



XVII ENANPUR

SÃO PAULO • 2017



Interiorização dos investimentos e expansão imobiliária na era da financierização: o caso de Goiana-PE

The internalization of investments and the real estate expansion in the era of financialization: the case of Goiana-PE

Caroline Gonçalves dos Santos, Doutoranda pelo Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da UFPE, santoscarolineg@gmail.com

Flávio A. Miranda de Souza, Professor titular da UFPE, fdesouza67@gmail.com

RESUMO

Na era da financeirização da economia, o Brasil reestrutura seu sistema financeiro e investe em instrumentos a fim de atrair capital, sobretudo estrangeiro. Entre os anos 2004 e 2014, o país passar por um momento de estabilidade econômica com um significativo crescimento e absorve um grande volume de investimentos, o qual se expande em rede alcançando municípios de menor importância nas hierarquias urbano regionais. Com isso, esses municípios têm dinamizado suas economias, ampliado o contingente populacional e, por conseguinte, demandado por moradias. Neste ponto, é importante salientar a confluência entre o capital financeiro e setor imobiliário, em que este último encontra no primeiro a oportunidade de obter retorno dos investimentos ainda mais rápido e lucros maiores. Sendo assim, este artigo discute a expansão dos circuitos imobiliários por meio de grandes empreendimentos da Região Metropolitana do Recife para municípios vizinhos, com destaque para o caso de Goiana e os impactos na reprodução socioespacial urbana. O município entrou nesse circuito global financeiro com a instalação da indústria automotiva FIAT, que estimulou a chegada de outras indústrias, o que aqueceu o mercado imobiliário para atender a possível demanda. No entanto, ainda que o município comece a se firmar como uma nova centralidade, os empreendimentos residenciais implantados têm sido adquiridos mais como investimento do que como moradia.

Palavras Chave: Interiorização dos investimentos; Expansão imobiliária; Reconfiguração socioespacial.

ABSTRACT

In the era of the financialization of the economy, Brazil restructures its financial system and invests in instruments in order to attract capital, especially foreign capital. Between 2004 and 2014, the country undergoes a period of economic stability with significant growth and absorbs a large volume of investments, which expands into networks reaching smaller municipalities in regional urban hierarchies. With this, these municipalities have dynamized their economies, enlarged the population contingent and, consequently, demanded by housing. At this point, it is important to emphasize the confluence between financial capital and real estate, where the latter finds the former the opportunity to obtain even greater return on investment and higher profits. Thus, this article discusses the expansion of real estate circuits through large enterprises from the Metropolitan Region of Recife to neighboring municipalities, with emphasis on the case of Goiana and the impacts on urban socio spatial reproduction. The municipality entered this global financial circuit with the installation of the automotive industry FIAT, which stimulated the arrival of other industries, which warmed the real estate market to meet the possible demand. However, even though the municipality begins to establish itself as a new centrality, the residential developments implemented have been acquired more as investment than as housing.

Keywords: Internalization of investments; Real estate's expansion; Socio-spatial reconfiguration.

A ERA DO CAPITAL FINANCEIRO E A FINANCEIRIZAÇÃO DO CAPITAL IMOBILIÁRIO

Por financeirização, entende-se o aumento da dominância de atores, mercados, práticas, medidas e discursos financeiros em várias escalas, resultando em uma transformação estrutural do: setor privado – incluindo instituições financeiras – do estado e proprietários, conforme conceituação de Aalbers (2015). Em síntese, refere-se a um padrão de funcionamento da economia em que se visa obter lucro mais por canais financeiros, por meio de juros, do que através das atividades diretamente produtivas, diminuindo consideravelmente o tempo de giro do capital.

O que se observou nos anos 2000 foi que autoridades monetárias, como o FMI, vinham divulgando que o mundo estava inundado com excesso de liquidez, ou seja, existia um volume crescente de dinheiro à procura de algo rentável para colocar-se (HARVEY, 2011). E assim, como qualquer capital, independentemente de ser financeiro, o problema de se ter excedente é que se o crescimento não recomeça então o capital super acumulado se desvaloriza ou é destruído (Idem, 2011).

O capital então, utilizando-se do contexto de economia neoliberal e das possibilidades oriundas da globalização, expandiu a sua rede para outros países do mundo através da exportação de maior oferta de capital financeiro, no lugar de produtos (HARVEY, 2013). De modo que se pode dizer na atualidade que o mundo capitalista se apresenta sob uma conjuntura macroeconômica movida pelas finanças, promovendo a reestruturação desde as relações econômicas às relações sociais impactando, por conseguinte, na reprodução do espaço urbano.

Nesse contexto, o Brasil buscou modernizar seu sistema financeiro e melhor estruturar seus instrumentos, explorando a ideia de que era necessário conquistar de maneira definitiva a credibilidade dos investidores externos, segundo sinaliza Paulani (2010), sobre as políticas econômicas adotadas a partir de 2003. Com isso, observa-se um crescimento econômico bastante significativo no país, segundo dados do IBGE, a média da taxa anual de crescimento do PIB entre 2004 e 2013 foi de 3,8%, sendo somente em 2004 a taxa anual de crescimento igual a 5,2%. Para fins de comparação, Magalhães *et al.* (2011) aponta que nas duas décadas anteriores (1983-2003), esta média tinha sido de 2,4%.

De acordo com Mattos (2007), na medida em que as nações estabilizam e modernizam suas economias, tornam-se lugares seguros para os investimentos globais. Assim, a partir daquele crescimento econômico, houve uma ampliação do volume de capital estrangeiro aportado no país, também atrelada à expansão de exportação de *commodities* (CARDOSO; ARAGÃO, 2013). A presença desse capital se revelou nas instalações de grandes empresas, sobretudo, nos setores: automobilístico, aeronáutica, eletro-eletrônico, tecnologia e informação e de telecomunicações.

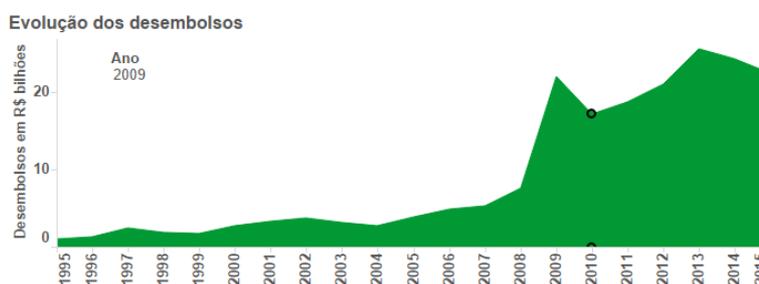
Ainda com vistas a melhor aproveitar a “euforia” do capital, citando De Souza e Cavalcanti (2013), verificam-se novas reconfigurações na política econômica do governo com ampliação de incentivos e uma liberalização dos gastos públicos, especialmente a partir de 2006, culminando em 2007 com o lançamento do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC). O programa tem por objetivo a implantação de grandes obras de infraestrutura urbana, destinadas a estimular a contínua promoção do crescimento econômico.

Assim, os bancos que tiveram papel fundamental no período desenvolvimentista brasileiro, nos anos 1950 e 1960, voltam a investir forte no país, de modo que os desembolsos de recursos

realizados pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES)¹ passaram de R\$ 51 bilhões em 2006 para R\$ 168 bilhões em 2010, alcançando os R\$ 190 bilhões em 2013. Ainda que boa parte dos investimentos estivesse concentrada na região Sudeste, convém destacar o volume aportado no Nordeste, que em 2009 ocupa o segundo lugar entre as regiões com mais recursos recebidos, com R\$ 22,3 bilhões em desembolsos (BNDES, 2016).

