos processos observados em Eusébio e na RMF. Nesse sentido, foram consultados livros, revistas, periódicos, e dissertações de mestrado e teses de doutorado produzidas por geógrafos, arquitetos, sociólogos, e economistas. Essas obras incluem os temas espaço geográfico, espaço urbano, dinâmica imobiliária, expansão urbana e Região Metropolitana de Fortaleza.

Objetivando o entendimento das transformações no Espaço Metropolitano de Fortaleza foram revisados estudos desenvolvidos por Silva (1992, 2006, 2007) Costa (1988, 2009), Dantas (2009), Pequeno (2009), Accioly (2008), Amora (1999, 2006), entre outros autores. As obras trazem discussões que auxiliam na compreensão da expansão urbano-metropolitana de Fortaleza nas últimas décadas do Sec. XX.

A obra de Bernal (2004), sobre a ação do capital imobiliário na estruturação urbana de Fortaleza, aparece como uma referência, do ponto de vista teórico e metodológico. A autora realiza a pesquisa com as principais empresas construtoras/incorporadoras com atuação em Fortaleza. A investigação é executada no início da década de 2000, em um período anterior ao crescimento da atuação de grandes investidores financeiros internacionais e de grandes empresas nacionais no mercado imobiliário metropolitano.

Já as obras de Santos (2008), Harvey (2006, 2008, 2008) e Ribeiro (2004) foram algumas das principais referências utilizadas para o esclarecimento dos processos gerais de transformação da economia, encetadas nas últimas décadas do século XX. Essas obras permitem a identificação dos possíveis desdobramentos dessa mudança sobre produção dos espaços urbano-metropolitanos, especificamente relacionada a produção imobiliária.

Sobre a dinâmica imobiliária, parte do referencial teórico utilizado na pesquisa foi desenvolvida entre as décadas de 1970-1990, incluindo autores nacionais e internacionais. Entre as obras destacam-se Harvey (1980, 1990), Topalov (1979), Lojkine (1981), Smolka (1979), Carlos (1987) e Ribeiro (1997). Utiliza-se como principais contribuições teóricas destas obras a caracterização e análise do setor imobiliário - enfatizando os principais agentes sociais envolvidos -, as peculiaridades em virtude das características da mercadoria produzida (imóveis), e as barreiras para o desenvolvimento do setor (propriedade privada, leis urbanas).

Os estudos mais recentes sobre a dinâmica imobiliária nas metrópoles da América Latina e no Brasil são de fundamental importância para o trabalho. Grande parte deles incorpora em suas análises os recentes efeitos da globalização e da financeirização da economia sobre a atuação dos empreendedores imobiliários. Entre as obras selecionadas estão Carlos (2001), Sposito (2008), Lencioni (2008), Bernal (2008), Botelho (2007).

Destaca-se a produção bibliográfica desenvolvida pelo grupo de estudos Metropolização Turística no Nordeste do Observatório das Metrópoles, que pesquisa a valorização dos espaços litorâneos no Nordeste do Brasil e as recentes transformações espaciais produzidas pelos agentes do setor imobiliário (locais e internacionais). Entre as obras do grupo utilizadas estão Dantas (2009), Cardoso da Silva (2010).

Das produções do Programa de Pós-graduação em Geografia do Estado do Ceará são utilizadas, entre outros trabalhos, as pesquisas de Fuck Júnior (2002), sobre expansão de Fortaleza na direção Sudeste; Mendes (2007), sobre produção imobiliária de Fortaleza; Pereira (2006), sobre expansão metropolitana Fortaleza-Aquiraz.

- Participação nos colóquios de orientação

Os colóquios de orientação, coordenados pelo Professor Dr. José Borzacchiello da Silva e iniciados em 2008.2, foram momentos de socialização do estágio da pesquisa, de discussões e reflexões conjuntas dos temas tratados nos estudos desenvolvidos sob orientação do professor.

Foram realizados cinco colóquios, nos quais o encaminhamento desta pesquisa foi apresentado, avaliado e criticado. Nessas ocasiões, o orientador e os demais participantes tiveram a oportunidade de realizar perguntas, sugerir leituras e criticar os pontos

apresentados.

- Observações de campo

Foram realizados cinco trabalhos de campo no município estudado, contando com a participação de professores da Universidade Federal do Ceará: Clélia Lustosa (Geografia-UFC), Vera Mamede (Arquitetura-UFC), Alessandra Muniz (Geografia- UFC).

Nessas ocasiões, foram realizados registros fotográficos e anotações em caderneta de campo. Esse material (associado aos dados da prefeitura) contribuiu para a elaboração dos mapas, com a localização dos empreendimentos (condomínios e loteamentos). Além disso, com base nos trabalhos de campo, foram refeitos os mapas de uso e ocupação do solo, fornecidos pela Prefeitura de Eusébio, para adequá-los aos temas tratados na pesquisa.

Entre as dificuldades encontradas para a realização dos trabalhos de campo, cita-se o constante clima de insegurança instalado no município, em virtude da atuação de quadrilhas de assaltantes de sítios e de condomínios fechados. Em nenhum momento os pesquisadores sentiram-se inseguros ou ameaçados. Entretanto, as equipes de segurança dos condomínios demonstraram, em alguns momentos, desconfiança em relação à presença dos pesquisadores nas proximidades dos empreendimentos, em alguns casos solicitando a identificação¹⁸ e questionando os motivos da presença deles no local.

- Diálogos com estudiosos do tema

Os diálogos com estudiosos do tema foram oportunidades para troca de informações sobre as práticas do setor imobiliário na RMF, como também sobre os procedimentos metodológicos utilizados na pesquisa. Foram realizados dois diálogos. O primeiro, com a economista e Doutora em Planejamento Urbano e Regional, Cleide Bernal, que desenvolve pesquisas sobre a ação do capital imobiliário em Fortaleza; o segundo, com a arquiteta e mestre em planejamento e projetos urbanos, Maria Beatriz Rufino, que atualmente desenvolve uma tese de doutorado sobre a reestruturação do setor imobiliário em Fortaleza.

¹⁸ A identificação foi sempre realizada mediante ofícios da coordenação da pós-graduação e documentos de identidade. Antes dos trabalhos de campo, foram enviados ofícios à prefeitura, informando a realização desta pesquisa e dos trabalhos de campo.

- Elaboração do banco de dados

O banco de dados desenvolvido nesta pesquisa conta com fontes primárias e secundárias. Encontrar dados concernentes ao setor imobiliário ainda é uma das principais dificuldades das pesquisas sobre o tema. As principais informações que compõem o banco de dados são:

- Dados socioeconômicos do censo demográfico 2000 e 2010 do IBGE – cabe salientar a dificuldade em encontrar dados atualizados, em virtude do envelhecimento do Censo de 2000 e da divulgação apenas parcial de dados do Censo de 2010.

- Dados socioeconômicos presentes na leitura técnica dos planos diretores de Eusébio dos anos 2000 e 2008.

- Dados sobre número e tipos de ofertas imobiliárias presentes nos classificados de jornal local entre 1990 e 2010¹⁹.

- Dados sobre loteamentos e condomínios aprovados no município, fornecidos pela Secretaria de Desenvolvimento e Meio Ambiente da Prefeitura Municipal, somados a informações obtidas em pesquisas nos sites de incorporadoras que atuam no município.

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

- Dados sobre o valor do solo fornecido pela Câmara dos Valores Imobiliários (CVI) para os anos 2004-2006.

- Notícias sobre a dinâmica imobiliária na RMF em Eusébio, coletadas na hemeroteca do Jornal *O Povo*.

- Entrevistas

As entrevistas foram aplicadas em dois grupos distintos: um, formado de representantes do poder executivo e legislativo, e outro, de agentes sociais que atuam no setor imobiliário.

¹⁹ Ver nota de esclarecimento no apêndice (3).

No que se refere ao primeiro grupo, foram realizadas entrevistas com:

- O Secretário de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (fornecer poucas informações sobre a dinâmica imobiliária no município);

- O Vereador Tarcísio da Cultura (fornecer informações relevantes sobre o processo de criação do município e dos primeiros agentes do setor imobiliário a atuar no território municipal);

No que se refere ao segundo grupo, o trabalho com os agentes, inspirado na pesquisa realizada pela profa. Dra. Cleide Bernal, constituiu um roteiro de entrevistas aplicadas aos representantes de incorporadoras com atuação em Eusébio²⁰. Ao todo foram oito entrevistas com representantes das empresas do setor imobiliário que atuam na construção de condomínios no município.

Além dessas entrevistas, foram utilizadas mais duas: uma entrevista realizada pela pesquisadora Ms. Beatriz Rufino com um dos sócios de uma grande incorporadora local, que atua na construção de loteamentos fechados em municípios da RMF, e outra, feita pela equipe do Observatório das Metrôpoles – Núcleo Fortaleza com o vice-presidente do SINDUSCON-CE.

1.2 Identificação da área de estudo

O município de Eusébio está localizado no Estado do Ceará – Brasil, sob a latitude (S) 3° 53' 24'' e longitude (WGr) 38° 27' 02''. A municipalidade foi criada em 1987 por desmembramento do distrito homônimo pertencente à Aquiraz, sendo anexado oficialmente à Região Metropolitana de Fortaleza em 1991, mediante a Lei Estadual nº 11.845/91.

Eusébio situa-se a 18 km da capital, em área geometricamente periférica ao polo metropolitano. Seu território é limitado ao norte pela cidade de Fortaleza (capital do Estado), ao sul/leste por Aquiraz, e a oeste por Fortaleza e Itaitinga. Em seus limites com a cidade de Fortaleza, situa-se em fronteira com os bairros: Sabiaguaba, Lagoa Redonda, Coaçu, Paupina.

²⁰ O roteiro de perguntas, a relação das incorporadoras selecionadas para as entrevistas estão no apêndice (2) da dissertação.

Quanto aos aspectos naturais, Eusébio possui uma topografia predominantemente plana, e tem a maior parte do seu território situado em tabuleiros pré-litorâneos²¹. Desse modo, assim como Fortaleza, Eusébio não apresenta grandes barreiras topográficas para a expansão horizontal dos núcleos urbanos. O município ainda preserva componentes ambientais representativos, entre eles o Rio Coaçu, Rio Pacoti, a Lagoa da Precabura, e extensas áreas verdes. Sua localização é beneficiada por fluxos de ventos alísios sudeste-leste. Tendo em vista as características naturais, e a despeito da rápida artificialização de sua paisagem, observada na última década, Eusébio ainda pode ser considerado o que Corrêa (1986) intitula de periferia de amenidades naturais.



FIGURA 1: Rio Coaçu (entrada do município) - constitui-se um dos exemplos do rico patrimônio ambiental de Eusébio. Fonte: Nogueira (2010).

Em relação à acessibilidade, as principais vias de acesso que atravessam o município são:

- Av. Manoel Mavignier (prolongamento da Av. Maestro Lisboa, de Fortaleza) – localizada ao norte do município, nas proximidades das áreas litorâneas dos municípios de Fortaleza e Aquiraz. Nas adjacências dessa via existem loteamentos de veraneio das décadas de 1970 e 1980.

- Estrada do Fio (prolongamento da Gurgel Amaral, de Fortaleza) – também no setor norte do município. Ao longo dessa via verifica-se uma ocupação heterogênea, com a

²¹ Fonte: Perfil Básico Municipal:- Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará (IPECE), 2010.

existência de sítios e residências de uso permanente.

- CE-040 (prolongamento da Av. Washington Soares) – constitui-se numa das principais vias regionais do Estado do Ceará e num dos principais acessos ao município. A rodovia liga a metrópole de Fortaleza às praias do litoral leste do Estado. Cruza o território de Eusébio em seu setor médio. Ao longo desse corredor, evidencia-se uma ocupação diversificada, com forte presença de condomínios e loteamentos fechados (entre eles, o segundo Alphaville da RMF) e empresas do setor de prestação de serviços.

- BR-116 – localizada na porção meridional de Eusébio, é a principal rodovia federal do Brasil. Sua extremidade norte está situada na cidade de Fortaleza. A BR-116 liga o Estado do Ceará a mais de oito Estados da Federação. No trecho que cruza os municípios da RMF, configura-se um importante corredor industrial (conhecido como Horizonte-Pacajus). Em seu segmento, que atravessa Eusébio, estão localizadas algumas indústrias (entre elas, a Fábrica de biscoitos e massas Fortaleza).

- Anel Viário Metropolitano²² – com sua extremidade leste situada na entrada do município de Eusébio, esse anel viário contorna a cidade de Fortaleza, de forma a integrar os municípios periféricos (Eusébio, Itaitinga, Maracanaú e Caucaia) às vias de penetração na cidade polo.

O município possui uma ocupação heterogênea e predominantemente concentrada nas proximidades dos principais corredores viários que o atravessam. Eusébio ainda preserva extensas áreas internas com produção agrícola e características rurbanas²³. O município possui o quarto maior Produto Interno Bruto²⁴ (PIB) Metropolitano (R\$ 938.076.000) e maior renda per capita do Estado (R\$ 23. 204)²⁵, muito acima da média dos municípios da RMF (10.867) e da renda per capita do Ceará (R\$ 7.112).

²² O anel viário metropolitano foi criado no período em que a Autarquia da Região Metropolitana de Fortaleza (AUMEF) – (1975-1991) – atuou no planejamento das obras de integração entre os municípios metropolitanos.

²³ Entendido como os setores do município; mesclam presença de sítios, chácaras e áreas de plantação, predominando produção agrícola em alguns setores. A despeito destas características, o município foi considerado pela prefeitura municipal totalmente urbano.

²⁴ Dados do IBGE referentes ao ano de 2007.

²⁵ Entre os fatores que explicam esse número está a relação assimétrica entre população e Produto Interno Bruto do Município.



Universidade Federal do Ceará Centro de Ciências
Mestrado em Geografia

Linha de Pesquisa: Natureza, Campo e Cidade no
Semi-Árido

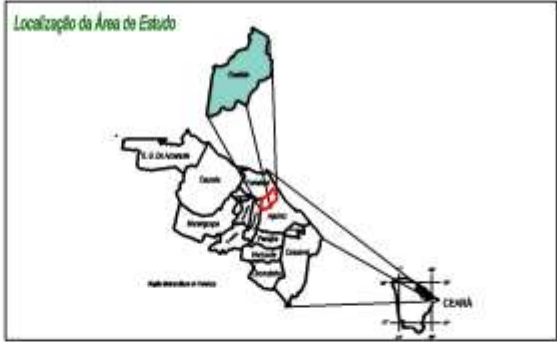
Dinâmica Ambiental do Nordeste Brasileiro

Mapa: Identificação da Área de Estudo

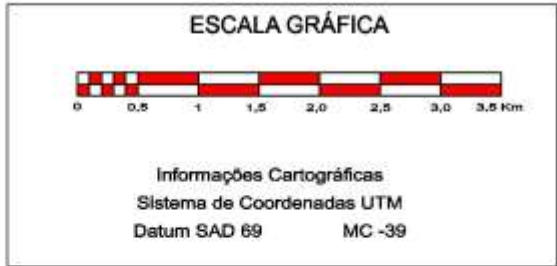
Título: Expansão Metropolitana e Dinâmica Imobiliária:
O Município de Eusébio no contexto da Região Metropolitana de Fortaleza - RMF.

Aluno: Cleiton Marinho Lima Nogueira

Orientador: Prof. Dr. José Borzacchiello da Silva



- LEGENDA**
- MALHA URBANA
 - PRINCIPAIS VIAS
 - LIMITE DOS BAIRROS
 - NOME DOS BAIRROS
 - HIDROGRAFIA



Fontes

Adaptado a partir de PDDU - 2009 / Eusébio

Elaboração: FRANCISCO LIZANDRO PONCIANO GOMES
CLEITON MARINHO LIMA NOGUEIRA

2011

2

EUSÉBIO NO CONTEXTO DA REGIÃO METROPOLITANA DE FORTALEZA- RMF

Este capítulo caracteriza a atual forma de inserção de Eusébio no contexto metropolitano. Aqui serão identificadas as principais atividades econômicas no seu território e alguns dos principais processos que formaram sua atual configuração espacial. A caracterização possibilita a comparação com outros municípios da RMF e a identificação de uma condição diferenciada de Eusébio em relação a esses municípios, sobretudo em virtude da sua posição geográfica peculiar em que se verificam, pelo menos, dois eixos da expansão metropolitana de Fortaleza: um eixo de expansão das atividades imobiliária (CE-040) e outro de atividades industriais (BR-116).

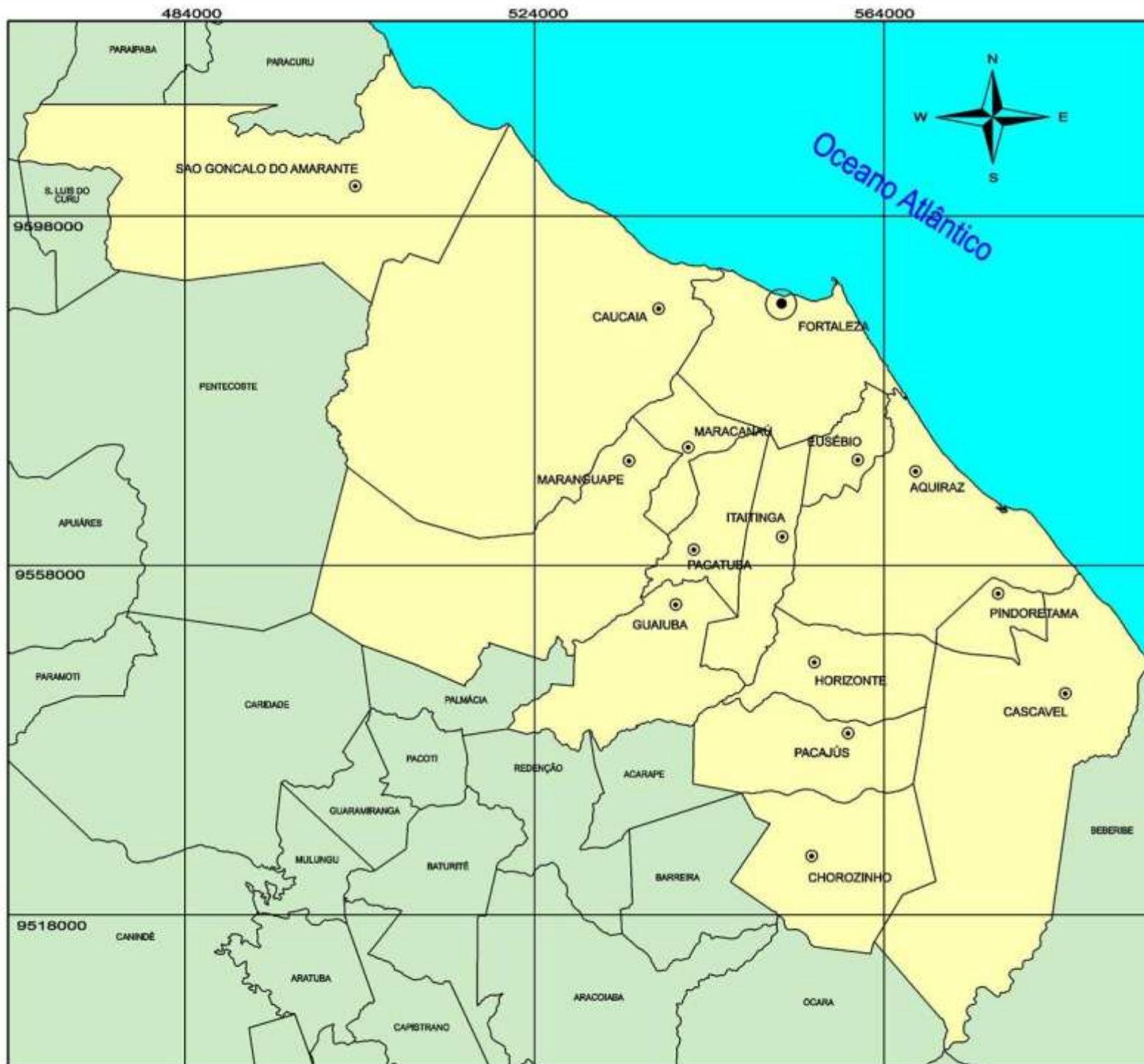
Inicialmente, realiza-se uma breve caracterização da RMF e de como tem ocorrido a expansão metropolitana de Fortaleza nos seus diferentes vetores. Em seguida, são apresentadas as principais transformações espaciais de Eusébio, e como ocorreu a reorganização de suas relações econômicas e espaciais com Fortaleza nas últimas décadas. Por fim, serão apresentadas as evidências empíricas que apontam Eusébio como uma das áreas da RMF mais atrativas para as atividades de incorporação imobiliária.

2.1 A Região Metropolitana de Fortaleza (RMF)

A Região Metropolitana de Fortaleza (RMF) foi criada pela Lei Complementar nº 14, de 8 de junho de 1973, objetivando o planejamento integrado do desenvolvimento econômico e social, bem como a articulação entre municípios da região para a execução de serviços de interesse comum²⁶. Criada de maneira compulsória, pelo governo federal, durante o regime militar, a RMF era composta inicialmente por apenas cinco municípios: Fortaleza, Aquiraz, Maranguape, Pacatuba e Caucaia. De acordo com Silva (2006), sua criação ocorreu antes da efetiva manifestação do processo de metropolização²⁷.

²⁶ Essas diretrizes foram apontadas no texto da lei que instituía a Região Metropolitana de Fortaleza e as Regiões Metropolitanas de São Paulo, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Salvador, Curitiba e Belém. De acordo com Lencioni (2008), as teorias sobre polo de crescimento do economista F. Perroux tiveram grande influência na realização dos planos de desenvolvimento urbano e regional na década de 1970. À metrópole caberia a função de impulsionar e irradiar o desenvolvimento econômico para sua região de influência.

²⁷ Nesse período ainda não existiam indícios de complementaridade nas funções dos municípios da RMF, nem continuidade da mancha urbana ou de fluxos de movimentos pendulares significativos.



Universidade Federal do Ceará
 Centro de Ciências
 Mestrado em Geografia

Linha de Pesquisa: Natureza, Campo e Cidade no Semi-Árido

Dinâmica Ambiental do Nordeste Brasileiro

Mapa: Localização da Região Metropolitana de Fortaleza

Título: Expansão Metropolitana e Dinâmica Imobiliária:
 O Município de Eusébio no contexto da Região Metropolitana
 de Fortaleza - RMF.

Aluno: Cleiton Marinho Lima Nogueira
 Orientador: Prof. Dr. José Borzacchiello Da Silva.

Legenda

- Centro da RMF
- Municípios da RMF
- Área da RMF
- Área vizinha a RMF



Fontes

Fonte: Base Cartográfica do Ceará, IPECE

Elaboração: FRANCISCO LIZANDRO PONCIANO GOMES
 CLEITON MARINHO LIMA NOGUEIRA
 2011

Desde a década de 1990, em um contexto de redemocratização política, coube aos governos estaduais a responsabilidade de aprovar e redefinir a composição de suas regiões metropolitanas. Na contemporaneidade, após sucessivos desmembramentos de distritos (de municípios da RMF) e anexação de alguns municípios, a Região Metropolitana de Fortaleza é composta oficialmente por 15 municipalidades²⁸. Os municípios que compõem a RMF apresentam características fortemente diversas no âmbito econômico e demográfico, e na esfera de integração com a metrópole²⁹.

Nas últimas décadas do Séc. XX, a Região Metropolitana de Fortaleza refletiu os efeitos da globalização e da reestruturação produtiva, que repercutiram em significativas transformações em seu espaço. Araújo (2000), em sua análise sobre o desenvolvimento regional no Brasil, destaca algumas das principais mudanças no País, a partir da década de 1990: a política de abertura comercial intensa e rápida; a priorização da integração competitiva; reformas profundas na ação do Estado e, finalmente, a implementação de um programa de estabilização econômica, que já dura vários anos.

Os governos locais, desde o final da década de 1980, tiveram seu papel redefinido, o que foi evidenciado no texto constitucional de 1988:

No final do Séc. XX, com a reforma constitucional de 1988, o quadro político modifica-se, outorgando-se autonomia aos estados, a partir de então responsáveis pela formulação de suas políticas econômicas. Em função da crise do Estado moderno no Brasil, o quadro político ditatorial, centralizador das ações, foi substituído por um democrático, promotor de políticas de descentralização do poder de decisões (DANTAS et. al., p. 23).

Na medida em que ocorre a diminuição do papel centralizador do governo federal e a diminuição de sua capacidade de controlar fluxos financeiros no período de globalização, os investimentos cada vez mais tomam a forma de negociação entre empresários e governos locais (C. R. SANTOS, 2006). Segundo Araújo (2000), a ausência de políticas regionais no Brasil, no plano federal, abriu espaço para a deflagração de uma “guerra fiscal” entre estados e municípios, objetivando a atração de capitais privados. Esses capitais buscavam novas frentes de investimento e elegeram “áreas foco de dinamismo”, em que passa a ocorrer forte

²⁸ Compõem atualmente a RMF os municípios de Fortaleza (1973), Aquiraz (1973), Caucaia (1973), Pacatuba (1973), Maranguape (1973), Maracanaú (1986), Eusébio (1991), Guaiúba (1991), Itaitinga (1999), Chorozinho (1999), Pacajus (1999), Horizonte (1999), S. G. do Amarante (1999), Pindoretama (2009) e Cascavel (2009).

²⁹ Nesta pesquisa a metrópole é entendida como cidade principal de uma região, nó de comando e coordenação de uma rede urbana que não só se destaca pelo tamanho populacional e econômico, mas também pelo desempenho de funções complexas e diversificadas (multifuncionalidade), que estabelece relações econômicas com várias outras aglomerações (RIBEIRO, 2009, p.3).

concentração espacial das atividades econômicas.

No Ceará, no final da década de 1980, a conjuntura nacional, associada à ascensão de um novo grupo político formado por jovens empresários oriundos do Centro Industrial do Ceará (CIC), provocou uma nova racionalidade ao governo estadual. Os governos de Tasso Jereissati e Ciro Gomes, conhecidos como “governo das mudanças” trouxeram um conceito de Estado moderno, dando início a uma nova era na administração pública estadual.

Segundo Bernal (2004, p. 61), no Ceará, com a ausência das políticas compensatórias para o Nordeste, desenvolvidas pela SUDENE, a guerra fiscal foi eleita para a atração de capitais privados sob duas formas: oferecendo infraestrutura, incentivos fiscais e mão de obra barata para a realocação de indústrias oriundas de velhas áreas fordistas do Sul e Sudeste, e investimento na implantação de um vigoroso polo turístico em Fortaleza.

As mudanças na estratégia de desenvolvimento econômico do Estado produziram uma reorganização da RMF. A implantação de novos fixos financiados pelo poder público (estradas, portos) gerou a redefinição de funções e a incorporação de novos municípios à dinâmica metropolitana.

A dotação de infraestrutura na RMF – associada a incentivos fiscais – favoreceu o desenvolvimento e a desconcentração da atividade industrial, já implantados no existente distrito industrial de Maracanaú (na década de 1970), também para outros territórios, notadamente Horizonte, Pacajus (incorporados à RMF em 1999), Eusébio (incorporado em 1987). Esses municípios localizados a sudeste de Fortaleza estão ligados à metrópole pela BR-116, e formam atualmente um corredor industrial conhecido como Horizonte-Pacajus. Os municípios de Pacatuba e Maranguape também passaram a receber unidades industriais mediante incentivos fiscais oferecidos pelo governo estadual. O município de São Gonçalo do Amarante (incorporado à RMF em 1999) também teve sua função redefinida após a construção do Complexo Industrial e Portuário do Pecém (CIPP), 2002³⁰.

Assim como os novos focos de dinâmica industrial formados nas duas últimas décadas, os investimentos em turismo provocaram significativas mudanças na organização do espaço metropolitano. A implantação de vias litorâneas, as melhorias em aeroportos (1998) e

30 Iniciado durante a gestão de Tasso Jereissati e concluído na de Lúcio Alcântara (2003- 2006).

os projetos de saneamento (financiados com recursos locais e do PRODETUR³¹) estão entre os principais investimentos que remodelaram o espaço da RMF. Associa-se a essas inversões o empenho do governo estadual em construir uma imagem positiva do Estado vinculada ao turismo litorâneo. A partir dessas ações, o Estado do Ceará torna-se um dos polos turísticos mais dinâmicos do Brasil (DANTAS, 2009). Os investimentos em turismo abriram espaço para a formação de um forte mercado imobiliário no final da década de 1990, em que as redes de hotéis, os *resorts* e as segundas residências têm transformado o espaço nos municípios litorâneos, ao mesmo tempo em que desenvolvem uma lógica de urbanização paralela ao litoral cearense (DANTAS, 2009).

Mesmo com os esforços do governo estadual com a finalidade de interiorização dos investimentos, grande parte deles, sobretudo as indústrias, concentra-se em municípios da RMF³², aproveitando a proximidade com Fortaleza e os efeitos úteis provocados pela grande concentração de atividades econômicas, infraestruturas e população na cidade polo.

As atividades turísticas, apesar de serem praticadas quase que exclusivamente nos municípios litorâneos (metropolitanos ou não), reforçaram a importância de Fortaleza, que ainda concentra grande parte dos objetos imobiliários turísticos, dos profissionais qualificados e dos equipamentos urbanos necessários para o desenvolvimento da prática (aeroporto internacional, centros culturais, bancos, lojas), reafirmando seu papel de prestadora de serviços.

As indústrias implantadas no interior do Estado reforçaram a centralidade de algumas cidades médias (na Região do Cariri e em Sobral), assim como o agronegócio impulsionou o crescimento de alguns núcleos urbanos prestadores de serviços, em municípios distantes da RMF como Limoeiro do Norte, por exemplo. Entretanto, a rede urbana do Estado do Ceará ainda é bastante assimétrica, e os municípios da RMF, principalmente Fortaleza, concentram os ativos já citados, como também diversos passivos – violência, pobreza, segregação espacial, vulnerabilidade socioambiental da população.

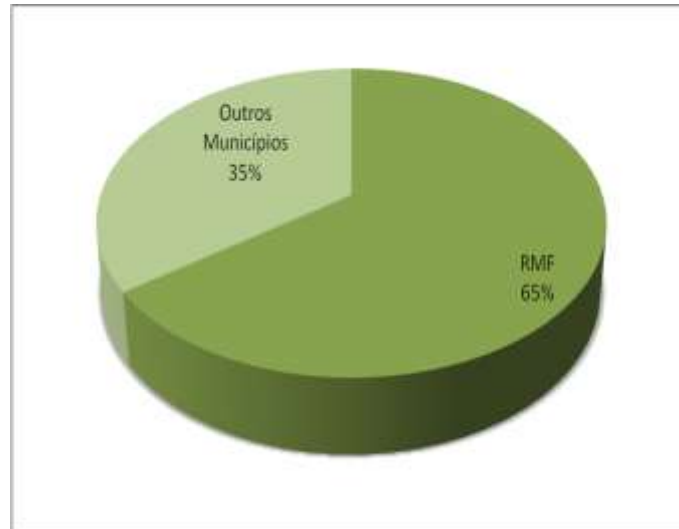
A superioridade econômica da RMF em relação aos demais municípios do Estado

31PRODETUR – Programa de Desenvolvimento do Turismo, desenvolvido com recursos do BID e executados pelo BNB.

32 O governo estadual prevê maiores benefícios para plantas industriais localizadas fora da RMF. Os financiamentos para essas plantas chegavam a 75% do ICMS, enquanto as indústrias implantadas na RMF possuem 45%.

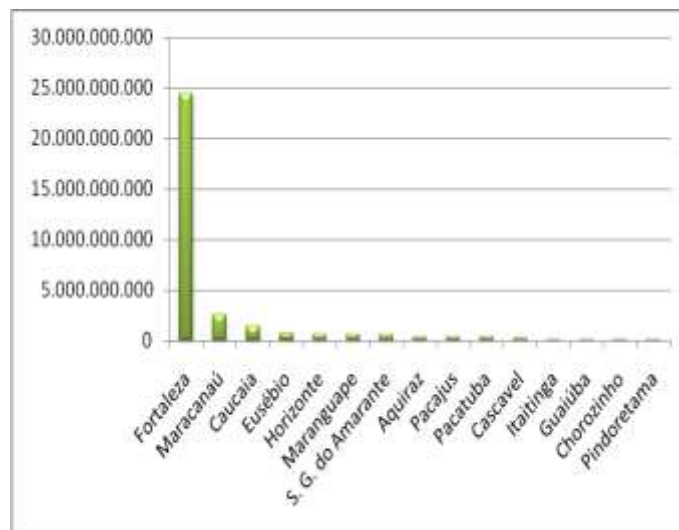
é ilustrada pelo gráfico 1. Sozinhos, os 15 municípios da RMF aglutinam 65% do PIB estadual. Como ilustra o gráfico 2, a maior parte desse percentual encontra-se em Fortaleza. A capital apresentou em 2007 um PIB de 24,4 bilhões, bem superior ao do segundo colocado distrito de Maracanaú, de 2,6 bilhões.

GRÁFICO 1 : Composição do PIB estadual - 2007



Fonte: IBGE 2007.

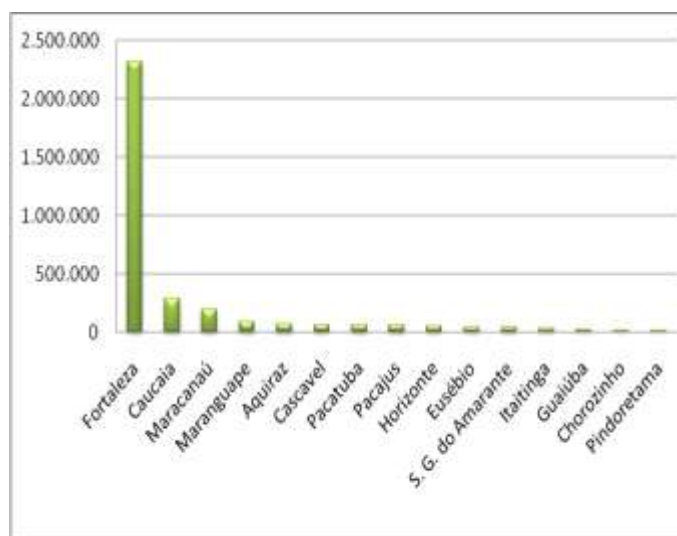
GRÁFICO 2 : PIB dos municípios integrantes da RMF



Fonte: IBGE 2007.

Além da centralização de investimentos na RMF, ocorre uma concentração demográfica. Segundo os recentes dados do censo 2010, nos últimos dez anos a população da RMF cresceu 18,3 %, acima do crescimento populacional do Estado, que foi de 10%. No que tange à distribuição populacional intrametropolitana, somente a cidade de Fortaleza concentra 65% da população da RMF, totalizando uma população de 2.315. 116 habitantes em 2010, o que denota sua macrocefalia.

GRÁFICO 3 : Distribuição populacional nos municípios da RMF (2010)



Fonte: IBGE – Censo Demográfico 2010.

Embora Fortaleza concentre mais de 65% da população da RMF, verifica-se, desde o final do Séc. XX, uma lenta – mas progressiva – redistribuição demográfica no aglomerado metropolitano. Nas últimas décadas, ocorre um rápido crescimento populacional nos municípios periféricos e o aumento da participação desses municípios no incremento populacional total da região.

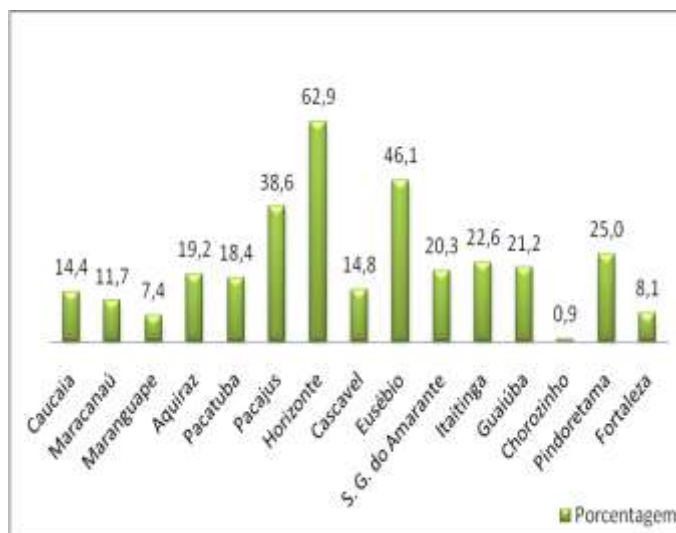
O crescimento dos municípios periféricos é um provável resultado da desconcentração industrial, que incide diretamente sobre a formação de oportunidades de emprego na RMF, apontando a expansão metropolitana através da força de comando de Fortaleza. Em paralelo, ocorre a expansão periférica da produção de imóveis voltada para os segmentos de média e alta renda, em direção a municípios vizinhos a Fortaleza, com ênfase em Eusébio, Aquiraz e Maracanaú. A produção de imóveis voltados para a população de média e alta renda apresentou um acelerado crescimento em Eusébio, tendo os loteamentos e condomínios fechados como principais tipologias ofertadas nesses municípios. A migração de

antigos moradores de Fortaleza para esse município, em geral, apresenta como justificativa o alto preço dos imóveis na capital, e/ou a violência, e até a busca por maior qualidade de vida³³.

Já a população com menor poder aquisitivo procura, nos municípios periféricos, emprego (principalmente nas indústrias) e aquisição de moradias a menores custos nos conjuntos habitacionais da década de 1970/1980 e/ou em loteamentos populares (Caucaia e Maracanaú são os maiores exemplos).

O gráfico 4, sobre o percentual de incremento populacional no período intercensitário 2000-2010, demonstra que Horizonte, marcado pela recente industrialização e pelo consequente aumento na oferta dos postos de trabalho, aparece em primeiro lugar; o município teve um acréscimo de 62,9% (de uma população de 33.790 habitantes passou para 55.046). Em segundo lugar, o município de Eusébio, com cerca de 46% (tinha 31.500 habitantes e passou para 46.030), caracterizou-se pelo crescimento das atividades imobiliárias em seu território e pelo incremento no número de indústrias nos últimos anos.

GRÁFICO 4 : RMF: percentual de crescimento populacional intercensitário 2000-2010



Fonte: IBGE – Censo Demográfico

Embora os dados preliminares fornecidos pelo censo 2010 não permitam maiores

³³ Cátia A. Silva (2009), em seus estudos sobre as tendências de metropolização brasileira tem detectado processos semelhantes de várias metrópoles nacionais.

detalhamentos, os dados do censo 2000 já indicavam um crescimento dos municípios periféricos. Com base nos números de uma década atrás, verifica-se que o crescimento desses municípios tem ocorrido, sobretudo, em virtude dos deslocamentos da população na RMF no sentido polo-periferia.

Fortaleza, no que se refere às migrações intrametropolitanas, apresentou um *déficit* migratório de mais de 40.000 habitantes, perdendo parte da sua população para outros municípios da RMF e apresentando taxas de crescimento inferiores a eles, o que forma um indicador da expansão metropolitana.

Mesmo perdendo população para outros municípios da RMF, Fortaleza é a cidade que mais cresce em termos absolutos (acrécimo de 173.714 habitantes) e permanece na liderança isolada e absoluta no *rankig* demográfico da RMF.

Essa enorme superioridade econômica e demográfica de Fortaleza em relação aos demais municípios do Estado foi gestada no final Séc. XIX e início do Séc. XX, conforme mostraram os trabalhos de Souza (1978), Silva (1992) e Costa (1988). Nesse período, Fortaleza intensifica sua ação sobre o interior do Estado ao expandir sua rede ferroviária em direção a municípios com produção agrícola, particularmente algodão. Desde então, a cidade passou a drenar as riquezas do interior Cearense.