No Nordeste a evolução do desembolso mostra que os investimentos passaram de R\$ 4,83 bilhões, em 2006, para os referidos R\$ 22,3 bilhões, em 2009, chegando a R\$ 25 bilhões no ano de 2013 (Figura 1).

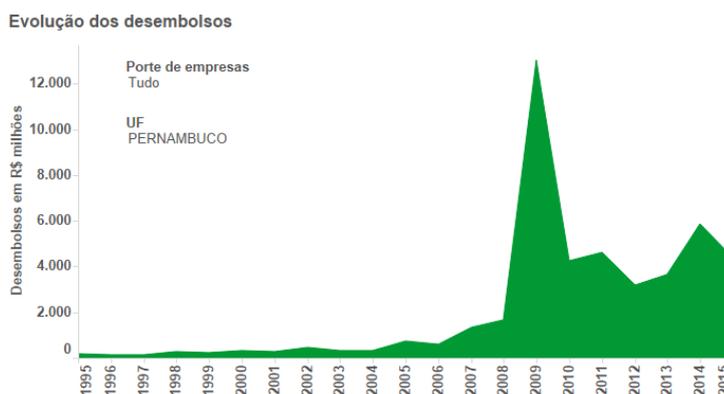
Figura 1 - Evolução dos desembolsos para a região Nordeste em R\$ bilhões.



Fonte: Estatísticas e desempenho BNDES, 2016.

Por sua vez, na região nordestina os recursos estiveram concentrados nos estados da Bahia, Ceará e Pernambuco, com destaque para o grande volume aplicado em Pernambuco também em 2009, em que do total de R\$ 22,3 bilhões direcionados a região, R\$ 13 bilhões foram absorvidos pelo estado, o maior volume observado nos últimos anos. Embora, se tenha mantido um investimento contínuo em torno dos R\$ 4 milhões no estado até 2015 após quase uma década (1995-2004) em que o volume de desembolso médio era de aproximadamente R\$ 300 milhões (Figura 2).

Figura 2 – Evolução dos desembolsos para o estado de Pernambuco em R\$ milhões



1 O BNDES é hoje um dos maiores bancos de desenvolvimento do mundo. Grande parte de suas operações é realizada de forma indireta, através de parceria com uma rede de instituições financeiras credenciadas que cobre o território nacional, composta pela maioria dos bancos brasileiros. Oferece ainda, desde 2009, o Fundo Garantidor para Investimentos (FGI), que tem por finalidade colaborar para ampliação de acesso ao crédito às empresas. Para tanto, o fundo complementa garantias apresentadas pelas empresas, assumindo parte do risco de crédito em operações de financiamento, aumentando, portanto, as chances de aprovação dos pedidos de crédito (BNDES, 2016).

Fonte: Estatísticas e desempenho BNDES, 2016.

Esses investimentos possibilitaram a aplicação em ações de interiorização e de dinamização da economia por meio de atração de outros capitais privados para o estado, fazendo com que, em 2011, Pernambuco liderasse os indicadores econômicos no nordeste brasileiro e, em 2012, apresentasse um crescimento do PIB superior ao registrado nacionalmente, com destaque para o setor de serviços, especialmente na área de transporte, alugueis e intermediação financeira; e para o setor de indústria, alavancado pela construção civil, permitindo assim, a retomada da autonomia pernambuca no cenário econômico (GOVERNO DO ESTADO, 2016).

Com os novos investimentos e a interiorização dos mesmos, novas áreas e cidades despontam como centralidades, atraindo moradores em virtude da oferta de empregos, os quais demandam moradias, serviços e produtos diversos. Aquecendo, portanto, o mercado imobiliário que tem respondido essa demanda, no contexto de financeirização, por meio de Grandes Projetos Urbanos (GPUs)².

Neste ponto, vê-se uma confluência entre capital financeiro e setor imobiliário, em que este último passa por uma reconfiguração a fim de se adequar a lógica financeira³, a qual oferece retorno dos investimentos ainda mais rápido em face da mobilidade do capital, possibilidade de lucros maiores em virtude dos juros e ampliação das ofertas tanto construídas quanto de ativos financeiros lastreados em imóveis. O que superaria algumas das principais dificuldades encontradas no setor imobiliário, que se tratava da imobilidade do capital em face da fixidez do imóvel. Dessa aproximação, tem-se o que chamamos aqui de capital imobiliário.

Essa confluência torna-se ainda mais evidente no cenário brasileiro com a abertura do capital de na bolsa de valores por incorporadoras, baseada na teoria de que os preços imobiliários investidos continuariam em alta, atraindo inclusive construtoras voltadas para baixa renda conforme citado. Ressalta-se, além disso, para esse período entre 2004 e 2013, o aumento de renda de uma camada da população e/ou de acesso ao crédito, o que viria a expandir o mercado consumidor e garantir a solvabilidade da demanda.

Diante do exposto, este artigo tem por objetivo discutir a expansão dos circuitos imobiliários por meio de GPUs, da Região Metropolitana do Recife (RMR) para municípios vizinhos, com destaque para o caso de Goiana, em um contexto de economia financeirizada e decisão de interiorização dos investimentos por parte do governo do estado. O município entrou nesse circuito global financeiro com a instalação da indústria automotiva FIAT, que estimulou a chegada de outras indústrias importantes e complementares. O que aqueceu o mercado imobiliário para atender a possível demanda decorrente das novas possibilidades de emprego.

² Segundo conceituações trazidas por Lungo (2004) e Cuenya *et al.* (2012), são intervenções públicas ou privadas de grande escala, construídas com desenhos e padrões tecnológicos vanguardistas que por sua integração produzem impactos no desenvolvimento de uma cidade. Podem envolver desde um conjunto residencial até a renovação urbana de um centro histórico, zonas industriais, portuárias, ferroviárias, etc, construção de novas zonas turísticas ou recreativas, ou a construção de uma infraestrutura de transporte. Ou seja, possibilitam as condições ideais para a aplicação do capital financeiro.

³ Segundo Harvey (2013) os papéis dos agentes econômicos foram redefinidos, nesse atual sistema de circulação do capital no ambiente construído: os proprietários são os que recebem renda, os promotores imobiliários recebem os incrementos da renda, os construtores recebem os lucros da empresa, o sistema financeiro proporciona o capital-dinheiro em troca de juros, e o Estado utiliza-se dos impostos presentes e futuros.

Ainda que se vivencie uma mudança no cenário econômico brasileiro, observada a partir de 2014, que culminou em 2015, entende-se a relevância desse estudo de confluência entre setor financeiro e mercado imobiliário, haja vista que houve uma intensa produção nessa década, gerando novas centralidades e mudanças significativas nas hierarquias urbano regionais.

AS MUDANÇAS NAS HIERARQUIAS URBANO REGIONAIS DA RMR A PARTIR DO RECENTE *BOOM* DE INVESTIMENTOS

Atualmente a RMR é composta por 14 municípios⁴, sendo responsável por aproximadamente 64% do PIB⁵ de Pernambuco (R\$ 89.726.645 bilhões do total de R\$ 140.727.616 bilhões do estado, conforme dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2013)), além de ter apresentado índices econômicos crescentes nos últimos anos que ultrapassam o desempenho nacional. Em 2013, por exemplo, cresceu 3,5%, enquanto a média nacional foi de 2,3%, conforme apontamentos da agência Condepe/Fidem (2014). Desde a sua criação ao contexto recente passou por transformações significativas.

A Região Metropolitana do Recife foi institucionalizada ainda em 1973 juntamente com as regiões metropolitanas de São Paulo, Belo Horizonte, Porto Alegre, Salvador, Curitiba, Belém e Fortaleza, através da Lei Complementar nº14 de 1973, na forma do art. 164 da Emenda Constitucional nº1, 1969. O caráter de metropolização que Recife estabelecia, sobretudo, com Olinda e Jaboatão dos Guararapes, com grande circulação para trabalho, estudo e lazer entre os municípios, intensificado pelo direcionamento dos investimentos pelo governo do estado naquela época, justificam a decisão.

A partir de então foram elaborados planos de desenvolvimento para a região crescer e se desenvolver de maneira integrada, estabelecendo a setorização por nucleações para direcionar os investimentos, dos quais ressalta-se o Plano de Desenvolvimento Integrado (PDI), de 1976 que serviu de inspirações para os planos seguintes. As nucleações inicialmente foram realizadas em torno de municípios de destaque, a saber: Núcleo Metropolitano do Recife, Nucleação do II Polo Metropolitano, Núcleo Metropolitano do Cabo e Núcleo Metropolitano de Paulista e Igarassu. Posteriormente, os núcleos foram redefinidos como nucleações: Centro, Sul, Norte e Oeste.

Por meio dessas setorizações orientava-se o investimento e os tipos de atividades. De modo que desde a década de 1970, fomentou-se o desenvolvimento do Complexo Industrial Portuário de SUAPE (CIPS) no núcleo Sul – que ficou caracterizado pelo desenvolvimento e consolidação industrial; o núcleo Centro que começava a se consolidar com polo de atividades terciárias; a nucleação Oeste em que se almejava que pudesse receber a expansão do núcleo Centro, mas que terminou por se caracterizar ao longo dos anos, por uma ocupação de população de baixa renda em conjuntos habitacionais – ainda que se tenha direcionado investimentos para atrair moradores, como o Terminal Integrado de Passageiros, nos anos 1980 -; e a nucleação Norte, que teve os investimentos mais voltados à agroindústria e nas indústrias de gênero têxtil e vestuário, de química e produtos de matérias plásticas, e de extração de minerais (mineração de areias) (CPRH, 2016).

⁴ Os municípios são: Abreu e Lima, Araçoiaba, Cabo de Santo Agostinho, Camaragibe, Igarassu, Ipojuca, Ilha de Itamaracá, Itapissuma, Jaboatão dos Guararapes, Moreno, Olinda, Paulista, Recife e São Lourenço da Mata (Lei Complementar nº10/94).

⁵ Produto Interno Bruto a preços correntes.

A década de 1990, no entanto, é marcada pela descentralização política e econômica e conferência de maior autonomia e protagonismo dos municípios na formulação e implementação de políticas públicas, orientada pela Constituição Federal de 1988, além de abertura comercial e financeira da economia brasileira, levando a um momento de transição para redefinição de papéis das várias esferas governamentais e das orientações de desenvolvimento econômico das cidades.

Nesse contexto, percebe-se que as experiências de gestão metropolitana do Recife perdem a força, sobretudo, em virtude da desarticulação do sistema de planejamento centralizado idealizado pelo Estado e da diminuição dos investimentos. Além disso, referida redução de investimentos diretos em Pernambuco, leva a dinâmica metropolitana do Recife a operar a partir dos recursos obtidos na fase anterior, já que não havia mais contrapartidas de políticas públicas que pudessem atender as demandas sociais de então, conforme apontaram Rosa e Oliveira (2015).

Nesse contexto, pode-se verificar mudanças estruturais e funcionais na hierarquia das cidades em virtude de sua maior autonomia. As cidades com melhor infraestrutura, maior nível de renda da sua população e maior potencial concentrador, a exemplo de Recife e Olinda, na RMR, assumiram posições no topo da hierarquia, passando a atrair os setores financeiros e produtores de serviços modernos com uso de tecnologia avançada – que oferecem maior dinamismo econômico – e deslocam atividades de menor rentabilidade, como a indústria e, por conseguinte, parte da população, para as cidades do entorno de posição subordinada na hierarquia da rede urbana (FERREIRA, MONTEIRO NETO, 2003).

O setor terciário que no ano de 1980 tinha participação de 55,9% do PIB do estado, em 1996, alcançava 72,4% do PIB. Na cidade do Recife, nos mesmos anos de referência, os percentuais eram 75,1% e 88,8% respectivamente, revelando a transformação e consolidação dessa atividade na cidade polo da RMR (Ibidem, 2003). No que se refere ao terciário moderno, que se cristaliza com a globalização a partir dos anos 1970, representado por serviços de transporte, armazenagem e comunicações; comunicações; atividades financeiras e bens imóveis, observa-se um contínuo aumento nas décadas de 1970 a 1990, com a taxa de crescimento, ainda que menor nos anos 1990, sempre positiva (Figura 3).

Figura 3 – Tabela com a taxa média anual de crescimento do PIB setorial e por atividade econômica de Pernambuco – 1970-1999.

ATIVIDADE ECONÔMICA	TAXA MÉDIA		
	1970-80	1980-90	1990-99
SETOR AGROPECUÁRIO	6,0	0,8	-2,2
Agropecuária, Silvicultura e Pesca	6,0	0,8	-2,2
SETOR INDUSTRIAL	10,7	1,9	1,7
Indústria Extrativa Mineral	16,3	-1,5	-7,3
Indústria de Transformação	13,1	-1,2	-1,3
Energia Elétrica e Abastecimento de Água	9,3	4,8	3,8
Energia Elétrica	9,9	5,5	5,0
Abastecimento de Água	6,1	2,0	-2,6
Construção	5,6	7,2	5,5
SETOR DE SERVIÇOS	8,4	4,4	2,5
Comércio (inclusive Restaurantes e Hospedagem)	10,7	-0,6	3,6
Transportes, Armazenagem e Comunicações	5,4	6,2	7,9
Transporte Rodoviário	4,0	3,4	-2,2
Transporte Ferroviário	7,9	-5,9	0,2
Transporte Aéreo	11,8	4,4	2,9
Transporte Marítimo	-	-	-
Comunicações	9,9	11,4	10,2
Atividades Financeiras	14,2	6,8	2,1
Bens Imóveis	8,8	7,0	3,8
Administração Pública	5,7	5,0	-0,7
TOTAL	8,6	3,5	2,0

Fonte: Contas Regionais de 2002 publicadas pela Sudene.

Fonte: LIMA et al., 2007.

Entretanto, é importante salientar que não foi um processo de transição entre setores simples e sem maiores impactos. Assim como no cenário brasileiro da década de 1990, observaram-se também antigos e prósperos centros industriais entrarem em declínio, bem como uma ampliação dos índices de desemprego e subemprego. É nesse cenário, que há uma busca ou disputa entre as cidades para se inserirem nas rotas para onde afluem a riqueza financeira, por meio de aportes de capital nacional e internacional a fim de tentar superar suas perdas. Para tanto, faziam-se necessários novos investimentos em infraestrutura e especialização na produção de serviços adequados às novas demandas (Ibidem, 2003). Mas além disso, os municípios recorreram aos incentivos fiscais.