A partir do início do Séc. XX, Fortaleza torna-se o mais importante centro de coleta e exportação dos produtos agrícolas, distribuidor de produtos industrializados e possuidor de um dinâmico centro comercial³⁴. A progressiva concentração de riquezas, de investimentos públicos e privados na capital foi acompanhada de um rápido incremento populacional ocasionado pelas migrações campo-cidade, intensificada ao longo das primeiras décadas do Séc. XX, chegando a atingir taxas de 129,4% entre 1920-1940.

Nessa conjuntura, Fortaleza, ao longo do último século, foi se afirmando como a cidade primacial de um sistema urbano pouco equilibrado, acumulando riquezas e desigualdades refletidas em sua morfologia. Na década de 1970, sua expansão extrapola os limites municipais e a cidade amplia seu tecido urbano. Esse tecido tem se caracterizado por

³⁴ Segundo Costa (1988) a presença do porto com embarcações a vapor que ligavam a cidade diretamente à capital do Brasil e a países da Europa foi um fator importante para o crescimento das atividades econômicas em Fortaleza.

disparidades socioeconômicas, como atestaram os estudos do Observatório das Metrôpoles (PEQUENO, 2001) sobre a RMF no Séc. XX, confirmando assim sua fragmentação socioespacial.

Ao se analisar os vetores de expansão das atividades econômicas e da ocupação para fins de moradia, essa fragmentação fica mais nítida. Os efeitos do planejamento urbano e a rápida expansão de Fortaleza no Séc. XX, associados às recentes políticas de atração de capitais para municípios da RMF, sugerem o direcionamento do crescimento da mancha urbana. A RMF cresce, mas em seu recorte regional ainda preserva pontos com fortes características rurais em muitos municípios, o que indica a coexistência do velho e do novo na comprovação das rápidas mudanças que ocorrem em seu espaço.

2.2 RMF- Vetores de expansão

Na atualidade, os quinze municípios que formam a RMF apresentam diferentes níveis de integração com a cidade de Fortaleza. Em virtude da proximidade física, os municípios vizinhos à cidade polo tendem a apresentar um maior nível de articulação. A posição desses municípios (contíguos à metrópole) favorece o prolongamento do espaço construído de Fortaleza, gerando a formação de uma única mancha urbana, que ultrapassa limites político-administrativos, fato bastante comum nos espaços metropolitanos nacionais.

Santos (2005), ao estudar a urbanização brasileira, já apontava a presença de um modelo geográfico espraiado nas cidades no País, com tamanhos desmesurados, causa e efeito da especulação. No que se refere à RMF, conforme apontou Silva (2006), o uso especulativo do solo urbano na cidade primacial faz com que Fortaleza expanda seus limites, deixando para trás uma quantidade considerável de lotes vagos. Os municípios vizinhos ao polo metropolitano recebem os efeitos diretos do crescimento extensivo de Fortaleza, principalmente, ao longo dos corredores viários.

O grau de articulação e complementaridade entre municípios da RMF dependerá dos investimentos realizados em acessibilidade e mobilidade (que facilitam os fluxos de pessoas e mercadorias), da dinâmica socioeconômica e dos investimentos públicos e privados nos seus territórios, não sendo necessária a contiguidade física com a cidade polo. O Estado atua de maneira direta na formação dos contornos da expansão metropolitana, seja por meio de financiamento de equipamentos urbanos, seja pela política de atração de investimentos ou

pela provisão de moradia e implantação de investimentos estruturantes – rodovias, metrô, portos, entre outros.

Contemporaneamente, as rodovias constituem-se nos principais meios de ligação entre os municípios da RMF. As rodovias estaduais e federais que ligam Fortaleza aos municípios do interior ou a outros estados possibilitam a identificação dos eixos da expansão urbano-metropolitana. Conforme evidenciou Souza (2006), as principais vias de penetração na RMF ocupam o mesmo traçado de antigos caminhos que ligavam a Vila de Nossa Senhora da Assunção (Fortaleza) às áreas de produção regional. Essas vias, associadas às intervenções mais recentes no sistema viário (notadamente relacionadas ao desenvolvimento de atividades turísticas) formaram os principais eixos da expansão da metrópole de Fortaleza, a qual ainda preserva uma estrutura predominantemente radiocêntrica.

Baseado em Smith (2001 *apud* BERNAL, 2004, p. 119) e incorporando as atuais tendências de transformações da RMF, apresentam-se os principais vetores da expansão urbano-metropolitana de Fortaleza no Séc. XXI. Ressalta-se que a identificação dos principais vetores e sua caracterização têm como objetivo traçar a macro tendência da expansão da metrópole, não se constituindo um quadro com definição de usos exclusivos nesses vetores.

VETOR I

Seguindo em direção ao município de Maracanaú, é o primeiro vetor de expansão metropolitana da RMF. É caracterizado por atividades industriais e pela existência de grandes conjuntos habitacionais construídos na década de 1970. Suas principais vias de ligação com a cidade polo são a CE-065 (prolongamento da Av. Osório de Paiva, Fortaleza) e a CE-060 (prolongamento da Godofredo Maciel).

A formação desse vetor ocorre em decorrência da política de planejamento urbano desenvolvida durante o governo militar e a descentralização das atividades produtivas. A partir da década de 1970, as indústrias localizadas em Fortaleza (na Av. Francisco Sá) são transferidas para o distrito de Maracanaú. A política de desenvolvimento industrial realizada pelos incentivos fiscais, desenvolvida pela SUDENE/FINOR, foi responsável pela consolidação do distrito industrial.

Associada à oferta de emprego nas indústrias, a construção de grandes conjuntos

habitacionais com recursos do BNH impulsionou o crescimento demográfico do município, que atualmente possui o segundo maior PIB da RMF.

Atualmente, Maracanaú é um dos municípios mais integrados ao polo metropolitano. A oferta de transportes em ônibus, vans e trens metropolitanos fortalecem os vínculos com Fortaleza. A implantação de uma das linhas do Metrô de Fortaleza (METROFOR), ligando o município de Maracanaú à cidade polo, deve fortalecer a integração entre os municípios.

VETOR II

Este vetor está localizado a sudeste do município de Fortaleza, seguindo a direção da Rodovia BR-116. Ele é formado pelo município de Eusébio, Horizonte e Pacajus. O vetor é caracterizado pelas atividades industriais implantadas após o início das políticas estaduais de incentivos fiscais, no final da década de 1980.

Nesse corredor industrial estão localizadas grandes indústrias do setor têxtil e de calçados, entre elas a Vicunha Nordeste, Santana Têxtil e Vulcabraz.

As empresas instaladas nesses municípios, além de incentivos fiscais e financeiros, contaram com a disponibilidade de infraestrutura financiada pelo governo estadual (abastecimento de água, energia e sistemas de comunicação).

Os estudos realizados por Pereira Junior (2001) evidenciaram que a recente industrialização nos municípios desse vetor criou uma significativa pressão migratória que tem elevado a demanda por terras urbanizadas. Segundo o autor, a recente industrialização agravou o quadro de desigualdades socioespaciais nos municípios e a multiplicação de carências: habitação, emprego e segurança.

VETOR III

Situado no setor oeste, esse vetor é caracterizado pela presença de grandes conjuntos habitacionais em Caucaia e, mais recentemente, pela dinâmica industrial-portuária estabelecida nos municípios de Caucaia e São Gonçalo do Amarante. As principais vias de ligação com a cidade polo são a CE-090 (continuação da Av. Leste-Oeste de Fortaleza), a BR-020, e a BR-222 (prolongamentos da Av. Bezerra de Menezes).

A construção de grandes conjuntos habitacionais em Caucaia (década de 1980), com o objetivo de minimizar os problemas habitacionais da cidade de Fortaleza, foi um fator importante na formação desse vetor. Os conjuntos foram construídos com recursos do BNH e estão situados próximos a CE-020, na franja periférica, induzindo o processo de conurbação (PEQUENO, 2009).

Em Caucaia, a oferta de transportes em diversas modalidades (ônibus, trens e vans) fortalece os vínculos com a cidade polo. Os dados sobre movimento pendular (2000) revelaram que 19% da população residente no município trabalha ou estuda em Fortaleza.

As áreas com presença de grandes conjuntos habitacionais (Parque Albano, Araturi, Nova Metrópole, Parque Soledade) apresentam proximidade física com Fortaleza e estavam ligadas à cidade polo pelo serviço de trens metropolitanos. Assim como Maracanaú, o município receberá uma linha do METROFOR. Os setores com grande conjuntos habitacionais devem ser os mais beneficiados com a oferta de mobilidade via metrô.

No setor norte de Caucaia, na localidade litorânea do Icaraí, casas e condomínios de veraneio estão gradualmente convertendo-se em primeiras residências. Os problemas de erosão da faixa de praia e a criação de linhas que ligam bairros populares de Fortaleza às praias da localidade, associados ao elevado preço de imóveis na capital, são algumas das hipóteses levantadas para explicar a mudança de uso dos imóveis no Icaraí. Segundo Silveira (2010), a instalação do Complexo Industrial Portuário do Pecém gerou um aumento da procura de imóveis residenciais por trabalhadores nesse vetor; o Icaraí é uma das áreas mais procuradas. Esse fator também deve contribuir para a progressiva conversão de usos na localidade.

O complexo industrial e portuário do Pecém (CIPP) instalado entre os municípios de São Gonçalo do Amarante e Caucaia trouxe significativas transformações para esses municípios. Além de atividades industriais instaladas após a construção do terminal portuário, deverá ser construída na mesma localidade a Refinaria de Petróleo *Premium II*, da Petrobras. O investimento projetado para a construção da refinaria é de 11,1 bilhões de dólares, com previsão de conclusão das obras em 2014³⁵. A expectativa do governo é que a refinaria gere 20.000 empregos durante a construção e 90.000 depois de instalada. Segundo as projeções do

³⁵ Segundo informações divulgadas no site oficial do governo estadual do Ceará <http://www.ceara.gov.br/index.php/governo-do-ceara/projetos-estruturantes/refinaria>, acessado em 10/10/2010.

governo estadual, a refinaria passará a compor 45% do PIB estadual após a sua instalação.

Caso se efetive a implantação de uma Zona de Processamento de Exportações (ZPE) em São Gonçalo do Amarante, o município deve passar a receber diversas montadoras em busca dos incentivos fiscais oferecidos.

Em virtude dos grandes investimentos a serem implantados nesse vetor, vislumbra-se uma intensa modificação na organização da RMF. A instalação da refinaria deve alterar a distribuição das oportunidades de emprego e redistribuir a população no espaço metropolitano. Ao mesmo tempo, deve ocorrer o fortalecimento dos vínculos (econômicos e espaciais) de Caucaia e S. G. do Amarante com a cidade de Fortaleza.

VETOR IV

Este é um vetor caracterizado pela forte presença de investimentos imobiliários (residenciais e turísticos) que partem de Fortaleza em direção aos municípios de Aquiraz e Eusébio. A expansão metropolitana segue o direcionamento de duas principais vias: CE-021 (continuação da Av. Maestro Lisboa), seguindo na direção leste, e a CE-040 (continuação da Washington Soares), seguindo na direção sudeste.

A disponibilidade de terrenos, a contiguidade com Fortaleza, e a proximidade com bairros valorizados da cidade polo, associadas à presença de uma vasta faixa de praia no município de Aquiraz, foram fatores que impulsionaram o setor imobiliário nesse vetor. A construção do maior Parque Aquático da América Latina – *Beach Park* (1989) e as melhorias nas condições de acessibilidade favoreceram a expansão das atividades imobiliárias para o leste.

Nesse vetor, o mercado tem produzido objetos imobiliários voltados para atender a demanda turística (hotéis, resorts), de veranistas, da população das classes média e alta da RMF (casas, apartamentos e condomínios), e de investidores (especuladores).

Nos últimos anos, a produção de grandes empreendimentos no município de Eusébio e Aquiraz tem ocorrido de maneira acelerada. A associação entre grupos empresariais locais e investidores financeiros tem sido apontada como um dos fatores que produziu o crescimento da dinâmica imobiliária nesses municípios.

Para Bernal, o *boom* do turismo imobiliário no Estado do Ceará começou no final da década de 1990, com a crise especulativa mundial (1998), o que deu origem a um ciclo de desvalorização do Real até o segundo semestre de 2002. Segundo a autora, o fenômeno motivou o crescimento da demanda de imóveis por turistas, especialmente estrangeiros (espanhóis e portugueses). Atualmente, em Aquiraz, ocorre a construção de grandes *resorts* financiados com capitais nacionais e internacionais.

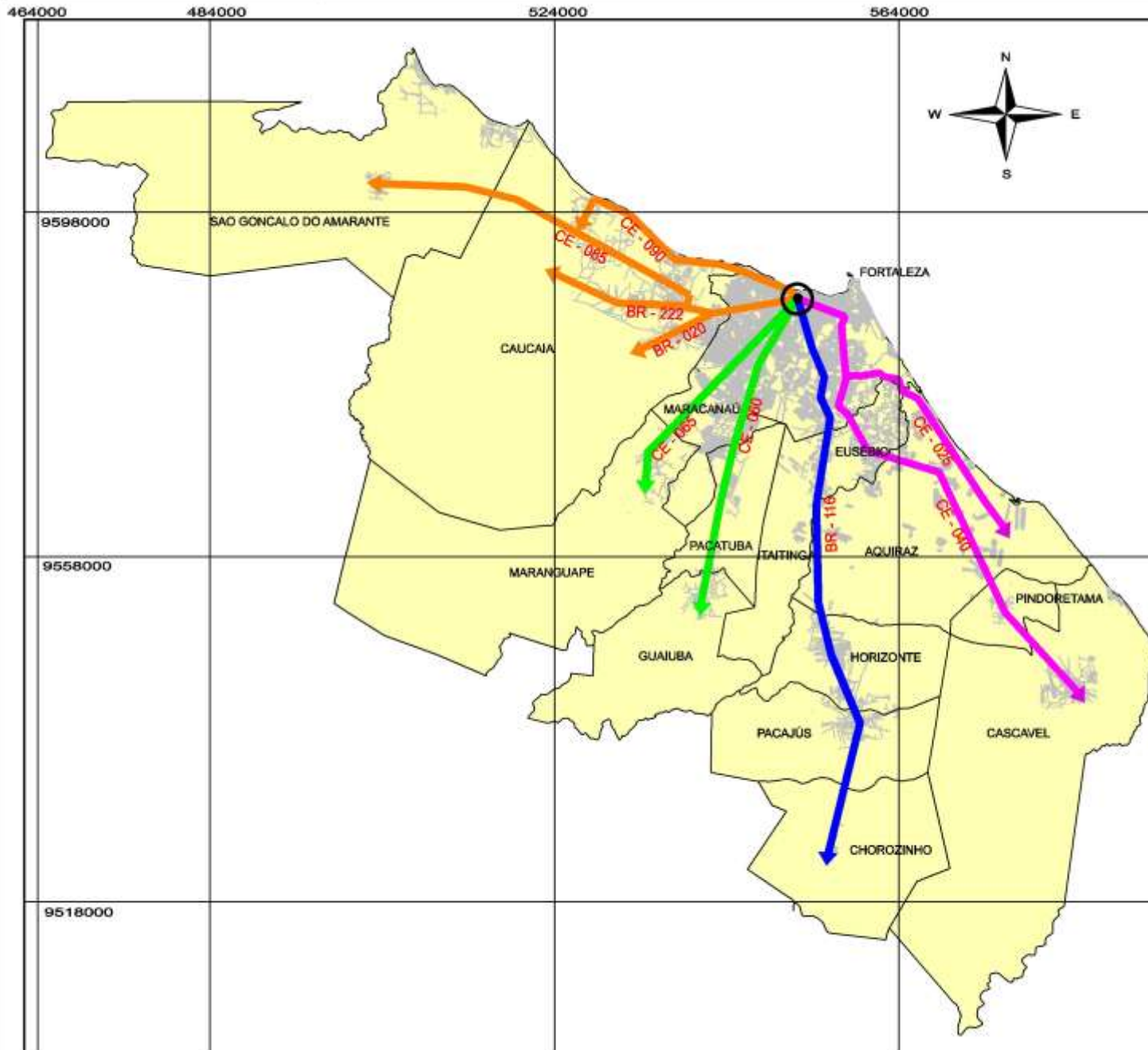
O empreendimento Aquiraz Riviera, localizado na praia de Marambaia está sendo concretizado por intermédio de um consórcio luso-brasileiro, compondo um fundo intitulado Ceará Invest. Após sua conclusão, o Aquiraz Riviera deve ser considerado o maior empreendimento turístico do País. A INPAR, outra grande incorporadora, também atua em Aquiraz na construção dos empreendimentos Beach Park Aqua Resort e Beach Park Living.

A conclusão das obras da ponte sobre o Rio Cocó (2010) deve intensificar a produção imobiliária no setor leste da RMF, sobretudo no litoral de Aquiraz. A ponte facilita o acesso às praias do litoral, diminuindo em 42 km o percurso entre a Praia do Futuro e a Sabiaguaba. Além da construção da ponte, a rodovia CE-021, que liga Fortaleza ao litoral leste, está sendo reformada e alargada³⁶.

O mercado imobiliário também segue em direção sudeste da RMF, partindo de Fortaleza pela Av. Washington Soares, e seguindo em direção ao setor médio de Eusébio, ao longo da CE-040. Os empreendimentos no percurso dessa via estão situados na porção média do município de Eusébio, afastada do litoral.

Na CE-040, está localizado o segundo Alphaville da RMF (2005), como também situados diversos outros condomínios residenciais que se instalaram nas proximidades do empreendimento. Conforme já apontado, condomínios e loteamentos fechados têm sido a principal oferta do mercado imobiliário nas proximidades da CE-040, diferentemente do município de Aquiraz, caracterizado por investimentos imobiliários vinculados ao turismo e veraneio.

³⁶ A reforma da CE-021 tem sido apresentada pelos gestores políticos como uma das obras viárias inseridas em um “pacote” de reformas estruturais na RMF com objetivo de melhorar a acessibilidade no espaço metropolitano, objetivando receber os jogos da copa do mundo de futebol em 2014. A reforma deve facilitar o acesso entre a capital e os hotéis e *resorts* situados em Aquiraz.



Universidade Federal do Ceará
 Centro de Ciências
 Mestrado em Geografia

Linha de Pesquisa: Natureza, Campo e Cidade no Semi-Árido

Dinâmica Ambiental do Nordeste Brasileiro

Mapa: Vetores de expansão na RMF.

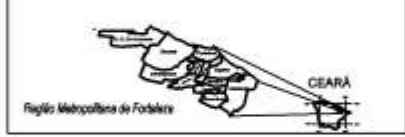
Título: Expansão Metropolitana e Dinâmica Imobiliária:
 O Município de Eusebio no contexto da Região Metropolitana
 de Fortaleza - RMF.

Aluno: Cleiton Marinho Lima Nogueira
 Orientador: Prof. Dr. José Borzacchiello De Silva.

Legenda

- Vetor I —
- Vetor II —
- Vetor III —
- Vetor IV —
- Centro da RMF ●

Localização da Área de Estudo



Informações Cartográficas



Fontes

Fonte: Google Earth

Elaboração: FRANCISCO LIZANDRO PONCIANO GOMES
 CLEITON MARINHO LIMA NOGUEIRA
 2011

2.3 O município de Eusébio: da criação à inserção no contexto metropolitano

Quando a Região Metropolitana de Fortaleza foi oficialmente instituída (1973), Eusébio constituía-se um distrito pertencente ao município de Aquiraz³⁷, que experimentava um intenso processo de parcelamento das suas terras para as práticas de veraneio, notadamente voltado à população residente em Fortaleza. Após a sua emancipação e elevação à condição de município, Eusébio, especialmente a partir da década de 1990, passou por um acelerado processo de transformações socioespaciais. Nesse período, Eusébio atinge um novo patamar de reprodução do capital, atendendo interesses de novos grupos e agentes econômicos que passaram a atuar em seu território. Tais mudanças refletiram as rápidas transformações em seus indicadores econômicos e demográficos.

Entende-se que os fatores de crescimento econômico e demográfico e as metamorfoses espaciais em Eusébio vinculam-se, estreitamente, ao processo de metropolização e expansão de Fortaleza. A expansão do tecido urbano metropolitano da cidade polo em direção ao município revela as tendências de deslocamento de atividades de produção e consumo, apresentando como dois principais vetores a CE-040 e a rodovia BR-116 (conforme apresentados no tópico anterior).

Atualmente pode-se identificar como principais fatores de transformação espacial no município o crescimento da área edificada com a implantação dos condomínios e loteamentos fechados, voltados para segmentos de média e alta renda, e o crescimento de indústrias de transformação e empresas do setor de serviços. Os novos investimentos convivem no mesmo território municipal em que ainda se encontram paisagens típicas de áreas rurais, com grandes terrenos destinados à produção agrícola e atividades pecuárias, denotando a coexistência de diferentes espacialidades, também associadas a momentos diferenciados das relações Eusébio-Fortaleza.

A seguir, serão apresentadas algumas características do processo de parcelamento das terras no período em que Eusébio despontava como município de atributos ideais para lazer e veraneio da população da capital. Nesse contexto, a mercantilização de suas terras e os processos de especulação imobiliária toma forte impulso. Posteriormente, expõe-se as

³⁷ O distrito foi oficialmente criado em 1933. Fonte: www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow, acessada em 22/06/2010.

transformações pós-emancipação, em especial sua conversão em área de expansão das atividades imobiliárias formais da metrópole.

2.3.1 Características do parcelamento das terras e as práticas de veraneio (décadas de 1970 e 1980)

Na segunda metade do século XX, Eusébio passou a se consolidar como uma das áreas preferenciais para a implantação de segundas residências em sítios de habitantes de Fortaleza, aparecendo como opção de lazer e descanso dos problemas da cidade nos fins de semana, prática intitulada por Dantas (2009) veraneio rural.

A proximidade com a cidade de Fortaleza e com as praias do litoral leste, o clima ameno, a presença de lagoas e áreas verdes compondo uma paisagem bucólica, associada à disponibilidade de grandes terrenos, certamente constituem fatores que contribuíram para a implantação de segundas residências em Eusébio (assim como ocorreu em outros setores do município de Aquiraz), formando espacialidades vinculadas ao lazer e recreação a leste/sudeste da capital. Além de casas de veraneio, foram instalados em Eusébio outros equipamentos de lazer, como o haras – para práticas de equitação –, o autódromo internacional Virgílio Távora (1969) e casas de show.

A partir das análises das plantas de loteamentos fornecidas pela prefeitura municipal, foi possível identificar um intenso processo de parcelamento das terras no território de Eusébio nas décadas de 1970 e 1980. É nessas décadas, principalmente, que empreendedores imobiliários³⁸ fragmentam grandes glebas e terrenos anteriormente destinados à produção agrícola, objetivando sua comercialização, sobretudo para construção de sítios e chácaras.

A crescente mercantilização de terras nesse período fica evidente em um estudo científico de 1983³⁹, em que a esterilização das terras agricultáveis e sua conversão em loteamentos ganha destaque, assim como o crescente processo de especulação imobiliária que se instalou no município desde então:

³⁸ Os empreendedores imobiliários são entendidos como os indivíduos ou instituições que compram um terreno e concebem um programa sobre ele, seja loteamento, ou mesmo construção. Segundo o projeto de Lei nº 3057 de 2000 os empreendedores imobiliários são os responsáveis pelo parcelamento do solo para criação de loteamentos, desmembramentos ou implantação de condomínios.

³⁹ Convênio Universidade Estadual do Ceará/SUBIN. Contribuição ao estudo integrado da paisagem dos ecossistemas de áreas do município de Aquiraz/Ceará; relatório final. Fortaleza, UECE, 1983.

Apesar de dizermos que Eusébio faz parte do ‘cinturão verde’, o setor agrícola está perdendo espaço em consequência do loteamento desmedido que está se processando. Como a agricultura já não rende tanto, e há especulação imobiliária, os nativos vendem suas terras para imobiliárias que revendem em forma de loteamento, reduzindo em fragmentos as propriedades anteriormente produtivas. (p. 557).

O estudo ainda ilustra tal situação com o depoimento de um antigo morador, que revela sua percepção sobre as transformações ocorridas no município, naquele período. A citação confirma que o principal objetivo do parcelamento das terras era sua venda para a população residente em Fortaleza, fato que trouxe implicações nas formas de sociabilidade no município.

[...] esse lugar era um local pacato, onde as pessoas se conheciam, tinham os costumes simples do sertão e viviam uma vida pastoril e de agricultura, e agora é avalanche de gente que vem de Fortaleza para cá no fim de semana. Fazem muito barulho, festas, onde acontecem muitas brigas. Eles vêm descarregar aqui o que eles acumulam em Fortaleza [...] (p. 577).

Pelas plantas de aprovação de loteamentos, se pode identificar algumas características do processo de fragmentação das terras do atual recorte político-territorial do município de Eusébio. Grosso modo, os loteamentos da década de 1970- 1980 e início da década de 1990 foram implantados de maneira descontínua, ladeando os principais corredores viários do distrito e, frequentemente, avizinando grandes terrenos não parcelados. Em geral, os projetos de loteamento possuíam entre 100 e 200 lotes, com tamanhos que variavam (em média) entre 300 e 600 metros quadrados. Em algumas plantas da década de 1970 era possível encontrar vendas de quadras inteiras, com tamanhos entre 5.000 e até 7.000 metros quadrados, nas proximidades da Estrada do Fio e da antiga CE-004 (CE-040).

No atual setor norte do município (correspondente às localidades Mangabeira, Cararu e Precabura) ocorreu uma concentração de projetos de loteamentos nos arredores de recursos hídricos (Rio Pacoti e Lagoa da Precabura), próximos à estrada da COFECO (via de ligação ao litoral de Aquiraz) e da estrada Eusébio-Mangabeira. As figuras 2 e 3 apresentam alguns exemplos de loteamentos voltados para as práticas de veraneio nesse setor.

Em virtude da sua proximidade com as praias do litoral leste (Sabiaguaba, Porto das Dunas, Prainha), existiam nesse setor, na década de 1970-1980, projetos de loteamentos associados a práticas de veraneio litorâneo. Os nomes dos loteamentos que remetem ao litoral são emblemáticos: *Cidade Mar e Sol* (1978); *Parque Brisa Mar* (1975); *Rota da Praia* (1977); *Caminho da COFECO* (1984). Outros, destinados a sítios, possuem nomes associados

aos recursos naturais do município: *Sítio Precabura* (1982); *Novo Planalto Lagoa* (1976); *Lagoa Precabura* (1985).



FIGURA 2: Loteamento River Parque- realizado pela empresa Brisamar (Fortaleza). Está situado no setor norte do Eusébio, à margem direita da Foz do Rio Pacoti. Ano de Aprovação: 1975. Fonte: Google Earth, 2008.



FIGURA 3: Loteamento Sítio Precabura- realizado pela construtora Marquise (Fortaleza). Está situado no setor norte do município, à margem esquerda da Lagoa da Precabura. Ano de Aprovação: 1982. Fonte: Google Earth, 2008.

Nesse período, ocorreu igualmente uma concentração de loteamentos voltados para residências e sítios ao longo da Estrada do Fio, assim como nas proximidades da CE-004, duas vias que ligam Eusébio diretamente à Fortaleza. Na figura 4, retirada dos classificados de um jornal da década de 1980, observa-se o anúncio à venda de lotes, enfatizando a proximidade de Eusébio com a capital do Estado, certamente um fator de valorização dos imóveis.



LOTEAMENTO
CHÁCARAS
DO EUSÉBIO

LOTES DEMARCADOS

Seu sítio próximo a Fortaleza em 18 prestações fixas

VENDAS:

ifn Imobiliária F. Nunes Ltda.
Rua Barão de Aracati, 1631
Fones: 231.3078 e 231.3595
Creci 181-J



TERCAP IMÓVEIS LTDA.
Liberato Barroso, 307
s/114 — Fone: 228.0731
Creci 066-J.

PLANTÃO NA PRAÇA DO EUSÉBIO

FIGURA 4: Anúncio da venda de lotes para sítios em Eusébio. Fonte: Classificados do Jornal *O Povo*, 11/10/1986.

Na realidade, os lotes eram vendidos tanto para práticas de veraneio como para moradia permanente, coexistindo segundas e primeiras residências. A figura 5 traz o anúncio de um loteamento no ano de 1987, em que a ênfase da divulgação está no fato de o empreendimento ser situado a quinze minutos da cidade de Fortaleza. O anúncio é complementado com a sentença: “Você compra hoje, e constrói hoje mesmo para passar o fim de semana, ou todos os dias da semana. Afinal, Eusébio já é um bairro”.

LOTEAMENTO
LAGOA DO PATANHEM

Faça a sua casa própria na área mais nobre do Eusébio

ENTRADA: Cz\$ 2.000,00 - PRESTAÇÃO: Cz\$ 600,00

15 minutos para o centro de Fortaleza.
ÁGUA EXCELENTE · LUZ · CERCADO DE MANSÕES

Você compra hoje e constrói hoje mesmo para passar seu fim de semana ou todos os dias da semana. Afinal Eusébio já é um bairro.

VENDE EXCLUSIVAS
IVAN CARIOCA
Rua Dona Leopoldina, 239
Fone: 231.4435
PLANTÃO NO LOCAL

Um empreendimento
IMOBILIÁRIA F. NUNES LTDA.
Rua Barão de Aracati, 1821
FONES: 231.3588 e 231.3079
Cred 181-2

Mapa de localização: EUSÉBIO, LOTEAMENTO, ENTRADA EM 200 M, 80-110, INTER-AMARAL.

FIGURA 5: Anúncio de venda de lotes no setor sul de Eusébio. Os lotes eram destinados a construção de casas de veraneio e moradias permanentes. Fonte: Classificados do Jornal *O Povo*, 14/11/1987.

Entre os grandes loteamentos que mesclavam sítios e residências de uso permanente estavam o Parque Itoupava (década de 1980) nas proximidades da CE-004, Vereda Tropical (década de 1970) e Parque Avaí (década de 1980), estes dois últimos localizados nas proximidades da estrada que liga Eusébio ao Camará (outro distrito de Aquiraz), Av. Cel. Cícero Sá.



FIGURA 6: Antiga CE-004 (atual Av. Euzébio de Queiroz) na década de 1980. Nas proximidades da via foram construídos grande parte dos loteamentos destinados a veraneio e residências permanentes. Fonte: Brito (1980).



FIGURA 7: Estrada carroçável Eusébio-Mangabeira (1980). Nos terrenos próximos á estrada foram construídos alguns loteamentos. A via liga o centro à Estrada do Fio e loteamentos do setor norte. Fonte: Brito (1980).

Ao sul do município, os adensamentos formados pelas localidades de Jabuti e Santo Antônio desenvolveram-se estreitamente vinculados às atividades industriais impelidas pela Fábrica Fortaleza, que migrou da capital para o distrito no início da década de 1980. Esses loteamentos são caracterizados pela precária infraestrutura e concentração da população com menor poder aquisitivo, estando fortemente articulados à cidade de Fortaleza, graças à acessibilidade oferecida pela BR-116.

De uma maneira geral, os loteamentos implantados nesse período apresentavam infraestrutura bastante precária, sem pavimentação de ruas e em alguns casos até sem calçadas (PDDU-2009). No que se refere aos agentes loteadores, é possível identificar que os maiores projetos de parcelamento das terras entre as décadas 1970-1990 estavam registrados em nome de empresas imobiliárias, construtoras e até empresas agroindustriais com sede em Fortaleza, entre elas Brisa Mar S.A., Imobiliária Pedro Melo, Valorama Agroindústria. Outros projetos estavam registrados em nome de grandes proprietários de terras, como José Amora Sá.

No que se refere à efetiva ocupação dos lotes, pode-se verificar que ocorreu apenas de forma parcial. A presença de grandes quadras vazias, associada a glebas ocupadas com atividades de agricultura, ou mesmo retidas em “pousio social”, sem uso, deram origem a ocupações dispersas e com grandes intervalos espaciais entre os principais adensamentos.

Em alguns terrenos desocupados, e até em vias de circulação entre os sítios, desenvolveram-se assentamentos irregulares⁴⁰, construídos pela população excluída do acesso ao mercado formal de terras. Conforme apresenta as figuras 8 e 9, as casas apresentavam condições muito precárias, constituindo-se soluções domésticas para os problemas de moradia. Essas formas de assentamentos estavam distribuídas em diversos setores do município.



FIGURA 8: Moradias Precárias no Parque Avaí.
Fonte: Brito (1982)



FIGURA 9: Moradias Precárias na localidade de Guaribas. Fonte: Brito (1990)

⁴⁰ Parte dos assentamentos informais foi removida, e a população transferida para projetos com moradias de interesse social da prefeitura. Entretanto, nas localidades de Jabuti e Santo Antônio e no setor norte do município ainda se encontram habitações com características semelhantes às das ilustrações 8 e 9.

Segundo dados do censo de 1980, Eusébio possuía uma população de 12.095 habitantes, apresentando um incremento populacional de 74,5% em relação à década anterior. Embora apresentasse uma pequena população, precária infraestrutura e uma forte dependência aos serviços oferecidos na capital, sobretudo os localizados em Messejana (distrito de Fortaleza), em meados da década de 1980 inicia-se no então distrito um movimento em busca de sua emancipação do município de Aquiraz.

Nesse mesmo período, assim como Eusébio, um número expressivo de distritos cearenses solicitou à Assembléia Legislativa sua emancipação. Frequentemente liderados por atores locais com pretensões políticas, no ano de 1987, Eusébio e outros 17 distritos cearenses lograram êxito em seus movimentos emancipatórios. Entre os dezoito emancipados, quatro integram atualmente a Região Metropolitana de Fortaleza: Chorozinho e Horizonte (ex-distrito de Pacajus) Guaiúba (ex-distrito de Pacatuba), Eusébio (ex-distrito de Aquiraz), Pindoretama (ex-distrito Cascavel).

O processo de emancipação do Eusébio se deu de forma conflituosa. Entre os principais argumentos utilizados pelas forças favoráveis à emancipação, estava o descaso das gestões municipais de Aquiraz com seus distritos. Tal descaso possuiria como reflexo a carência de infraestrutura apresentada nesses locais⁴¹. Além desses argumentos, a presença da Fábrica Fortaleza constituiu-se numa forte justificativa para a emancipação do distrito, já que a indústria (uma das maiores de pastifícios da América Latina) seria uma importante fonte na composição da receita orçamentária municipal. Conforme indicou Silva (2007), após a implantação desta fábrica, pertencente ao grupo M. Dias Branco, o distrito (posteriormente município) passou por uma reconfiguração do seu perfil econômico.

Objetivando a emancipação, foram realizadas duas tentativas de plebiscitos (1983 e 1985) que não atingiram coeficiente eleitoral necessário para aprovação da emancipação⁴². Somente em 1986, juntamente com as eleições para o governo estadual, é realizado um terceiro plebiscito. Nessa ocasião, o pleito atingiu coeficiente eleitoral suficiente para validar o processo, e a maioria dos eleitores posiciona-se favorável à emancipação. No ano seguinte, a Lei Estadual nº 11.333 foi sancionada (pelo então governador Tasso Jereissati),

⁴¹ De acordo com as informações nos jornais do período, o principal problema era o difícil acesso a serviços públicos, como saúde e educação.

⁴² Segundo relatos do vereador Tarcísio da Cultura, as forças de oposição ao desmembramento organizavam passeios gratuitos (Pic-Nics) na data do plebiscito, objetivando a redução no número de eleitores.

desmembrando o distrito de Eusébio do município de Aquiraz.

2.3.2 Emancipação e redefinição das relações com Fortaleza

De acordo com as informações contidas no PDDU-1999, os principais aglomerados populacionais que deram origem ao município situavam-se nas localidades de: Precabura, Mangabeira e Cararu, ao norte do município; Eusébio (sede) na parte central; Jabuti e Pedra, ao sul.

A forma de ocupação dispersa do território de Eusébio, resultado das formas de parcelamento do solo, originou problemas de articulação entre os seus principais aglomerados populacionais internos. Reforçou o problema a ausência de uma centralidade comercial expressiva no município, com oferta de serviços importantes para os habitantes (sobretudo o comércio). Tal fator fez com que Eusébio não dispusesse de uma área de convergência dos habitantes para encontros, fruição de serviços e consumo (problema que persiste até os dias atuais).

A proximidade com Fortaleza e o grande número de residências de uso ocasional, associados ao sistema viário fortemente articulado à cidade polo (sobretudo à centralidade de Messejana) são fatores que podem explicar o fraco desenvolvimento de uma centralidade municipal⁴³, agravado nas duas últimas décadas pelo crescimento do uso especulativo do solo nas proximidades da área central.

A despeito das características de Eusébio, que incluem diversas áreas com produção agrícola, granjas, glebas não loteadas, e terrenos servindo de pastagem para gado, logo no primeiro ano de mandato da nova prefeitura do município (1989)⁴⁴ foi aprovada a Lei Municipal nº 32, em 19 de outubro de 1989, que delimitou a zona urbana municipal. Desde a data mencionada, Eusébio passou a ser considerado totalmente urbano, e, por consequência, o Imposto Predial e Territorial Urbano, desde então, é arrecadado em todo o território municipal⁴⁵. Da mesma forma, o parcelamento das terras para fins urbanos passou a ser

⁴³Centralidade, aqui, entendida como resultante do processo de centralização, em que ocorre a concentração das principais atividades comerciais e de serviços, bem como terminais de transporte intraurbano, formando uma área central (CORRÊA, 2005). No caso de Eusébio, esse processo ainda é bastante incipiente.

⁴⁴ Apesar de a emancipação ter ocorrido em 1987, apenas em 1989 toma posse o primeiro prefeito de Eusébio, Edson Sá.

⁴⁵ Em áreas rurais é arrecadado pela União o Imposto Territorial Rural, e apenas 50% do produto da arrecadação é repassado aos municípios. Fonte: site do Instituto Brasileiro de Administração Municipal (IBAM)-

admitido em todo o município.

Ainda em 1991, o governo estadual, mediante Lei Estadual nº 11.845/91, decretou Eusébio e outros municípios recém-desmembrados (Maracanaú, Guaiúba e Itaitinga) integrantes da Região Metropolitana de Fortaleza (RMF). Ao longo da década de 1990 foi realizada uma série de ações (sobretudo pela prefeitura municipal) que contribuíram para a conversão de usos do solo e o rápido remodelamento do espaço intramunicipal, interferindo na reorganização das relações econômicas e espaciais entre Eusébio e o polo metropolitano.

De uma maneira geral, as virtualidades do seu território, que incluíam posição geográfica do município próxima à capital, e a presença de um verdadeiro “banco de terras” comercializadas a preços inferiores aos de Fortaleza (ou até mesmo a gratuidade dos terrenos, nos casos de doações realizadas pela prefeitura a empresas privadas), associadas a incentivos fiscais (para indústrias de transformação e empresas do setor de serviços) favoreceram a implantação de indústrias de transformação e empresas de prestação de serviços. Em paralelo, cresceram as atividades de incorporação imobiliária com produção de condomínios e loteamentos fechados, resultantes da expansão das ofertas residenciais a leste e sudeste de Fortaleza, tomando forte impulso na década de 2000.

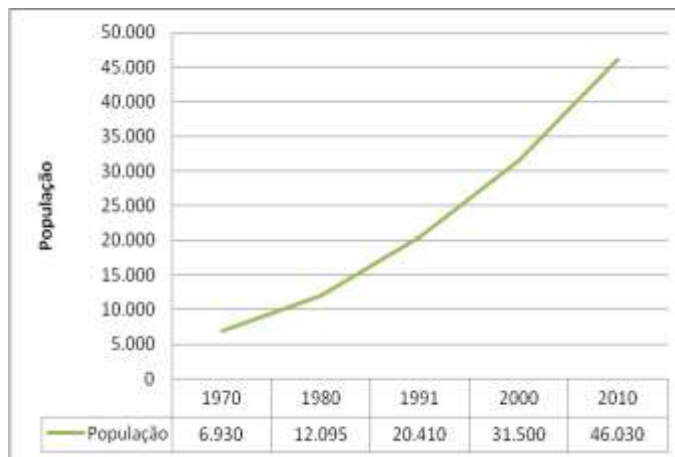
Nessas circunstâncias, sobretudo a partir da década de 1990, ocorre uma aceleração na incorporação de novos fixos ao território municipal com o objetivo de viabilizar as atividades de produção e consumo, o que trouxe mudanças substantivas ao espaço de Eusébio. As metamorfoses espaciais, evidentemente, implicaram expressivas mudanças nos indicadores econômicos e demográficos.

Entende-se que as indústrias e empresas do setor de serviços, ao gerarem postos de trabalho, associados a novas ofertas de moradia – com o crescimento dos lançamentos imobiliários ao longo da CE-040 –, interferiram no aumento populacional em Eusébio. Conforme ilustra o gráfico 5, após a emancipação e o início das políticas de atração de investimentos, o município apresentou um aumento populacional acentuado⁴⁶.

<http://www.ibam.org.br/publique/cgi/cgilua.exe/sys/start.htm>. Acessado em 12/04/2009.

⁴⁶ Além dos fatores atrativos, como postos de trabalho e distribuição na oferta de moradias, deve ser considerado o crescimento vegetativo ou natural, resultado do salto entre nascidos e mortos no município, não incorporado nesta análise.

GRÁFICO 5 : Eusébio- Crescimento da População 1970-2010



Fonte: IBGE/Censo Demográfico 1970-2010.

No que se refere especificamente ao desenvolvimento das atividades industriais, a prefeitura municipal, na década de 1990, passou a adotar medidas visando a atração desses investimentos privados para o município. Entre medidas adotadas pela municipalidade cita-se a doação de imóveis (terrenos e galpões)⁴⁷, principalmente nas localidades do Autódromo, de Precabura e do sul do município, nas proximidades da Fábrica Fortaleza e da BR-116, eixo com atividades industriais. O principal objetivo era aproveitar a conjuntura favorável à atração de empresas, existente graças às ações do governo Tasso Jereissati-Ciro Gomes, e à localização privilegiada do município em relação à capital.

Desde o início da década de 1990, Eusébio tem apresentado um aumento progressivo no número de indústrias. Entre 1990 e 2010, o município apontou um crescimento de mais de 2000% no número de empresas, conforme o exposto na Tabela 1. O maior crescimento ocorreu a partir do ano 2000.

Eusébio apresenta um pacote de benefícios atrativo para novas indústrias: redução de ICMS (imposto estadual), isenção de Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), e descontos no Imposto de Transferência Bens e Imóveis (ITBI). As principais indústrias

⁴⁷ Através de leis municipais a prefeitura doou diversos terrenos para implantação de indústrias e empresas do setor de serviços, entre esses, terrenos correspondentes às áreas de uso institucional de loteamentos do município. As áreas de uso institucional refere-se a um percentual de terreno doado à prefeitura pelos agentes loteadores reservada a edificação de equipamentos sociais, cultural, de lazer e governamental, instituída por iniciativa pública.

instaladas no município atuam no setor alimentício (entre elas as empresas M. Dias Branco Alimentos e Café Santa Clara); no bioquímico (produtos farmacêuticos, hospitalares, de higiene e limpeza, materiais plásticos e reciclagem); no setor de artefatos de metais; de construção civil; de tecnologia, e de software.

TABELA 1: Eusébio: número de empresas ativas por setor (1990-2009)

SETOR	ANO				
	1990	1995	2001	2005	2009
TRANSFORMAÇÃO	14	53	143	221	273
CONST. CIVIL	2	1	6	47	63
EXTRATIVA MINERAL	0	1	2	1	1
TOTAL	16	55	151	269	337

Fonte: Anuários estatísticos –IPECE- 1998, 2006, 2010.

No que concerne às empresas de prestação de serviço, os incentivos fiscais aparecem, novamente, como principal fator indutor de crescimento. A alíquota reduzida de Impostos Sobre os Serviços de Qualquer Natureza (ISS), atualmente em torno de 2%, é bem inferior à cobrada pela cidade de Fortaleza (em média 5%).

Esses incentivos fiscais têm atraído empresas do setor de transportes, de intermediação (corretagem de seguros e bens imóveis), de serviços de segurança e limpeza, de assessoria e consultoria (econômica, financeira e jurídica). Muitas delas apenas instalam seu escritório sede na cidade, mas seu principal mercado está em Fortaleza.

A CE-0-40, rodovia eixo de concentração da grande maioria dos novos imóveis, foi reformada no final da década de 1990, seguindo as estratégias de desenvolvimento do turismo implantadas pelo governo estadual, que têm como um dos objetivos melhorar as condições de circulação entre Fortaleza e municípios litorâneos. Eusébio, apesar de não possuir litoral, configura-se como uma rota de passagem entre a cidade polo e as praias do litoral leste.

O melhoramento da rodovia facilitou a fluidez do tráfego e a contiguidade com o município de Fortaleza, encurtando as distâncias e favorecendo o movimento da incorporação imobiliária em direção a Eusébio. Desde então, verifica-se a intensificação da dinâmica imobiliária seguindo o eixo formado pela nova CE-040, formando uma espécie de corredor,

em que se observa um crescimento extensivo (embora nem sempre contínuo) das formas residenciais condominiais.

Em face desse movimento, sítios, chácaras e terrenos desocupados – nas proximidades da rodovia – estão sendo convertidos em base material para construção de moradias para segmentos de média e alta renda. Portanto, tais ofertas habitacionais são voltadas a uma demanda que, em sua maioria, não se enquadra dentro da parcela da população que compõe o déficit habitacional da RMF.

Dessa forma, ocorre uma expansão da malha urbano-metropolitana de Fortaleza diferenciada da que ocorreu nos municípios periféricos a oeste e sudoeste da capital nas décadas de 1980, notadamente em Caucaia e Maracanaú, já que o uso residencial do espaço desses municípios objetivava diminuir os problemas do déficit habitacional de Fortaleza e estava direcionado a grupos sociais em desvantagem econômica. Nesses casos, o Estado atuou diretamente por intermédio do planejamento e da provisão de habitação de interesse social, com recursos BNH.

No caso de Eusébio, o mercado imobiliário assume o principal papel da expansão dos novos usos residenciais no município. O Estado, por sua vez, possui um papel vertebrador, pelo direcionamento dos investimentos públicos, especialmente no que se refere a condições de circulação, como ocorreu com a reforma da Washington Soares e CE-040 (Projeto Costa do Sol Nascente). Dessa forma, ocorre a valorização das propriedades e uma maior facilidade para que os novos grupos sociais residentes no município vençam os problemas cotidianos da fricção das distâncias entre os bairros centrais de Fortaleza e os novos espaços residenciais.

A seguir, serão apresentados de maneira mais delineada alguns aspectos do processo de conversão dos usos do solo em Eusébio, apreendendo as singularidades da expansão da metrópole em direção ao município com o incremento das formas de moradia, caracterizadas pelas tendências à autosegregação dos grupos sociais com melhor poder aquisitivo.

2.5 Eusébio: dos sítios aos condomínios e loteamentos fechados

Em meados dos anos 2000, a imprensa do Estado do Ceará passou a destacar as transformações que ocorriam de forma acelerada na dinâmica imobiliária de Eusébio. É nesse período que se verifica o crescimento da atuação de novos empreendedores imobiliários⁴⁸ no município, com elevado poder de intervenção sobre a produção do seu espaço. A matéria do caderno de economia do jornal *O Povo* apresentou um título emblemático referente ao fenômeno tratado na reportagem: *Rumo ao Sol Nascente*⁴⁹.

Na realidade, o título da matéria faz referência a uma tendência de crescimento extensivo da metrópole na direção leste/sudeste, impulsionada pela implantação de novos produtos imobiliários⁵⁰ (notadamente condomínios e loteamentos fechados) em Eusébio. Essas novas ofertas imobiliárias apresentam como principais características a construção de unidades residenciais, cercadas por muros, cujo acesso interno é limitado e controlado por forte aparato de segurança.

De maneira geral, a legislação nacional⁵¹ assim define condomínios: edificações ou conjuntos de edificações, construídos sob a forma de unidades isoladas, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, em que a cada unidade caberá uma fração ideal do terreno e coisas comuns. No caso de Eusébio, seus condomínios residenciais apresentam padrão horizontal na distribuição das unidades e acesso interno controlado.

Já os “loteamentos fechados” ou “condomínios em loteamentos” são considerados uma espécie de híbrido entre condomínios residenciais e loteamentos comuns. Essa modalidade de parcelamento do solo caracteriza-se pela abertura de novas vias cercadas por muros, e também com acesso interno controlado. Dessa forma, são vendidos lotes para

⁴⁸ Entende-se como novos empreendedores imobiliários os empresários do setor que passaram a atuar em Eusébio produzindo novos produtos imobiliários (condomínios e loteamentos fechados), o que não quer dizer que eles sejam novos agentes no mercado de imóveis.

⁴⁹ Jornal *O Povo*, edição de 18/07/2005. Ver anexo (1).

⁵⁰ A partir desse ponto, o termo “novos produtos imobiliários” irá referir-se aos condomínios e loteamentos fechados de Eusébio.

⁵¹ A Lei 4.591/64 traz considerações sobre os condomínios edilícios. Nesse período, a modalidade de edificação em condomínio estava em crescimento nos centros urbanos do País e, na década de 1970, os “anos do milagre econômico”, os financiamentos do SFH e do BNH, associados ao surgimento de grandes incorporadores, foram responsáveis pelo crescimento da produção de apartamentos residenciais nas cidades, sobretudo as do Sudeste do País (CALDEIRA, 2000).

construção de casas⁵², e seus compradores, além de contarem com forte aparato de segurança, compartilham as áreas internas, que podem incluir desde clubes e extensas áreas de lazer e consumo até mesmo instituições de educação, entre outros serviços. Trata-se, portanto, de uma espécie de “bairro privatizado”, que tende a apresentar homogeneidade socioeconômica e cultural dos moradores.

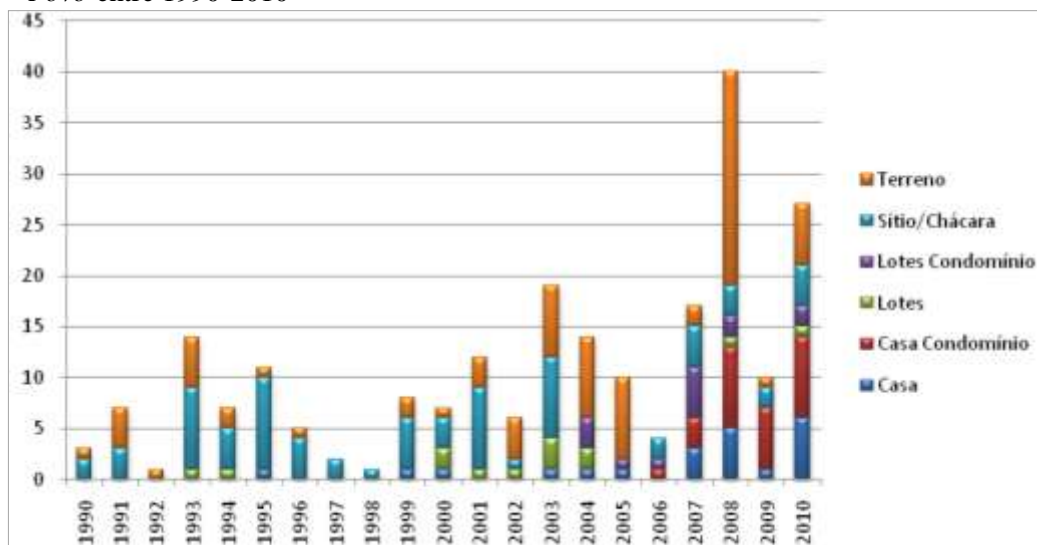
Se antes da década de 2000 as ofertas imobiliárias em Eusébio eram caracterizadas, especialmente, por terrenos não edificadas – com baixo valor agregado – e por chácaras e sítios destinados a práticas de veraneio, na atualidade, além da comercialização desses imóveis, as unidades residenciais em condomínios e loteamentos fechados – com elevado valor de troca – tornaram-se os principais produtos que distinguem a dinâmica imobiliária no município.

Inicialmente, evidencia-se tal fato pela análise dos dados de ofertas imobiliárias presentes nos jornais locais. Por meio da composição de uma série histórica 1990-2010, é possível verificar as mudanças supracitadas. Ao se analisar o tipo de oferta entre a década 1990, período anterior à entrada de novos empreendedores imobiliários, e as décadas de 2000, e 2010, identifica-se transformações tanto no que se refere ao número de anúncios quanto aos tipos de oferta, conforme ilustra o gráfico 6.

A partir da interpretação do gráfico, percebe-se que ao longo da década de 1990 ocorre a predominância das ofertas de chácaras sítios e terrenos. Já nos anos 2000, além das ofertas desses imóveis, são verificados anúncios de transferências de casas e lotes em condomínios fechados. Outro fato interessante identificado nos anúncios das décadas de 1990 é a grande quantidade de propriedades ainda vendidas em hectare, incluindo imóveis com mais de 5 ha, características típicas de áreas em que ainda existe a presença de usos não urbanos.

⁵² Na maioria dos casos, as próprias construtoras que realizam os loteamentos indicam os parâmetros para os modelos de planta e a construção das casas, a qual pode ser realizada pela própria construtora que faz o loteamento.

GRÁFICO 6: Eusébio: tipo de imóveis ofertados nos classificados do jornal *O Povo* entre 1990-2010



Fonte: Classificados do Jornal *O Povo*- 1990-2010

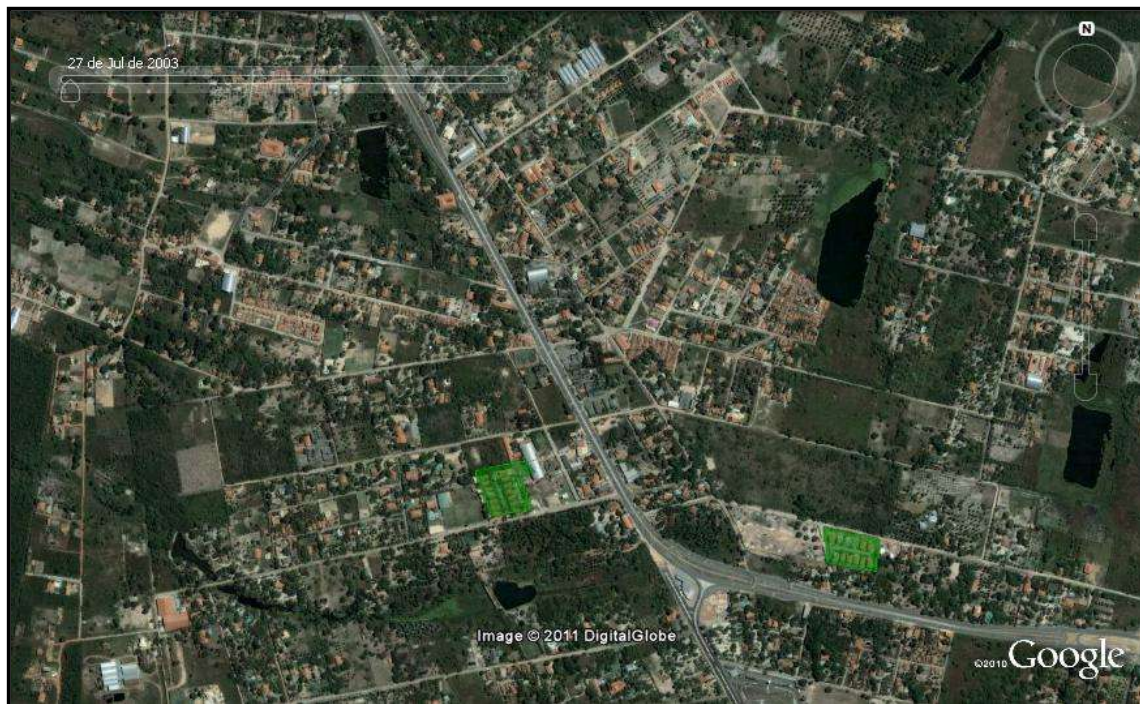
Nos últimos anos, os terrenos em Eusébio, na maioria, postos à venda em classificados ou em sites de imobiliárias, são anunciados em metros quadrados e, comumente, os anúncios dos imóveis com maiores dimensões enfatizam, em sua divulgação, as vantagens da aquisição do terreno para a implantação de condomínios fechados, já indicando os possíveis usos futuros do imóvel.

Outra maneira de identificar o crescimento dos novos produtos imobiliários em Eusébio é pela comparação de imagens de satélite de diferentes períodos históricos; elas permitem a identificação (e datação) das mutações estruturais (formas) relacionadas a mudanças nas funções do município. A ilustração 10 apresenta uma visão vertical da rodovia CE-040; nesta imagem, capturada no segundo semestre do ano de 2003, visualiza-se alguns adensamentos residenciais, lotes vazios e chácaras. No que se refere às formas condominiais, identifica-se apenas duas: a do condomínio Village Verona, à esquerda da rodovia, e a do condomínio Village Algarve à direita, dois empreendimentos lançados pela construtora Guia, no final da década de 1990 e início da década de 2000.

A construtora Guia é considerada uma das pioneiras no lançamento de condomínios fechados em Eusébio⁵³. Além dos dois condomínios anteriormente mencionados, foi lançado o Village Sevilha. Os três empreendimentos eram caracterizados pela presença de grandes residências horizontais com tipologias que lembram casas de sítios,

⁵³ Além das imagens de satélite que comprovam o pioneirismo da construtora, tal fato foi confirmado nas entrevistas com incorporadores imobiliários que atuam no município.

tornando-se uma alternativa residencial aos imóveis verticalizados em bairros nobres de Fortaleza.



Condomínios

FIGURA 10: Imagem de satélite da rodovia CE-040 no ano 2003. Nota-se a presença de dois condomínios fechados da construtora Guia. Fonte: Google Earth (2003).

No site da construtora Guia encontra-se a seguinte descrição:

Em 1999, a Construtora Guia, já referência no mercado imobiliário do Ceará, decide investir no município do Eusébio, criando um novo conceito de moradia onde cada casa possuía área privativa de mais de 700m², trazendo para o condomínio horizontal o conceito dos antigos sítios, são eles: Village Verona, Village Sevilha e Village Algarve. Produtos voltados para a classe média alta, com financiamento direto com a construtora e sucesso de vendas. A Construtora Guia se tornou pioneira em tornar a região do Eusébio em novo destino de 1ª moradia e investimento imobiliário.

Na imagem 11, capturada em meados do ano de 2010, verifica-se uma realidade muito diferente. A presença dos condomínios fechados é mais evidente e, pela comparação com a imagem anterior, percebe-se que os novos condomínios ocupam os antigos traçados de loteamentos preexistentes.

Ao longo da década de 2000, a construtora cearense Compacta lançou no município mais de dez condomínios fechados, sendo a construtora líder na construção de condomínios fechados em Eusébio.



FIGURA 11: Imagem de satélite da rodovia CE-040 no ano 2010. Evidencia-se um rápido crescimento no número de condomínios em um intervalo de sete anos. Fonte: Google Earth (2010).

Abaixo, a figura 12 mostra um dos condomínios lançados por essa construtora, demonstrando o novo padrão de moradias crescente em Eusébio. Esses condomínios, em geral, possuem entre 15 e 20 casas. Pelo levantamento realizado nesta pesquisa, até o fim de 2010 foram detectados 34 condomínios fechados no município e 10 em plena construção (mapa 3).



FIGURA 12: Condomínio Grand Classic.
Fonte: site compactaengenharia.com.



Universidade Federal do Ceará
 Centro de Ciências
 Mestrado em Geografia

Linha de Pesquisa: Natureza, Campo e Cidade no Semi-Árido

Dinâmica Ambiental do Nordeste Brasileiro

Mapa: Eusébio - Identificação dos Condomínios / Loteamentos

Título: Expansão Metropolitana e Dinâmica Imobiliária:
 O Município de Eusébio no contexto da Região Metropolitana
 de Fortaleza - RMF.

Aluno: Cleiton Marinho Lima Nogueira
 Orientador: Prof. Dr. José Borzacchiello da Silva.

LEGENDA

01 Identificação dos Condomínios

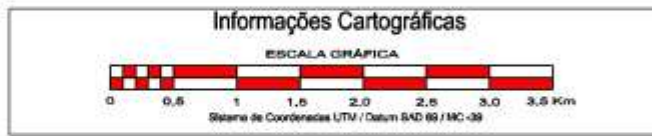
01 Aldeia dos Ventos	23 Le Betulle
02 Atlantis	24 Merano Residence
03 Bosque das Palmeiras	25 Nature Village
04 Bosque das Vindeiras	26 Palm Ville
05 Brisas do Eusébio	27 Tropical Residence
06 Buganvilla Boulevard	28 Vancouver
07 Estação Verde	29 Varandas do Eusébio
08 Fiori di Campi	30 Victor I
09 Garden Condominium	31 Vila de Fiori
10 Germana Gurgel III	32 Vila do Lago
11 Grand Boulevard	33 Vila Morena
12 Grand Classic	34 Vila Murano Residence
13 Grand Imperial	35 Vila Paradiso
14 Grand Jardins	36 Vila Toscana
15 Grand Maison	37 Villa Fortuna
16 Grand Parc	38 Village Algarve
17 Grand Place	39 Village Maison
18 Grand Plaza	40 Village Sevilha
19 Grand Quartier	41 Village Verona
20 Grand Village	42 Villagio
21 Green Maison	43 Vivaldi
22 Isla Verde	44 Sem Denominação

02 Identificação dos Loteamentos

01 - Loteamento Quintas do lago.
 02 - Loteamento Quintas das Fontes.
 03 - Loteamento Alphaville Eusébio.
 04 - Loteamento Alphaville Fortaleza.
 05 - Loteamento Vivendas do Ramalhete.
 06 - Loteamento Jardim Ibiza.

INFORMAÇÕES

	Malha Urbana
	Principais Vias
	Limite dos Bairros
	Nome dos Bairros
	Hidrografia



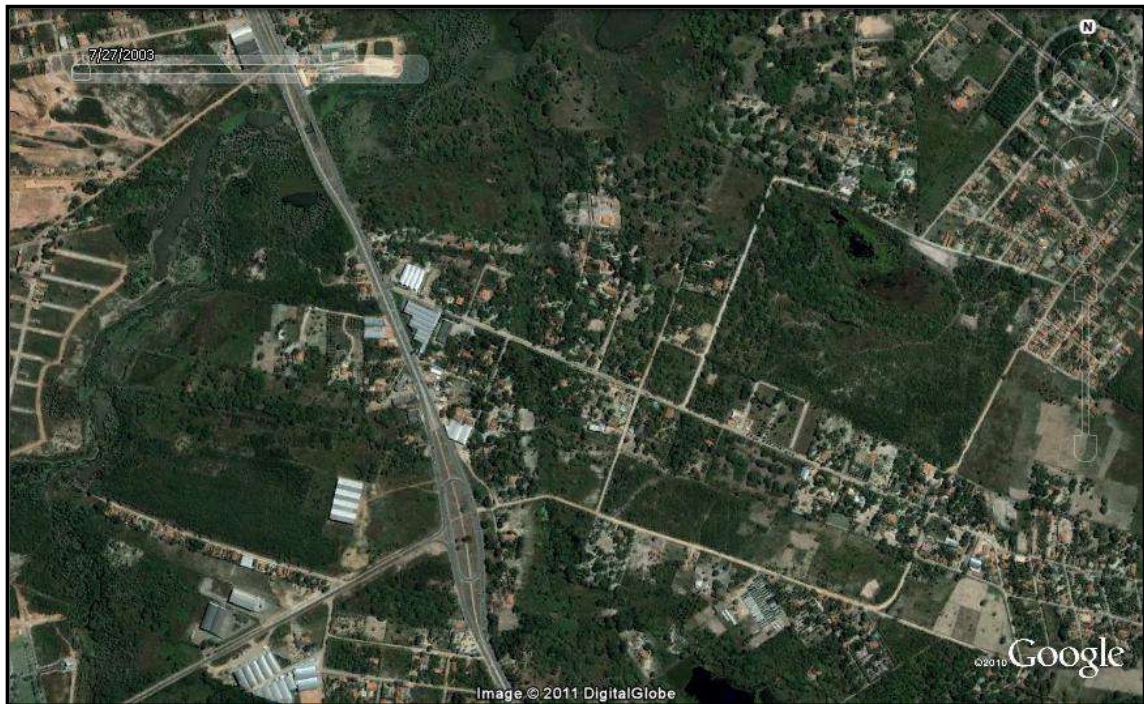
Fontes

Elaborado com Base Cartográfica da Prefeitura Municipal do Eusébio

Elaboração: FRANCISCO LIZANDRO PONCIANO GOMES
 CLEITON MARINHO LIMA NOGUEIRA

2011

As figuras 13 e 14 também trazem duas imagens de satélite de diferentes períodos históricos.



Condomínios
 Loteamentos Fechados

FIGURA 13: Imagem de satélite da rodovia CE-040 (entrada do município) no ano 2003. Nota-se a presença de grandes glebas, algumas indústrias e a ausência de loteamentos fechados neste setor do município. Fonte: Google Earth (2003).



Condomínios
 Loteamentos Fechados

FIGURA 14: Imagem de satélite da rodovia CE-040 (entrada do município) no ano 2010. Nota-se a presença de dois grandes loteamentos fechados, à esquerda da rodovia o loteamento Jardins Ibiza e a direita, o Quintas do Lago e em sua vizinhança alguns condomínios fechados. Fonte: Google Earth (2010).

A figura 13 mostra o município antes da implantação de dois grandes loteamentos fechados: Jardins Ibiza (lançado em 2007), da incorporadora goiana FGR, e Quintas do Lago (2005), da incorporadora cearense Terra Brasilis. No entorno do segundo verifica-se, atualmente, a presença de alguns condomínios horizontais. Além desses dois grandes loteamentos fechados, há outros quatro implantados no município: Alphaville Fortaleza (2001), Alphaville Eusébio (2005), Quintas das Fontes (2005), Vivendas do Ramallete (2005). No mapa 3 são apresentadas as localizações dos loteamentos e condomínios fechados no município, confirmando a intensa presença destes empreendimentos na proximidades da rodovia CE-040⁵⁴.

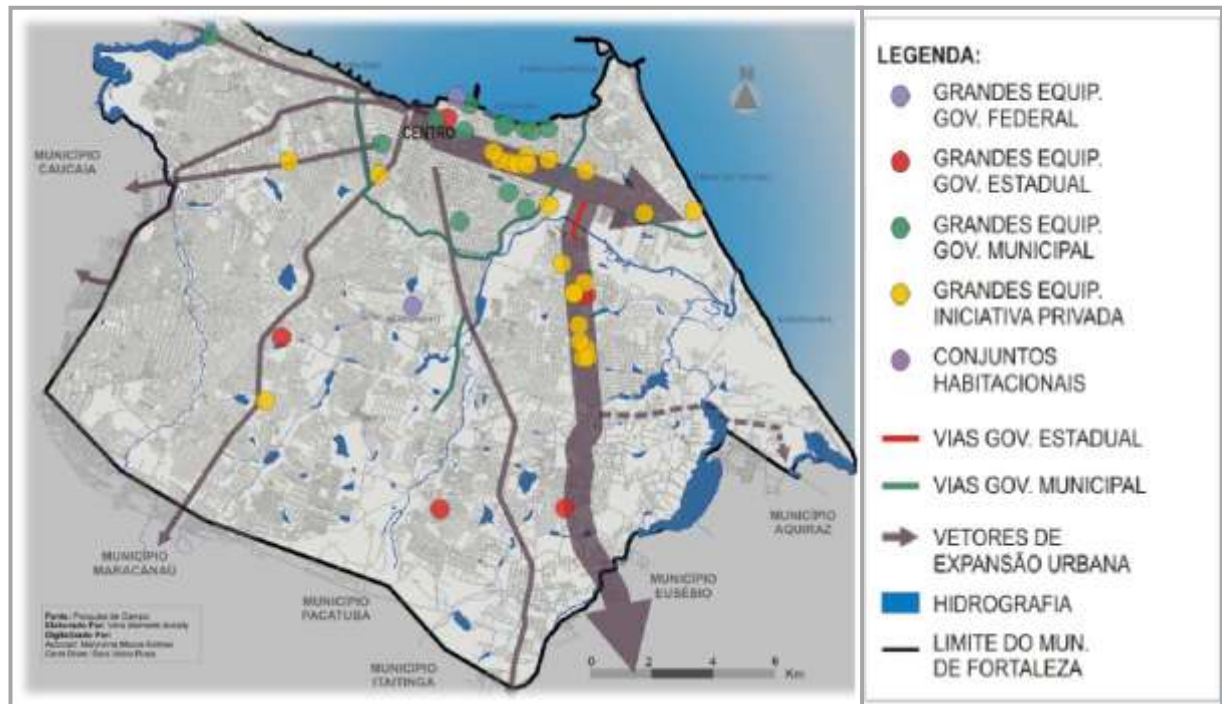
Apesar dos dados e das imagens evidenciarem que as mudanças na dinâmica imobiliária em Eusébio intensificam-se a partir dos anos 2000, os estudiosos do espaço urbano no Ceará, Silva (1992), Costa (1988), Souza (1978), entre outros, em seus escritos sobre a expansão urbana de Fortaleza, já indicavam um movimento das ofertas de moradias voltadas para os grupos de melhor poder aquisitivo nas direções leste-sudeste da capital. Segundo Silva (1992), a progressiva ocupação dos terrenos nesses setores de Fortaleza esteve relacionada à intensificação dos usos do solo em bairros tradicionais da capital, como Aldeota e adjacentes, que desde a segunda metade do séc. XX passam por processos de verticalização.

Já Costa (1988) e Accioly (2008) mostraram, em suas pesquisas, como as articulações entre o poder público e os interesses pecuniários de especuladores imobiliários⁵⁵ possibilitaram a expansão da malha urbana de Fortaleza para leste/sudeste. Entre as principais intervenções públicas com efeitos sobre o direcionamento da expansão urbana encontra-se a construção de vias e ponte sobre o Rio Cocó⁵⁶, a construção da Imprensa Oficial e do Centro de Convenções, a implantação do Centro Administrativo do Estado (Cambeba), do Fórum, e do Conjunto habitacional Cidade 2000. No que se refere a intervenções privadas, houve a construção da Universidade de Fortaleza (UNIFOR), do Shopping Center Iguatemi e, mais recentemente, do shopping Via Sul, investimentos concentrados na capital que certamente contribuiriam para a valorização e a expansão de Fortaleza nos setores leste/sudeste (mapa 4).

⁵⁴ No mapa foram incluídos os loteamentos e condomínios fechados construídos e os que estavam em construção até o final de 2010.

⁵⁵ Essas articulações ocorreram, sobretudo, por meio da doação de terrenos de famílias de Fortaleza que possuíam propriedades nos setores leste/sudeste, para construção de equipamentos urbanos.

⁵⁶ Projeto integrante do Plano de Desenvolvimento Integrado para a Região de Fortaleza.



MAPA 4- Mapa de expansão urbana de Fortaleza, elaborado por Accioly (2008), evidencia claramente uma concentração de investimentos públicos e privados que favoreceram a expansão da metrópole para os setores leste-sudeste, seguindo o eixo formado pela Washington Soares, e chegando ao município de Eusébio, conforme indica o próprio mapa.

Em Fortaleza, ao longo da Av. Washington Soares, sobretudo nos bairros localizados à direita da BR-116 (Edson Queiroz, Cidade dos Funcionários, Água Fria, Cambeba e Messejana), já se verificava uma grande quantidade de condomínios fechados, voltados para segmentos de média renda no início dos anos 2000, fato detectado na dissertação de Fuck Junior (2001) como um dos elementos que apontavam a segregação socioespacial no setor sudeste de Fortaleza.

Bernal (2004), ao utilizar os dados sobre variação da área construída em Fortaleza, detectou um rápido crescimento área residencial no setor sudeste da capital, principalmente a partir de 1997 com a construção de condomínios fechados horizontais. Nas proximidades do Cocó, onde os lotes são valorizados, se observou um crescente processo de verticalização. Esse acelerado crescimento da área edifica no eixo formado pela Washington Soares ocorreu após a aprovação da nova Lei de Uso e ocupação do Solo (LUOS) de Fortaleza, em 1996, que seguiu as diretrizes de ocupação solo de Fortaleza por meio de eixos viários.

Nesse contexto, a implantação de investimentos imobiliários em Eusébio, ao longo da CE-040 (continuação da Washington Soares) revelaria o prolongamento do eixo de forte expansão das atividades imobiliários à sudeste da metrópole, suscitando o aumento das ofertas residenciais direcionadas a segmentos de média e alta renda em Eusébio.

Em Eusébio, os novos empreendimentos estão sujeitos a uma legislação municipal urbana diferente, em que a implantação de grandes empreendimentos fechados é permitida como forma de apropriação do solo. Os loteamentos fechados no Eusébio são regulamentados pela lei de uso e ocupação do município, diferentemente de Fortaleza, em que esse tipo de empreendimento sofre restrições legais para a implantação⁵⁷. Dessa forma, a legislação do município também favorece a implantação de “megaempreendimentos” residenciais em seu território.

Entretanto, o fator apontado com maior frequência como justificativa para o crescimento da atuação dos empreendedores imobiliários no município é o elevado preço do solo na capital. A matéria do jornal *Diário do Nordeste* é ilustrativa no que concerne a tal fato:

Há pelo menos cinco anos, a região (Eusébio) deixou de ser refúgio para chácaras e sítios, tornando-se uma das áreas preferidas pelas construtoras para a implantação de condomínios urbanísticos. A elevação do preço do metro quadrado nas áreas nobres de Fortaleza fez com que as construtoras vissem a região leste como uma grande oportunidade para seus empreendimentos⁵⁸.

Tal afirmação é ratificada pela pesquisa de Bernal (2004). Segundo a autora, o setor centro-leste (Centro, Aldeota, praias e Cocó) da capital, em que o preço do solo é mais alto, mostra sinais de esgotamento da área residencial desde 1999 em virtude da saturação dos terrenos disponíveis. Por esse motivo, a área edificada nesse setor da cidade voltou-se principalmente para flats e apartamentos de dois quartos.

Segundo dados da Câmara dos Valores Imobiliários (CVI) para o ano de 2004, período em que ocorre um grande crescimento no número de novos empreendimentos em Eusébio, enquanto bairros do setor leste – como Meireles e Aldeota – apresentavam valor máximo entre R\$ 400 e R\$ 600 o metro quadrado, em Eusébio ou em bairros do sudeste de Fortaleza o valor máximo dos terrenos giravam entorno de R\$ 8.00 a R\$ 12.00 o m²,

⁵⁷ Em Fortaleza, o fechamento das vias de circulação e apropriação de quadras com tamanhos acima de 62.500 m² é vetada pela legislação urbana.

⁵⁸ Jornal *Diário do Nordeste*, edição de 04/04/2007.

permitindo a compra de terrenos maiores para a construção de condomínios horizontais.

Nesse contexto, alguns fatores de ordem eminentemente locais são comumente apontados como principais indutores do movimento da incorporação imobiliária em Eusébio: a possibilidade de aquisição de terras a menores preços, com acesso rápido a Fortaleza possibilitada pelas intervenções viárias (melhorias e desvio da CE-040); uma estrutura de propriedades de terras e forma de ocupação que preservaram grandes terrenos no município; e, no caso dos loteamentos fechados, a existência de uma legislação pouco restritiva a essa forma de parcelamento do solo.

Contudo, as causas reais dessas transformações não se restringem a aspectos do local ou às suas constatações empíricas. Conforme esclarece Santos (2008, p. 228), para entender o espaço, na atualidade, é necessário “[...] ir além da função localmente exercida e também de considerar suas motivações, que podem ser distantes e ter, até mesmo, um fundamento planetário”. Entende-se que no meio local, os objetos e as ações se adaptam a reclamos externos, ao mesmo tempo em que encontram uma lógica interna própria e um sentido seu próprio localmente constituído. Assim, as metamorfoses espaciais provocadas pela nova dinâmica imobiliária superam aspectos locais.

Tal perspectiva é fortalecida ao se observar que a construção de grandes empreendimentos para segmentos de média e alta renda em espaços periféricos da metrópole não se constitui um fenômeno isolado. Pelo contrário, em grande parte das metrópoles e cidades médias do Brasil e da América Latina verifica-se a expansão do tecido urbano-metropolitano com a implantação de novos investimentos imobiliários, incluindo condomínios e loteamentos fechados.

Obviamente, em cada metrópole essa forma de expansão encontrará uma lógica interna própria, e para o seu entendimento é necessário conhecer as características que comandam o setor imobiliário e algumas de suas transformações nas últimas décadas (reflexões aprofundadas no capítulo 3). A seguir, para finalizar este capítulo, serão apresentadas as diferentes espacialidades de Eusébio, evidenciando o segmento preferencial para a implantação dos novos produtos imobiliários.

2.4 Eusébio e suas diferentes espacialidades

Ao longo deste capítulo foram apresentados alguns dos principais processos responsáveis pelas metamorfoses espaciais do município de Eusébio, tendo sido destacado no tópico anterior a sua eleição como uma das áreas mais atrativas na RMF para a implantação de novos investimentos residenciais em condomínios e loteamentos fechados. Neste tópico, são expostas, de maneira sintética (com o auxílio do mapa temático), as diferentes espacialidades intramunicipais, resultante das diversas ações dos grupos sociais e dos agentes econômicos e institucionais, que, com base em suas necessidades (seja produzir, consumir ou habitar), apropriam-se de maneira desigual de parcelas do solo no município, imprimindo diferentes marcas por intermédio do processo de produção espacial.

Com esse argumento, as espacialidades no município são entendidas como momentos das relações sociais geografizadas, como o momento da incidência da sociedade sobre determinado arranjo espacial⁵⁹. O espaço, então, não é concebido como mero palco das atividades que se realizam em Eusébio, mas conforme uma produção determinada pelo movimento da sociedade, suas possibilidades técnicas e condições políticas, econômicas e culturais.

Santos (1985) acrescenta ao debate a compreensão do espaço sob o aspecto de um mosaico de elementos de diferentes períodos, sintetizando, de um lado, a evolução da sociedade, e explicando, de outro lado, as situações que se apresentam na atualidade. Para Lencioni (2011)

O real não pode ser compreendido como expressões de um momento histórico, que contém apenas um tempo; pelo contrário, deve ser examinado contendo várias temporalidades, algumas residuais, outras indicando as virtualidades, ou seja, as possibilidades futuras, redimensionando assim as idéias de presente, passado e futuro (p.54).

À luz dessas contribuições teóricas, identifica-se no recorte espacial de Eusébio a justaposição de diferentes formas e estruturas, surgidas como meios de existência e como condição das ações de diferentes períodos históricos, formando uma espécie de palimpsesto de formas históricas no município⁶⁰.

⁵⁹ Santos, 1992, p. 26.

⁶⁰ No apêndice (1) desta dissertação encontra-se um quadro com a periodização dos principais eventos que repercutiram sobre as metamorfoses espaciais em Eusébio.

A princípio, verifica-se que a recente expansão metropolitana, forjada pelos empreendedores imobiliários que atuam em Eusébio, tem ocorrido de maneira segmentada, já que a área com maior concentração dos novos objetos imobiliários, conforme indicado anteriormente, situa-se nas proximidades da rodovia CE-040. No mapa 6, a faixa em que ocorre a maior concentração desses novos investimentos é intitulada: **setor preferencial para implantação de condomínios**. Nesse setor, a acelerada implantação dos novos objetos imobiliários tem desencadeado a justaposição de diferentes formas de apropriação do solo, assim como de segmentos sociais com diferentes níveis de renda. Os novos imóveis (sobretudo condomínios fechados) localizam-se frequentemente nas proximidades de antigas chácaras, de empresas de prestação de serviços (sobretudo de segurança) e até mesmo de indústrias.