De modo que novos planos foram formulados, salientando a elaboração em 1998, do Plano Diretor da Região Metropolitana do Recife (PDRMR) com vistas a direcionar o cenário pretendido da metrópole em 2010. Para tanto, foram redefinidas as funções e vocações dos municípios e suas territorialidades na RMR. Com isso, observa-se que no núcleo Centro e no seu entorno imediato predomina o incentivo ao setor terciário, com alguma ênfase ao terciário moderno. Reitera-se também a intenção em expandir para o Oeste as funções já estabelecidas no Centro, uma vez que o Oeste permanece com baixo grau de desenvolvimento socioeconômico apesar dos planos

estabelecidos para a área. As atividades industriais cada vez mais se afastam da nucleação central e são levadas para o Norte, e sobretudo, para o Sul.

As políticas de incentivos fiscais e da descentralização do desenvolvimento, inclusive com uma maior interiorização dos investimentos, ainda na década de 1990, mas especialmente nos anos 2000, começaram a dar resultados, demonstrados pela recuperação do desempenho econômico relativo do estado (LIMA *et al.*, 2007). Alavancado pela cada vez mais maior concentração de atividades do setor terciário moderno no Recife e da intensificação da industrialização nos municípios vizinhos.

Dados sobre os investimentos anunciados entre 2004 e dezembro de 2012 para o estado de Pernambuco registram um volume total de R\$ 104,319 bilhões. Ao todo, foram setecentos e vinte nove projetos aprovados com vistas ao período de implementação entre os anos de 2007-2016. Desse total, R\$ 78,5 bilhões se concentraram na RMR, dos quais quase R\$ 58,3 bilhões foram anunciados para cinquenta empreendimentos localizados somente na cidade de Ipojuca e outros R\$ 11,6 bilhões no município do Cabo de Santo Agostinho (ROSA; OLIVEIRA, 2015).

A tabela a seguir apresenta a distribuição dos recursos e o quantitativo de projetos aprovados com ênfase nas cidades da região metropolitana e nos municípios de Goiana e Vitória de Santo Antão. Alguns dos projetos já estão em operação, outros em curso e alguns ainda não foram iniciados, possivelmente, em virtude dos reveses na economia, sobretudo, a partir de 2015 (Tabela 1).

Tabela 1 – Investimentos anunciados entre 2004 e dez/2012 para o estado de Pernambuco com ênfase nos municípios da RMR, Goiana e Vitória de Santo Antão para implementação entre 2007-2016.

Unidade territorial	Número de projetos aprovados	Volume de investimentos	
		R\$ milhões	Distribuição %
Abreu e Lima	14	63,8	0,06
Araçoiaba	--	--	--
Cabo de Santo Agostinho	51	11.646,0	11,16
Camaragibe	6	232,1	0,22
Igarassu	14	166,5	0,16
Ipojuca	50	58.260,0	55,85
Itamaracá	--	--	--
Itapissuma	11	1.080,6	1,04
Jaboatão dos Guararapes	70	955,1	0,92
Moreno	5	46,7	0,04
Olinda	11	40,6	0,04
Paulista	38	852,2	0,82
Recife	153	4.039,8	3,87
São Lourenço da Mata	7	774,3	0,74
Vários municípios*	2	394,0	0,38
RMR (total)	432	78.551,7	75,3
Goiana	29	11.576,3	11,1
Vitória de Santo Antão	34	1.144,2	1,1
Outros municípios de PE	234	13.047,4	12,5
Pernambuco (total)	729	104.319,6	100

Fonte: Federação das Indústrias do Estado de Pernambuco. In ROSA, OLIVEIRA, 2015.

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

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

A cidade do Recife concentrou o maior número de projetos aprovados, mas que correspondem em valores a R\$ 4 bilhões, ou 5,14% do total aportado na RMR. Os dados confirmam o que discutem Rocha e Diniz (2014), quando afirmam que a capital deixa de ser a única centralidade da RMR. Observa-se que com os novos investimentos, abre-se espaço para a intencionada maior dinamização de outros municípios, que passam a assumir características de centralidade, gerando outros polos de desenvolvimento mais significativos, e consolidam-se municípios que já tinham esse atributo.

Como se pode perceber, o maior volume de investimentos, quase 90%, se concentrou na nucleação Sul por meio de aportes em torno do Complexo Industrial Portuário de Suape a fim de melhor explorar as potencialidades e capacidade do complexo e o consolidar como centralidade daquela nucleação. No que se refere aos novos direcionamentos, chama-se atenção para os identificados ao Norte, sobretudo, com a concentração de R\$ 11,5 bilhões em investimentos no município de Goiana, o qual não faz parte da RMR. O valor é mais que o dobro do investido no Recife e ocuparia a terceira posição entre os municípios que receberam maior aporte de capital, se fizesse parte da RMR. Com isso, a expectativa é de que a cidade de Goiana se transforme em uma nova centralidade ao Norte da RMR, o que possivelmente impactará nas suas relações intermunicipais, como salientam Rosa e Oliveira (2015).

A Oeste, salienta-se a realização dos megaeventos Copa das Confederações em 2013 e Copa do Mundo em 2014, que levou investimentos, sobretudo, a São Lourenço da Mata, município sede da Arena Pernambuco, para a implantação do estádio e da infraestrutura de serviço e transporte que demandava a realização de eventos como esses, bem como, investimentos na área de habitação em virtude dos reassentamentos realizados.

Além disso, destaca-se outro município que também não pertence à RMR, Vitória de Santo Antão, que faz limites com os municípios de Moreno, São Lourenço e Cabo de Santo Agostinho, e recebeu um *shopping center*, uma unidade do Instituto Federal de Educação Ciência e Tecnologia e o Centro Acadêmico de Vitória da Universidade Federal de Pernambuco, bem como, projetos na área de habitação (ROSA; OLIVEIRA, 2015).