FIGURA 15: Condomínio Villagio do Eusébio, situado nas proximidades da CE-040, próximo a empresas de segurança. Fonte: Nogueira (2010).



FIGURA 16: Empresa de segurança situada na CE-040. Fonte: Nogueira (2010).

Nesse setor, também ocorre a coexistência dos novos objetos imobiliários como vilas e casas da população de menor poder aquisitivo. Nesses casos, conforme apontou Sposito (2011), os muros e os sistemas de segurança oferecem condições para que a separação entre os diferentes grupos sociais possa se aprofundar.

Dessa maneira, evidenciam-se como características dos novos empreendimentos imobiliários disseminados nesse setor de Eusébio a des-solidarização do entorno próximo, já que os indivíduos tendem a participar cada vez mais de relações distantes, possibilitadas graças ao desenvolvimento das técnicas e do aumento da mobilidade que os liberam, muitas vezes, do constrangimento da proximidade física (SALGEIRO, 1997) e os articulam

diretamente à cidade de Fortaleza. Segundo Salgueiro (1997), nessas situações, a segregação tende a ocorrer em microescala, o que a autora intitula fragmentação⁶¹. Nesse contexto, ocorre a existência de enclaves que introduzem uma diferença no tecido que as cerca, resultando na justaposição de tecidos que substituem as continuidades preexistentes nesse setor do município.



FIGURA 17: Condomínio Vila Murano. Fonte: Nogueira (2010).



FIGURA 18: Conjunto de casas populares situada ao lado do condomínio Vila Murano. Fonte: Nogueira (2010).

Novos investimentos imobiliários também têm se difundido por outros setores, como o dos **loteamentos da estrada do fio**. Essa espacialidade do município corresponde a uma faixa localizada entre a área de predominância de usos não urbanos e o setor preferencial para a implantação de condomínios. Nela se observa algumas residências de uso permanentes, uma grande quantidade de sítios, além de um condomínio residencial. Na estrada do fio está sendo implantado o loteamento Estrada do Fio Residence Club (2010) em fase de comercialização. A conexão dessa via com a Av. Washington Soares (de Fortaleza) é um fator que tende a favorecer a implantação de novos projetos residenciais nesse eixo, nos próximos anos.

Conforme indicado no mapa, no norte do município (localidades Mangabeira, Timbu, Olho D'água), verifica-se a permanência de uma ampla área com predomínio de usos da terra como meio de produção agrícola, além da existência de grandes terrenos, sem uso, que não foram objetos de parcelamento, extensão intitulada – no mapa – **predomínio de usos**

⁶¹ É importante salientar que os estudos de Salgueiro têm como referencial empírico os casos da Europa, sobretudo de Portugal. Entretanto, acreditamos que parte da interpretação de suas pesquisas, conforme apontada no texto, pode se aplicar aos fenômenos observados em Eusébio.

não urbanos. Segundo o censo agropecuário (2009), aproximadamente 824 hectares do município são utilizados em lavouras, permanentes ou temporárias, destacando-se a produção de milho, mandioca, cana-de-açúcar e castanha. A existência de áreas tomadas com a criação de gado também é visível; de acordo com o IBGE, o município possui um rebanho bovino de 1.982 cabeças e 1.205 suínos.



FIGURA 19: Terrenos utilizados na produção agrícola, localizados no setor norte do município.
Fonte: Nogueira (2010).

De acordo com o que científica Souza (2008), frequentemente essas grandes glebas não parceladas, ocupadas com a produção agrícola ou a criação de animais, situadas nas imediações dos núcleos metropolitanos, são utilizadas como reserva de valor para a implantação de futuros empreendimentos imobiliários. Essas espacialidades – também conhecidas como franjas periurbanas –, embora a princípio possam caracterizar um processo de inércia nos usos do solo, representando um período em que o município era conhecido como “o cinturão verde”, provavelmente configuram-se terras de especulação. Em Eusébio, essas terras possivelmente serão convertidas de maneira progressiva em áreas para a implantação de condomínios ou loteamentos fechados. Assim, os preços desses terrenos tendem a ser determinados não apenas pelas características da terra na condição de meio de produção, ou pelo seu potencial produtivo, mas por suas virtualidades como base material para a implantação de novos empreendimentos imobiliários, sobretudo por conta da sua localização próxima ao polo metropolitano, estabelecendo relações com a dinâmica imobiliária no espaço metropolitano como um todo.

Também no setor norte do município, visualiza-se a permanência de **grandes**

loteamentos implantados nas décadas de 1970/80 e 1990, período em que a dinâmica imobiliária de Eusébio esteve fortemente atrelada às praticas de veraneio. Nesses grandes loteamentos ainda se vê um número expressivo de segundas residências em sítios, de primeiras residências, além de diversos lotes desocupados.

Nos últimos dois anos, parte desses lotes foram lembrados e convertidos em condomínios fechados (dois no total), denotando uma propagação dessa tipologia habitacional para outros lugares do município. Ainda nesse mesmo setor, encontra-se um dos maiores loteamentos fechados da RMF: o Alphaville I (2001), primeiro loteamento fechado de Eusébio. Esse empreendimento também se encontra totalmente desvinculado do seu entorno imediato; possui um baixo grau de articulação com o restante do território de Eusébio e uma grande conectividade com Fortaleza. A entrada do empreendimento está voltada para o município de Aquiraz, e o muro dos fundos, voltado para Eusébio. Na circunvizinhança do Alphaville Fortaleza⁶², além de sítios, existem grandes áreas destinadas à produção agrícola.

Afora essas vastas áreas destinadas à produção agrícola, o município ainda revela uma grande quantidade de terras não parceladas. Ao sul de Eusébio está a localidade de **Cidade Nova** (fazenda Santa Clara e Fazenda Coaçu). Localizada entre a área preferencial para a implantação de condomínios e a faixa de concentração de atividades industriais da BR-116 e das moradias vinculadas à dinâmica industrial (localidades do Jabuti e Santo Antônio), a Cidade Nova se constitui uma ampla porção de terra (em torno de 1.750 ha, o que corresponde a quase 1/3 do município) pertencente ao mesmo grupo empresarial proprietário da Fábrica de biscoitos e massas Fortaleza. Esse grupo também atua no setor imobiliário, por intermédio da Imobiliária Dias Branco (IDIBRA).

Há alguns anos, está sendo vinculada nos meios jornalísticos a intenção do grupo empresarial em transformar a Cidade Nova em um gigantesco empreendimento imobiliário. No ano de 2007 o Conselho Estadual do Meio Ambiente (COEMA)⁶³ aprovou o *masterplan* para a implantação de um suntuoso projeto imobiliário, que tem sido denominado Cidade M. dias Branco. Segundo notícia publicada no Jornal *O Povo*, o empreendimento seria realizado mediante parcerias entre o grupo M. Dias Branco e investidores nacionais e internacionais.

O projeto consistiria na construção de uma espécie de cidade autossustentável,

⁶² Embora esteja situado em Eusébio, o empreendimento possui o nome Alphaville Fortaleza.

⁶³ Resolução n°49, de 21 de dezembro de 2006 (DOE 02/01/2007).

dentro do território de Eusébio. Segundo a coluna *de olho no dinheiro* do jornal *O Povo*, de 27/01/2007, nesse projeto

[...] do total de quase 2.000 hectares, 72% se destinam a habitações distribuídas em padrões que vão de classe média (8 salários mínimos) a aerocondomínios, moradias de altos empresários e executivos que desejem desembarcar dos seus aviões executivos à porta de casa⁶⁴, como existe atualmente nos Estados Unidos. O mais fantástico é imaginar viver em uma cidade autossustentável onde os serviços de gestão urbana funcionam, não há lixo na rua, não há poluição sonora nem visual, a segurança é eletrônica, metro a metro, e onde a tecnologia responde a todas as funções, inclusive com acesso a internet em todos os espaços, em casa ou no trabalho, via satélite, tudo operado com um equipamento de alta precisão. (nota do autor).

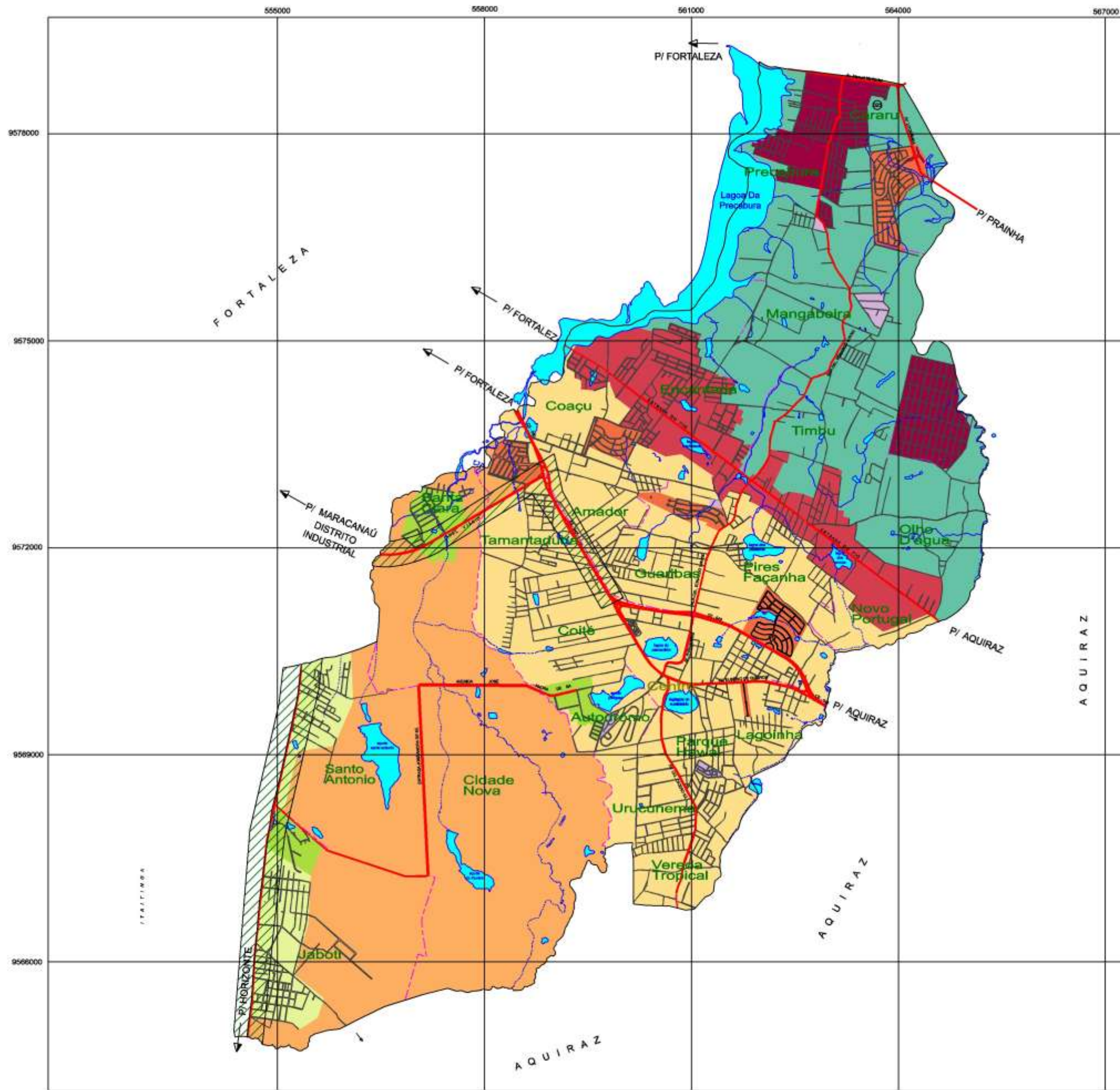
Embora o início das obras estivesse previsto para 2007, ainda não houve avanços no que se refere ao empreendimento; o que permanece na Cidade Nova é uma grande gleba sem usos aparentes. Em virtude das escassas informações sobre o projeto, não se pode afirmar, com certeza, se será construído com tais características que lembram uma tecnopólis,⁶⁵ em que as cidades são projetadas como grandes objetos técnicos autônomos e encerrados em si mesmos e não como um objeto em permanente reconstituição.

Embora essa área represente atualmente um vazio, entende-se que o futuro imobiliário da RMF certamente terá uma estreita relação com os usos que serão destinados a esse grande terreno. Desse modo, esse setor do município foi classificado como área para expansão das atividades imobiliárias da RMF. Nesta perspectiva, Eusébio desponta como um município com virtualidades que indicam que o futuro imobiliário da RMF certamente implicará transformações mais intensas no seu espaço nas próximas décadas.

Nos próximos capítulos serão abordados o setor imobiliário e seus agentes, destacando algumas recentes transformações desse setor da economia, e apresentando as características dos principais agentes imobiliários que têm produzido as novas espacialidades no setor preferencial para a implantação de condomínios e loteamentos fechados em Eusébio.

⁶⁴ Atualmente, ao sul do município, nas proximidades da fábrica Fortaleza existe uma pista de pouso, de uso privado.

⁶⁵ Abordada por Choay (1998), na sua obra *O Urbanismo*.



Universidade Federal do Ceará
 Centro de Ciências
 Mestrado em Geografia

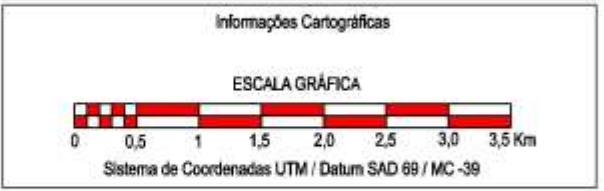
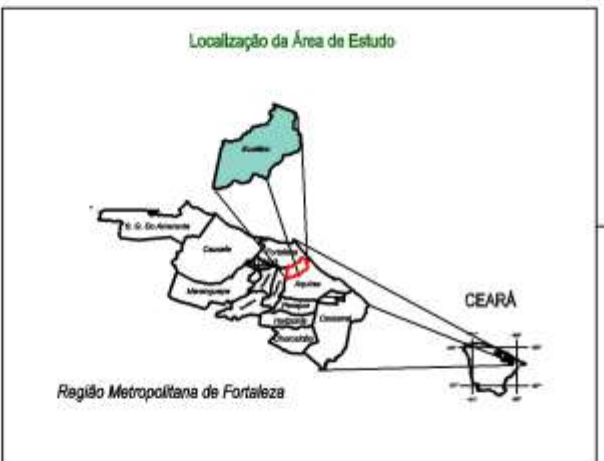
Linha de Pesquisa: Natureza, Campo e Cidade no Semi-Árido
 Dinâmica Ambiental do Nordeste Brasileiro

Mapa: Diferentes espacialidades de Eusébio - Ce

Título: Expansão Metropolitana e Dinâmica Imobiliária:
 O Município de Eusébio no contexto da Região Metropolitana
 de Fortaleza - RMF.

Aluno: Cleiton Marinho Lima Nogueira
 Orientador: Prof. Dr. José Borzacchiello da Silva.

- LEGENDA**
- LOTEAMENTOS DE VERANEIO (DÉCADAS DE 1970,80 E 90.)
 - LOTEAMENTOS DA ESTRADA DO FIO
 - LOTEAMENTOS FECHADOS
 - CIDADE NOVA - ÁREA PARA FUTURA EXPANSÃO DAS ATIVIDADES IMOBILIÁRIA
 - SETOR PREFERENCIAL PARA IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS COEXISTÊNCIA DE SÍTOS, CHACARAS E RESIDÊNCIAS PERMANENTES
 - MORADIAS VINCULADAS A DINÂMICA INDUSTRIAL (BR - 116)
 - INDÚSTRIAS
 - CORREDOR DE SERVIÇOS e INDÚSTRIAS
 - PREDOMÍNIO DE USO NÃO URBANO
 - OCUPAÇÕES IRREGULARES
 - MALHA URBANA
 - PRINCIPAIS VIAS
 - LIMITE DOS BAIRROS
 - Centro NOME DOS BAIRROS
 - HIDROGRAFIA



Fontes

Adaptado a partir de PDDU - 2009 / Eusébio

Elaboração: FRANCISCO LIZANDRO PONCIANO GOMES
 CLEITON MARINHO LIMA NOGUEIRA
 2011

3

DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA À PRODUÇÃO DOS ESPAÇOS METROPOLITANOS

No capítulo anterior, foi demonstrado que um dos principais fatores que atuam nas transformações da configuração espacial de Eusébio vincula-se à intensificação da produção de novos produtos imobiliários no município (notadamente de condomínios e loteamentos fechados), fenômeno comprovado mediante a apresentação de gráficos, imagens de satélite e mapa. Também foi evidenciado que no eixo formado pela CE-040, considerado o setor preferencial para a implantação dos novos empreendimentos imobiliários, ocorre a coexistência de diferentes formas de uso do solo, incluindo empresas de prestação de serviços, antigas chácaras e sítios. Tal fato tem indicado a justaposição entre os interesses do capital imobiliário e de outros setores privados, que, ao se apropriarem do solo no município, revelam as mudanças nas funções e formas do seu território.

Neste capítulo, serão resgatadas algumas contribuições teóricas de autores que abordam em suas obras o setor imobiliário formal e as relações do setor com a produção dos espaços metropolitanos⁶⁶. As reflexões levantadas serão utilizadas na compreensão do processo de expansão das novas ofertas residenciais em Eusébio ao longo da década de 2000. Inicialmente, realiza-se uma caracterização do setor imobiliário e seus principais agentes. Posteriormente, com base na leitura de autores que trabalham a relação expansão metropolitana versus setor imobiliário na atualidade, apontam-se as atuais práticas espaciais dos agentes do setor imobiliário formal que interferem na expansão das metrópoles, estabelecendo relações com os fenômenos identificados no município de Eusébio, na RMF e em outros espaços metropolitanos.

3.1 O setor imobiliário e seus agentes

Os estudos sobre a dinâmica imobiliária possuem um papel de destaque entre as pesquisas que objetivam desvendar os processos sociais que resultam nas transformações dos espaços metropolitanos. Parafraseando Sposito (1993), pode-se dizer que a análise do setor imobiliário coloca-se como uma importante contribuição para o entendimento dos

⁶⁶ Os espaços metropolitanos são entendidos como grandes aglomerações urbanas formadas por grupos de cidades polarizadas pelo núcleo principal. As cidades que os compõem estão articuladas por fluxos econômicos e populacionais, e caracterizadas pela diversidade e complementaridade funcional.

mecanismos que dão movimento ao contínuo processo de (re)produção desses espaços e transformam suas divisões territoriais internas (técnicas, econômicas e sobretudo sociais). Nessa perspectiva, entende-se que cada edificação nova construída corresponde a uma demanda potencial de parcela de espaço, que tende a provocar a atração e/ou expulsão de determinados usos, interferindo diretamente nos seus conteúdos sociais.

Tal entendimento aplica-se à realidade observada em Eusébio, na medida em que se verifica que o crescimento extensivo das ofertas de novos imóveis residenciais no vetor sudeste de expansão da metrópole tem contribuído para a redefinição das funções do município e para a destruição das formas pretéritas de usos do solo, notadamente aquelas voltadas às práticas de veraneio: sítios e chácaras (usos consolidados durante as décadas de 1970 e 1980).

Com esse pressuposto e objetivando o melhor entendimento da lógica de funcionamento do setor imobiliário e das ações transformadoras dos agentes que atuam nesse setor em Eusébio, torna-se necessário destacar algumas de suas características gerais. Inicialmente, destacam-se algumas peculiaridades inerentes às próprias mercadorias negociadas no setor: o solo e suas benfeitorias. Harvey (1980, p. 135-136), em seu estudo clássico, apresentou seis relevantes aspectos dessas mercadorias que requerem especial atenção:

- o solo e suas benfeitorias não podem se deslocar livremente (possuem localização fixa), o que confere o monopólio àqueles que possuem o direito de determinar o uso no solo;

- o solo e suas benfeitorias são mercadorias indispensáveis. Não se pode existir ou trabalhar sem ocupar uma parcela do solo e fazer uso dos objetos materiais aí localizados. A existência de algum tipo de moradia é condição necessária à vida humana;

- o solo e suas benfeitorias mudam de mãos com pouca frequência;

- o solo é permanente e a durabilidade das benfeitorias é considerável;

- a troca ocorre em um momento do tempo, mas o uso pode se estender por um longo período de tempo;

- o solo e suas benfeitorias possuem diferentes e numerosos usos, que não são mutuamente exclusivos para os usuários (ex: possibilita abrigo, privacidade, acessibilidade, distinção social, um meio para aumentar a riqueza);

A fixidez das benfeitorias produzidas impede que esse bem seja eventualmente deslocado para outros mercados e localizações. No caso das moradias, os altos valores individuais⁶⁷ dos imóveis impõem a uma grande parcela da demanda assumir o comprometimento dos seus rendimentos familiares futuros, e frequentemente, recorrer ao sistema de créditos imobiliários. O longo período de deterioração das benfeitorias condiciona no curto e no médio prazo o retorno da demanda atendida ao mercado imobiliário, também vinculando a demanda por imóveis a fenômenos demográficos como ciclo familiar e migrações (ABRAMO, 2007).

Tais características condicionam a atuação do grupo de agentes envolvidos no setor imobiliário de produção de moradias, interferindo diretamente nas formas de reprodução do capital imobiliário e no tempo de circulação dessas mercadorias tão peculiares⁶⁸. Como observou Harvey (1980), o solo e suas benfeitorias possuem diversas utilidades para os seus proprietários. Para os empreendedores que atuam no setor de imóveis residenciais (para o mercado)⁶⁹, a sua principal utilidade é a possibilidade de reprodução dos seus capitais. Nesse sentido, suas ações objetivam sempre a maximização de ganhos econômicos.

Comumente, o setor imobiliário envolve a combinação de diferentes agentes sociais e cada um atua de acordo com seus próprios interesses. A identificação de agentes dentro dos estudos no espaço urbano constitui-se numa maneira de esclarecer como os interesses (nem sempre convergentes) e as ações de determinados segmentos da sociedade podem repercutir sobre as metamorfoses espaciais.

Alguns autores sistematizaram um grupo de agentes que atuam especificamente

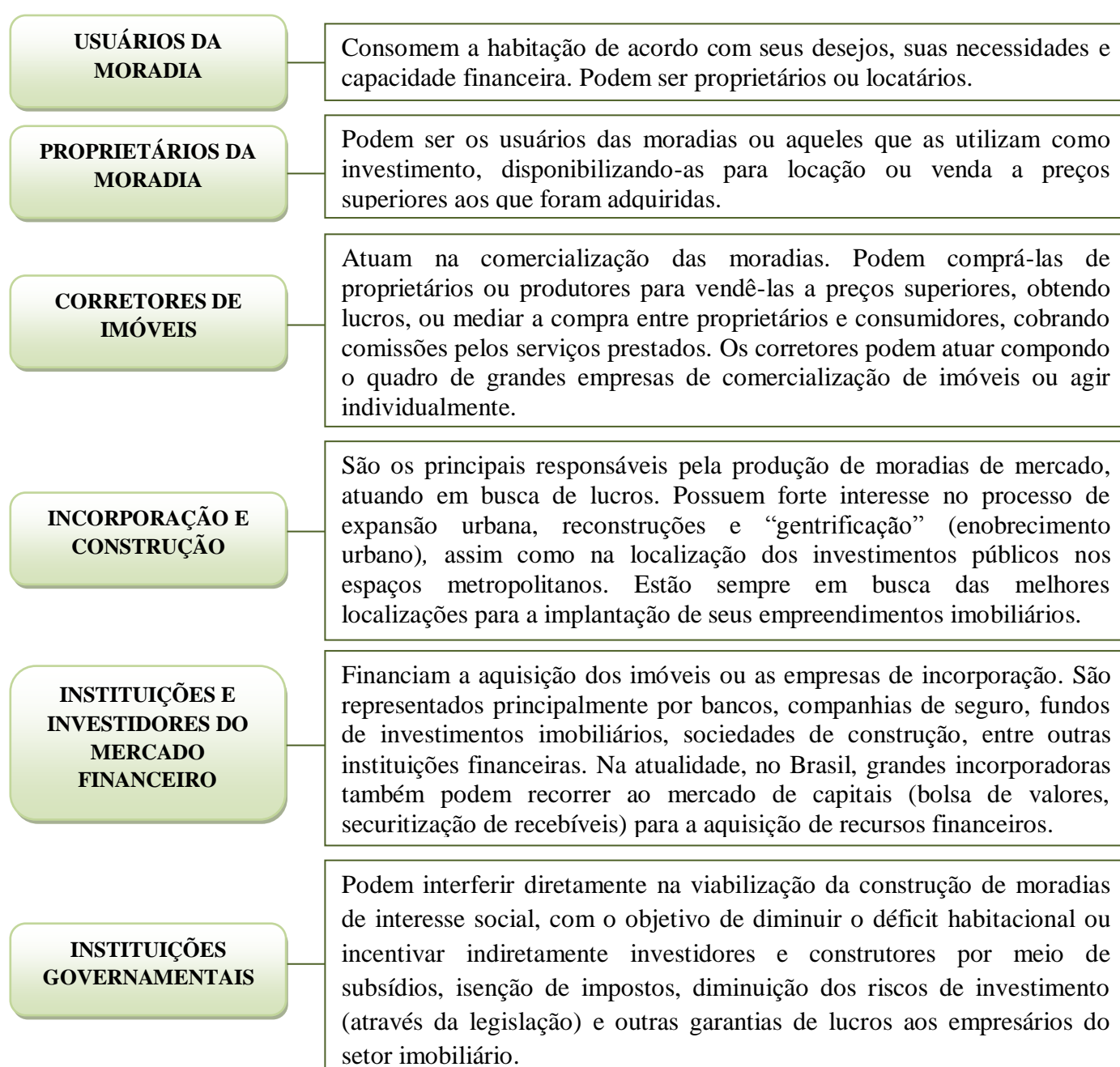
⁶⁷ Segundo Abramo (2007), os altos valores de imóveis associados às desigualdades no nível de renda da população no Brasil deram origem a um mercado de imóveis formal segmentado, voltado para a população com melhor poder aquisitivo, sobretudo em busca da redução de prejuízos e maximização dos lucros.

⁶⁸ Entre as principais características dessas mercadorias está sua baixa liquidez, quando comparadas a outros produtos. De acordo com Topalov (1979), tal característica faz com que a produção de imóveis recorra com frequência à capitais de giro exteriores ao setor para que possa haver o início de ciclos produtivos (para aquisição de terrenos, contratação de profissionais) e a rotação dos capitais investidos.

⁶⁹ A ênfase dada à produção de moradias para o mercado se justifica em virtude da existência de outras formas de produção de moradias nas cidades, entre elas a produção doméstica, a produção por encomenda e a produção estatal.

no setor imobiliário de moradias para mercado, entre eles: 1) Ribeiro (1997), que destacou em seu estudo sobre produção da moradia no Rio de Janeiro três importantes grupos: os incorporadores, os construtores e os financiadores, e 2) Harvey (1980), que apresenta um número maior de agentes, enfatizando: os usuários, os corretores de imóveis, os proprietários das moradias, os incorporadores, a indústria de construção e as instituições financeiras, cujas formas de atuação são apresentadas de forma sintética na figura 20, com algumas adaptações para adequá-las ao momento histórico atual.

FIGURA 20: Principais agentes que operam no mercado de moradias



Esses agentes nem sempre possuem papéis estáticos ou agem da maneira previsível. Um mesmo agente pode agregar mais de uma função, neste ou naquele empreendimento, assumindo papéis e figuras que podem variar de acordo com o tempo. (SMOLKA, 1979, SOUZA, 1994). Em Fortaleza, por exemplo, como detectou a pesquisa de Bernal (2001), há uma década, as maiores empresas que atuavam na produção de imóveis residenciais voltados para segmentos de média e alta renda na metrópole realizavam a incorporação e a construção, não havendo separação entre as duas atividades. Como apontou a mesma investigação da autora, essas empresas eram todas de origem local, as quais atuavam com capitais próprios⁷⁰.

Contemporaneamente, nas principais metrópoles nacionais, a identificação das formas de articulação dos agentes que atuam no mercado de imóveis torna-se uma tarefa cada vez mais árdua, já que suas ações, em muitos casos, têm ocorrido em diferentes escalas espaciais⁷¹. Em alguns casos, as instituições ou grupos que financiam grandes empreendimentos imobiliários nos espaços metropolitanos podem estar em locais distantes de onde esses empreendimentos são implantados, e nem sempre têm seu papel claramente definido. É o que ocorre com a composição de fundos de investimento imobiliários internacionais, que passam a aplicar parte dos seus recursos em diversos países, geralmente por meio de parcerias com agentes locais. Ou nos casos das empresas de incorporação com escala de atuação nacional, cujas sedes estão situadas alhures, em centros urbanos distantes dos locais receptores em que expandem os seus novos investimentos imobiliários. Nessa conjuntura, a produção de novos imóveis e, por consequência, as transformações dos espaços metropolitanos passam cada vez mais a ser articuladas às necessidades de agentes econômicos externos, nem sempre de fácil identificação.

Os incorporadores (empresas de incorporação) assumem um papel de destaque entre os agentes do setor de imobiliário de produção de moradias para mercado, possuindo elevado poder de intervenção sobre as transformações dos espaços metropolitanos. Mobilizar um capital de circulação que dá origem às operações de compra e venda de terrenos, contratar

⁷⁰ Essa realidade tem mudado no início deste século, com a progressiva entrada de capital externo (empresas e investidores nacionais e internacionais) no mercado imobiliário de alguns municípios da RMF, produzindo novos arranjos entre os agentes que atuam no setor imobiliário da RMF.

⁷¹ Sobretudo a partir da década de 2000, ocorre o fortalecimento da aproximação entre capital financeiro e produção residencial, trazendo importantes mudanças para o setor imobiliário, incluindo a capitalização e expansão da atuação de grandes incorporadoras nacionais e o crescimento da participação de investidores estrangeiros.

empresas construtoras (quando/se necessário), contratar profissionais para a elaboração de projetos arquitetônicos e escolher as empresas para a comercialização dos produtos estão entre suas principais atribuições⁷².

A partir da leitura de Smolka (1979), podem-se identificar três principais momentos da prática dos incorporadores na busca de valorização dos seus capitais. No primeiro momento, há a alteração no preço do terreno entre o referente à sua aquisição original e aquele pelo qual foi negociado ao novo usuário – o incorporador. No segundo momento, há uma valorização realizada pelo incorporador, ao alterar os atributos do terreno em questão, incorporando benfeitorias, reequipando-o. No terceiro momento, existe a variação no preço do terreno em virtude da alteração no espaço construído, no qual está inserido o empreendimento – fatores externos como a modificação na acessibilidade ou a implantação de outros empreendimentos imobiliários no entorno⁷³.

Para os incorporadores obterem o direito de realizar suas inversões, alterando os usos e conteúdos de determinadas parcelas do espaço, é necessário que o proprietário dos terrenos lhes ceda o direito de usá-lo por meio da venda do título de propriedade. Na sociedade capitalista, o acesso ao solo é orientado, sobretudo, pela lógica do mercado, mediador fundamental das relações que se estabelecem nos espaços metropolitanos. São os mecanismos do mercado que determinam como ocorre o acesso à propriedade privada fundiária⁷⁴.

Nas cidades, o solo é disputado para a realização de diversas atividades (habitar produzir, consumir). A apropriação, mesmo que temporária, de uma parcela de terra constitui-se numa necessidade de todos os setores produtivos. Entretanto, o que difere o setor de produção de moradias dos demais setores da economia é que, no primeiro, ao fim de cada ciclo produtivo, há a necessidade de apropriação de novas parcelas de terra, para o início de um novo ciclo (TOPALOV, 1979).

Os incorporadores imobiliários necessitam da propriedade da terra, por um

⁷² As atividades de incorporação são reguladas oficialmente pela Lei nº 4.592/64.

⁷³ Os incorporadores sempre buscam se adiantar às intervenções do poder público no espaço urbano, gerando ações especulativas com terras na cidade e em áreas de expansão. Quanto mais as previsões dos proprietários fundiários sobre os usos futuros da terra se distanciarem da previsão dos compradores (incorporadores e investidores) maiores serão as possibilidades de o segundo obter elevados ganhos. (SILVA, 1992).

⁷⁴ Conforme indica Carlos (2001).

período, para realizar alterações em seus atributos – equipando-a e incorporando-lhes benfeitorias –, e aliená-la, por meio de venda ou aluguel. Nesse contexto, a existência da propriedade privada constitui-se num dos principais, e recorrentes, obstáculos para a reprodução do capital imobiliário nas metrópoles. Topalov (1979), em suas contribuições teóricas, indicou tal fato:

[...] la propiedad privada del solo es la relación social que plantea obstáculos a su libre acceso por parte de los constructores: la renovación del ciclo de su capital va depender de la eliminación del obstáculo relativo al mismo (p. 118).

Para eliminar os obstáculos da propriedade privada e iniciar novos ciclos produtivos concentrados no tempo e no espaço, os incorporadores devem adiantar parte do retorno esperado com a venda das moradias aos proprietários fundiários. Deve-se destacar que a terra adquirida pelo incorporador por meio de compra⁷⁵, objetivando a implantação de seus novos empreendimentos, não constitui uma mera base material para a produção. Apropriar-se dela é apenas um dos passos iniciais para a implantação de imóveis e por consequência para a sua participação efetiva no processo de produção do espaço metropolitano. Na condição de parcela do espaço urbano, a terra transcende a condição de sítio, e passa a ser definida em função das suas articulações com a totalidade do espaço. O seu processo de apropriação indicará que o que está sendo apropriado é o trabalho da sociedade contido na totalidade do espaço geográfico.

Portanto, como mercadoria, a terra (parcela de espaço) tem a determinação do seu preço vinculada a sua inserção em determinada área do espaço urbano, possuindo como ponto de partida a localização do terreno (o bairro, o município); a acessibilidade aos locais considerados privilegiados (escolas, shoppings, centros de saúde, áreas de lazer); o acesso a infraestrutura (água, luz transportes), a privacidade e a condições de relevo que se refletem nos custos de produção. (CARLOS, 1982, p. 274).

O Estado (sobretudo nas esferas estaduais e municipais) desempenha um importante papel no processo de valorização imobiliária: ao realizar investimentos públicos⁷⁶ em diferentes pontos da cidade (aglomerado metropolitano), contribui para a valorização diferencial das propriedades imobiliárias. Cabe também ao Estado definir as formas de

⁷⁵ Não se podem descartar outras formas de negociação. Um dos exemplos é quando o proprietário de um terreno valorizado repassa seu título de propriedade em troca de moradias em apartamentos ou unidades em loteamentos fechados, com maior valor agregado.

⁷⁶ Em geral, as infraestruturas são destinadas a reprodução social ou a intervenções que objetivam criar um ambiente favorável à atração de investimentos privados, incluindo os imobiliários.

apropriação e de usos do solo mediante leis urbanas que inibem ou incentivam determinados usos do solo nas cidades⁷⁷.

Todavia, conforme Carlos (2001), a existência do monopólio concedido pela propriedade privada do solo faz com que sua valorização não dependa apenas da incorporação do trabalho (infraestruturas) no espaço metropolitano. Segundo a autora a elevação do preço dos imóveis também sofre influência dos

[...] mecanismos econômicos que alteram a relação oferta-demanda no mercado imobiliário (caso das crises econômicas, flutuação de juros), das estratégias imobiliárias e da reprodução do espaço enquanto raridade, bem como pelos limites impostos pelo poder público no estabelecimento das normas de zoneamento e da criação do plano diretor da cidade, impondo mudanças que redefinem usos, funções e preços, e provocando valorização/desvalorização das áreas (p. 139).

A aquisição da propriedade fundiária via mercado exclui, com frequência, as populações em desvantagem econômica do seu acesso formal. Entre os principais resultados da desigualdade de acesso ao solo urbano para moradias encontram-se os loteamentos informais, clandestinos, e não raramente a ocupação de áreas públicas e ambientalmente vulneráveis⁷⁸, problemas frequentes nas grandes metrópoles nacionais, agravados durante a segunda metade do Séc. XX em virtude do acelerado processo de urbanização no País nesse período⁷⁹.

Os limites impostos pela propriedade privada também conduzem as atividades de incorporação imobiliária a uma concentração e utilização intensiva do solo, principalmente nos locais mais valorizados do espaço metropolitano, em que os preços são mais elevados, aumentando seu potencial de aproveitamento, especialmente pela verticalização dos imóveis, também associados à diminuição das unidades residenciais. Na metrópole de Fortaleza, os bairros da Aldeota e do Meireles, de elevado prestígio social, são exemplos desse processo, conforme já indicado. Desde a década de 1970 o setor leste da metrópole de Fortaleza passa por processos de verticalização e destruição de antigas residências unifamiliares,

⁷⁷ Para Lojkine (1981), as intervenções jurídicas na tentativa de coordenar os diferentes agentes da urbanização, juntamente com o financiamento dos equipamentos coletivos, constituem as duas principais práticas das intervenções operacionais do Estado. As intervenções jurídicas do Estado permitiram impedir a curto prazo processos anárquicos, que minam o processo de desenvolvimento urbano.

⁷⁸ Em Fortaleza, os estudos sobre vulnerabilidade socioambiental (COSTA, 2010) identificaram uma justaposição entre as áreas de vulnerabilidade ambiental e as áreas consideradas de vulnerabilidade social, em que se encontra a maior concentração da população em situações de pobreza e desigualdades de acesso às oportunidades na metrópole.

⁷⁹ Sobretudo ao longo da década de 1980 foram desenvolvidos diversos estudos sobre os problemas decorrentes das desigualdades de moradia nas cidades nacionais, pondo em relevo temas como segregação socioespacial, movimentos sociais urbanos (KOWARICK, 1979; SILVA, 1992; COSTA, 1988, entre outros).

intensificados com o crescimento do turismo imobiliário (especulativo) nos bairros próximos ao litoral⁸⁰. Nos terrenos ainda remanescentes, tem ocorrido a construção de grandes empreendimentos verticais, realizados em parcerias com grandes incorporadoras de atuação nacional (entre elas a Gafisa, em parceria com a incorporadora local Terra Brasilis).

Quando ocorre a saturação dos terrenos passíveis de serem incorporados em áreas privilegiadas, a intervenção do poder público – por meio de obras públicas que tendem a provocar remoção da população com menor poder aquisitivo –, associadas a processos de desapropriação dos imóveis, assim como à elevação dos impostos, são alguns dos mecanismos que podem ser utilizados para a liberação de novos terrenos⁸¹. Desse modo, são reforçadas as tendências segundo as quais a produção e a transformação das configurações espaciais metropolitanas são realizadas, seguindo uma racionalidade econômica e a constante busca por lucros de alguns agentes imobiliários.

O deslocamento horizontal das atividades de incorporação também se constitui numa das principais alternativas para a superação das barreiras impostas pela propriedade fundiária, associada à escassez de terrenos passíveis de ser incorporados em áreas mais valorizadas. Nesses casos, pode ocorrer a reincorporação de áreas que já passaram por ciclos de investimento imobiliários em períodos históricos anteriores, como também a abertura de novas fronteiras de expansão de investimentos, incorporando terrenos periféricos, em que anteriormente predominavam outras formas de uso, tais como atividades agrícolas, de veraneio ou até mesmo a ocupação pela população com menor estrato de renda.

Nesse tipo de ocupação extensiva, o preço inferior dos terrenos tende a ser o principal atrativo que conduz o deslocamento das atividades de incorporação imobiliária em direção a lugares mais afastados das áreas valorizadas, incluindo terrenos localizados em municípios da periferia metropolitana. Com o desenvolvimento das técnicas e a generalização dos usos dos automóveis, torna-se possível a incorporação de terrenos cada vez mais distantes dos locais ditos privilegiados, em que estão concentradas melhores infraestruturas e serviços.