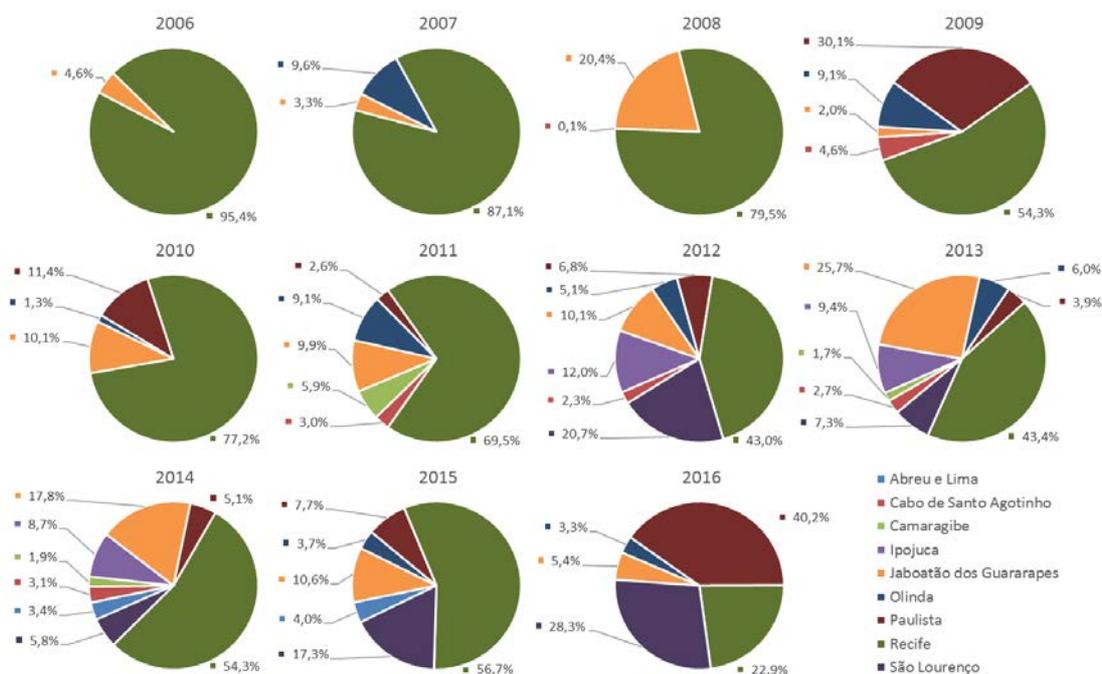
Desde os anos 1990, quando Pernambuco deixou de receber maiores investimentos, viu-se perder espaço para as economias de estados como a Bahia e o Ceará, de modo que se intencionava recuperar a característica de centralidade do estado. Para tanto, o estado assume a formulação de políticas públicas em prol da diversificação das atividades e interiorização da economia, de maneira tal que no momento em que o cenário econômico tornou-se favorável já havia um claro direcionamento para aplicação do volume de capital aportado, que foi aproveitando outras oportunidades que foram surgindo.

Nesse contexto, é importante salientar que com todas essas novas possibilidades, amplia-se a expectativa de demandas por moradias, especialmente, nos municípios que mais receberam investimentos em projetos com capacidade de dinamizar a economia, tais como Ipojuca, Cabo de Santo Agostinho, Jaboatão dos Guararapes, Paulista, Goiana, São Lourenço da Mata, Camaragibe e Vitória de Santo Antão.

Até o ano de 2008, observava-se que o mercado imobiliário na RMR se concentrava nos municípios de Olinda, Jaboatão dos Guararapes, além da capital Recife, em virtude da densa ocupação, sobretudo na porção orla, e da forte integração e conurbação entre esses municípios. A

partir de 2009, no entanto, em resposta a intensificação da interiorização dos investimentos, verifica-se gradativamente a ampliação da participação de demais municípios (Figura 4).

Figura 4 – Gráficos ilustrando a evolução da participação dos municípios da RMR sobre o total de lançamentos imobiliários.



Fonte: Pesquisa de índice de Velocidade de Vendas. FIEPE (2006-2016). LACERDA; BERNARDINO, 2014. Adaptado e atualizado pela autora, 2016.

Destaca-se que nos anos de 2012 e 2013 a construção civil em Recife teve menos da metade dos lançamentos que nos demais municípios da RMR, chegando nos anos de 2013 e 2014 com a participação de 8 municípios na produção imobiliária. Em 2016, incita-se atenção para uma participação de 23% da cidade do Recife, com um aumento significativo da construção civil no município de Paulista, o qual tem atraído o mercado imobiliário, em virtude das dinamizações na nucleação Norte da RMR.

Convém salientar ainda que não constam nesses gráficos os municípios fora da RMR, mas que provocam e sofrem grande influência da mesma e que também têm atraído novos empreendimentos residenciais após a realização de intensos investimentos. Como os municípios de Goiana e Vitória de Santo Antão. Com isso, vê-se confirmar o surgimento pretendido das novas centralidades e as nucleações vão se consolidando não apenas como polos industriais, mas como polos de desenvolvimento com dinamismo de atividades e possibilidades diversas de uso.

Para além do aumento significativo da participação de outros municípios nos lançamentos imobiliários, ressalta-se também o tamanho e as características dos novos empreendimentos. Ora pautados pelo modelo de bairro/ cidade planejada, com multiuso, ora em condomínios verticais envoltos de vários itens de lazer, recreação e amenidades naturais, ora aproveitando-se dos recursos do MCMV para a construção de inúmeras unidades.

Dessa maneira, entende-se que há um grande impacto na reprodução do espaço social e urbano nas cidades que passam a receber esses projetos urbanos de grande porte, de modo que se justifica o estudo aprofundado, sobretudo para o município de Goiana, que ainda que não faça parte da região metropolitana, tem recebido grandes investimentos em infraestrutura urbana, aporte de capital de grandes empresas e, por conseguinte, atraído fortemente o mercado imobiliário, de modo a passar por uma intensa transformação na hierarquia urbano regional com vistas a se consolidar como uma nova centralidade.

TRANSFORMAÇÕES URBANAS EM GOIANA

O município de Goiana localiza-se ao Norte do estado de Pernambuco, na microrregião da Zona da Mata Norte, limitando-se ao Norte com o estado da Paraíba, ao Sul com os municípios de Itaquianga, Igarassu, Itapissuma e Itamaracá (e toda RMR), ao Leste com o Oceano Atlântico e ao Oeste com os municípios de Condado e Itambé (Figura 5).

Figura 5 – Localização de Goiana e seus limites.



Fonte: Elaboração própria, 2016.

Goiana conta com uma população de 78.618 habitantes, segundo estimativa do IBGE (2015), em uma área territorial de 501,881 km², sendo sua densidade demográfica, portanto, de 156,92

hab/km², o que é considerada baixa, se comparada a Recife, por exemplo, que é de 7.039,64 hab/km². Aproximadamente, a 13 metros acima do nível do mar, é formada por relevo de tabuleiros costeiros na maior parte da sua extensão e uma área menor de baixadas costeiras, com predominância de restingas, mangues e dunas (IBGE, 2015) (Figura 6).

Figura 6 – Caracterização de Goiana com seus três distritos.



Fonte: Elaboração própria, 2016.

Como se pode observar na imagem acima, trata-se de uma área com a manutenção ainda de extensas áreas verdes que se concentram em diversas partes do território. Demonstra ainda a permeabilidade dos corpos d'água na extensão do município, revelando um município com muitos recursos naturais, ao mesmo tempo que, com muitas fragilidades ambientais.

Sua área divide-se, desde 1979, em três distritos (Figura 6): 1) o Distrito Sede, conhecido como Goiana, que possui o maior território e concentra a maior parte da população; 2) Tejucoapapo, caracterizado pela população dispersa no território, bem como, pela riqueza de ambientes naturais, e 3) Ponta de Pedras, que compreende toda a extensão do litoral do município, de aproximadamente 18 km de extensão, formada por seis praias: Carne de Vaca, Tabatinga, Ponta de Pedras, Catuama, Barra de Catuama e Atapuz (IBGE, 2015). A ocupação se configura bastante dispersa e fragmentada pelo território.

Goiana passou a categoria de Vila em 1865 e começou a ganhar maior prestígio no cenário da economia estadual, de modo a se tornar, no século XIX, a cidade mais importante de Pernambuco depois do Recife. O que se deveu ao crescimento da importância das atividades comerciais em torno, principalmente, da cana-de-açúcar, em função sobretudo do movimento do seu porto, pelo qual podiam ser facilmente escoadas as mercadorias oriundas do interior (IBGE, 2015).