⁸⁰ Na metrópole de Fortaleza ocorre um intenso processo de verticalização dos bairros próximos ao litoral do setor leste. Conforme atestou a pesquisa de Soares Júnior (2011), os apartamentos são ocupados por moradores locais como também por estrangeiros (sobretudo portugueses, italianos e espanhóis) que adquirem o imóvel como segundas residências (investimentos).

⁸¹ Em Fortaleza, na atualidade, ocorre um grande debate envolvendo movimentos sociais e poder público, em que o principal tema é a remoção de famílias pobres dos locais onde ocorrerão investimentos em infraestrutura para a realização de jogos da copa do mundo de futebol em 2014.

O melhoramento das rodovias e do acesso aos municípios próximos ao núcleo metropolitano (em que se concentra a maioria dos serviços e postos de trabalho) contribui para a liberação de novos terrenos, que podem ser utilizados nas atividades de incorporação imobiliária e, por consequência, na expansão dos tecidos urbanos metropolitanos em direção a esses municípios, mediante novas ofertas residenciais.

No Brasil e em muitas metrópoles da América Latina, a partir das últimas décadas do Séc. XX, verifica-se um reforço nas tendências de ocupação extensiva em direção aos municípios da periferia metropolitana, com projetos imobiliários voltados para segmentos de média e alta renda. A existência de grandes terrenos a preços inferiores nos municípios da periferia metropolitana torna possível a implantação de investimentos residenciais de grande porte nessas localidades, o que aumenta as possibilidades de maximização dos lucros, já que os custos totais de produção tendem a ser menores em virtude do preço inferior dos terrenos (principal “insumo” da produção de imóveis).

A esses elementos, comumente, associam-se a existência de leis urbanas municipais mais flexíveis, formando uma conjuntura favorável à implantação dos novos produtos imobiliários afastados das áreas mais adensadas da metrópole. Nessa conjuntura, a proliferação de condomínios e loteamentos fechados em municípios periféricos tem contribuído para diferenciações dos produtos residenciais, especialmente no que se refere as suas características e localizações, como também vem interferindo na redistribuição dos grupos sociais no espaço metropolitano.

Desse modo, nota-se que a produção de moradias para mercado nas metrópoles nacionais, até pouco tempo concentradas nas áreas centrais, pericentrais, mais valorizadas das metrópoles, passa nas últimas décadas a se expandir em quase todo o espaço metropolitano. Tal movimento faz com que as formas de produção para o mercado, dominantes nos mecanismos de valorização, se tornem também importantes nos processos de urbanização (PEREIRA; RUFINO, 2011).

Em virtude das tecnologias de comunicação e sistemas de segurança, especialmente, os empreendimentos do tipo condomínios e loteamentos fechados preservam autonomia em relação ao seu entorno imediato (como tem ocorrido no município de Eusébio), podendo ser implantados em praticamente qualquer lugar, inclusive nas periferias em que

predominavam ocupações da população com menor poder aquisitivo. Caldeira (2000) intitula esse tipo de empreendimento de enclaves fortificados, caracterizados pela valorização do que é privado e restrito e ao mesmo tempo pela desvalorização do que é público e aberto à cidade.

Grande parte dos novos empreendimentos implantados na periferia metropolitana tentam (re)produzir algumas externalidades positivas: perfil homogêneo da vizinhança, segurança, disponibilidade de alguns serviços internos (em alguns casos clubes, lojas, farmácias escolas) e maior contato com a natureza (pela existência de áreas verdes e lagos). Tais fatores elevam o preço das mercadorias e buscam recriar uma espécie de bairro intramuros. Segundo Sposito (1999), essas novas formas de habitat urbano

[...] foram e são apresentadas como paraísos habitacionais, uma espécie de *neo-village*, nas quais pode-se viver, ao mesmo tempo, fora e dentro das grandes áreas urbanas. São áreas residenciais unifamiliares, instaladas nas maiores regiões urbanas, o que, prematuramente, foi interpretado como o início de uma desurbanização, ou como novo *habitat* urbano generalizado (SPOSITO, p. 90).

A expansão desses investimentos indica o reforço das tendências de autossegregação nas metrópoles, forjadas especialmente pelos interesses imobiliários e amparadas por uma crescente sensação de insegurança nas grandes metrópoles, assim como por outros fatores repulsivos das áreas centrais, como, por exemplo, a busca por unidades residenciais mais amplas e por uma vida “comunitária” em que se possa conviver com pessoas de níveis socioculturais semelhantes.

Conforme indicado, na RMF, no que se refere aos investimentos residenciais voltados para os segmentos de média e alta renda, ocorreu uma forte expansão nos setores sudeste da metrópole, que invadiu os municípios da periferia imediata a Fortaleza. O município de Eusébio tem se destacado pela incorporação de megaprojetos e diversos condomínios ao longo da década de 2000, incluindo investimento de grandes incorporadoras nacionais. No município de Maracanaú, onde ocorre forte concentração de indústrias e postos de trabalho, já se observa a implantação de ofertas residenciais voltadas para os segmentos de média renda em loteamentos fechados (ilustração 22). O mesmo se vê, ainda de forma incipiente, nos municípios de Itaitinga, Cascavel e Maranguape.



FIGURA 21: Loteamento fechado Quintas do Lago (município do Eusébio). Fonte: Terra Brasilis.com.



FIGURA 22: Loteamento fechado Jardins da Serra (município de Maracanaú). Fonte: Terra Brasilis.com.

Desse modo, constata-se que os municípios periféricos à metrópole não são destinados unicamente à população com menor poder aquisitivo, e muito menos desprezados pelo mercado imobiliário, que produz imóveis voltados a segmentos de média e alta renda, ocorrendo a construção de residências com um padrão diferenciado daquele que costumou estar associado à periferia das cidades no Brasil, caracterizado por precária infraestrutura.

3.2 O setor imobiliário e a expansão das metrópoles

Especialmente a partir da década de 1990, a crescente produção de imóveis residenciais voltados para segmentos de média e alta renda nos municípios periféricos das metrópoles do Brasil e da América Latina tornou necessária uma reavaliação da noção de periferia associada à pobreza e a precariedade de serviços públicos e privados.

Uma série de estudos desenvolvidos nos últimos anos tem diagnosticado a expansão do tecido metropolitano através da implantação de grandes projetos imobiliários, incluindo condomínios residenciais fechados, em áreas cada vez mais afastadas dos núcleos urbanos centrais. Entre os estudiosos da temática, encontra-se Mattos (2008), que em suas pesquisas sobre globalização e transformações espaciais nas grandes metrópoles da América Latina, tem apontado o fortalecimento da articulação entre setor imobiliário e o capital financeiro. Esta aproximação gerou uma diversificação das fontes de financiamento do setor imobiliário, e uma consequente elevação da capacidade de intervenção dos agentes desse setor sobre as metamorfoses espaciais metropolitanas.

Para Mattos (2008), no atual período de globalização e neoliberalismo, o setor imobiliário tornou-se uma alternativa rentável para investidores que buscam diversificar sua carteira de ativos. Entre as implicações do fortalecimento da articulação entre o setor financeiro e imobiliário, está uma significativa transformação no mercado de terras nas metrópoles da América Latina, e o aumento na oferta de novos bens construídos, que potencializaram a expansão do tecido metropolitano em direção a espaços onde anteriormente predominavam outras formas de usos.

Ainda entre os estudos sobre as metrópoles na América Latina, destacam-se as pesquisas desenvolvidas por Hidalgo et. al. (2008). Os pesquisadores desenvolveram estudos sobre as forma de expansão metropolitana em Santiago do Chile, e tem denominado *expansión metropolitana amurallada* o crescimento das ofertas residenciais em condomínios fechados na periferia metropolitana. Os pesquisadores criaram uma tipologia interessante para classificar as diferentes formas de expansão da metrópole, classificando como *privatópolis imobiliária* os novos espaços residenciais criados na periferia metropolitana com moradias em condomínios, voltadas aos segmentos de média e alta renda. Segundo os pesquisadores

El binomio condominio más autopista concesionadas esta en la base do que hemos denominado privatópolis inmobiliaria, que se relacionan con el aumento de los límites espaciales en la promoción y construcción de espacios residenciales cerrados, marcados por barreras de protección e seguridad, en los cuales se comienza a vivir una progresiva auto segregación no solo del habitar sino que también de los servicios necesarios que apoyan dicha función. Este fenómeno [...] encuentra hoy en la periferia metropolitana el espacio propicio para expandirse: más metros cuadrados e menor precio que en la ciudad consolidada y muchas veces mejor conectada que en su interior en términos de infraestructura vial a causa de las citadas autopistas.

Para os autores, a *privatópolis imobiliária* contrapõem-se a *precariópolis estatal*, caracterizadas pelas políticas habitacionais desenvolvidas pelo Estado, que direcionaram os grupos com menor poder aquisitivo para áreas distantes da cidade, com precária infraestrutura.

No que se referem às recentes pesquisas desenvolvidas sobre expansão metropolitana e dinâmica imobiliária voltada para população de média e alta renda no Brasil, destacam-se as pesquisas de Costa (2004) sobre a expansão das ofertas residenciais em condomínios e loteamentos fechados, nos municípios da periferia metropolitana de Belo Horizonte. A autora tem destacado a formação de novas periferias nos municípios do eixo sul

de expansão metropolitana, destacando inclusive os conflitos ambientais decorrentes desta expansão.

Já Sposito (2004), tem indicado em seus estudos que a expansão dos tecidos urbanos através de condomínios e loteamentos fechados não se constitui um fenômeno exclusivo das grandes metrópoles nacionais, tornando-se também uma forma crescente de moradias nas principais cidades médias do país.

No que se refere à Região Metropolitana de Fortaleza, os estudos sobre a relação entre setor imobiliário e expansão metropolitana têm sido desenvolvidos, especialmente, no que se refere à expansão das ofertas de imóveis voltadas a demanda turística no litoral da RMF, e outros municípios litorâneos do estado do Ceará. A presença de capitais estrangeiros tem sido um importante fator no desenvolvimento de grandes empreendimentos imobiliários na RMF, e em outras metrópoles nordestinas, conforme tem destacado os estudos de Dantas et. al. (2010). No caso da expansão das ofertas residenciais para os municípios periféricos da RMF, por se tratar de um fenômeno muito recente, ainda não existem muitos estudos sobre a ação do setor imobiliário na produção das ofertas residenciais em condomínios e loteamentos fechados na periferia metropolitana.

3.3 Setor imobiliário nacional e suas recentes transformações

O recorte temporal desta pesquisa, em que se detecta o crescimento de novos produtos imobiliários no município de Eusébio (2000-2010), é marcado por um notório crescimento da produção imobiliária em todo o Brasil. A Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da Universidade de São Paulo (FEAUSP) projetou um crescimento do setor imobiliário em torno de 39%, apenas entre os anos de 2009 e 2010⁸².

Os resultados do crescimento do setor imobiliário também têm sido percebidos no mercado de trabalho do País, com o crescimento de postos de trabalho na construção civil. Os dados da Fundação Getúlio Vargas (FGV) indicam que o Brasil bateu recorde de contratação na construção civil no ano de 2010, com 2,771 milhões de pessoas trabalhando no setor, e as grandes metrópoles foram responsáveis pela maior parte dos postos de trabalho gerados⁸³. A

⁸²Dados divulgados no site <http://www.fea.usp.br/noticias.php?i=520>. Acessados em 13/10/2010.

⁸³Dados divulgados em <http://fgvprojetos.fgv.br/sala-de-imprensa/numero-de-trabalhadores-da-construcao-civil-registra-novo-recorde-em-maio>. Acessados em 15/10/2010.

escassez de trabalhadores especializados e não especializados – associada a disponibilidades de terrenos nas metrópoles – é apontada com frequência como um dos atuais entraves para o desenvolvimento da produção imobiliária nas principais metrópoles nacionais⁸⁴.

Dessa forma, nota-se que os fatores responsáveis pelo crescimento imobiliário em nível nacional devem ser destacados, uma vez que as transformações desse setor em escala nacional repercutem sobre as transformações nas configurações dos espaços metropolitanos em todo o Brasil. A interpretação de tais fenômenos torna-se uma tarefa árdua, já que se trata de um fenômeno muito recente.

Todavia, tais transformações não poderiam passar despercebidas nesta pesquisa, visto que elas, certamente, contribuíram para o crescimento da dinâmica imobiliária no espaço metropolitano de Fortaleza, com presumíveis efeitos sobre a dinâmica imobiliária em Eusébio. Os dados divulgados pelo Sindicato das Empresas de Venda e Locações de Imóveis no Ceará (SECOVI-CE), sobre a produção de imóveis na Região Metropolitana de Fortaleza, indicaram que entre os anos de 2009 e 2010 as taxas de crescimento no número de novos empreendimentos giraram em torno de 40%, seguindo uma tendência nacional de crescimento da produção de imóveis.

Na realidade, diversos argumentos (não mutuamente excludentes) apontam as razões para a formação de uma conjuntura favorável aos negócios imobiliários no Brasil, iniciada no final da década de 1990 e consolidada ao longo da década de 2000 (durante o governo de Luís Inácio Lula da Silva: 2002-2005, 2006-2010). Entre os mais citados estão: a estabilidade e o crescimento da economia nacional⁸⁵ e uma real elevação no nível de renda da população⁸⁶ brasileira. Esses fatores certamente repercutiram sobre a formação de um novo contingente de consumidores dispostos a comprar imóveis próprios, aumentando, assim, a demanda por novos imóveis nos centros urbanos nacionais.

Paralelamente, a emergência de um novo ambiente jurídico⁸⁷ trouxe mais

⁸⁴Fonte: <http://noticias.r7.com/economia/noticias/faltam-200-mil-trabalhadores-na-construcao-civil-20100223.html>. Acessada em 13/10/2010.

⁸⁵ A estabilidade da economia foi conquistada ainda em 1994, com o a implantação do Plano Real do presidente Fernando Henrique Cardoso.

⁸⁶ Segundo pesquisa divulgada pelo Departamento Intersindical de Estatísticas e Estudos, a renda dos trabalhadores nas Regiões Metropolitanas do País cresceu 14% entre 2003-2009, período do Governo Luís Inácio Lula da Silva.

⁸⁷ Com a Lei n° 9514 de 1997, que institui a alienação fiduciária para coisas móveis.

garantias aos investidores imobiliários, com a flexibilização dos contratos de compra de imóveis. A lei da “alienação fiduciária” tornou possível a retomada de imóveis de mutuários inadimplentes, de maneira mais rápida, cooperando para a formação de um “clima favorável” aos negócios imobiliários no Brasil e para o fortalecimento da articulação entre o setor financeiro e imobiliário. Esse contexto favoreceu o que vem sendo intitulada retomada do financiamento imobiliário, que, no caso Brasileiro, havia perdido a força desde o final da década de 1980.

Na contemporaneidade, bancos públicos e privados aumentaram a oferta de crédito para financiamento de imóveis. Segundo balanço divulgado pela Associação de Entidades de Crédito imobiliário e Poupança (Abecip), no ano de 2009, os financiamentos com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) bateram recorde, com 302.680 unidades financiadas, e o valor financiado chegou a R\$ 34,017 bilhões, dando continuidade a uma tendência existente desde o início da década.

Ao mesmo tempo, a partir de meados da década de 2000, grandes incorporadoras nacionais abriram capital na bolsa de valores, ampliando o volume de capital disponível para construção de imóveis e possibilitando um fortalecimento das tendências de expansão das atividades para outras regiões do País. Atualmente, 19 empresas do setor de construção civil possuem ações negociadas na Bovespa.

Na RMF, a atuação de empresas externas (sobretudo do eixo Rio-São Paulo), em parceria com empresários locais, intensifica-se a partir de meados da década de 2000. A entrada dessas empresas tem sido responsável pela implantação de grandes investimentos imobiliários na capital e nos municípios periféricos⁸⁸, atuando sobretudo em empreendimentos turísticos e residenciais, conforme detectou a pesquisa de Rufino (2009).

Além desses fatores, deve-se destacar a implantação do Programa Minha casa, minha Vida, criado em 2009, pelo governo federal, como medida utilizada para conter o ciclo de crise econômica; incentivar a construção civil; aumentar os níveis de emprego; diminuir o déficit habitacional para segmentos populares. Esse programa oferece subsídios para a casa própria de famílias com renda de até 10 salários mínimos, como também possibilita a redução de impostos para a produção de imóveis voltados à população com menor faixa de renda.

⁸⁸ Entre as principais empresas de origem externa à RMF estão: Inpar, Rodobena, Tecnisa, Rossi, Cyrela, Gafisa. MRV.

Nota-se que o conjunto de mudanças do setor imobiliário, apesar de ocorrerem nas esferas econômicas, políticas e jurídicas, ganham materialidade pela formação de novos arranjos espaciais nos espaços metropolitanos. Entre esses arranjos destaca-se o crescimento extensivo das ofertas residenciais, partindo das metrópoles em direção a municípios periféricos.

A elevação do preço do solo nas capitais, efeito do atual “aquecimento do setor imobiliário”, tende a fortalecer ainda mais as tendências de deslocamento das atividades de incorporação imobiliária, abrindo novas fronteiras de expansão para essas atividades em grande parte das regiões metropolitanas do País.

Fortaleza tem apresentado um elevado crescimento do preço dos imóveis, ao longo dos últimos anos, acompanhando, dessa forma, uma tendência nacional de crescimento no preço dos imóveis nas capitais nacionais. Tal fator tem contribuído para uma maior distribuição das atividades de incorporação imobiliária na RMF, conforme indica a citação extraída de um jornal local⁸⁹:

O *boom* imobiliário vivido pelo mercado nos últimos anos não deixou de fora localidades próximas a capital, que se apresentam cada vez mais como alternativa para a descentralização residencial. Entre 15 municípios da RMF destaca-se Eusébio, Aquiraz, Maracanaú e Caucaia.

Desse modo, verifica-se que fatores endógenos, relacionados a mudanças no âmbito nacional, contribuíram para o reforço das tendências de expansão territorial das metrópoles em função das estratégias imobiliárias.

⁸⁹ Matéria publicada no jornal O Estado, caderno de imóveis, em 13 de janeiro de 2011, disponível em <http://clubehouse.com.br/noticias/mercado-imobiliario-ocupa-a-regiao-metropolitana-de-fortaleza/>. Acessada em 10/03/2011.

4

EUSÉBIO COMO A “BOLA DA VEZ” NO MERCADO DE IMÓVEIS DA REGIÃO METROPOLITANA DE FORTALEZA

No capítulo 3, foram apresentadas algumas características do setor imobiliário, seus principais agentes, assim como suas formas de atuação nas transformações dos espaços metropolitanos. No mesmo capítulo, também foram indicadas algumas transformações recentes do setor imobiliário, em âmbito nacional.

Neste capítulo, inicialmente, é realizada a identificação dos principais agentes que atuam na produção dos novos produtos imobiliários em Eusébio (condomínios e loteamentos fechados). Em seguida, baseado em entrevistas com os profissionais do setor imobiliário que atuam no município (incorporadores, gerentes das empresas e corretores), analisa-se o conjunto de fatores que contribuíram para que o município seja considerado “a bola da vez no mercado imobiliário da RMF”⁹⁰. Posteriormente, são identificadas as principais características dos novos objetos imobiliários implantados em Eusébio, ao longo da década de 2000, e do público a que este tipo de imóvel busca atender.

Por fim, a partir dos dados cedidos pelo SINDUSCON-CE e pelas incorporadoras imobiliárias, são realizadas reflexões sobre a crescente elevação do preço dos imóveis no município e a conseqüente ampliação das vantagens de seu uso especulativo, ao longo da década de 2000.

4.1 Os agentes da produção dos novos imóveis em Eusébio

Conforme indicado no capítulo anterior, alguns estudos recentes sobre os espaços metropolitanos no Brasil (CALDEIRA, 2000; COSTA, 2004; SPOSITO, 2008; PEREIRA, 2008) e na América Latina (MATTOS, 1999; HIDALGO, 2007) apontaram transformações significativas no processo de expansão do tecido urbano-metropolitano nesses espaços, especialmente a partir da segunda metade do século XX. A expansão das ofertas imobiliárias residenciais voltadas para segmentos de média e alta renda em condomínios e loteamentos fechados, localizados nos municípios da periferia metropolitana estão entre as principais transformações analisadas nesses estudos.

O crescimento dessas novas ofertas residenciais, em municípios periféricos, tem

⁹⁰ Conforme destacou a matéria no caderno de economia do jornal Diário do Nordeste, em 4/4/2006.

ocorrido tanto em territórios que já passaram por ciclos de investimentos imobiliários em décadas anteriores⁹¹, como também em municípios em que predominavam usos não urbanos, usos com residências de veraneio (sítios, chácaras) e até mesmo moradias da população de menor poder aquisitivo.

Guardadas as especificidades de cada espaço metropolitano, é possível detectar que a implantação desses investimentos residenciais, distante das áreas mais adensadas, além de gerar transformações morfológicas, indica novas formas de relacionamento entre seus habitantes. Essas formas de relacionamento são cada vez mais caracterizadas pela baixa integração entre grupos sociais com diferentes características socioeconômicas e culturais, mesmo quando ocorre proximidade física entre seus locais de residência.

Além do próprio interesse de alguns grupos sociais pela autossegregação – motivados entre outras causas, pela crescente violência nos grandes centros urbanos – os interesses econômicos dos empreendedores imobiliários são fatores imprescindíveis para a proliferação de novas formas de moradia nos municípios da periferia metropolitana. É mediante a atuação dos empreendedores imobiliários que são forjadas as novas propostas e produtos imobiliários nos espaços metropolitanos.

Através da identificação e caracterização dos principais agentes responsáveis pela implantação das novas ofertas residenciais em Eusébio, torna-se possível entender como a intensificação da dinâmica imobiliária e a consequente expansão metropolitana de Fortaleza, em direção ao município, se articulam aos interesses de agentes sociais concretos, sejam eles possuidores de uma escala de atuação eminentemente local ou não.

Inicialmente, constatou-se que, em Eusébio, coexiste a atuação de empresas incorporadoras de grande porte, com escala de atuação nacional e até internacional, envolvidas, especialmente na implantação de grandes loteamentos fechados, e empresas de menor porte, com escala de atuação restrita aos municípios da RMF (especialmente Fortaleza, Eusébio e Aquiraz), que em Eusébio atuam, principalmente na construção de condomínios horizontais.

O quadro 1 apresenta algumas características das empresas identificadas como as responsáveis pelo lançamento dos cinco maiores loteamentos fechados do município de

⁹¹ Conforme apontaram os estudos de Costa (2004) sobre o município de Nova Lima, periférico a Belo Horizonte.

Eusébio. Através da leitura do quadro, percebe-se que os principais loteamentos fechados do município – empreendimentos com elevado poder de redefinição de uso do solo – são realizados, principalmente, através da participação de agentes externos (grandes empresas nacionais e uma internacional).

QUADRO 1: Empresas que atuam na implantação de loteamentos no município de Eusébio

EMPRESA	INÍCIO DAS ATIVIDADES	ORIGEM	IMÓVEIS QUE PRODUZ	LANÇAMENTO NO EUSÉBIO (ANO)	ESCALA ESPACIAL DE ATUAÇÃO
Terra Brasilis	2000	Ceará	Loteamentos fechados e edifícios residenciais.	Quintas do Lago (2003)	Regional (Nordeste)
Alphaville Urbanismo	1995	São Paulo	Loteamentos fechados.	Alphaville Fortaleza (2001)/Alphaville Eusébio (2005)	Internacional
FGR	1986	Goiás	Loteamentos fechados	Jardins Ibiza (2007)	Nacional
DDC	2003	Portugal/Ceará	Loteamentos fechados, centros comerciais e de lazer.	Quintas das Fontes (2005)	Internacional

Fonte: informações coletadas nos sites oficiais das empresas.

Entre as empresas nacionais identificadas, encontram-se a FGR, sediada em Goiás, e a Alphaville Urbanismo, com sede em São Paulo. A FGR, responsável pela implantação do loteamento fechado Jardins Ibiza (2007), além de expandir seus investimentos para o Ceará, implantou loteamentos fechados com características semelhantes em dois estados da Região Norte: Pará e Amazonas. Já a Alphaville Urbanismo, principal empresa de incorporação e construção de loteamentos fechados no Brasil, tem estendido seus modelos de loteamentos para todas as regiões do país, atuando em mais de 32 cidades brasileiras. Em Eusébio, a marca da empresa está presente em dois loteamentos fechados. Desde ano de 2006, Alphaville Urbanismo passou a ser subsidiária da Incorporadora Gafisa, empresa líder no mercado residencial no Brasil, e que possui capital aberto⁹².

⁹² Fonte: site alphavilleurbanismo.com, acessado em 15/03/2011. A empresa lançou ações nas bolsas de valores de São Paulo e Nova York.

Essas empresas, ao expandirem seus investimentos para diferentes regiões do Brasil, oferecem modelos de moradia com características muito semelhantes, imitando os investimentos imobiliários exitosos em outras regiões metropolitanas do país e do mundo, seja esta uma imitação do ponto de vista funcional, arquitetônico e até mesmo simbólico⁹³. Tal fato tem contribuído para uma aproximação ou estandardização de tais modelos de moradia em cidades de diferentes portes, em diferentes regiões do Brasil, incluindo as cidades das principais regiões metropolitanas, como também cidades médias do Brasil (SPOSITO, 2009).

A incorporadora Terra Brasilis, sediada no Ceará, atua há dez anos na RMF, com empreendimentos lançados em Fortaleza e em Maracanaú. Em 2003, essa empresa lançou o loteamento fechado Quintas do Lago, no município de Eusébio. A partir do ano de 2008 essa incorporadora cearense também expandiu sua escala de atuação para além da RMF, exportando seus modelos de loteamento fechado para o Estado do Rio grande do Norte, onde foi lançando o empreendimento Quintas do Lago - Mossoró (município localizado na região oeste do estado). Nesse caso, o aumento na sua escala de atuação realizou-se mediante parcerias com o fundo de investimento inglês - Keyworth Partnership⁹⁴, que permitiu a realização desse grande empreendimento no município.

Em Eusébio, investidores internacionais da Dico Dulimar Sociedade Internacional de Construções – DDC, de origem ibérica, também lançaram, no ano de 2005, através de parcerias com empresários locais um grande empreendimento intitulado Quintas das Fontes⁹⁵ (ilustração 23). Além da RMF, o grupo DDC expandiu seus investimentos para cidades do continente africano, nos países de Cabo Verde e Angola, construindo empreendimentos residenciais e turísticos (*resorts* e hotéis).

No que se refere ao empreendimento Quintas das Fontes, embora tenha sido gerada uma grande expectativa em torno do seu lançamento – que incluiu uma forte campanha de divulgação – as suas obras, com previsão de conclusão em 2009, até o presente ano (2011) não foram realizadas⁹⁶. Esse ousado projeto seria o primeiro empreendimento

⁹³ Um dos exemplos é o prestígio simbólico que a marca Alphaville possui no mercado imobiliário local, gerando expectativas entre os investidores do setor sempre que anuncia novos empreendimentos.

⁹⁴ Jornal Gazeta do Oeste, Economia, 26/11/2008.

⁹⁵ A parceria com empresários cearenses deu origem à DDC Brasil Incorporadora, criada para a realização do empreendimento.

⁹⁶ Embora tenham sido realizadas buscas de informações sobre a não conclusão do Quintas das Fontes, na Secretaria de Infraestrutura do Município, não foi possível obter informações precisas sobre as causas da não

misto do Norte/Nordeste, com 13 torres de apartamentos (com 18 andares cada uma) e 192 lotes para a edificação de casas, clube e shopping privativo. Este empreendimento apresentaria características funcionais e arquitetônicas totalmente dispares dos empreendimentos já lançados no Eusébio e na RMF.

Segundo informações de um dos sócios (no período de lançamento), o projeto também seria lançado em Lisboa, com o objetivo de atender a uma demanda de europeus (sobretudo portugueses, espanhóis, holandeses e ingleses) que buscam investir em segundas residências no Nordeste do Brasil⁹⁷. A localização de Eusébio (próximo ao litoral de Aquiraz) constituiria um dos principais atributos do empreendimento a serem divulgados nos eventos internacionais de imóveis.



FIGURA 23: Empreendimento Quintas das Fontes. Quando lançado, em 2005, foi anunciado como o maior empreendimento residencial da RMF. Fonte: Divulgação DDC Brasil, 2005.

Os empreendedores imobiliários externos (nacionais e internacionais) não agem isolados na RMF. Pelo contrário, as parcerias com empresários locais são essenciais, conforme tem detectado pesquisa de Rufino (2009). A participação de capitais forâneos na produção imobiliária da RMF é viabilizada mediante a articulação⁹⁸ com empreendedores que já atuam nela, (incluindo grandes proprietários de terra). Essas articulações, que ocorrem especialmente no que tange à incorporação e construção, tornam-se importantes, na medida

conclusão do empreendimento.

⁹⁷ Em entrevista a coluna *Layout*, do Jornal O Povo, 25/07/2005.

⁹⁸ Em geral, essas parcerias ocorrem através da formação de Sociedades de Propósito Específico (SPE), para a realização do empreendimento, com prazo de execução estabelecido. Esse tipo de sociedade é utilizado para isolar riscos financeiros.

em que os agentes locais são conhecedores das características e tendências do mercado imobiliário na RMF, minimizando, dessa maneira, os riscos de prejuízos na implantação dos novos produtos imobiliários.

Nos projetos que incluem presença de investimentos externos (via fundos ou parcerias), foram detectadas articulações com agentes experientes no setor imobiliário da RMF (caso dos parceiros locais da Alphaville), e até mesmo parcerias com empresários que atuam em outros setores produtivos, entre eles, os de metalurgia pesada (caso do parceiro local da FGV)⁹⁹.

Confirma-se, desse modo um novo momento na dinâmica imobiliária da RMF, diferente do que foi detectado na pesquisa de Bernal (2001), que ressaltou a predominância de empreendedores e capitais locais na produção imobiliária do espaço metropolitano de Fortaleza. Na contemporaneidade, ocorre uma crescente participação de agentes que atuam em diferentes escalas (nacional e internacional) na produção de novos produtos imobiliários na RMF. Os imóveis realizados mediante parcerias com agentes externos concentram-se, ainda, predominantemente, em Fortaleza (em terrenos remanescentes no setor centro-leste e no setor sudeste), e se expandem para municípios periféricos, especialmente Eusébio e outros municípios litorâneos.

Segundo o vice-presidente do SINDUSCON-CE, a entrada de investidores externos no mercado imobiliário da RMF acirrou a concorrência, trazendo mais ofertas residenciais, especialmente para segmentos de média renda (sobretudo apartamentos de dois quartos, em Fortaleza). Da mesma forma, trouxe um maior volume de capital para a produção de imóveis. Entretanto, segundo o entrevistado, a entrada dessas grandes empresas no mercado local tem aumentado a procura por terrenos e, conseqüentemente, elevado os preços nas áreas de maior interesse imobiliário da RMF.

Enquanto na produção de grandes loteamentos em Eusébio predomina a ação conjugada de investidores externos com empreendedores locais, a produção dos condomínios fechados apresenta uma realidade diferente. As entrevistas com representantes das incorporadoras que atuam na construção desse tipo de empreendimento em Eusébio revelaram o predomínio de empresas de origem local, que atuam com capital próprio, realizando as

⁹⁹ Os detalhes das parcerias, como a responsabilidade de cada parceiro, são um dado difícil de conseguir. Os investidores via fundo costumam ser mais discretos em suas parcerias com agentes locais, enquanto as grandes incorporadoras nacionais expõem a marca da empresa, facilitando a identificação das parcerias.

atividades de construção e incorporação. Conforme indica o quadro 2, as empresas que atuam na implantação de condomínios fechados possuem, em sua maioria, escala de atuação restrita aos municípios da RMF, lançando empreendimentos, principalmente nas cidades de Fortaleza, Eusébio e Aquiraz.

Através da leitura das informações no quadro 2, confirma-se que a Compacta Engenharia é a principal empresa a atuar no município, com mais de dez condomínios lançados.

Em 2010, uma importante incorporadora cearense, com escala de atuação regional (BSPAR) se fundiu à Compacta Engenharia. Desde sua fusão, e consequente capitalização, a BSPAR/Compacta passou a priorizar o mercado de imóveis de segmentos de média e alta renda em Fortaleza, voltado para a construção de edifícios residenciais, realizando apenas construção de condomínios no Eusébio através de parcerias com outra incorporadora local (Simplex)¹⁰⁰.

Das oito empresas em que foram realizadas entrevistas, apenas a APIFIN possui capital de origem internacional (Itália). A empresa, além de construir um condomínio residencial em Eusébio, implantou um condomínio fechado, no litoral de Aquiraz, e um centro comercial, no mesmo município. Essa empresa atua na venda de imóveis, especialmente para turismo residencial internacional. Das empresas entrevistadas que construíram condomínios em Eusébio, a Mercurius Engenharia é a única que atua em vários Estados do Brasil (Paraíba, Rio Grande do Norte, Rio Grande do Sul), principalmente no setor de construção pesada.

¹⁰⁰ Segundo informações coletadas com representante da Compacta, os empreendimentos na capital apresentam VGV- Valor Geral de Vendas superior aos imóveis lançados no Eusébio. Tal fator fez com que a Compacta/BSPAR priorizasse o mercado de imóveis em Fortaleza.

QUADRO 2: Empresas que atuam na construção de condomínios fechados no município de Eusébio

EMPRESA	INÍCIO DAS ATIVIDADES	ORIGEM	TIPO DE IMÓVEIS QUE PRODUZ	Nº. DE IMÓVEIS LANÇADOS EM EUSÉBIO	ESCALA ESPACIAL DE ATUAÇÃO
Compacta /BSPAR	2004	Local	Condomínios verticais e horizontais, loteamentos	11	Regional (Nordeste)
Mercurius	1966	Local	Complexos Industriais, energia alternativa, prédios comerciais, residenciais e obras públicas.	3	Nacional
BLP	2004	Local	Casas e condomínios fechados	2	RMF (Fortaleza e Eusébio)
Home Investimentos	2005	Local	Condomínios, casas em loteamentos fechados	2	RMF (Fortaleza, Eusébio e Aquiraz)
Victor	1977	Local	Condomínios residenciais	1	RMF (Fortaleza e Eusébio)
Fibra*	1994	Local	Condomínios e casas	1	RMF (Fortaleza e Eusébio)
GME	1992	Local	Condomínios, casas e obras de telefonia	1	RMF (Fortaleza e Eusébio)
APIFIN	2004	Internacional	Condomínios e apartamentos	1	Internacional (Itália)

*A Fibra realiza parcerias com a Construtora Placic na construção do condomínio.

Fonte: pesquisa direta com as incorporadoras, realizada no primeiro semestre de 2011.

Algumas empresas que atuavam exclusivamente na incorporação e construção de edifícios residenciais multifamiliares em Fortaleza, também passaram a expandir seus investimentos para o município de Eusébio a partir de 2010, entre elas a Construtora Victor, Fibra/Placic reforçando, desta maneira, as tendência de deslocamento das atividades de incorporação imobiliária em direção ao município.

4.2 Eusébio na perspectiva dos agentes do setor imobiliário

No capítulo 3, evidenciou-se que, em virtude das próprias características da produção imobiliária, há uma recorrente necessidade de as empresas incorporadoras/construtoras se apropriarem de novas parcelas de terra, objetivando iniciar novos ciclos produtivos e, dessa forma, garantir a reprodução dos capitais a serem investidos. A busca dos empreendedores imobiliários por terras qualificadas para a implantação de novos investimentos, associada à existência da propriedade privada fundiária, com frequência, compele as atividades de incorporação a deslocarem-se espacialmente.

Nesse contexto, para minimizar os riscos de prejuízos e garantir a rentabilidade das suas novas inversões, os empreendedores imobiliários necessitam conhecer as possíveis alterações do espaço urbano, identificando suas dinâmicas de transformação e características de crescimento, e constantemente potencializando a expansão territorial das metrópoles através da produção de novos imóveis.

Mediante práticas de seletividade espacial, esses agentes econômicos, determinam, através de seus critérios de avaliação, o lugar que apresenta os atributos mais convenientes para a implantação dos novos objetos imobiliários, ou seja, aqueles capazes de oferecer maior rentabilidade aos seus capitais. Entre esses atributos, podem estar: a dimensão dos terrenos existentes; preços dos terrenos inferiores a outros pontos da cidade; proximidade com o mar e outras amenidades naturais como microclima ameno; proximidades às áreas centrais com oferta de diversos serviços, condições de acessibilidade, e até mesmo uma legislação urbana local menos restritiva (que também podem interferir nos custos de produção). A combinação de alguns desses fatores, associada às características do empreendimento e perfil (sobretudo econômico) dos seus potenciais consumidores, tende a determinar a composição da “cesta” de atributos necessários para a escolha de um lugar como novo “foco” de dinamismo imobiliário.

Sempre que possível, os empreendedores buscam informações privilegiadas sobre futuras localizações de investimentos públicos¹⁰¹ (como obras de infraestrutura e “enobrecimento” urbano) ou até mesmo obras privadas (como *shopping center's*). Tais informações podem garantir-lhes ganhos extraordinários, através da prática de antecipação

¹⁰¹ Frequentemente verifica-se a confluência de interesses entre gestores públicos e os empreendedores imobiliários. Dessa forma, ocorre a implantação de investimentos imobiliários em terrenos de indivíduos e famílias com influência política, conforme ocorreu nos setores leste e sudeste de Fortaleza.

espacial. As práticas de antecipação, nesse caso, consistem na aquisição de terrenos ou, até mesmo, a implantação dos investimentos, antes que todas as condições favoráveis para o desenvolvimento de determinadas funções tenham sido satisfeitas¹⁰², reforçando a especulação com os solos.

Seguindo essa lógica, para os empreendedores imobiliários que atuam no espaço metropolitano de Fortaleza, o reconhecimento das tendências de expansão da metrópole constitui-se um fator decisivo na escolha do município de Eusébio como local para implantação de novos investimentos imobiliários, fato evidente em diversas declarações dos representantes de empresas incorporadoras entrevistadas (ao todo, oito).

O sócio proprietário da construtora PLACIC, que atualmente está implantando, em parceria com a construtora FIBRA, um condomínio residencial fechado no município, apontou como fator importante para a escolha de Eusébio, as características da expansão da metrópole na direção leste/sudeste. Segundo a percepção do empresário:

Fortaleza cresce naturalmente para esses lados, lado leste e sudeste. O lado oeste é classe C e D, as classes A e B são mais pro lado leste mesmo. 'A gente' achava, por exemplo, que, pela proximidade com o Porto das Dunas, pela proximidade com Aquiraz que tem um empreendimento grande que é o Aquiraz Riviera (...) ocorreria uma conurbação entre Eusébio, Fortaleza e Aquiraz, o que tende a se consolidar nos próximos anos. Além disso, os loteamentos Alphaville e Quintas do Lago foram empreendimentos âncoras. Depois deles, começaram a se desenvolver outros empreendimentos imobiliários nas proximidades.

Conforme indicado na citação apresentada, além das tendências de crescimento extensivo "natural" de Fortaleza, com a implantação de imóveis voltados para grupos com melhor poder aquisitivo, o incorporador aponta a construção de grandes empreendimentos imobiliários em Eusébio, entre eles os loteamentos Alphaville e Quintas do Lago e, até mesmo empreendimentos implantados no município de Aquiraz, como fatores que impulsionaram o crescimento das atividades de incorporação imobiliária a leste/sudeste da metrópole, para além dos limites de Fortaleza.

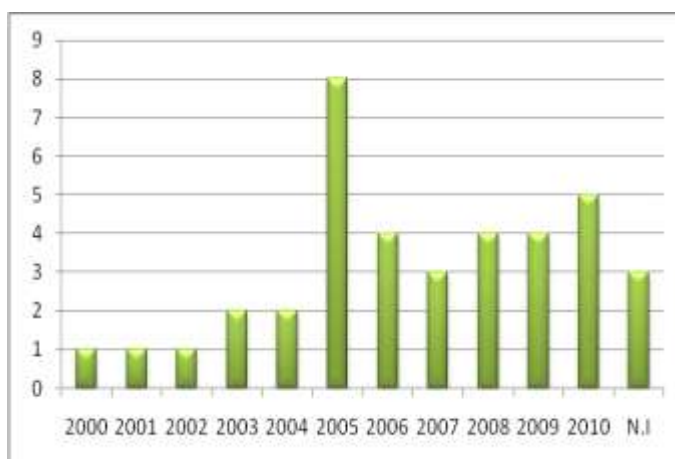
Dessa forma, fica bastante claro que a escolha do local para implantação de novos objetos imobiliários por parte dos empreendedores é sensível às preferências de localização dos investimentos imobiliários de outros empresários do setor. Os investimentos imobiliários de grande porte, com elevado volume de capital investido (como indicado, em alguns casos de

¹⁰² As ações de antecipação e seletividade espacial se enquadram no conjunto de ações definidas por Corrêa (2008) como práticas espaciais.

origem externa), possuem um grande potencial de redefinição dos usos do solo. Comumente, a implantação desses empreendimentos atrai novos incorporadores, conduzindo a elevação do preço terrenos próximos ao seu local de implantação, sobretudo em virtude do acréscimo na demanda por terrenos. Com a implantação de grandes investimentos imobiliários, também ocorre a redefinição da imagem do município, que passa a ser associada ao desenvolvimento de atividades imobiliárias de grandes empresas.

Segundo os dados da Câmara dos Valores Imobiliários do Ceará - CVI, entre os anos de 2004 e 2006, os terrenos em Eusébio tiveram uma expressiva alta nos preços. Nesse ínterim, ocorreu a inauguração do loteamento fechado Quintas do Lago e o lançamento do loteamento Alphaville Eusébio. O metro quadrado dos terrenos no município, que, em 2004, tinha um preço em torno de R\$8,00, chegou, em 2006, a valores em torno de R\$100,00. Conforme indica o gráfico 7, meados da década de 2000 parecem ter sido o marco na dinâmica imobiliária do município. Nesse período, ocorre, também, um notável crescimento no número de lançamentos de novos condomínios fechados em seu território. Desde então, Eusébio passou a chamar a atenção pelas rápidas metamorfoses espaciais, ganhando grande espaço nos veículos de comunicação local.

GRÁFICO 7: Eusébio: ano dos lançamentos Imobiliários em condomínios fechados



Fonte: pesquisa direta com incorporadoras.

Até este ano (2011), está previsto o lançamento de, pelo menos, mais oito novos empreendimentos. Embora tenha ocorrido elevação de custos para aquisição de terrenos em Eusébio, na última década (conforme indicam os dados da CVI), o município ainda apresenta preços mais acessíveis para a implantação de novos investimentos se comparado aos bairros

do setor centro-leste e sudeste da capital. Esse é sem dúvida um dos principais atributos que impulsionaram o crescimento de novos produtos imobiliários no território do município, ratificado pelos empreendedores imobiliários, como também pelo vice-presidente do SINDUSCON-CE.

Nas áreas consideradas “nobres” de Fortaleza, seja por conta da sua saturação ou dos usos especulativos de imóveis, ocorre uma escassez de terrenos disponíveis para incorporação. Com os preços dos terrenos inferiores aos da capital, o crescimento extensivo das novas ofertas residenciais em direção ao Eusébio favoreceu os interesses econômicos das incorporadoras, que pagaram menores valores para superar o obstáculo imposto pela propriedade privada do solo, e iniciar novos ciclos de produção de imóveis no município.

O quadro 3 apresenta um comparativo entre os preços dos terrenos nas áreas de maior interesse imobiliário, na capital e em Eusébio.

QUADRO 3: Valores em metro quadrado dos terrenos (Fortaleza-Eusébio)

BAIRRO OU MUNICÍPIO	LOCALIZAÇÃO	PREÇO
Aldeota	Setor Leste de Fortaleza	R\$1.300,00
Cocó	Sudeste de Fortaleza	R\$541,00
Messejana	Sudeste de Fortaleza	R\$182,00
Eusébio	Proximidades da CE-040	R\$100,00

Fonte: pesquisa jornal *O povo*, realizada em 7/6/2010

O gerente administrativo financeiro da incorporadora BLP, empresa que lançou dois condomínios fechados em Eusébio, nos anos de 2005 e 2007, destacou, em uma de suas falas, que:

O preço do metro quadrado em Fortaleza estava inviável e, atualmente, o melhor local para a implantação é o Eusébio. A cidade tende a crescer para a zona leste, fica mais fácil ir para a Washington Soares, para a UNIFOR, para as faculdades da Aldeota, além das praias mais movimentadas estarem situadas na zona leste. Todo esse contexto fez o Eusébio ter essa recente expansão. Além disso, uma parcela da população passou a querer ter uma vida na horizontal, voltar a morar em casas.

A citação indica que além dos preços inferiores dos terrenos, a acessibilidade à centralidade da Av. Washington Soares (Fortaleza), consolidada entre as décadas de 1980 e 1990, e atualmente concentradora de diversos serviços, associada à facilidade de acesso às praias do litoral leste, constituem-se alguns atributos importantes para a expansão das

atividades imobiliárias em Eusébio.

De fato, conforme esclarece Villaça (2001), a acessibilidade é o principal valor de uso da terra urbana, modificável não somente com base na localização do terreno em relação às áreas “privilegiadas” (com presença de áreas de lazer, centro de saúde, educação, serviços, entre outros), mas também levando-se em consideração os transportes utilizados e infraestruturas de circulação disponíveis. Desse modo, os grupos sociais com transporte individual que passam a residir em Eusébio possuem boas condições de acesso a Fortaleza e áreas litorâneas, beneficiados pelo par automóvel/rodovia CE-040¹⁰³, que viabiliza os deslocamentos em menores frações de tempo (estimados em 22 minutos).

Ainda segundo palavras do administrador financeiro da Construtora BLP:

Nós adquirimos terreno no Eusébio com uma diferença enorme de preço em relação a Fortaleza. Hoje, para condomínios residenciais horizontais, não tem muito espaço em Fortaleza. Aliás, Fortaleza ainda tem algum espaço em Messejana, Região do Castelão, Água Fria (sudeste), que ainda possuem áreas disponíveis, mas já bastante valorizadas.

O proprietário da construtora GME engenharia, que lançou sete condomínios horizontais na localidade da “Água Fria” (sudeste de Fortaleza), passou a atuar, desde 2010, em Eusébio. O incorporador enfatizou que, com os preços dos terrenos inferiores ao da capital, os incorporadores possuem viabilidade econômica para construir um menor número de unidades residenciais por condomínio. Dessa forma, os imóveis podem proporcionar maior privacidade e lotes individuais com tamanhos maiores que os dos condomínios em Fortaleza:

Aqui (Eusébio), a gente tem condições de comprar um terreno e fazer menos casas; lá (Fortaleza), a gente comprava uma quadra e fazia quarenta casas, aqui a gente faz vinte, o tamanho dos lotes individuais também é maior, tem como deixar mais terrenos para as casas, pois é economicamente viável, em virtude do preço inferior do terreno.

Assim como o proprietário da GME, o diretor de novos projetos da BSPAR/Compacta, incorporadora com maior atuação no município, destacou que o preço e disponibilidade de terrenos tornaram as possibilidades de construção de imóveis em condomínios horizontais muito difíceis na capital. Com terrenos a preços inferiores em Eusébio, a construção de residências no município tenta atingir uma demanda formada por

¹⁰³ Tal fato fica mais evidente quando se compara a diferente acessibilidade de quem utiliza transportes públicos no município e aqueles que utilizam transporte individual. Os ônibus da empresa São Benedito fazem a ligação entre os diversos aglomerados do município ao centro tradicional da cidade de Fortaleza e à centralidade de Messejana (com ofertas de serviços para a população de menor poder aquisitivo). Além dos ônibus, a oferta de mobilidade é complementada com transportes alternativos (carros e vans) e mais recentemente o transporte oferecido pela prefeitura municipal, também interligando o município e o centro de Fortaleza.

parte da população da capital que busca imóveis em casas, o que o proprietário da PLACIC intitula “tendência à horizontalidade” dos moradores de Fortaleza.

Na realidade, sabe-se que a escolha da construção em forma de condomínios fechados não é orientada apenas pelas preferências da demanda. Os quesitos técnicos da produção, que resultam na maximização dos lucros, exercem influência na oferta desses novos produtos. O engenheiro e diretor técnico da Incorporadora Home Investimentos Imobiliários, ao discorrer sobre os condomínios fechados, revela que:

Esse é o produto em que se concentra o faturamento. Se a gente for fazer trinta casas isoladas, a logística é outra, o resultado econômico é outro. E os condomínios fechados são uma tendência atual do mercado. As pessoas já vêm para o Eusébio em busca de casas em condomínios fechados, por conta da segurança, em busca de viver em comunidade e com áreas de lazer.

De acordo com a maioria dos representantes de incorporadoras entrevistados, grande parte dos proprietários de sítios e chácaras em Eusébio tem feito a opção de transferir seus imóveis, em virtude da crescente falta de segurança no município. A atuação de quadrilhas que assaltam sítios e chácaras é algo constantemente relatado nos jornais locais. De acordo com a gerente administrativa financeira da Incorporadora APIFIN, muitos proprietários de sítios em Eusébio têm vendido seus imóveis não somente pelos problemas de insegurança, como também pelos custos de manutenção¹⁰⁴, fato que certamente tem contribuído para a conversão dos terrenos de antigas chácaras e sítios em bases materiais de construção de condomínios. Esse fenômeno também foi destacado pelo proprietário da GME:

Essa região está crescendo mais para condomínios fechados. Era um local com muitos sítios, mas muitas pessoas saíram dos sítios por problemas com segurança, e os venderam. Porque têm problema com segurança, com falta de caseiro. (...). Se você andar por essas áreas, você vai encontrar muitas glebas, que são sítios, tudo é 10.000, 20.000 metros. Como o “pessoal” tava assaltando sítio, você encontra muitos sítios abandonados, você passa e ver as portas ‘tudo’ abertas. Ninguém quer mais vir pra sítio aqui.

De fato, conforme admite a titular da delegacia do Eusébio, em entrevista a um jornal local¹⁰⁵, algumas quadrilhas de assaltantes estariam agindo no município de Eusébio e Aquiraz. Uma delas tinha cerca de quinze integrantes e frequentemente assaltavam sítios e casas de veraneio no município. Esses acontecimentos mostram que, assim como os novos investimentos que migram para o município, a violência, que possui um caráter difuso –

¹⁰⁴ Segundo dois entrevistados ocorre também a dificuldade de encontrar caseiros para fazer a manutenção dos sítios.

¹⁰⁵ Notícia publicada em 15/04/2011, publicada no portal Verdes Mares em 15/04/2011 no portal: verdesmares.globo.com/noticias. Acessada em 16/04/2011.

através das quadrilhas de assaltantes – movimenta-se em direção a locais que ainda possuem grande concentração de residências de uso ocasional. No caso de Eusébio, esse fenômeno, segundo os incorporadores e corretores imobiliários, constitui-se um fator que tem contribuído para o decréscimo da demanda por casas em sítios, e aumento da procura por condomínios fechados, fato também indicado em notícia de um jornal local¹⁰⁶:

Morar em Eusébio já não é mais sinônimo de tranquilidade. De acordo com os moradores, assaltos e mortes se tornaram comuns. A violência é uma preocupação. Quem ainda não foi vítima, vive assustado. Teme que novas ações aconteçam. [...] **A violência também provocou mudanças no setor imobiliário. Nos últimos anos, a procura por sítios diminuiu. Atualmente, quem vai comprar uma casa prefere em condomínio fechado** (grifo do autor).



FIGURA 24: Sítio abandonado, localizado nas proximidades do centro do Eusébio. A propriedade encontra-se à venda. Fonte: Nogueira (2011).



FIGURA 25: Construção do condomínio Nature Village. O terreno de 18.000m² era ocupado, anteriormente, por um sítio. Fonte: Nogueira (2011).

Paradoxalmente, alguns condomínios implantados no município, mesmo com aparatos de segurança, incluindo (no mínimo) câmeras de monitoramento, portarias com controle de acesso e cercas elétricas, também têm sido alvo dessas quadrilhas de assaltantes, conforme indica a notícia abaixo:

Bandidos invadiram, na noite da última sexta-feira, um condomínio residencial, no Eusébio, Região Metropolitana de Fortaleza. O grupo, formado por pelo menos quatro homens armados e encapuzados, rendeu e fez reféns moradores do local. Eles entraram nos apartamentos, levaram dinheiro e objetos das vítimas¹⁰⁷.

Aspectos da administração local foram constantemente indicados como fatores favoráveis ao crescimento dos novos investimentos imobiliários no município. Na realidade, a diferença de velocidade na aprovação de novos projetos imobiliários entre Fortaleza e

¹⁰⁶ Reportagem da TV Verdes Mares, publicada no dia 03/06/2010, disponível em <http://tvverdesmares.com.br/bomdiaceara/eusebio-e-marcado-por-inseguranca/>. Acessada em 04/06/2010.

¹⁰⁷ Coluna Última Hora do Portal Verdes Mares, 29/05/2010.

Eusébio constitui-se um fator favorável à implantação de novos projetos no segundo. A celeridade no processo de aprovação dos novos empreendimentos no município constitui-se um obstáculo a menos para a rápida recuperação dos investimentos empregados na produção dos imóveis. Conforme o incorporador da empresa GME,

para aprovar um projeto, hoje, em Fortaleza, é na faixa de um ano e meio (pela grande burocracia e incompetência); aqui (Eusébio) eu aprovo um projeto em vinte dias. Eu dou entrada no projeto, pago as taxas do mesmo jeito e em vinte dias a prefeitura dá o alvará de construção; já em Fortaleza é um ano e meio para você conseguir alvará.

Além do conjunto de fatores já mencionados, o “aquecimento” do mercado de imóveis nas capitais do país, incluindo Fortaleza, foi um ponto destacado como extremamente relevante para o aumento das ofertas imobiliárias em condomínios, em Eusébio, na última década. Para os incorporadores, assim como para o vice-presidente do SINDUSCON-CE, a facilidade de acesso ao crédito, a partir de meados da década de 2000, impulsionou o crescimento do mercado de imóveis voltados para grupos de média renda (público alvo da maioria dos condomínios fechados). A oferta de créditos de bancos públicos e privados tem garantido a liquidez dos investimentos a curtos prazos, conforme indicou o incorporador da Construtora Fibra:

O financiamento tá muito farto, a oferta para pessoas físicas está muito boa e os juros estão muito bons. E também tem farta oferta de dinheiro para a produção. Todo dia tem banco, e fundo de investimento, ligando, querendo emprestar dinheiro para a construção civil. Acho que o ano de 2006 foi o marco para o financiamento de imóveis, responsável pelo crescimento de todas as cidades do Brasil, inclusive do Eusébio.

As falas dos incorporadores são confirmadas pelos números das pesquisas econômicas, que revelam o aumento do otimismo no setor de imóveis no período mencionado, notadamente em virtude do crescimento do crédito imobiliário. Entre 2005 e 2006, o valor do crédito imobiliário no país cresceu mais de R\$6 bilhões. Impulsionado pelo crescimento econômico e redução nas taxas de juros, verificou-se um alongamento nos prazos de pagamento dos financiamentos bancários de imóveis, que chegam a 30 anos para amortização das dívidas.

Nessa conjuntura, verifica-se que o ciclo de desenvolvimento, articulado ao quadro político-econômico nacional, produziu mudanças no mercado de imóveis em todo o país, gerando efeitos sobre as metamorfoses espaciais observadas em Eusébio. Na atualidade, sete das oito incorporadoras que lançam condomínios no município, destacaram a importância do crédito imobiliário para o crescimento da dinâmica imobiliária em Eusébio.

Essas incorporadoras, em geral, comercializam os imóveis ainda na planta. Os clientes financiam diretamente com a própria construtora até a entrega das unidades. Após a entrega das “chaves”, a maioria dos clientes recorre ao financiamento bancário para amortizar o restante da dívida contraída na aquisição do imóvel. Dessa forma, ocorre o rápido retorno dos capitais empregados pelas construtoras e a possibilidades de iniciar novos ciclos produtivos em curtos prazos, inclusive no próprio município.

Mas a política de mercado não é a mesma para todos. Na opinião do representante da Construtora Victor, que atua no mercado de alta renda, com imóveis com preços de lançamento em torno de R\$700.000,00, o aquecimento do mercado não trouxe mudanças substantivas para os imóveis produzidos pela sua construtora, já que esses imóveis são voltados para grupos de alta renda.

O mercado tá um pouco aquecido, tá um pouco melhor, mas ainda não tá no patamar ideal. Para o nosso nível de construção, o mercado não se aqueceu ainda. O dinheiro que circula é para uma classe um pouco mais baixa. Para o padrão que nós estamos construindo, ainda não notamos uma diferença tão grande no mercado.

Na realidade, embora a maioria dos novos empreendimentos implantados em Eusébio seja destinada ao segmento que o mercado intitula de média renda, ocorre certa heterogeneidade no que se refere ao público alvo dos imóveis construídos. Além da construtora Victor, que tem apostado no mercado de construção de condomínios de luxo no município, os quatro principais loteamentos fechados do município são direcionados, especificamente, a um público com maior poder aquisitivo (média, alta renda).

Para os loteamentos fechados, a escolha pelo Eusébio, além do preço dos terrenos, teve os instrumentos jurídicos municipais como elementos favoráveis à implantação dos empreendimentos. Conforme a Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que define os parâmetros para a implantação dos loteamentos no país, ao parcelar a gleba, o loteador deve reservar parte do terreno para sistemas de circulação, implantação de equipamentos urbanos e comunitários (equipamentos públicos de educação, cultura, lazer ou similares), assim como espaços livres de uso público.

No caso dos loteamentos fechados, os incorporadores realizam a fragmentação da terra, as obras de infraestrutura, segurança e lazer, e a comercializam, podendo alienar apenas os lotes, ou os lotes com residências prontas. Nesses casos, as áreas comuns e sistema de circulação permanecem intramuros, assim como as áreas de uso público. Em 2005, os

loteamentos fechados em Eusébio passaram a ser regulados pela lei municipal nº 542, de 4 de abril de 2005. Essa lei decretou que as áreas destinadas a usos públicos e as destinadas a equipamentos urbanos e comunitários¹⁰⁸ poderiam ser localizadas ou permutadas por outra área indicada pela prefeitura com valores comerciais equivalentes. Além disso, a lei decretou que os serviços de manutenção das áreas internas (coleta de lixo, conservação das vias entre outros) dos loteamentos fechados seriam de responsabilidade da associação dos moradores, isentando o poder público da responsabilidade sobre a oferta de serviços internos.

A revisão do plano diretor, em 2008 (Lei nº 784, de 8 de dezembro de 2008), limitou a área fechada máxima para implantação de condomínios urbanísticos em 125.000m². Entretanto, em 2011, foi aprovada no município uma nova lei que modifica o plano diretor, aumentando tamanho da área máxima dos loteamentos fechados para 250.000m². Essa área pode ser maior (500.000m²) caso o loteamento seja implantado em uma zona de urbanização condicionada (equivalente aos terrenos dos bairros Cidade Nova e Santo Antônio) favorecendo, desta maneira, os interesses imobiliários.

O sócio proprietário da incorporadora Terra Brasilis, que atua na construção de loteamentos fechados em Eusébio, indica que, além da legislação do município menos restritiva em relação à implantação de loteamentos fechados, outro fator específico levado em consideração nos novos projetos imobiliários implantados na RMF, é a possibilidade de implantação de imóveis com amplas áreas verdes:

O verde é mais importante aqui do que em outros lugares. Porque estamos em um lugar muito árido, o verde é mais valorizado pelas pessoas que estão procurando imóveis. Valorizam o que elas não têm: água e verde. E como nós temos origem no interior, tá no consciente coletivo a amizade entre os vizinhos, os bate-papos, lugares mais aconchegantes. [...] Em cidade sem praia, substitui-se a praia por estruturas de lazer – o clube substitui a praia.

Nesse contexto, entende-se que o próprio patrimônio ambiental do município constitui-se um atributo utilizado nas estratégias de *marketing* para comercialização dos novos empreendimentos, conforme veremos no tópico a seguir. O adensamento das áreas centrais e os problemas das grandes cidades também surgem como argumentos para a qualificação dos novos produtos implantados nos municípios contíguos a Fortaleza, ainda pouco adensados se comparados à cidade pólo.

Para finalizar o tópico, propõe-se um quadro sintético, que ajuda a entender os

¹⁰⁸ O equivalente a 20% da área total do condomínio.

fatores que contribuíram para a eleição de Eusébio como “área foco” de dinamismo imobiliário, na década de 2000. Conforme indicado, as características do município possuíram uma forte influência.

Entretanto, fatores de ordem externa também contribuíram para a intensificação da dinâmica imobiliária do município. Portanto, torna-se necessária a realização de uma interpretação que leve em consideração os diversos aspectos que formaram a conjuntura favorável à implantação dos novos objetos imobiliários no município e que atuam na destruição de espacialidades pretéritas (sítios, fazendas e chácaras) e reforçam a expansão do tecido urbano-metropolitano de Fortaleza.

QUADRO 4: Fatores favoráveis à implantação de condomínios e loteamentos fechados em Eusébio

FATORES	INFLUÊNCIA	ESCALA DE OCORRÊNCIA			
		L	RM	N	I
Tendência de expansão da metrópole	A tendência de expansão da cidade de Fortaleza, e a consolidação da centralidade da av. Washington Soares, associadas à implantação de investimentos públicos e investimentos privados, no setor leste, voltados para grupos de alta e média renda.	X	X		
Preço das terras e estrutura fundiária	A existência de grandes terrenos a preços inferiores ao da capital possibilitou a implantação de investimentos com unidades residenciais com maiores dimensões e lotes individuais maiores do que os empreendimentos de padrão semelhante na capital. Além de garantir maior faturamento aos incorporadores.	X	X		
Acessibilidade	O melhoramento da rodovia CE-040 favoreceu o acesso a Fortaleza e às praias do leste. Além da CE-040, a Rodovia BR-116 e a via Manoel Mavignier garantem uma boa acessibilidade à cidade polo.	X	X		
Políticas de usos do solo e gestão municipal	A facilidade de aprovação dos novos projetos no município, associada à permissão de implantação de loteamentos fechados.	X			
Aumento da violência e dificuldade de manutenção dos sítios	O aumento da violência e a ocorrência de assaltos a chácaras e sítios têm incentivado a venda de algumas chácaras e sítios, contribuindo para a conversão dessas propriedades em condomínios fechados.	X	X		
Implantação de grandes investimentos imobiliários	O lançamento dos grandes investimentos imobiliários consolidou a imagem do município, como a “bola da vez” para implantação de novos investimentos. A implantação desses empreendimentos tem sido resultado da atuação de incorporadoras de outras regiões do país, como também de fundos de investimentos imobiliários internacionais na Região Metropolitana de Fortaleza.	X	X	X	X
Crescimento dos financiamentos imobiliários.	O crescimento do crédito imobiliário na última década, resultado de uma conjuntura político-econômica favorável, que incluiu crescimento econômico, nova regulamentação jurídica para contratos de imóveis, crescimento da renda dos brasileiros repercutiu sobre o aquecimento do setor de imóveis na capital e municípios adjacentes.			X	
Patrimônio ambiental do município	Embora a implantação dos novos investimentos tenha provocado uma rápida artificialização da paisagem, o patrimônio ambiental do município, que inclui lagos e rios, é utilizado como aspecto diferenciador dos imóveis localizados em Fortaleza, sendo também incorporados às estratégias de <i>marketing</i> dos novos empreendimentos.	X			

LEGENDA: L (Local - Eusébio) / RM- Região Metropolitana de Fortaleza/ N- Nacional/ I- Internacional
Elaborado por Nogueira (2011), baseado em entrevistas com empreendedores imobiliários que atuam no município.

4.3 Novos produtos imobiliários e público consumidor

Como evidenciado no tópico anterior, são múltiplas as causas que favoreceram a eleição de Eusébio como uma das áreas preferenciais para implantação de novos investimentos imobiliários. Após a fase de seleção do local onde se concentram novos ciclos da produção de imóveis, as empresas incorporadoras/construtoras necessitam garantir uma demanda disposta a adquirir as ofertas residenciais concentradas no espaço de expansão dos seus investimentos.

A disposição das famílias em adquirir os novos imóveis vincula-se fortemente ao seu poder aquisitivo e aos atrativos que esses produtos apresentam. As características dos imóveis, e seus diferenciais em relação a outras áreas da metrópole são fatores muito importantes na composição das estratégias de divulgação dos novos empreendimentos. Em geral as incorporadoras buscam identificar, e até mesmo moldar, os desejos do público consumidor que objetivam atingir.

As estratégias de *marketing* das residências localizadas na nova fronteira de expansão das atividades imobiliárias têm, em geral, como principal objetivo deslocar parte da demanda concentrada, principalmente, nos bairros de média e alta renda do polo metropolitano para os novos locais em que os investimentos imobiliários se agrupam.

Em Eusébio, como já indicado, ocorre uma diferenciação interna dos novos produtos imobiliários implantados ao longo da década de 2000. A princípio, pode-se dividi-los em dois grandes grupos: loteamentos fechados e condomínios fechados. Cada imóvel possuirá algumas características e localizações distintas. As diferenciações dos imóveis incidirão sobre seus preços, que por sua vez exercerão influência direta sobre a definição dos grupos sociais que poderão habitá-los.

Os quatro principais loteamentos fechados do município (Alphaville Fortaleza, Quintas do Lago, Alphaville Eusébio e Jardins Ibiza), de uma maneira geral, são imóveis de uma categoria que os empreendedores imobiliários intitulam alto padrão. Os compradores dos lotes nestes empreendimentos, que desejam residir no loteamento, devem contratar profissionais (arquitetos e engenheiros) para construção de suas unidades habitacionais, seguindo os padrões determinados no projeto urbanístico do próprio empreendimento, ou comprar unidades prontas. Nesse sentido, o controle urbano interno é definido pela própria

incorporadora e a gestão do loteamento, em geral, é realizada por associações internas, compostas pelos próprios moradores comumente sob orientação das empresas responsáveis pela realização do empreendimento. O quadro 5 mostra algumas das principais características dos loteamentos fechados do município.

QUADRO 5: Características dos loteamentos fechados do município de Eusébio

LOTEAMENTOS FECHADOS	ÁREA TOTAL/ M ²	Nº. DE LOTES	CARACTERÍSTICAS	PREÇO DOS LOTES/ M ² *	TAMANHO MÉDIO/ M ² **
Alphaville Fortaleza	1.188.200	797	Clube esportivo com quadras de tênis, piscinas, quadra poliesportiva, campos de futebol, salão social, restaurante, lanchonetes, padarias, postos de gasolina, 306.977m ² de área de preservação permanente.	R\$ 430,00	1497
Quintas do Lago	312.000	283	Riacho artificial, centro comercial interno, e serviços (bombeiro, eletricista, <i>baby sitter</i> , farmácia, encanador) controle de acesso por cartão magnético, câmeras, patrulhamento motorizado.	R\$ 343,00	1102
Alphaville Eusébio	534.313	497	Lago interno, clube esportivo com quadras de tênis, piscinas, quadra poliesportiva, campos de futebol, salão social, restaurante e lanchonetes.	R\$ 375,00	1075
Jardins Ibiza	386.000	360	Lago interno, clube esportivo com quadras de tênis, futsal, academias de ginástica.	R\$ 406,00	1072
Vivendas do Ramalhete	42.022	57	Salão de festas, jogos, piscina, campo de futebol e áreas verdes.	R\$ 179,00	737

Fonte: plantas dos imóveis fornecidas pela prefeitura municipal do Eusébio (2010).

*Os valores são referentes à venda de lotes no mercado secundário, no ano de 2011, pesquisado em imobiliárias com lotes disponíveis. Esses preços poderão sofrer variações de acordo com a posição do lote dentro do empreendimento.

** Tamanho médio calculado de acordo com a área total dividida pelo número de lotes, incluindo áreas verdes e de lazer.

Em entrevista concedida a um jornal local (*O povo*, Economia, 24/08/2008), o sócio proprietário da incorporadora Terra Brasilis, responsável pela implantação do Loteamento Quintas do Lago, relatou que o objetivo da implantação dos loteamentos fechados

nos municípios vizinhos a Fortaleza é:

oferecer espaços planejados para as pessoas poderem viver tranquilamente de maneira organizada. É um conceito tradicional, na Europa e nos Estados Unidos, que projeta esse tipo de empreendimento na zona metropolitana das cidades, porque a zona central já é muito povoada.

Na prática, esses empreendimentos constituem-se lugares vigiados e normatizados, que agregam alguns serviços internos (conforme o quadro 5), preservando uma autonomia em relação ao restante do município. Constituem-se, nos termos utilizados por Harvey (2006), “privatopias” urbanas, em que o acesso a uma parcela da cidade, “organizada” e “tranquila”, com “qualidade de vida” (como indica a citação do empresário) é realizado através ao poder de compra dos indivíduos, mediada pelo mercado.

No site do grupo que atua no setor imobiliário local, parceiro na implantação do primeiro Alphaville da RMF, encontra-se a seguinte texto:

Alphaville é o novo bairro que a cidade ganhou. Um condomínio de altíssimo nível, de acordo com as mais avançadas concepções urbanísticas, e respeitando o ecossistema das dunas e do mangue. Fortaleza no rumo leste, de onde sopram os ventos favoráveis. (...) O maior negócio imobiliário do Ceará nos últimos anos. Para quem não abre mão de prazeres como um jardim, um quintal, de andar descalço e estar em comunhão com o planeta¹⁰⁹.

Esta citação põe em relevo uma prática recorrente nas campanhas publicitárias dos loteamentos fechados, implantados em Eusébio. De uma maneira geral, os condomínios fechados utilizam como estratégia de divulgação: o afastamento dos principais problemas presentes nos grandes centros urbanos, entre os quais: poluição, violência e pobreza, ao passo que oferecem a aquisição de unidades nesses empreendimentos como uma possibilidade de morar em ambientes seguros, organizados, sem conflitos e com o maior contato com a natureza.

Em Fortaleza o acelerado processo de crescimento demográfico, associado ao intenso uso do solo urbano e à artificialização da sua configuração espacial, acarretou diversos problemas socioambientais. Conforme indicou Silva (1999), o progresso técnico não trouxe uma melhoria na qualidade de vida para a metrópole. A verticalização acentuada, associada ao processo de impermeabilização do solo, com o asfaltamento de vias, redução dos jardins e dos quintais, fez do verde um produto de primeira necessidade na capital. Silva (1999) afirma que, em Fortaleza, o “verde” se tornou uma espécie de nova raridade urbana, assim como as casas amplas com quintais, sobretudo nos bairros de alta concentração de

¹⁰⁹ Fonte: <http://www.lucianocavalcante.com.br/quemsomos.asp?id=20>. Acessada em 18/07/2011.

investimentos imobiliários e fortemente verticalizados (exemplos maiores são os bairros do setor leste, como Aldeota e Meireles).

Nessa conjuntura, por meio da iniciativa do mercado imobiliário, os novos produtos lançados em Eusébio incorporam parte do patrimônio ambiental do município em seus projetos urbanísticos, além de oferecerem casas amplas, com forte aparato de segurança. Tais características são convertidas em singularidades que qualificam os novos produtos vendidos no Eusébio, elevando seu capital simbólico e a sua distinção em relação aos imóveis oferecidos em Fortaleza.

Os novos imóveis implantados em Eusébio não propõem o isolamento da cidade polo, muito menos do modo de vida urbano. Pelo contrário, a acessibilidade às centralidades da capital, conforme indicado pelos próprios incorporadores imobiliários no tópico anterior, é um dos fatores principais que induziram a implantação de condomínios e loteamentos fechados no município. A publicidade do Loteamento Quintas do Lago é emblemática, nesse sentido:

O Quintas do Lago foi projetado seguindo um excessivo respeito e preocupação com a natureza, preservando-se a maior parte da vegetação nativa. Somando-se a isso sua moderna e completa infra-estrutura de lazer e segurança, temos o ambiente perfeito para um resgate do estilo de vida simples e tranquilo de antigamente, sem no entanto deixar de lado os benefícios da vida moderna. (Fonte: material publicitário)

Como indica a citação, o empreendimento cria um imaginário de que, ao habitar no loteamento, será resgatado o estilo de vida simples de antigamente, cultivando uma espécie de nostalgia, mas ao mesmo tempo enfatiza que os benefícios da vida moderna não serão deixados de lado. Nesse contexto, o acesso às diversas centralidades de Fortaleza é uma das características mais destacadas nos anúncios dos novos imóveis. Desse modo, a implantação desses empreendimentos no município vizinho à cidade polo não pode ser entendida como um processo de fuga ou uma negação da cidade, ou como uma “volta à natureza”; pelo contrário, configura-se como uma expansão do tecido urbano-metropolitano da capital, em que a acessibilidade a Fortaleza é condição fundamental para o sucesso dos negócios. Tal expansão manifesta o fortalecimento dos interesses da separação social em grupos homogêneos e o desejo da supressão do convívio entre os diferentes, o que seria uma das principais características das cidades.

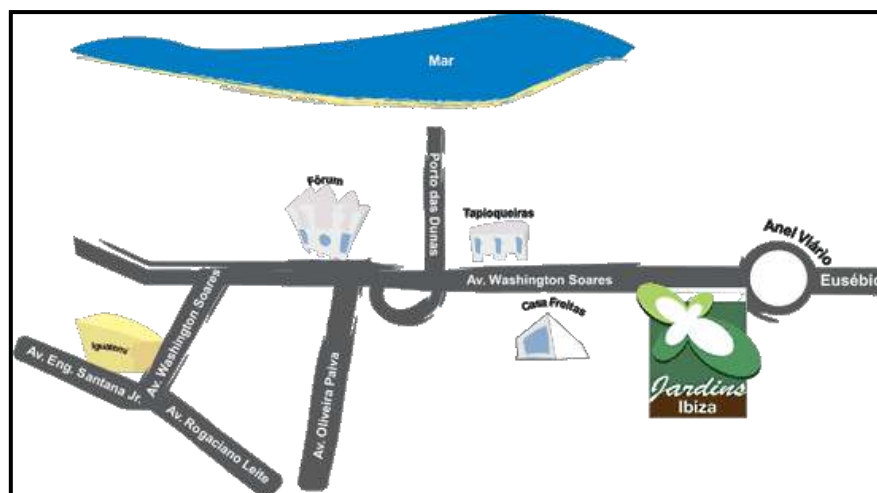


FIGURA 24: Material de divulgação do loteamento fechado Jardins Ibiza, enfatizando o fácil acesso à centralidade de Fortaleza e às praias do litoral leste.

Sposito (2011), ao dissertar sobre esse tipo de empreendimento, revela que eles indicam:

não apenas a decisão de autosegregação socioespacial de parte da sociedade, mas também que o modo como essa área e seus moradores se relacionam com o restante da cidade está apoiada no desejo de alto grau de articulação espacial (conectividade e fluidez espacial) e baixo grau de integração territorial (baixa interação social e poucos laços de compartilhamento territorial).

No caso do município de Eusébio, essa baixa integração territorial é um problema precedente à implantação dos novos empreendimentos. Isso porque, conforme demonstrado no primeiro capítulo, o município apresenta uma centralidade pouco desenvolvida com carências de serviços, em quantidade e qualidade, para atender à população residente no município, além de um *déficit* de espaços públicos para encontros da população. A sua rápida conversão em nova fronteira de expansão dos investimentos imobiliários não foi acompanhada por uma expressiva implantação de novos serviços de consumo, e parte dessa carência, no caso dos principais loteamentos fechados, é suprida pela oferta de alguns serviços intramuros (alguns indicados no quadro 5)

Embora os loteamentos e condomínios fechados apresentem diferentes características, no que se refere ao padrão dos imóveis e nível de renda do público consumidor, o apelo publicitário enfatiza, de uma maneira geral, atributos semelhantes. Nas ilustrações a seguir também são apresentados dois *fôlderes* que integram o material de divulgação de condomínios fechados no município. Eles também associam as residências em condomínios a natureza, conforto e segurança.



FIGURAS 27 e 28: Materiais de divulgação de dois condomínios fechados de Eusébio.
 Fonte: material coletado com corretores imobiliários que atuam no município.

O incorporador da Construtora Victor, ao relatar sobre o perfil dos clientes que buscam moradias nos condomínios fechados no Eusébio, indica que:

Quem vem comprar imóveis aqui no Eusébio, está buscando por ‘área’, porque o metro quadrado aqui é mais barato, busca qualidade de vida porque aqui você tem uma área que não tem poluição sonora, e em franco desenvolvimento. Então o pessoal que vem pra cá, tá buscando qualidade de vida.

Conforme indicaram os incorporadores que implantaram condomínios fechados no município, em suas entrevistas, a demanda por imóveis no Eusébio é formada, sobretudo por moradores do núcleo metropolitano, que buscam no Eusébio residências amplas com preços inferiores aos de Fortaleza, transformando o município em uma espécie de “cidade dormitório” para os novos grupos que residem nos imóveis implantados. A citação abaixo, do representante da Home Investimentos Imobiliários sobre o perfil dos moradores de condomínios fechados no Eusébio, esclarece que, mesmo com o recente desenvolvimento econômico do município, com a implantação de novas empresas, a maioria dos compradores de imóveis no Eusébio residiam em Fortaleza:

São poucos os clientes que trabalham aqui no Eusébio, nas empresas que atuam aqui, como a Synapse. É um percentual pequeno. A maioria são pessoas que moravam em Fortaleza, que trabalham em Fortaleza e tem sua vida toda em Fortaleza, porque hoje nós não temos infraestrutura no Eusébio, não tem lazer, não tem shopping, mas o acesso é muito bom, tanto pela CE-040 quanto pela BR-116.

Embora tenha ocorrido uma constante variação nos preços dos imóveis

residenciais no município, pode-se dizer que as unidades dos condomínios fechados possuem atualmente uma variação de preços entre R\$200.000 à R\$400.000, ou seja, destinadas a segmentos de média renda. Entretanto podem ser encontradas casas em condomínios com preços acima de R\$ 600.000. O quadro 6 apresenta um grupo de cinco novos empreendimentos lançados entre 2010 e 2011:

QUADRO 6: Eusébio: preço dos condomínios fechados lançados entre 2010 e 2011

CONDOMÍNIO	ÁREA CONSTRUIDA EM M ²	PREÇO MÉDIO*	PREÇO DO M ²	SEGMENTO DE RENDA
Vila Toscana	111	R\$220.000	R\$1.881	Média
Victor I	274	R\$664.737	R\$2.426	Alta
Grand Jardins	134	R\$241.200	R\$1.798	Média
Bosque das Palmeiras	145	R\$275.500	R\$1.900	Média
Vancouver	226	R\$413.270	R\$1.828	Média
Nature Village	143	R\$ 425.000	R\$ 2.972	Média

Fonte: pesquisa direta com as empresas.

*Preço de lançamento.

Mesmo ocorrendo diferenças no tamanho das unidades, no tipo de materiais de construção utilizados, estes empreendimentos apresentam, de uma maneira geral, arquiteturas e até mesmo cores muito semelhantes. A diferenciação de preços tende a ocorrer, sobretudo, em virtude do tamanho da área privativa das unidades. Obviamente, a localização dentro do município também pode exercer influências, embora esse tipo de empreendimento possua certa autonomia em relação ao entorno imediato.