No final do século XIX, o município de Goiana era um grande centro agrícola, comercial e industrial, tinha um total de 47 engenhos, usina de açúcar e fábrica de tecidos. Como não haviam ainda as estradas de ferro, havia uma relação de dependência dos municípios vizinhos que

precisavam se abastecer e tinham Goiana como a principal opção, dinamizando o movimento comercial da cidade com compradores que vinham tanto do interior de Pernambuco e da Paraíba (AD GOIANA, 2016).

Naquele período, já se observava cristalizar também uma sociedade estruturada em classes e bastante desigual, oriunda da formação econômica, composta pelos: grandes comerciantes e altos funcionários no topo, que ocupavam área central do distrito Sede; seguidos por pequenos proprietários e prestadores de serviços, no entorno imediato; depois, por pessoas pobres dispersos no território; na base, por uma grande massa de trabalhadores escravizados, que formaram quilombos na região, como exemplo, o do bairro São Lourenço, no distrito de Tejucofapo (ANDRADE, 2001).

No século XX, porém, as mudanças urbanas oriundas do processo de industrialização, que possibilitou a instalação da rede ferroviária do Nordeste e, por conseguinte, a facilidade de transporte de mercadorias, levaram a perda de hegemonia que o município detinha no cenário econômico estadual e nordestino, uma vez que as cidades vizinhas deixaram de depender das vantagens locais de Goiana. Data desse período então, o início do declínio vivenciado pela cidade, que não acompanhou a dinamização das atividades econômicas alcançadas por outros municípios, mantendo-se naquele século, bastante atrelada às atividades do setor agrícola, o qual sofre interferência de inúmeros fatores, além do cenário econômico e político, condições do clima, do solo (períodos de secas), e ainda, não confere o retorno de capital observado nos outros setores (LADOSKY, 2015).

O início do século XXI, entretanto, como vem sendo discutido neste artigo, trouxe novas perspectivas. Observa-se que desde os anos 2000 o município passou a procurar dinamizar suas atividades econômicas. Alterações no Plano Diretor municipal e incentivos fiscais, permitiram o interesse e a posterior implantação de indústrias importantes, como a Vivix Vidros Planos (VVP), a única de produção de vidros planos com capital 100% nacional e já em atividade, e a Empresa Brasileira de Hemoderivados e Biotecnologia (Hemobras), com uso de alta tecnologia voltada para pesquisa e desenvolvimento e prevista para entrar em pleno funcionamento em 2018, apesar de parte estar em operação; além de outras fábricas de suporte a essas atividades (HEMOBRÁS, 2013).

Salienta-se também a inauguração, em 2012, do Distrito Industrial Empresário José Albino Pimentel, que possui incentivos fiscais e já contemplou a instalação de várias empresas, seja de reciclagem, confecções, cerâmicas, pré-moldados, entre outras. Mas foi a instalação da indústria automobilística da FIAT, anunciada pela imprensa pernambucana em agosto de 2011, que permitiu a entrada oficial de Goiana no circuito global financeiro, impactando conseqüentemente na dinâmica urbana, conforme será abordado a seguir.

Com isso, a cidade de Goiana que vinha com crescimento populacional estável no início dos anos 2000, variando de 71.177 hab. em 2000 para 71.796 hab. em 2007, aumentando apenas 0,87% em 7 anos, passou a ter um crescimento demográfico mais significativo a partir de 2010, passando para 75.644 hab. e 78.618 hab. em 2015, um aumento de 9,5% nos últimos 8 anos. Esses fatores, tais como: investimentos públicos e privados e, aumento populacional, aqueceram o mercado imobiliário com vistas a atender a essa demanda decorrente das novas atividades, que assim como no contexto observado de financeirização da economia e do capital imobiliário, tem respondido por meio de projetos urbanos de grande porte.

OS GRANDES PROJETOS URBANOS EM GOIANA

Ainda, em agosto de 2011, com a divulgação da implantação da Fiat e movimentações de outras empresas, pode-se observar um crescimento vertiginoso dos preços de vendas e aluguéis de imóveis. O que se justifica em virtude de uma oferta pequena para a demanda que começava a surgir, e para demanda futura que se assinalava, de modo que o mercado imobiliário se viu estimulado a se aproximar do município com vistas a oferecer uma maior oferta, anunciando rapidamente vários empreendimentos de grande porte para o município (Tabela 2).

Tabela 2 – Grandes empreendimentos anunciados para Goiana.

EMPREENHIMENTO	RESPONSÁVEIS	Uhs	STATUS
1 Northville	Consórcio Paradigma – AWM Engenharia, CA3 Construtora, São Bento Empreendimentos e Malus Incorporadora	406	Oferta
2 Cidade Atlântica	Consórcio Atlântica - Queiroz Galvão, Grupo Moura, GL Empreendimentos, Grupo Cavalcanti Petribu	18000	Projeto
3 Novo Horizonte	Grupo de Investimentos Bom negócio	559	Oferta
4 Portal do Mar	AMP empreendimentos, Aparauá Ecoaventura e Carvalheira Soluções Imobiliárias	450	Oferta
5 Mirante do Mar	Imobi Desenvolvimento Urbano	310	Oferta
6 Goiana Beach Life	Imobi Desenvolvimento Urbano	500	Oferta
7 Caminho da Praia	Patrimônio Incorporações LTDA	522	Oferta

Fonte: sítios eletrônicos e anúncios publicitários, 2016.

Os responsáveis pelos grandes projetos são desde construtoras com tradição nesse mercado, a antigos usineiros que mudam de setor passam a investir no mercado imobiliário, bem como formação de consórcios para compor o capital necessário. Os novos sete grandes empreendimentos estão dispersos no território de Goiana, ora se localizando próximo ao distrito industrial, e da Hemobras e VVP; ora no entorno da fábrica da Fiat ou no Distrito Praias (Figura 7).

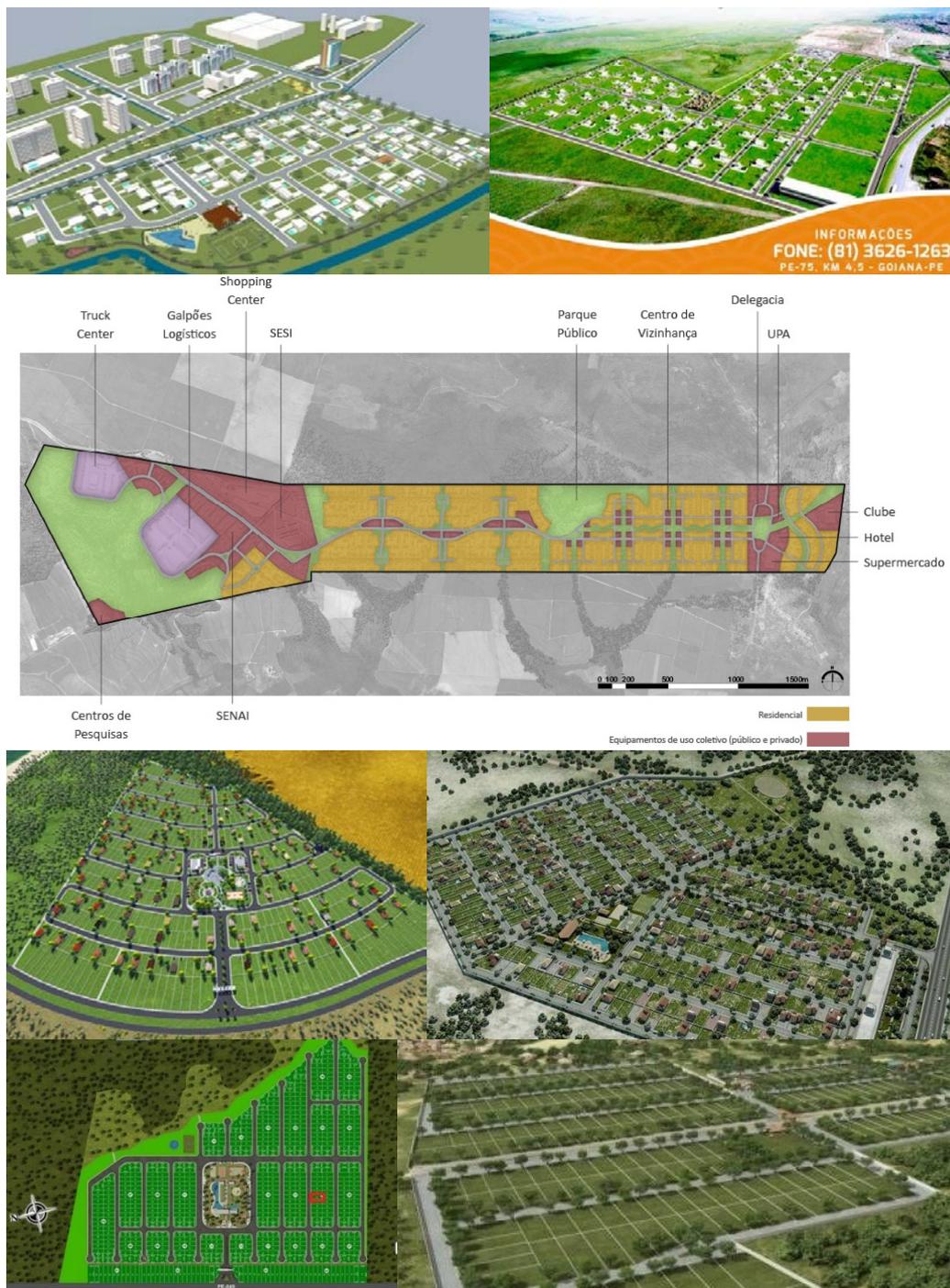
Figura 7 – Localização dos novos empreendimentos e empresas em Goiana.



Fonte: Elaboração própria, 2016.

Ao todo seriam 20.747 unidades sob um modelo de tendência global: cidade/bairro planejado, abrangendo na maioria dos casos, além do uso residencial, o uso de comércio e serviços, e uso institucional, ocupando grandes extensões do território, mas sem maiores integrações (Figura 8).

Figura 8 – Northville, Novo Horizonte, Cidade Atlântica, Portal do Mar, Caminho do Praia, Goiana Beach Life e Mirante do Mar (em sequência).



Fonte: Elaboração própria, 2016.

Com algumas poucas unidades contempladas pelo programa Minha Casa, Minha Vida – como no caso do *Northville Residence*, parte destinada aos edifícios verticais -, os empreendimentos são

voltados para o público de renda média a alta. Além disso, ao adotar o modelo de cidade/bairro planejado, muitas vezes, os responsáveis se utilizam dos condomínios murados, como é o caso da parte do *Northville* que é voltada para casas (o *Northville Houses* – que conta com 105 lotes), e dos loteamentos: Caminho da Praia, Goiana *Beach Life* e Mirante do Mar, o que amplia a fragmentação observada no município desde sua origem e cria ainda espaços segregados.

A maioria dos empreendimentos foi entregue – *Northville Houses*, Caminho da Praia e Mirante do Mar – ou está em vias de ser – Novo Horizonte, Goiana *Beach Life* e Portal do Mar. No entanto, o maior empreendimento proposto, o Cidade Atlântica não chegou a sair do papel e deverá ser deslocado para outro município. O grande projeto urbano realizado pela De Fournier & Associados se localizaria no distrito de Tejucofapo, ao lado da Fiat, em um terreno de 600 hectares⁶, com área residencial para aproximadamente 63 mil habitantes.

O projeto previa a divisão da área em quatro módulos distintos: dois bairros, contando com 18 mil moradias ao todo; e dois centros de comércio e serviços, sendo: um chamado de centro local, focado no público da Cidade Atlântica, com supermercados, posto de gasolina, escolas, e outros serviços; e outro regional, focado na população da cidade de Goiana e em extensão a Mata Norte, com shopping center, hospital, hotel, centro empresarial e centro de logística.

Entretanto, o Consórcio Atlântica e o grupo *Fiat-Chrysler Automobilies* (FCA) entraram em conflito de interesses, e a supremacia foi do grupo FCA da empresa Fiat que já estava em construção e viu na implantação desse grande projeto imobiliário vizinho a possibilidade de afetar suas futuras pretensões de desenvolvimento e expansão na área.

A Cidade Atlântica, em função da sua magnitude, iria proporcionar um impacto ainda maior na malha urbana de Goiana e conseqüentemente nas demandas e necessidades futuras de integração e conexão. Com a mesma, previa-se um incremento populacional ao todo de 72 mil novos moradores, o que quase dobraria a população atual. Ainda assim, com a expectativa de um incremento de 9 mil habitantes, observa-se no contexto atual o início da conformação de uma outra cidade dentro de Goiana, ou de vários novos bairros, esses genéricos e que podem conduzir a formação de cenários urbanos globalizados compostos por uma arquitetura homogênea e globalizada que além de possuir uma baixa integração com a malha urbana existente, tende a ter pouca relação com o estilo de vida dos moradores tradicionais.

Atraídos pelas novas possibilidades oferecidas pela financeirização da economia e, especialmente, do capital imobiliário, esse *boom* de novos empreendimentos em um município – que até a década passada não se vislumbrava grandes oportunidades de expansão – foi acompanhado por um sucesso de vendas dos lotes, nos anos de 2011 a 2014. O que a princípio, poderia sugerir que essa mudança de acréscimo populacional seria tão rápida quanto o esperado, no entanto, observa-se que não está ocorrendo uma confirmação dos usos propostos⁷, nem as residências estão sendo construídas nos lotes, nem os serviços incentivados (clínicas, escritórios de advocacia e contabilidade) estão se implantando no local.

Esse fato pode ter várias razões: a aquisição do lote como investimento com intenção de repasse ou de arrendamento, o atual cenário econômico de instabilidade do país – momento em que é

⁶ Extensão territorial comparável ao de um grande bairro como Boa Viagem, em Recife-PE, que conta 753 hectares de área.

⁷ Visitas realizadas em abril de 2016 revelaram que dos empreendimentos entregues, apenas no *Northville Houses* há uma construção paralisada ainda na etapa de execução da alvenaria.

preferível poupar a gastar –, ou ainda, a carência de serviços atrativos e essenciais em Goiana, tais como saúde e educação de qualidade, além de infraestrutura básica de saneamento, por exemplo.

As três razões juntas podem ser a grande justificativa para o cenário que se apresenta, mas a última especificamente já pode ser observada quanto a escolha de moradia dos novos funcionários de alto escalão que optaram ou por residir em Recife ou João Pessoa – capital do município vizinho. Ambas cidades estão equidistantes de Goiana e contam melhor infraestrutura e serviços, sobretudo, Recife, que possui um Pólo Médido de destaque no âmbito regional e escolas de referência. Por outro lado, é sabido que os novos funcionários que não têm poder de compra que ofereça maiores opções de escolha, estão indo morar de aluguel nas áreas periféricas ou até mesmo em cidades vizinhas, em virtude do crescimento vertiginoso de preços nas localidades mais próximas aos postos de trabalho.