Os mapas 5 e 6 apresentam a distribuição de 44 condomínios e dos loteamentos fechados identificados no município. Os condomínios com obras já concluídas são classificados a partir da criação de uma tipologia que os diferencia pelo tamanho da área construída das unidades residenciais. Conforme indicam os mapas 6 e 7 e o quadro 7, a maioria dos condomínios fechados apresenta unidades acima de 100m².

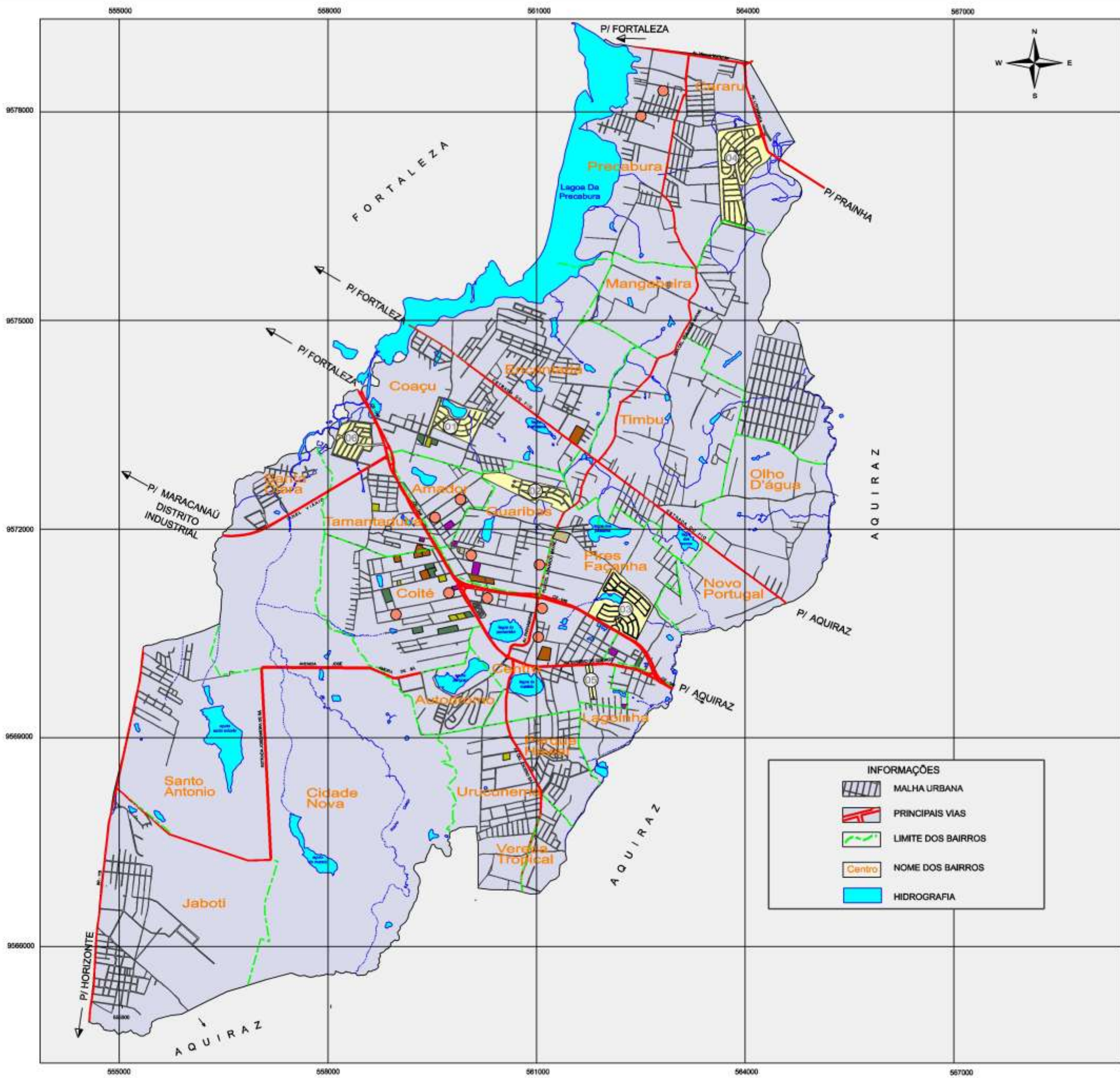
Desse modo, verifica-se que a maioria das unidades em oferta apresenta tamanhos bem superiores aos condomínios dos empreendimentos verticalizados das áreas valorizadas do setor centro-leste de Fortaleza. A pesquisa de Bernal (2004) indicou que, em Fortaleza, as principais incorporadoras do setor imobiliário tinham como produto principal apartamentos com área média entre 60m² e 80m², voltados para segmentos de média renda como também para investidores, sobretudo estrangeiros, nas proximidades da orla marítima e bairros

próximos.

Em Eusébio, além de buscar moradias com características diferentes das ofertas imobiliárias dos bairros valorizados da capital, e a menores preços que nas suas áreas nobres, alguns compradores de imóveis também visam sua aquisição como investimento. Segundo os incorporadores entrevistados, em torno de 20% a 30% dos compradores dos condomínios são investidores. Segundo o gerente de novos negócios da BSPAR/Compacta:

a maioria que compra imóveis no Eusébio é para residência, embora o investimento esteja muito aliado. Pelo menos a maioria que compra casas no município, compra tanto para morar, como também com a certeza de que podem ganhar dinheiro nelas, agora quanto ele vai ganhar quando for vender é outra história.

Em virtude da acelerada elevação dos preços dos imóveis ao longo da década, a compra dos imóveis como investimento certamente teve um forte impulso, conforme será indicado no tópico a seguir.



Universidade Federal do Ceará
 Centro de Ciências
 Mestrado em Geografia

Linha de Pesquisa: Natureza, Campo e Cidade no Semi-Árido
 Dinâmica Ambiental do Nordeste Brasileiro

Mapa: Eusébio - Localização e Características dos Condomínios

Título: Expansão Metropolitana e Dinâmica Imobiliária:
 O Município de Eusébio no contexto da Região Metropolitana
 de Fortaleza - RMF.

Aluno: Cleiton Marinho Lima Nogueira
 Orientador: Prof. Dr. José Borzacchiello da Silva.

LEGENDA

(Tamanho aproximado das unidades residenciais)

- Condomínios com unidades de até 100m²
- Condomínios com unidades acima de 100m² até 150m²
- Condomínios com unidades acima de 150 m² até 200m²
- Condomínios com unidades acima de 200m² até 250m²
- Condomínios com unidades acima de 250² até 300m²
- Condomínios em construção

Loteamentos Fechados

- 01 - Loteamento Quintas do lago.
- 02 - Loteamento Quintas das Fontes.
- 03 - Loteamento Alphaville Eusébio.
- 04 - Loteamento Alphaville Fortaleza.
- 05 - Loteamento Vivendas do Ramalhete.
- 06 - Loteamento Jardim Ibiza.



Fontes

Elaborado com Base Cartográfica da Prefeitura Municipal do Eusébio

Elaboração: FRANCISCO LIZANDRO PONCIANO GOMES
 CLEITON MARINHO LIMA NOGUEIRA

2011

558000

561000

564000

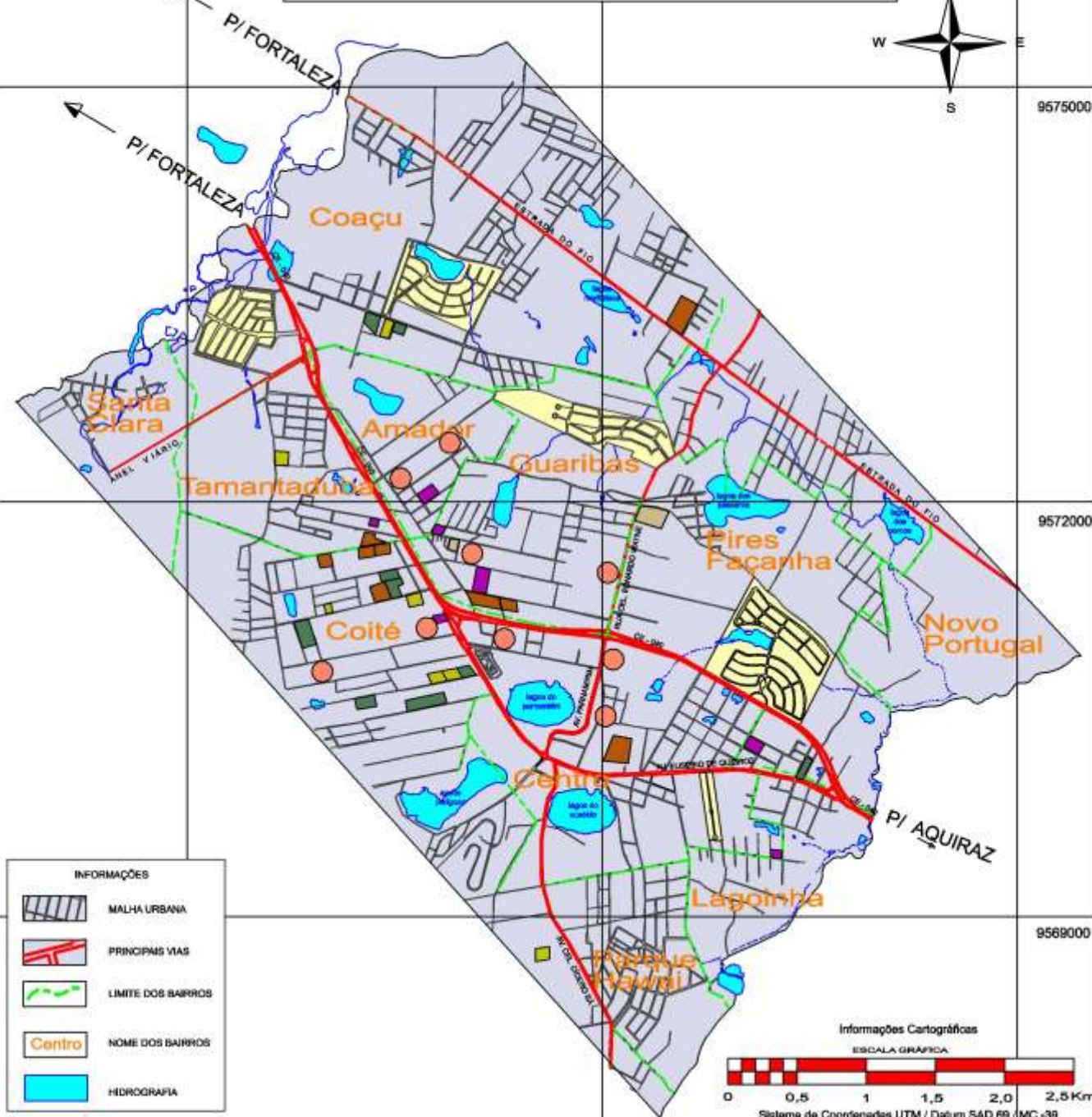
RECORTE: Condomínios em Eusébio - Ce



9575000

9572000

9569000



INFORMAÇÕES

-  MALHA URBANA
-  PRINCIPAIS VIAS
-  LIMITE DOS BARRIOS
-  NOME DOS BARRIOS
-  HIDROGRAFIA

Informações Cartográficas

ESCALA GRÁFICA



Sistema de Coordenadas UTM / Datum SAD 69 / MC -98

LEGENDA

(Tamanho aproximado das unidades residenciais)

-  Condomínios com unidades de até 100m²
-  Condomínios com unidades acima de 100m² até 150m²
-  Condomínios com unidades acima de 150m² até 200m²
-  Condomínios com unidades acima de 200m² até 250m²
-  Condomínios com unidades acima de 250m² até 300m²
-  Condomínios em construção
-  Loteamentos Fechados

Universidade Federal do Ceará
Centro de Ciências
Mestrado em Geografia

Linha de Pesquisa: Natureza, Campo e Cidade no Semi-Árido

Dinâmica Ambiental do Nordeste Brasileiro

Mapa: Eusébio - Localização e Características dos Condomínios

Título: Expansão Metropolitana e Dinâmica Imobiliária:
O Município de Eusébio no contexto da Região Metropolitana de Fortaleza - RMF.

Aluno: Cleiton Marinho Lima Nogueira
Orientador: Prof. Dr. José Borzacchiello da Silva.

Localização da Área de Estudo



Fontes

Elaborado com Base Cartográfica da Prefeitura Municipal de Eusébio

Elaboração: FRANCISCO LIZANDRO PORGIANO GOMES

CLEITON MARINHO LIMA NOGUEIRA

2011

QUADRO 7: Características dos condomínios implantados em Eusébio

EMPREENHIMENTO	ANO DE LANÇAMENTO	ENDEREÇO (RUA/LOCALIDADE)	REALIZAÇÃO	Nº DE CASAS	TAMANHO APROXIMADO DAS UNIDADES	PREÇO DE LANÇAMENTO R\$
Aldeia dos Ventos	2002	Estrada do Fio/Encantada	-	18	300	-
Atlantis	2006	Av. José Moraes de Almeida/Coaçu	Atlantis Empreendimentos	45	215	-
Bosque das Palmeiras*	2011	Rua Vicente Leitão/ Centro	Home Investimentos Imobiliários S/A	30	145	275.500
Bosque das Vindeiras	2005	Rua Maria Teixeira/Centro	Home Investimentos Imobiliários S/A	29	225	270.000
Brisas do Eusébio*	2010	Rua Acilon Gonçalves Pinto/Guaribas	-	14	130	-
Bugavília Boulevard	2008	Rua São Mateus/Centro	Bugavília Investimentos	44	130	160.000
Estação Verde	2005	Rua Antonio Sá e Silva/Coité	-	12	260	-
Fiori di Campi*	2011	Rua Manoel Gomes/ Amador	-	25	101	-
Garden Condominium	2008	Av. Nossa Senhora de Nazaré/Coité	Acil Incorporação/Construção Castor	12	180	215.142
Germana Gurgel III	2010	Rua Alameda das Américas/Coaçu	DCH Construções e Empreendimentos	16	173	-
Grand Boulevard	2005	Av. Euzébio de Queiroz/ Centro	Compacta Engenharia	14	225	210.000
Grand Classic	2004	Rua Alameda das Américas/Coaçu	Compacta Engenharia	20	205	220.000
Grand Imperial	2008	Rua Antônio Sá e Silva/Coité	Compacta Engenharia	12	300	350.000
Grand Jardins	2010	Av. Eusébio de Queiroz/Alto Alegre	Simplex/ Construção Compacta Engenharia	43	134	241.200
Grand Maison	2006	Rua Nossa Senhora de Nazaré/Centro	Compacta Engenharia	12	255	263.000
Grand Parc	2004	Av. Eusébio de Queiroz/Coaçu.	Compacta Engenharia	12	146	155.000
Grand Place	2005	Rua Antônio Sá e Silva/Coité	Compacta Engenharia	12	270	280.000
Grand Plaza	2006	Rua José Amora Sá/ Coité	Compacta Engenharia	20	170	162.000
Grand Quartier	2007	Rua José Amora Sá/Coité	Compacta Engenharia	20	175	230.000
Grand Village	2003	Av. Nossa Senhora de Nazaré/Coité	Compacta Engenharia	14	191	180.000
Green Maison	2006	Rua José Bento/Amador	Plano Construções	44	150	-

Fonte: pesquisas com incorporadoras e trabalhos de campo e sites das incorporadoras.

*Empreendimentos lançados, porém não concluídos até a data final desta pesquisa.

QUADRO 7: Características dos condomínios implantados em Eusébio

EMPREENHIMENTO	ANO DE LANÇAMENTO	ENDEREÇO (RUA/LOCALIDADE)	REALIZAÇÃO	Nº DE CASAS	TAMANHO APROXIMADO DAS UNIDADES	PREÇO DE LANÇAMENTO RS
Isla Verde	2007	Rua Antonia Sá e Silva/Tamatanduba	MVR Brasil	12	280	292.875
Le Betulle	2005	Rua Pacajus/Urucunema	APIFIN	20	175	178.000
Merano Residence	2009	Rua Guaramim/Lagoinha	Mercurius Engenharia	16	120	200.000
Nature Village*	2011	Av. Parnamirim/ Centro	Fibra/Placic	47	176	425.000
Palm Ville*	2009	Rua Santa Marta/ Precabura	Triade	26	180	-
Tropical Residence	2008	Rua Acilon Gonçalves Pinto/Guaribas	-	18	90	-
Vancouver*	2010	Rua Ricardo Pires Cardoso/Coité	GME Engenharia	22	226	426.420
Varandas do Eusébio	2005	Rua José Amora Sá/Coité	-	15	211	-
Victor I*	2011	Rua Santa Cecília/Guaribas	Construtora Victor	22	274	665.000
Vila de Fiori	2007	Rua Judith Martins/Tamataduba	BLP Construtora LTDA	22	170	190.000
Vila do Lago*	2010	Rua Xareu/ Precabura	MARKCORP/ Construção A&M	24	170	-
Vila Morena	2005	Rua Mário Perdigão Bastos/Centro	Porto Brasil	26	270	-
Vila Murano Residence	N.I	Rua Acilon Gonçalves Pinto/Guaribas	-	11	145	-
Vila Paradiso	2005	Rua Raimundo Guimarães/Coité	BLP Construtora LTDA	18	190	212.000
Vila Toscana*	2011	Santa Cecilia/Centro	Mercurius Engenharia	70	111	220.000
Villa Fortuna	2009	Rua Santa Cecilia/Pires Façanha	Mercurius Engenharia	94	94	180.000
Village Algarve	2003	Tv. Rossana. 70/Guaribas	Construtora Guia	20	350	-
Village Maison*	2011	Rua Manuel Gomes/Amador	Plano Construções	16	96	-
Village Sevilha	2001	Tv. Rossana. 75/Guaribas	Construtora Guia	12	300	-
Village Verona	2000	Rua Antônia Sá e Silva/Coité	Construtora Guia	14	220	-
Villagio	2009	Rua Luiz Pio Campina/Coité	Romero Empreendimentos	11	106	180.000
Vivaldi	N.I	Rua Jerusalém/Coité	Sol Construção e Incorporação	21	250	-

Fonte: pesquisas com incorporadoras e trabalhos de campo e sites das incorporadoras.

*Empreendimentos lançados, porém não concluídos até a data final desta pesquisa.

4.4 Variação no preço dos imóveis – vantagens para especulação em Eusébio?

Conforme nos esclareceram as contribuições teóricas de Harvey (1980), citadas no capítulo 3, o solo e suas benfeitorias, além de constituírem necessidades humanas, possuem diferentes e numerosos usos, não mutuamente excludentes. Entre os principais usos dos imóveis está a possibilidade de empregá-los como meio para aumentar riquezas. Nesse sentido, ao repassar o título de propriedade de um imóvel, seja uma casa em um condomínio ou uma parcela de terra em um loteamento fechado, os incorporadores imobiliários também estão repassando o direito, aos novos proprietários, de utilizarem esses imóveis para fins especulativos, em busca de ganhos econômicos.

Nesse contexto, os empreendedores imobiliários, ao lançarem novos imóveis, buscam convencer os seus potenciais compradores da rentabilidade de seu investimento, e da facilidade que terão os novos proprietários em comercializá-lo, caso seja necessário. Grosso modo, os empreendedores que atuam em Eusébio utilizam veículos de comunicação para anunciar o sucesso e a alta velocidade das vendas dos produtos imobiliários recém lançados.

Os anúncios são realizados de diversas maneiras, incluindo cadernos especiais e compra de espaços nos jornais e televisões, ou matérias nos cadernos de economia (ver exemplos nos anexos). As publicações objetivam elevar expectativas nos compradores sobre os possíveis retornos dos seus investimentos em imóveis.



ILUSTRAÇÃO 28: Muro do canteiro de obras de um condomínio da Home Investimentos. Em destaque a porcentagem dos imóveis já vendidos.
Fonte: Nogueira (2011).

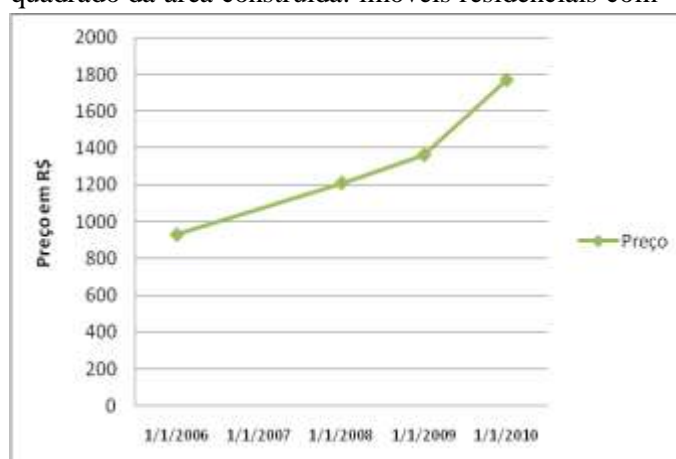


ILUSTRAÇÃO 29: Folder do loteamento fechado Vivendas do Ramalhete. A porcentagem de lotes já comercializados é colocada em destaque. Fonte: Nogueira (2011).

De uma maneira geral, pode-se dizer que os imóveis tendem a elevar gradativamente seus preços, ao longo do tempo, seja pelo crescimento da demanda, ou pelas transformações espaciais do entorno (criação de externalidades positivas), que agregam novos valores a esses imóveis. Com o “aquecimento” do setor imobiliário na RMF, sobretudo em virtude das facilidades do acesso ao crédito, e a intensificação da produção imobiliária em Eusébio ao longo da década de 2000, a aquisição de imóveis no município tornou-se um investimento rentável para investidores individuais, corretores, empresas imobiliárias e/ou famílias em busca de aplicações para seus recursos financeiros.

A análise dos dados fornecidos pelo SIDUSCON-CE permite perceber que, nos últimos anos (2006-2010), ocorreu uma vertiginosa elevação no preço do metro quadrado de imóveis residenciais no Eusébio.

GRÁFICO 8: Eusébio: preço médio do metro quadrado da área construída: imóveis residenciais com



Fonte: SINDUSCON-CE. Valores referentes ao mês de janeiro, dos anos de 2006/2008/2009/2010.

Conforme indica o gráfico 8, o preço do metro quadrado dos imóveis residenciais, que em 2006 estavam em torno de R\$928,00, no ano de 2010, tiveram um crescimento de, aproximadamente, 90%, chegando ao valor de R\$1.769,00. O início do ano de 2011 indicou uma tendência de crescimento ainda maior, já que os valores médios dos imóveis lançados chegaram a R\$2.289,00 o metro quadrado.

Podemos citar como exemplo da rápida elevação dos preços dos imóveis no município, um condomínio lançado no ano de 2007, cujas primeiras unidades foram comercializadas com preço em torno de R\$190.000,00. Já no ano de 2010, as unidades no

mesmo condomínio apresentavam valores de R\$340.000,00¹¹⁰ (no mercado secundário). Os compradores dos imóveis, no ano de 2007, certamente foram beneficiados pela tendência de elevação do preço de seus imóveis.

Em alguns casos, antes da conclusão da obra, mediante o crescimento da demanda, o incorporador pode controlar a velocidade de vendas, elevando o preço, conforme indica a citação do representante da Construtora Victor:

Geralmente, somos nós que controlamos a velocidade de venda, se a gente vir que as vendas estão muito aceleradas, nós ajustamos o preço em um patamar para diminuir a velocidade, assim a gente tem condições de vender o imóvel no decorrer da obra, sempre visando a maximizar nosso lucro.

Uma rápida elevação do preço também é verificada nas unidades dos loteamentos fechados no município: os lotes do Alphaville Eusébio, lançados em 2005, a um preço de R\$185,25 o m² (*O Povo*, Mercado, 01/11/2005), já são encontrados dos sites de imobiliárias disponíveis a R\$375,00/m²¹¹¹, uma valorização de 102%.

Nesse contexto, a alteração do preço dos imóveis, certamente, constitui-se um estímulo para a compra dos novos produtos imobiliários no município como investimento. Tal fenômeno pode ajudar na interpretação de alguns dados sobre a ocupação de imóveis no Eusébio, revelados pelo último censo. Entre os anos de 2000 e 2010, o município mais do que duplicou o número de novos domicílios permanentes (gráfico 9).

Obviamente, além da dinâmica imobiliária voltada para grupos de média e alta renda, deve-se considerar o crescimento dos postos de trabalho nas indústrias e empresas de serviços, que tem atraído uma população de menor poder aquisitivo. Entretanto, não é apenas o número elevado de novos domicílios que tem chamado a atenção, mas o número de imóveis não ocupados, que chega a atingir uma quantidade de 3.023. Desses imóveis, 1.294 (8, 2% do total) encontram-se totalmente vagos, e o restante foi indicado como imóvel de uso ocasional. A elaboração do mapa 8, com a proporção de domicílios vagos por setores censitários¹¹², indicou que nas proximidades da CE-040, nos bairros de Coité, Tamatanduba, Centro e Pires Façanha encontra-se a maior proporção de imóveis vagos, ou seja, não utilizados. Nesses

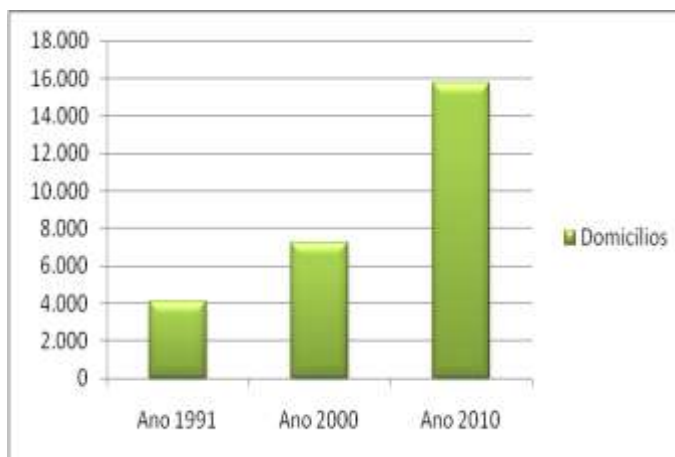
¹¹⁰ A realização da comparação entre os valores foi realizada entre o preço de lançamento, levantado na própria construtora (BLP) e o preço indicado nos jornais, no mês de janeiro de 2010.

¹¹¹ Pesquisa realizada com a imobiliária com lotes disponíveis, no site danielmoura.com.br, em junho de 2011.

¹¹² Setores censitários são unidades territoriais definidas pelo IBGE para o trabalho de recenseamento. Compreende quadras urbanas e/ou áreas rurais.

bairros, encontra-se a maior concentração de condomínios fechados do município.

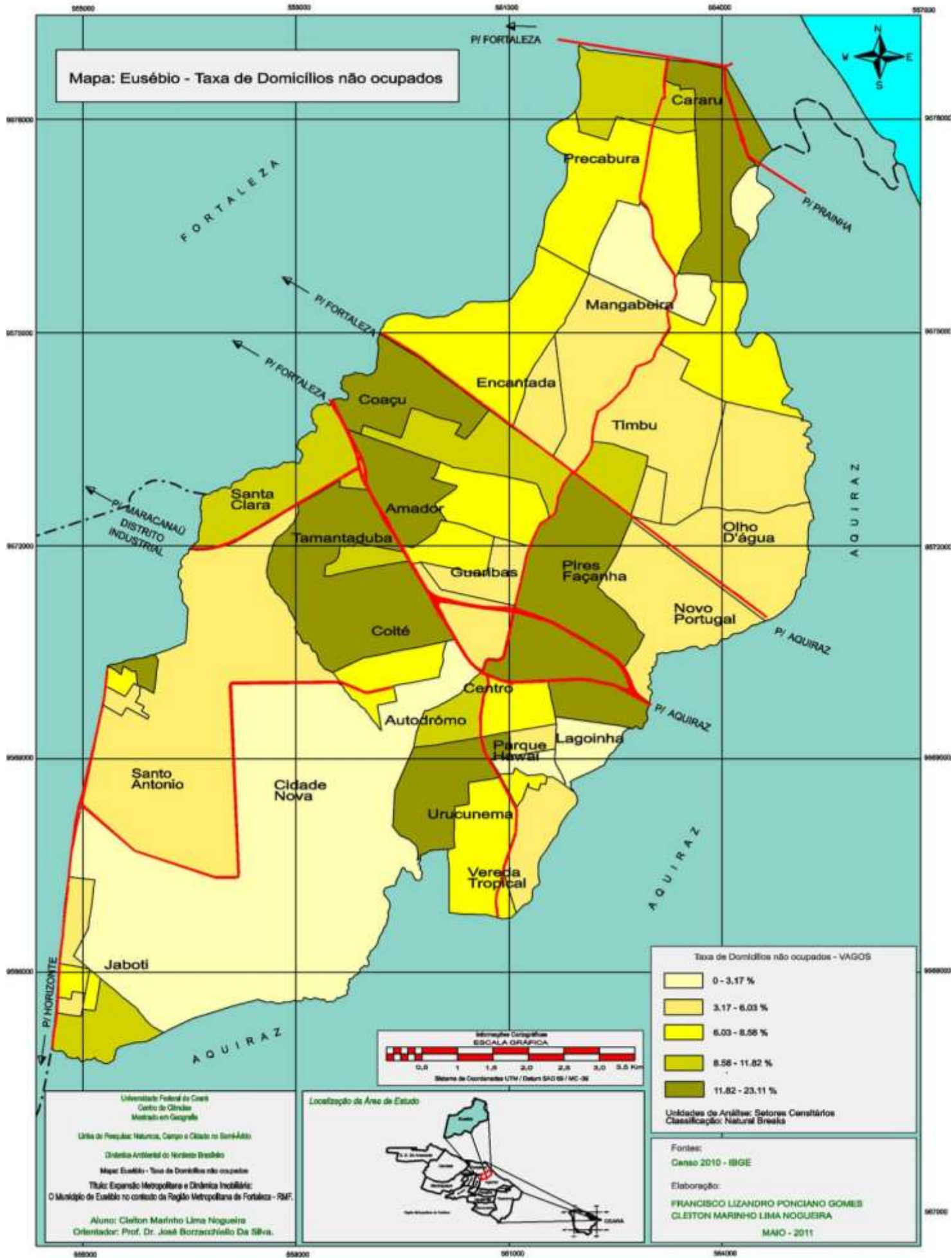
GRÁFICO 9: Eusébio: número de domicílios



Fonte: IBGE – Censos demográficos 1991/2000/ 2010.

O número elevado de imóveis desocupados nesses setores certamente não indica um abandono dos imóveis por parte dos seus proprietários, mas sua retenção como investimentos, já que grande parte dos imóveis tem apresentado uma progressiva elevação do seu preço. Nesse contexto, percebe-se que não somente os interesses econômicos de incorporadoras têm provocado transformações espaciais no município, mas os interesses pecuniários daqueles que buscam imóveis no Eusébio como alternativas para seus investimentos certamente contribuem para tais transformações.

Mapa: Eusébio - Taxa de Domicílios não ocupados



Universidade Federal do Ceará
Centro de Ciências
Mestrado em Geografia

Linha de Pesquisa: Natureza, Espaço e Cidade no Semi-Árido

Dinâmica Ambiental do Nordeste Brasileiro

Mapa: Eusébio - Taxa de Domicílios não ocupados

Título: Expansão Metropolitana e Dinâmica Inicialista:
O Município de Eusébio no contexto da Região Metropolitana de Fortaleza - RMF.

Aluno: Cleiton Marinho Lima Nogueira
Orientador: Prof. Dr. José Borzacchiello Da Silva.

Localização da Área de Estudo



5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir das indagações iniciais, propostas como eixos norteadores da pesquisa, apresentam-se as considerações finais sobre o processo de expansão metropolitana de Fortaleza em direção a Eusébio, associada à recente dinâmica imobiliária instalada no município. Inicialmente, a análise partiu do pressuposto de que as recentes transformações socioespaciais que ocorrem em Eusébio não podem ser interpretadas como fenômenos isolados e desvinculadas das transformações que ocorrem em escalas mais amplas. Com esse argumento, a investigação empreendida teve como ponto de partida a compreensão da forma de inserção de Eusébio na escala da Região Metropolitana de Fortaleza (RMF). Seguindo esse objetivo, foram indicadas as transformações ocorridas na RMF nos últimos anos, em um período de globalização e redefinição de papéis dos governos locais na montagem de estratégias de desenvolvimento econômico e busca da atração de capitais privados.

Tais transformações refletiram em tendências de desconcentração e redistribuição de investimentos públicos e privados, como também sobre a redistribuição demográfica na RMF, seguindo uma orientação Fortaleza-Municípios Periféricos. Esse movimento sugere a expansão do tecido urbano-metropolitano em direção a territórios municipais situados próximos à cidade polo, estreitando as articulações espaciais e socioeconômicas entre alguns municípios e a cidade polo. Em paralelo, ocorreu o fortalecimento do papel de comando de Fortaleza na hierarquia urbana do Estado. A capital permanece concentrando riquezas e as principais funções de sua região metropolitana (administrativa, jurídica, fiscal, financeira, gestão, prestação de serviços) confirmando a permanência de uma forte assimetria do sistema urbano cearense, e as disparidades sociais, econômicas e espaciais entre os municípios da RMF, indicadas nas desigualdades dos indicadores socioeconômicos da região.

Através da apresentação de quatro vetores, foi possível apresentar a caracterização das diferentes tendências de expansão metropolitana na RMF. Esses vetores indicaram justaposição de diferentes temporalidades e espacialidades na expansão territorial da metrópole, indicando dois momentos importantes dessa expansão. Os vetores de expansão oeste e sudoeste (sobretudo os município de Caucaia e Maracanaú) surgiram em um período em que a força e ação do governo federal buscavam impulsionar o desenvolvimento econômico através da implantação de indústrias, concomitante à ação de organismos

governamentais como o BNH, principal agente na construção de grandes conjuntos habitacionais nos municípios periféricos. Portanto, foram resultados da ação planejadora e centralizadora do Estado. Esses municípios ainda preservam um alto grau de articulação e complementaridade entre funções com Fortaleza.

Em um segundo momento (década de 1990), os governos estaduais e municipais, em ações sinérgicas, também passaram a atrair investimentos industriais nos vetores de expansão sudeste (sobretudo nos municípios de Horizonte e Pacajus). Em paralelo, ocorreu o crescimento das atividades turísticas e imobiliárias, concentradas, sobretudo no setor leste-sudeste (Eusébio e Aquiraz), forjando um vetor de expansão impulsionado pela força dos setores imobiliários turístico (*resorts* e hotéis e casas de veraneio) e residencial (loteamentos e condomínios fechados).

Note-se que a expansão metropolitana ainda ocorre de maneira eminentemente compacta, em que os municípios mais próximos a Fortaleza apresentam o maior grau de integração com a cidade polo, ocorrendo um crescimento extensivo da malha urbana-metropolitana de Fortaleza em um padrão “mancha de óleo”. Entretanto, nos últimos anos, as atividades turísticas têm contribuído para a expansão da metrópole de maneira mais difusa e incorporando núcleos urbanos situados a dezenas de quilômetros, paralelos ao litoral, assim como as atividades industriais e portuárias integram a dinâmica metropolitana de municípios mais distantes como Horizonte e Pacajus e São Gonçalo do Amarante.

O distrito de Eusébio, situado a leste/sudeste de Fortaleza, caracterizava-se, até o final da década de 1990, especialmente, por possuir atividades de veraneio e lazer desenvolvidas em seu território; por constituir-se uma importante rota de passagem para as praias do litoral leste; e pela presença de uma importante indústria de pastifícios relativamente isolada do restante do seu território (ao sul de Eusébio, às margens da BR-116).

Após a emancipação do município de Aquiraz e implantação de uma nova prefeitura, na década de 1990, Eusébio passou por um acelerado processo de transformações socioespaciais. O fato de ser um município recém-criado, com uma fraca identidade própria, e contíguo à cidade de Fortaleza, somado à grande disponibilidade de terras vagas ou utilizadas em atividades de veraneio, tornou o Eusébio um município com virtualidades favoráveis à utilização do seu território para a implantação de diversos investimentos privados e inovações

imobiliárias (entre essas grandes investimentos imobiliários).

As ações do poder público municipal e estadual (mediante a política de atração de investimentos privados baseados na “guerra fiscal”) contribuíram para a atração, para o município, de indústrias e empresas do setor de serviços (sobretudo segurança armada) que desenvolvem suas atividades aproveitando as vantagens da grande aglomeração formada por Fortaleza (principal foco do seu mercado consumidor).

A partir do início da década de 2000, ocorre crescimento extensivo das ofertas de imóveis residenciais, voltados para segmentos de média e alta renda, a sudeste de Fortaleza, extrapolando os limites da capital e incorporando Eusébio como uma nova fronteira para implantação de investimentos imobiliários residenciais. A ação do poder público que, seguindo uma lógica de investimentos em infraestrutura para acessibilidade ao litoral leste, contribuiu para o melhoramento do acesso a Eusébio através da implantação da *Rodovia do Sol Nascente* (final da década de 1990), favorecendo a contiguidade entre Fortaleza e o município, e contribuindo para a formação de um ambiente favorável à expansão das ofertas residenciais em Eusébio.

A legislação municipal, pouco restritiva no que se refere à implantação de investimentos imobiliários (se comparada a Fortaleza), associado às tendências de crescimento da metrópole, tornou o Eusébio o local mais propício para a implantação de loteamentos e condomínios fechados. Da mesma forma, o preço inferior das terras em Eusébio e a implantação de grandes investimentos imobiliários no setor leste sudeste da RMF, entre eles loteamentos fechados, contribuíram para uma redefinição da imagem do município, o qual passou a ser anunciado nos jornais locais como “a nova fronteira imobiliária” possuidora de atributos ideais para famílias que buscam morar com conforto e qualidade de vida, e distanciarem-se dos problemas de Fortaleza. Tal discurso assemelha-se aos propagados em diversos empreendimentos lançados em municípios periféricos de várias metrópoles em todo o Brasil, e também na América Latina, a partir do final do século XX, e indicam o fortalecimento das novas formas de autosegregação nos espaços metropolitanos das metrópoles da América do Sul. Em alguns casos, empreendimentos implantados na periferia das metrópoles latino-americanas estão associados à crescente presença de capitais internacionais no setor de imóveis, como indicam diversas as pesquisas existentes sobre o tema.

Conforme detectado a partir dos dados coletados junto à prefeitura do município e às incorporadoras, foi ao longo da década de 2000, sobretudo após o ano de 2005 que ocorreu uma grande concentração de novos investimentos imobiliários em Eusébio. Até a finalização desta pesquisa, o município possuía em seu território seis loteamentos fechados e aproximadamente 44 condomínios residenciais horizontais, concentrados, sobretudo nas proximidades da rodovia CE-040.

A pesquisa junto a empresas incorporadoras imobiliárias que atuam em Eusébio indicou que, ao contrário do período em que a dinâmica imobiliária do município estava vinculada à venda de lotes não edificadas para construção de sítios ou moradias permanentes (anterior a década de 2000), as novas empresas que atuam no município não possuem origem exclusivamente local. As empresas nacionais Alphaville e FGV se articularam a empresários locais para o lançamento de seus loteamentos fechados, enquanto investidores portugueses do setor imobiliários também anunciaram a implantação de grandiosos investimentos imobiliários no município, através de fundos de investimento. No que tange à produção de condomínios fechados, a maioria das incorporadoras/construtoras possui origem local e atua com capitais próprios para a construção de novos empreendimentos. Em sua maioria, essas incorporadoras já atuavam em Fortaleza e elegeram o Eusébio para a implantação de seus investimentos, em virtude da saturação e elevação do preço dos terrenos passíveis de serem incorporados nos municípios, sobretudo nos setores centro-leste e sudeste de Fortaleza, onde estão concentradas as ofertas imobiliárias voltadas para segmentos de média e alta renda da capital.

A conjuntura favorável ao setor imobiliário em nível nacional, impulsionada pelo aumento e facilidade de créditos para o setor, associados à elevação do nível de renda da população e a sua estabilidade econômica, contribuiu para a aceleração da absorção de parcelas do espaço de Eusébio para a construção de novos imóveis em condomínios fechados, favorecendo a expansão metropolitana via mercado imobiliário residencial. Nas entrevistas com incorporadores/construtores, a expansão do crédito, sobretudo nos últimos cinco anos, foi indicada como um dos principais fatores do crescimento das ofertas imobiliárias em Eusébio.

O recente “aquecimento” do setor imobiliário favoreceu a elevação do preço dos imóveis e terrenos em Fortaleza, e com a facilidade do crédito imobiliário (público e privado) muitas incorporadoras passaram a investir em novos imóveis nas tipologias condomínios e

loteamentos fechados nos municípios periféricos à capital, incluindo Maracanaú, Cascavel e Itaitinga, nesses municípios os imóveis estão voltados para um público que o mercado intitula “segmento médio e popular”. Já Eusébio constitui-se o preferencial para a implantação de novos produtos imobiliários voltados para a população com maior poder aquisitivo.

Em Eusébio, a implantação de condomínios e loteamentos fechados tem como objetivos atrair uma demanda que busca imóveis a preços inferiores aos dos setores centro-leste (que continuam recebendo empreendimentos verticalizados), para aquisição de residências unifamiliares, com maior disponibilidade de área construída em condomínios e com controle de acessos e aparatos de segurança.

Contraditoriamente, a segurança e usos exclusivos, um dos principais atributos oferecidos pelos novos imóveis nas estratégias de *marketing*, não tem se confirmado como características dos imóveis implantados em Eusébio. As frequentes notícias da presença de quadrilhas especializadas em assaltos a sítios e condomínios fechados confirmam que, assim como as atividades de incorporação imobiliária e outros investimentos privados que migraram para o município na última década, a violência, que também possui um caráter difuso, cresceu em Eusébio, revelando a vulnerabilidade destes empreendimentos à ação de quadrilhas armadas. Pode-se, inclusive, especular que o próprio isolamento do entorno, e o pouco uso das ruas e das calçadas como locais de encontro e sociabilidade (tendência verificada onde ocorre implantação de condomínios) favoreceram a ação dessas quadrilhas.

No eixo formado pela rodovia CE-040 e proximidades, os novos empreendimentos imobiliários localizam-se, em muitos casos, próximos a empresas de serviços, residências de populações com menor poder aquisitivo (incluindo conjuntos habitacionais), sítios e terrenos desocupados (em *pousio* social). Tal fato tem contribuído para o enfraquecimento dos laços sócio-territoriais e fragmentação no município.

A migração dos investimentos imobiliários residenciais voltados para segmentos de média e alta renda não foi seguida de um crescimento do comércio no município, ocorrendo ainda grande dependência dos serviços de Fortaleza, o que revela que as novas ofertas residenciais no município ainda não desempenham um papel relevante para o desenvolvimento do comércio no município, ratificado pela presença de uma débil centralidade em seu território, com presença de poucos estabelecimentos comerciais. Nesta

conjuntura, os moradores de Eusébio ainda preservam uma forte dependência dos serviços das centralidades de Fortaleza, notadamente a centralidade de Messejana (com comércio mais popular) e da Washington Soares (com *shopping centers* e lojas com artigos de luxo).

Eusébio ainda dispõe de muitos terrenos que podem ser utilizados para projetos imobiliários, incluindo os terrenos da Cidade Nova, localizados ao sul do município e onde se prevê a construção de um empreendimento imobiliário inovador, para os padrões do setor, na RMF. A presença de lotes vazios, fruto da especulação com terrenos no município, que desde meados do século XX já apresentava sua relevância como reserva de valor, deve favorecer a intensificação da implantação de novos investimentos imobiliários e, pelo menos em médio prazo, às tendências de elevação nos preços dos imóveis no município.

Nesse sentido, observa-se que a acelerada transformação do espaço intramunicipal de Eusébio e o aumento da sua articulação espacial com Fortaleza torna necessária a implantação de ações governamentais visando ao planejamento e enfrentamento de problemas em uma escala supramunicipal para que, junto à expansão metropolitana contemporânea, se desenvolva um menor desequilíbrio entre serviços, centros de trabalho, equipamentos sociais e lugares de sociabilidade e convívio, assim como um maior equilíbrio na utilização do seu território, objetivando inclusive a preservação ambiental e evitando uma expansão predatória.

REFERÊNCIAS

- ABRAMO, P. A Cidade COM-FUSA: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais** (ANPUR), v. 5, p. 12-32, 2008.
- ACCIOLY, V. M. **Planejamento, planos diretores e expansão urbana**: Fortaleza 1960-1992. 2008. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal da Bahia, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2008.
- AMORA, Z. B.; GUERRA, Eliana Costa. Mobilidades: por uma releitura do urbano na contemporaneidade. In: IX Simpósio Nacional de Geografia Urbana: Cidades, Territorialidades, Sustentabilidade e Demandas Sociais, 2005, Manaus. **Anais do IX Simpósio Nacional de Geografia Urbana**, 2005.
- AMORA, Z. B. O espaço urbano cearense: breves considerações. In: AMORA, Z. B. (org.). **O Ceará: enfoques geográficos**. Fortaleza: FUNECE, 1999.
- AMORA, Z. B. Indústria e espaço no Ceará. In: SILVA, José B. da; DANTAS, E. W. C.; CAVALCANTE, T. C. (orgs). **Ceará: novo olhar geográfico**. 2ª ed. Fortaleza: Edição Demócrito Rocha, 2007.
- ANGEBAILE, Eveline. Expansão metropolitana, erosão da esfera pública e novas exigências sociais de governabilidade. **Scripta Nova**: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, Vol. XI, N. 245 (43), 2007. Disponível em: www.ub.es/geocrit/sn/sn-24543. Acesso em 4 de fev.de 2011.
- ARAÚJO, Tânia Barcelar de. **Ensaio sobre o desenvolvimento brasileiro**: heranças e urgências. Rio de Janeiro: Revan/Fase, 2000.
- BERNAL, C. **A Metrópole Emergente**: a ação do capital imobiliário na estruturação urbana de Fortaleza. Fortaleza: UFC/BNB, 2004.
- BERNAL, C. Especulação Imobiliária e Turismo no Ceará. In: II Seminário Internacional de Turismo Sustentável, 2008. Fortaleza. **Anais do II Seminários de Turismo Sustentável**. Fortaleza, 2008.
- BOTELHO, A. Relações entre o financiamento imobiliário e a produção do espaço na cidade de São Paulo: casos de segregação e fragmentação espaciais. **Scripta Nova**: Revista Electrónica De geografía y Ciencias Sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, Vol. IX. Disponível em <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-18.htm>. Acesso em 23 de fev. de 2010.
- BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos**: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.
- CALDEIRA, T. P. R. **Cidade de Muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2000.
- CARLOS, A. F. A. **A (Re)produção do espaço urbano**: o caso de Cotia.1986. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade de

São Paulo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1986.

CARLOS, A. F. A. **Espaço-tempo na metrópole**: a fragmentação da vida cotidiana. São Paulo: Contexto, 2001.

CARLOS, A. F. A. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L. de; SPOSITO, M. E. B. (Orgs.). **A Produção do Espaço Urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011.

CHOAY, F. **O Urbanismo**. 3ªed. São Paulo: Perspectiva, 1997.

CORRÊA, R. L. A periferia urbana. **GEOSUL**- Revista do Departamento de Geociências (UFSC), Santa Catarina, nº2 - ano I,1986.

_____. Espaço, um conceito-chave da Geografia. In: CASTRO, Iná Elias de, GOMES, P. C. da Costa, CORRÊA, Roberto Lobato (orgs.). **Geografia: conceitos e temas**. 11ª ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.

_____. **O espaço urbano**. 5. ed. São Paulo: Ática, 1995.

_____. **O espaço urbano** In: CORRÊA, Roberto Lobato. Trajetórias Geográficas. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005.

COSTA, Heloisa. S. M.; MENDONÇA, Jupira Gomes de. Fuga ou negação da cidade? Considerações sobre o espaço urbano e a expansão metropolitana. In: I Encontro Transdisciplinar Espaço e População, 2003, Campinas. **Anais do I Encontro Transdisciplinar Espaço e População**, Campinas, 2003.

COSTA, Heloisa Soares de Moura. Natureza e mercado imobiliário na redistribuição espacial da população metropolitana: notas a partir do eixo-sul de Belo Horizonte In: XIV Encontro Nacional de Estudos Populacionais: pobreza, desigualdade e exclusão social, 2004, Caxambu. **Anais do XIV Encontro Nacional de Estudos Populacionais**. ABEP, Caxambu, 2004.

COSTA, Maria Clélia L. **Cidade 2000**: expansão urbana e segregação espacial em Fortaleza. 1988. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade de São Paulo, Universidade de São Paulo, São Paulo 1988.

DANTAS, E. W. C. A formação histórica da metrópole e principais tendências de desenvolvimento. In: PEQUENO, R. (org.). **Como Anda Fortaleza**. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrôpoles, 2009.

DANTAS, E. W. C.; FERREIRA, A. L.; CLEMENTINO, Maria do Livramento Miranda (orgs.). **Turismo e imobiliário nas metrópoles**. Rio de Janeiro: Letra Capital: 2010.

HARVEY, D. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: HUCITEC, 1980.

_____. **A produção capitalista do espaço**. 2. ed. São Paulo: Annablume, 2006.

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

_____. The right to the city. **New Left Review**, n. 53, nov/dez., 2008. Disponível em: <http://newleftreview.org/?view=2740>. Acesso em: Jun. de 2009.

_____. **Espaços de esperança**. 2. ed. São Paulo: Edições Loyola, 2006.

_____. **Los límites del capitalismo**. México: Basil Blackwell Publisher. Oxford, 1982.

_____. **O Neoliberalismo: história e implicações**. São Paulo: Edições Loyola, 2008.

FUCK JUNIOR, S. C. F. **Expansão urbana e segregação socioespacial no sudeste do município de Fortaleza**. 2002. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual do Ceará, Universidade Estadual do Ceará, Fortaleza, 2002.

HIDALGO, R.; BORSODORF, A. E SÁNCHEZ, R. La expansión residencial amurallada en la reconfiguración metropolitana en Santiago de Chile. In: DE MATTOS, C; HIDALGO, R. (orgs.). **Movilidad Espacial y Reconfiguración Metropolitana**. Santiago do Chile: Coleção Eure-Libros, 2007. Disponível em: <http://www.cepal.cl/celade/noticias/paginas/5/28295/RHidalgo.pdf>. Acesso em 8 de jun. de 2009.

KOWARICK, L. **A espoliação Urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

LENCIONI, S. Da metrópole como estratégia desenvolvimentista à metrópole como sobrevivência do capitalismo. In: PEREIRA, P. C. X; HIDALGO, R. (Orgs.). **Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina**. Santiago do Chile: Alfabeta Artes Gráficas, 2008.

_____. Referências analíticas para a discussão da metamorfose metropolitana. In: LENCIONI, S.; VIDAL-KOPPMANN, S.; HIDALGO, Rodrigo; PEREIRA, P. C. X. (orgs.). **Transformações sócio-territoriais nas metrópoles de Buenos Aires, São Paulo, Santiago**. São Paulo: FAUUSP, 2011.

_____. **Região e Geografia**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1999.

LIMONAD, E. Urbanização dispersa: mas uma forma de expressão urbana? **Revista Formação**, Presidente Prudente, V. 1, N° 14, jan/jun. 2007.

LOJKINE, Jean. **O estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1981.

MARX, K. **O Capital: crítica da economia política**. Livro III: o processo global de produção capitalista. Volume IV. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1989.

MATTOS, C. A. de. Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano. In: PEREIRA, P. C. X; HIDALGO, R. (Orgs.). **Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina**. Santiago do Chile: Alfabeta Artes Gráficas, 2008.

MATTOS, C. A. de. Globalización y expansión metropolitana: lo que existía sigue existiendo. **EURE**, Santiago do Chile: Vol. 25, n 76, dez. 1999, p. 29-56. Disponível em

http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S025071611999007600002&lng=es&nrm=iso. Acesso em: 8 de jun. de 2010.

MATTOS, C. A. de. de Redes, nodos e cidades: transformação da metrópole latinoamericana. In: RIBEIRO, L. C. de Q. (org.), **Metrópoles**. Entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito. São Paulo: Editora Fundação Perseu Abramo/Rio de Janeiro: FASE/Observatório das Metrópoles. 2004.

MENDES, M. F.. **A mobilidade territorial dos trabalhadores da construção civil na produção da verticalização no bairro Aldeota em Fortaleza**. 2008. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Ceará, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2007.

MENDONÇA, J. M.; ANDRADE, T, de A. Formas atuais de produção do espaço: a nova periferia metropolitana de Belo Horizonte, Brasil. In: PEREIRA, P. C. X; HIDALGO, R. (Orgs.). **Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina**. Santiago do Chile: Alfabetas Artes Gráficas, 2008.

NOGUEIRA, C. Marinho. Expansão Metropolitana e Dinâmica Imobiliária: o município de Eusébio no contexto da Região Metropolitana de Fortaleza. In: XVI Encontro Nacional de Geógrafos, 2010, Porto Alegre - RS. Espaços de Resistência e de Esperanças, 2010. **Anais do XVI Encontro Nacional de Geógrafos**, Porto Alegre, 2010.

PEQUENO, Luis Renato Bezerra (org.). **Como anda Fortaleza**. Rio de Janeiro: Letra Capital/ Observatório das Metrópoles, 2009.

PEREIRA, A. Q. **Veraneio marítimo e expansão metropolitana no Ceará**. 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Ceará, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2007.

PEREIRA JUNIOR, E. A. **Industrialização e reestruturação do espaço: o caso de Horizonte-Pacajus (CE)**. 2001. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade Estadual do Ceará. Universidade Estadual do Ceará, Fortaleza, 2001.

PEREIRA, P. C. X. Produção imobiliária e a crise da cidade na emergência de uma nova forma de metrópole na América Latina. In: PEREIRA, P. C. X; HIDALGO, R. (Orgs.). **Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina**. Santiago do Chile: Alfabetas Artes Gráficas, 2008.

RIBEIRO, L. C. de Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Civilização brasileira, 1997.

ROYER, L. de O. **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas**. 2009. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

RUFINO, M. B. C.; PEREIRA, P. C. X. Segregação e produção imobiliária na metrópole latinoamericana: um olhar a partir da cidade de São Paulo. In: LENCIONI, S.; VIDAL-

KOPPMANN, S.; HIDALGO, Rodrigo; PEREIRA, P. C. X. (orgs.). **Transformações sócio-territoriais nas metrópoles de Buenos Aires, São Paulo, Santiago**. São Paulo: FAUUSP, 2011.

RUFINO, M. B. C. Quando a expansão das grandes incorporadoras imobiliárias toca o espaço: algumas considerações sobre as dinâmicas imobiliárias e a produção do espaço em Fortaleza. In: Colóquio Internacional Ano da França no Brasil Novos Padrões de Acumulação Urbana na Produção do Habitat: Olhares Cruzados Brasil/França, 2009, Recife. **Colóquio Internacional Ano da no Brasil**. Novos padrões de acumulação urbana na produção do habitat: olhares cruzados Brasil-França. Recife : MDU-UFPE, 2009.

SALGUEIRO, T. B. **Lisboa, periferia e centralidades**. Lisboa: CELTA, 2001.

SALGUEIRO, T. B. Cidade Pós-Moderna: espaço fragmentado. **Revista Território** (UFRJ), Rio de Janeiro, n. 4, jan/jun. 1998.

SANFELICI, D. O financeiro e o imobiliário na reestruturação das metrópoles brasileiras. **Revista da ANPEGE**, v. 6, p. 3-16, 2010.

SANTOS, César R. S. Dos negócios na cidade à cidade como negócio: uma nova sorte de acumulação primitiva no espaço. **Revista Cidades**, Presidente Prudente, v.3, 2007.

SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. 5. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.

SANTOS, M. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. 4. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2004.

SANTOS, M. **Metamorfose do espaço habitado**. São Paulo: HUCITEC, 1992.

SHIMBO, L. **Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre estado, empresas construtoras e capital financeiro**. 2010. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação da Universidade de São Carlos, São Carlos, 2010.

SILVA, Carlos A. F. O capital incorporador e a segregação social do espaço urbano. **Boletim Goiano de Geografia**, n. 12, p. 53-63, jan/dez, 1992.

SILVA, Catia. A. **Ação política e tendências atuais da metropolização brasileira** In: XII Encuentro de geógrafos de América Latina, 2009. Montevideu: UDERL/EGAL, 2009.

SILVA, Alexandre F. C. da S.. **O Litoral e a Metrópole: dinâmica imobiliária, turismo e expansão na RMN**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo)- Programa Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal: 2010.

SILVA, José. B. da. **A Região Metropolitana de Fortaleza**. In: SILVA, José Borzacchiello da; DANTAS, Eustógio Wanderley Correia; CAVALCANTE, Tércia Correia (orgs). Ceará: novo olhar geográfico. 2. ed. Fortaleza: Edição Demócrito Rocha, 2007.

_____. Espaço e contradições. In: DAMIANI, Amélia et. al. (Org.). **Espaço no Fim do Século**. São Paulo: Contexto, 1999.

_____. Fortaleza, a metrópole sertaneja do litoral. In: SILVA, José Borzacchiello da; DANTAS, Eustógio Wanderley Correia; ZANELLA, Maria Elisa; MEIRELES, Antônio Jeovah de Andrade (orgs.). **Litoral e Sertão**, natureza e sociedade no nordeste brasileiro. Fortaleza: Expressão Gráfica, 2006.

_____. **Nas trilhas da cidade**. Coleção outras histórias 3. Fortaleza: Museu do Ceará/Secretaria do Desporto e da Cultura do Estado do Ceará, 2007.

_____. **Quando os incomodados não se retiram**: uma análise dos movimentos sociais em Fortaleza. Fortaleza: Multigraf, 1992.

SILVEIRA, B. R. Urbanização Litorânea: considerações sobre a vilegiatura maítima no distrito do Icarai município de Caucaia. In: XVI Encontro Nacional de Geógrafos, 2010, Porto Alegre - RS. Espaços de Resistência e de Esperanças, 2010. **Anais do XVI Encontro Nacional de Geógrafos**, Porto Alegre, 2010.

SOARES JUNIOR, A. T. **A espacialidade dos vilegiaturista marítimos em Fortaleza, Ceará**: práticas e transformações recentes. 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Ceará, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2007.

SMOLKA, M. O. **Preço da terra e valorização imobiliária urbana**: esboço para o enquadramento conceitual da questão. Rio de Janeiro: IPEA, 1979.

SOUSA, M. L. de. **O desafio metropolitano**: um estudo sobre a problemática socioespacial nas metrópoles brasileiras. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

SOUSA, M. L. de. **ABC do desenvolvimento urbano**. 4. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.

SOUZA, Maria Adélia. A. **A identidade da Metrópole**: a verticalização em São Paulo. São Paulo: HUCITEC/ Editora da Universidade de São Paulo, 1994.

SOUZA, Maria Salete de. Análise da estrutura urbana. In: DANTAS, E. W. C.; COSTA, M. C. L.; SILVA, José B. da. **De Cidade a Metrópole**: (trans)formações urbanas em Fortaleza. Fortaleza: Edições UFC, 2009.

SOUZA, Maria Salete de. Segregação socioespacial em Fortaleza. In: . In: SILVA, José Borzacchiello da; DANTAS, Eustógio Wanderley Correia; ZANELLA, M. E.; MEIRELES, A. J. de A. (orgs.). **Litoral e Sertão**, natureza e sociedade no Nordeste brasileiro. Fortaleza: Expressão Gráfica, 2006.

SPOSITO, M. E. B. A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In: CARLOS, A. F. A; SOUZA, M. L. de; SPOSITO, M. E. B. (Orgs.). **A Produção do Espaço Urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011.

_____. Propriedade fundiária a e capital imobiliário: reestruturando a cidade. In: IV Encontro de Geógrafos da América Latina, 1993. Venezuela-Mérida. Ambiente y sociedad: La Geografía hacia el siglo XXI. **Anais do IV Encontro de Geógrafos da América Latina**,

Merida: 1993.

_____. A Urbanização da Sociedade: reflexões para um debate sobre as novas formas espaciais. In: DAMIANI, A. et al. (Orgs.). **Espaço no Fim do Século**. São Paulo: Contexto, 1999.

_____. Urbanização da sociedade e novas espacialidades urbanas. In: OLIVEIRA, Marcio Piñon de. COELHO, M. C. N.; CORRÊA, A. de M. (Orgs.), **O Brasil, a América Latina e o Mundo: Espacialidades Contemporâneas (II)**. Rio de Janeiro: Lamparina: Faperj, Anpege 2008.

_____.Urbanização Difusa e Cidades Dispersas: perspectivas espaços-temporais contemporâneas. In: REIS, N. G. (org.). **Sobre Dispersão Urbana**. São Paulo: Via das Artes, 2009, p.38-54.

_____. **Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do estado de São Paulo**. Investigaciones Geográficas, Distrito Federal de México, n. 34, ago. 2004. Disponível em: <http://redalyc.uaemex.mx/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=56905408>. Acesso em: 10 de nov. de 2009.

TOMIO, Fabrício Ricardo de Limas. Federalismo, municípios e decisões legislativas: a criação de municípios no Rio Grande do Sul. **Revista sociologia e política**. 2005, n.24, p. 123-148.

TOPALOV, Christian. **La urbanización Capitalista**: algunos elementos para su análisis. Mexico: EDICOL, 1979.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Studio Nobel/FAPESP/Lincoln Institute, 2001.

LEIS, DOCUMENTOS E OUTRAS FONTES

BRASIL. Lei 9.541, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Disponível em www.legislação.planalto.gov.br. Acesso em 20 de set. de 2010.

BRASIL. Lei complementar nº 14, de julho de 1973. Estabelece as regiões metropolitanas de São Paulo, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Salvador, Curitiba, Belém e Fortaleza. Disponível em www.legislação.planalto.gov.br. Acesso em 03 de jan. de 2010.

BRASIL. Lei nº 10. 931 de 2 de agosto de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Disponível em www.legislação.planalto.gov.br. Acesso em 4 de set. de 2010.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe Sobre condomínios em edificações e incorporação imobiliária. Disponível em www.legislação.planalto.gov.br. Acesso em 19 de mar. de 2010.

BRASIL. LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979. Dispões sobre parcelamento do solo e dá outras providências. Disponível em www.legislação.planalto.gov.br. Acesso em 20 de ago. de 2010.

CONVÊNIO UNIVERSIDADE ESTADUAL DO CEARÁ/SUBIN. **Contribuições ao estudo integrado da paisagem de município de Aquiraz/Ceará**. Relatório final. Fortaleza, UECE, 1983.

EUSÉBIO, Prefeitura Municipal. Lei de parcelamento do solo, nº442 de 18 de junho de 2001.

EUSÉBIO. Prefeitura Municipal. Lei nº542, de 04 de Abril de 2005. Dispõe sobre loteamentos fechados e condomínios fechados no município de Eusébio e dá outras providências.

EUSÉBIO. Prefeitura Municipal. Lei nº 995, de 27 de Abril de 2011. Dispõe sobre modificações e ordenamento de termos, nomenclaturas e zoneamento de áreas do Plano Diretor de Eusébio.

EUSÉBIO. Prefeitura Municipal. **Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Eusébio**, Lei nº 784 de 8 de Dezembro de 2008.

GAFISA. **Prospecto preliminar de distribuição pública primária de ações ordinárias**. São Paulo, 2010.

IBGE- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo demográfico brasileiro**. Rio de Janeiro, 2001.

IBGE- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo demográfico brasileiro**. Sinopse por setor censitário, Rio de Janeiro, 2010.

IPECE - Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Estado do Ceará. Secretaria do Planejamento e Gestão. Governo do Estado do Ceará. **Perfil Básico Municipal de Eusébio**. 2010.

OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES. **Metrodata**. Fortaleza: Observatório das Metrópoles, 2005.

JORNAIS

BOLA da vez: Eusébio lidera entre as áreas preferidas. **Diário do Nordeste**, Fortaleza. 4 abr. 2007.

CONDOMÍNIOS ganham a RMF. **Diário do Nordeste**, Fortaleza, 14 mai. 2009. Disponível em <http://diariodonordeste.globo.com/materia.asp?codigo=638242>. Acesso em 16 de mai. 2009.

EUSÉBIO é marcado pela insegurança: autoridades reconhecem o problema, mas não sabem quem resolverá. **Portal Verdes Mares**. Fortaleza, 3 jun. 2010. Disponível em <http://tvverdesmares.com.br/bomdiaceara/eusebio-e-marcado-por-inseguranca/>. Acesso em 16/de abr de 2010.

MORAES NETO, M. Eusébio ainda não acordou para votar. **O Povo**, Fortaleza, 26 de out. 1987.

TERRENOS escassos na capital: condomínios ganham a RMF. **Diário do Nordeste**, Fortaleza. 14 mai. 2009.

MARQUES, J. Rumo ao sol nascente. **O Povo**, Fortaleza, 18 de jul. 2005.

PIRES, P. O boom que redesenha Fortaleza. **O Povo**, Fortaleza, 8 nov. 2009.

SOLUÇÕES criadas pelo mercado imobiliário. **O Povo**, Fortaleza, 24 ago. 2008.

Morar Bem (caderno especial). **O Povo**, Fortaleza, 26 jun. 2006.

SITES DE INCORPORADORAS

<http://www.gafisa.com.br>. Acesso em 9 nov 2010.

<http://www.contrutoraguia.com.br>. Acesso em 9 nov 2010.

<http://www.terrabrasilonline.com.br>. Acesso em 10 nov. 2010.

<http://www.alphaville.com.br>. Acesso em 10 nov. 2010.

<http://www.compactaengenharia.com.br>. Acesso em 10 de nov. 2010.

<http://www.mercuriusengenharia.com.br>. Acesso em 1 de nov. 2010.

APÊNDICE 1- Periodização dos principais eventos no município de Eusébio

Ano	Evento
1938	Câmara municipal de Aquiraz eleva o povoado de Eusébio à condição de distrito municipal.
1969	Inauguração do autódromo internacional Virgílio Távora.
1980	Implantação da Fábrica de massas e biscoitos Fortaleza no distrito de Eusébio, as margens da BR-116.
1983-1985	Realização de dois plebiscitos objetivando a emancipação do município. Entretanto, o pleito não atingiu coeficiente eleitoral necessário para validação.
1986	Eleições para governadores estaduais (eleito Tasso Jereissati, no Ceará) e realização de um terceiro plebiscito com resultado favorável à emancipação do distrito de Eusébio.
1987	Aprovação da lei estadual n.º 11.333 emancipando o distrito de Eusébio do Município de Aquiraz, o elevando à condição de município do estado do Ceará.
1989	Toma posse o primeiro prefeito do município: Edson Sá.
1991	O município é decretado totalmente urbano. É criado o distrito industrial de Eusébio, localizado no centro da cidade. Início das políticas de incentivos fiscais e doação de terrenos objetivando atração de indústrias. Em 1991 o governo estadual, através da Lei Estadual nº 11.845/91 decretou Eusébio e Guaiúba integrantes da RMF.
1994	É instituído o primeiro Código de Posturas do Município
1999	Construtora Guia passa a lançar condomínios horizontais no município.
2001	Alphaville inaugura seu primeiro loteamento fechado, no setor norte do município, vinculado a dinâmica do Porto das Dunas.
2005	Alphaville Urbanismo lança seu segundo loteamento fechado em Eusébio, próximo à CE-040. A Incorporadora Terra Brasilis inaugura o loteamento fechado Quintas do Lago, e o fundo Ibérico DDC anuncia parceria com empresários locais para o lançamento do empreendimento Quinta das Fontes.
2009	Governo anuncia criação de pólo farmoquímico na localidade da Precabura, em Eusébio com parceria da fundação Oswaldo Cruz.

Fonte: organizado por Nogueira (2010), baseado em informações coletadas no PDDU 2000/2008, pesquisa direta na secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente da prefeitura de Eusébio.

APÊNDICE 2- Roteiro das entrevistas realizadas com construtoras/incorporadoras com atuação em Eusébio.

1- IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA

Nome da empresa:

Endereço:

Tel:

2- CARACTERÍSTICAS DAS EMPRESAS

- Ano do início das atividades?

- Número de empregados?

- Origem: A- () Local B- () Regional C- () Nacional D- () Internacional

- Atuação: A- () Local B- () Regional C- () Nacional D- () Internacional

- Em que estados e municípios atua?

- Tipo de Imóveis que produz?

A- () Habitação

B- () Edifícios comerciais e shopping

C- () Hotéis, pousadas e flats

D- () Obras públicas de infraestrutura

- Realiza: A- () Incorporação e Construção B- () Apenas Incorporação C- () Apenas Construção

3- ATUAÇÃO EM EUSÉBIO

- Quando passou a atuar em Eusébio?

- Quais os empreendimentos lançados em Eusébio? Em que ano?

- Que fatores tornam Eusébio atrativo para os novos lançamentos imobiliários?

- Por que escolheu as tipologias condomínios fechados?

- Realizou parcerias com incorporadoras locais ou nacionais?

- A decisão da produção de imóveis em Eusébio foi orientada por:

(Ordem de Importância)

A- () Mercado Consumidor atual B- () Mercado consumidor potencial C- () Facilidade de Financiamento D- () Solicitação de Usuários E- () Outras Razões

4- FINANCIAMENTO DOS IMÓVEIS EM EUSÉBIO

A-() Autofinanciadas B-() Financiamento bancário direto C-() Sistema de Cooperativas
D-() Fundos Imobiliários E-() Recursos do Governo Federal/Estadual

5- CARACTERÍSTICAS DOS COMPRADORES DE IMÓVEIS EM EUSÉBIO

6- DIVULGAÇÃO DOS IMÓVEIS LANÇADOS EM EUSÉBIO

- Como é realizada a divulgação e marketing do empreendimento? Pela própria empresa, ou terceirizada?

- Participa de feiras nacionais e internacionais do mercado imobiliário?

APÊNDICE 3- Elaboração do gráfico sobre os imóveis de Eusébio ofertados nos classificados de jornais

Para a elaboração do gráfico foram levantadas as ofertas de imóveis nos classificados do jornal *O Povo*, entre 1990 e 2010. O objetivo era realizar uma série histórica com dados que contemplassem dois períodos: o primeiro, anterior a entrada dos investidores em condomínios e loteamentos fechados (década de 1990), e o segundo, em que se verifica a ação desses agentes no município (a partir de 2000). Optou-se por selecionar todas as sextas-feiras dos meses de janeiro, de cada ano. Nesses dias da semana verificou-se uma relevante quantidade de anúncios. A partir da quantificação do número de ofertas e tipo de imóveis colocados a venda, elaborou-se o gráfico que evidenciou as mudanças no número e no tipo de imóveis ofertados ao longo da série histórica de dados.

ANEXO A - Segmentos de renda- classificação para o mercado imobiliário 2010

Alta Renda- Segmento da sociedade que possui renda familiar suficiente para adquirir unidades com preço de venda estimados acima de R\$ 3.600 reais o metro quadrado. Possuem preço unitário típico de R\$ 500.000.

Segmentos de Média e Média Alta Renda- Segmento da sociedade que possui renda familiar para adquirir unidades com preço de venda estimado acima de R\$ 3.600 o metro quadrado. Preço típico do imóvel voltado para este tipo de segmento R\$200.000 e R\$ 500.000.

Segmento Popular- Segmento da sociedade que possui renda familiar suficiente para adquirir uma unidade com preço de venda estimado abaixo de R\$ 2.000. O preço unitário do imóvel típico do imóvel situa-se entre R\$ 50.000 e R\$ 200.000.

Fonte: GAFISA- Prospecto preliminar de distribuição pública, primária de ações ordinárias, São Paulo, 2010.

ANEXO C- No caderno especial do jornal *O Povo* (26/06/2006), o município de Eusébio é apresentado como a *nova fronteira do sonho*. Segundo a reportagem, os moradores de Fortaleza estariam emigrando para Eusébio em busca de melhor qualidade de vida. O preço dos imóveis no município (inferior ao de bairros nobres na capital) também seriam um atrativo. A matéria ainda destaca que a compra de imóveis no Eusébio seria um investimento rentável, em virtude do seu potencial de valorização.

14 MORAR
MORAR 15

» EUSÉBIO
NOVA FRONTEIRA DO
SONHO

Melhor qualidade de vida. É o que está levando os moradores a migrar para Fortaleza pelo distrito municipal Eusébio, a 16,5 km de distância. O preço para a qual se oferta o investimento de capital também é atraente, oferecendo opções para o sonho de comprar bem, com conforto e tranquilidade a preços controlados e com benefícios, oferecendo também o melhor custo-benefício. O Eusébio é o 15º colocado no Índice de Desenvolvimento Urbano (IDU). Já o metro quadrado varia entre R\$ 12.000 a R\$ 14.000 de metros quadrados em lotes de 120 a 1400 m². São oferecidos apartamentos em condomínios de luxo com AlphaVie, Quinta do Lago, Quilom das Flores, "Mas não é que a cidade só mora para lá. Pensamos também expansão no Lago Redonda e na Cidade dos Funerários. Muitas pessoas estão optando por condomínios fechados e o preço do Eusébio não pode ser mais barato do que aqui", afirma Maria Luiza Fort, vice-presidente do SCS CIVIL&C, entidade que representa o setor.

Segundo ela, um apartamento com 220 m² em uma das áreas de Fortaleza — como AlphaVie e Alameda — custa em torno de R\$ 700 mil. No Eusébio, uma casa do mesmo tamanho está custando de R\$ 300 mil a R\$ 250 mil, com a vantagem de estar situada em local equipado com qualidade de esporte, saúde e serviços que asseguram ao comprador "um salto de qualidade para a própria vida". "É certamente um dos melhores investimentos da Região Metropolitana de Fortaleza com boas opções de construção situadas em condomínios empreendimentos", completa a especialista de investimentos.

Marcos Miranda, sócio de Construtora Macró, confirma a forte "pegada" da área de lazer para quem recebe boas condições. São dois exemplos de unidades duplex com 210 m² de área construída, em um terreno de 700 m² de área total, que custa R\$ 225 mil. "Por esse preço, você encontra um apartamento de 100 m² ou mais, no Alameda", completa.

A construtora Alameda é responsável pela Companhia de Desenvolvimento que deu origem ao projeto do Eusébio. São sete projetos no distrito, o primeiro foi entregue em setembro de 2005, mas dos 1400 pontos em julho no quarto, tem previsão de entrega em novembro. Os outros três são condomínios de luxo, estão em fase de obra, devem inaugurar no fim de 2007. "É um produto que vem crescendo de 165 anos para cá, com tradição de administração por unidade há grande experiência. Hoje é possível chegar a escolas, farmácias e supermercados. Para investimento, é bem rentável", avalia Miranda.



Casa do condomínio Grand Plaza, da Macró e Compota

O PERFIL DE QUEM QUER MORAR BEM

Uma atitude sábia: cada beneficiário é o único atacadista para os novos compradores, que chegam ao Eusébio. Marcando a cidade, o distrito constrói Macró, explica que essa pressão está fazendo com que as áreas grandes e com muito verde, incluindo interesse por um estorno a mais em casa.

"Principalmente quem tem criança, quer jardim e piscina. Hoje as crianças estão muito presas em apartamentos, e a busca por condomínios fechados, fechados se aplica pela segurança e infraestrutura. As pessoas se preocupam em saber custos de manutenção e remuneração de segurança elétrica", afirma.

Marcos Fortes, diretor de Marketing da AlphaVie Urbanismo, comenta e diz que geralmente são os moradores de vilas que se mudam para o município, sobretudo quando o cliente se desliga com um empreendimento que não é apenas seguro, mas também é divertido.

"A pessoa vai para um lugar que tem um lago, acoberta de alguns lotes. No futuro, haverá um comércio. Pela experiência de projetos anteriores, normalmente é que se instala uma família, em seguida, um consultório médico ou odontológico e outros", completa.

O perfil dos clientes da AlphaVie Eusébio é de famílias de classe média-alta, que estão dispostas a sair de um centro urbano cada vez mais populoso. A maioria é casada e aluga o imóvel que precisa de maior. Há também uma minoria que compra para investir: dos cerca de 2500 metros comerciais, cerca de 15% pertencem a investidores.

Entre os clientes de Marcos Miranda há muitos recém-casados, pequenos empresários, médicos e advogados. Normalmente são famílias com filhos pequenos, que querem mudar para uma vida mais saudável em uma residência. Poucos são estrangeiros. "Esses procuram mais a Serra Negra", conclui o especialista.



Projeto destacando paisagem no AlphaVie Eusébio

» SERVIÇO:

<p>Construtora Macró e Compota Avenida Santa Helena, 2825 - sala 808 - Anadia Tel: 3394-0200</p> <p>AlphaVie Eusébio Rodovia CE-040, km 12 Tel: 855 2060-6000</p>	<p>Alc Lanchamentos Imobiliários Tel: (11) 4127-1118 www.alc.com.br</p> <p>Prefeitura de Eusébio Avenida Eusébio Sá, 11 Tel: 855 3260-1211</p>
---	--

ANEXO D- A matéria intitulada “Bola da Vez” publicada no jornal *Diário do Nordeste* (04/04/2006) apresenta o crescimento do número de condomínios horizontais no município de Eusébio e indica um perfil dos novos moradores: famílias com filhos e de alto poder aquisitivo.

22/3/2011

- Eusébio lidera entre as áreas preferi...



"bola da vez" (4/4/2006)

Eusébio lidera entre as áreas preferidas

4/4/2006

O município do Eusébio, a 17,7 km da Capital, é a “bola da vez” do mercado imobiliário cearense. Há pelo menos cinco anos, a região deixou de ser refúgio para chácaras e sítios, tornando-se uma das áreas preferidas pelas construtoras para a implantação de condomínios urbanísticos. “A elevação do preço do metro quadrado nas áreas nobres em Fortaleza fez com que as construtoras vissem a região leste como uma grande oportunidade para seus empreendimentos”, afirma Moacir Bezerra, sócio-proprietário da Guia Construtora.

Segundo Bezerra, o preço do metro quadrado de uma casa em condomínio no Eusébio é de R\$ 1.200,00 — fora o terreno. “Aqui os terrenos são mais baratos e a empresa pode oferecer condomínios luxuosos, investindo mais em segurança e bem-estar, além de serviços de conveniência, clubes e academias”, explica o empresário, pioneiro na área, com o condomínio Verona. “Já lançamos três projetos aqui, incluindo o Sevilha e o Village Algarve”. Deste último, de 20 casas — com preços que variam de R\$ 220 mil a R\$ 350 mil — só restam duas residências disponíveis.

O empresário revela que um condomínio horizontal no Eusébio tem um volume de obra de R\$ 5 milhões, o equivalente a um prédio de 20 apartamentos de 100 metros quadrados na Aldeota ou outro bairro nobre de Fortaleza. “É um faturamento alto”. Mais uma vez, o preço do terreno faz a diferença. “Quem comprou os primeiros lotes no Quintas do Lago adquiriu o terrenos de 500 metros quadrados por R\$ 50 mil e hoje eles valem R\$ 80 mil”, diz.

MORADORES - O perfil dos novos moradores do Eusébio é seletivo: são famílias com filhos, e de alto poder aquisitivo. “Aqui nos condomínios tem muita criança, pessoas da terceira idade — que começam vindo só passar os fins de semana e acabam optando por mudar de vez — e adolescentes”. Para quem vê problemas como a falta de privacidade, ele garante: “Eu e minha esposa passamos meses sem ver os vizinhos. E olha que eu sou o síndico!”.



Arquiteta Ticiania Ponte: terrenos mais baratos permitem investimentos no padrão luxuoso dos empreendimentos
SILVANA TARELHO



Área verde e pequena distância da Capital fazem do Eusébio “a bola da vez” do mercado imobiliário
ANDRÉ LIMA