Desse modo, discute-se os impactos espaciais já evidentes pela euforia do capital percebida até o ano de 2014 no que se refere a construção de empreendimentos de grande porte associados a lógica recente do capital imobiliário, mas dissociados da realidade em que se implanta, em um município com ares interioranos e fora do contexto metropolitano até os anos 2010. Entretanto, maiores impactos sociais poderão ser percebidos com a confirmação desse modelo a longo prazo ou até mesmo, pela não confirmação do mesmo, haja vista que o estoque de terrenos foi vendido e pode ser readaptado para outras funções, uma vez que o capital precisa girar, pois se o crescimento não recomeça, ele pode ser desvalorizado ou destruído.

GOIANA COMO UMA NOVA CENTRALIDADE? REFLEXÕES À GUIA DE CONCLUSÃO

A política de interiorização dos investimentos do governo de Pernambuco produziu resultados significativos e tem possibilitado a dinamização da economia por meio de novas atividades, com ofertas de emprego, mesmo em um contexto de inflexão da economia brasileira, em que há uma clara retração de investimentos.

Salienta-se que para atrair a instalação de novas fábricas, empresas e o próprio mercado imobiliário, o governo do estado e o município de Goiana, desde o ano de 2011, têm entrado com recursos próprios, promoveram inovações nos arranjos institucionais, traçaram Parcerias Público-Privadas (PPPs), estabeleceram incentivos fiscais e alteraram inclusive, parâmetros e diretrizes do plano diretor⁸. Ou seja, trata-se de um processo que proporcionou grandes alterações na política e

⁸ Foram estabelecidos novos arranjos institucionais, com destaque para a criação da autarquia Agência de Desenvolvimento de Goiana (AD Goiana), atrelada ao Gabinete do Prefeito, tendo por missão a promoção do desenvolvimento econômico sustentável do município, com ênfase na ampliação das oportunidades de trabalho, emprego e renda para a população economicamente ativa, tanto do setor formal quanto do setor informal da economia (AD GOIANA, 2016). Quanto às PPPs, aponta-se a inclusão de Goiana no programa cidade saneada, uma parceria entre a Companhia Pernambucana de Saneamento (COMPESA) e um consórcio formado pelas empresas Foz do Brasil, do Grupo Odebrecht e Lidermac Construções que objetiva universalizar o sistema de esgotamento da RMR e já incluiu o município de Goiana, haja vista, os novos interesses. Por fim, no que se refere às mudanças no plano diretor, salienta-se a criação da Lei nº 2.196/2012 que altera dispositivos da Lei nº 1.987/2006 e dá outras providências, incidindo especialmente no zoneamento do município, redefinindo zonas de uso agrícola e turismo para zonas de expansão urbana, e diminuindo, em alguns casos, zonas de recuperação ambiental, ampliando áreas para a urbanização. Em agosto de 2012, dois meses depois dessa, já havia uma nova Lei de nº 2.204/2012, a qual cria uma nova Macrozona, a Macrozona Especial de Dinamização Econômica (MZEDE) – Goiana. A MZEDE se insere no setor de Tejuco-papo e passa a se configurar com área urbana, sendo anteriormente rural. Tem a função de permitir a implantação de atividades logísticas, industriais e tecnológicas, necessárias ao atendimento de demandas decorrentes da instalação de grandes empreendimentos industriais, viabilizando a estratégia de desenvolvimento do município.

economia do município e do estado, apostando nas novas possibilidades oferecidas pelo capital financeiro e imobiliário, e está ainda em andamento, podendo colher outros frutos a longo prazo.

Como se pode observar nessa discussão, Goiana passa por uma reestruturação quanto a sua hierarquia urbana regional, com a possibilidade de se firmar como uma nova centralidade para o estado, recuperando sua autonomia de outrora. De modo que atentos a esta oportunidade, viu-se uma expansão dos circuitos imobiliários para a localidade, com a implantação de grandes projetos urbanos e um bom índice de vendas. No entanto, a expectativa de novos moradores ainda não se confirmou.

Assim, destaca-se que para se consolidar como centralidade, não é suficiente em Goiana apenas ampliar a oferta de moradia, é preciso melhorar e modernizar a infraestrutura do município, aumentando também a oferta de serviços essenciais, como saúde e educação, as também chamadas infraestruturas sociais, e que têm peso fundamental na decisão de escolha de lugar para morar dos executivos e dos funcionários com renda que permite fazer opções.

Ademais, a demanda por moradias a preços baixos persiste, revelando a urgência de atendimento a esse público e desperta atenção para as reais necessidades sociais oriundas dos investimentos no município, que vai muito além dos interesses do capital imobiliário que permanece visando apenas o retorno rentável, pouco aproveitando das mais valias-urbanas oriundas do bom momento econômico vivenciado.

REFERÊNCIAS

- AALBERS, Manuel B. Corporate financialization. In: Castree, N. et al. (eds) **The International Encyclopedia of Geography: People, the Earth, Environment, and Technology**. Oxford: Wiley, forthcoming in 2015.
- AD GOIANA. Sítio da Agência de Desenvolvimento de Goiana. Disponível em <http://adgoiana.pe.gov.br/>. Acesso fev./mar. 2016
- ANDRADE, Manuel Correia de. **Espaço e tempo na agroindústria canavieira de Pernambuco**. Estudos Avançados, vol.15 no.43 São Paulo Sept./Dec. 2001
- BNDES/Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social. Disponível em: <http://www.bndes.gov.br/wps/portal/site/home/transparencia/estatisticas-operacionais/>. Acesso 18 out. 2016.
- CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAGÃO, Thêmis A. Do fim do BNH ao programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos da política habitacional no Brasil. In: CARDOSO, Adauto Lúcio (Org.). **O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.
- CONDEPE/FIDEM. **Desafios metropolitanos – cidade metropolitana: realidade e utopia**. 10 Jun. 2014. Disponível em http://www.condepefidem.pe.gov.br/c/document_library/get_file?p_l_id=3104136&folderId=13991739&name=DLFE-67524.pdf. Acesso em 14 out. 2016.

- CPRH. **Sítio da Agência Estadual de Meio ambiente.** Disponível em <http://www.cprh.pe.gov.br/home/42697%3B38548%3B10%3B0%3B0.asp>. Acesso em 14 out. 2016.
- FERREIRA, G. D.; MONTEIRO NETO, Aristides. Transformações Estruturais na RM de Recife: notas sobre a década de 90. Leituras de Economia Política: **Revista do Instituto de Economia da UNICAMP**, Campinas/SP, v. 10, p. 125-145, 2003.
- GOVERNO DO ESTADO. **PIB de Pernambuco apresenta crescimento superior ao do Brasil.** Disponível em <http://www.pe.gov.br/blog/2013/03/11/pib-de-pernambuco-apresenta-crescimento-superior-ao-do-brasil/>. Acesso 17 de out. 2016.
- HARVEY, David. **O enigma do capital e as crises do capitalismo.** São Paulo: Boitempo, 2011.
- HARVEY, David. **Os limites do Capital.** São Paulo: Boitempo, 2013.
- HEMOBRAS. **Análise Participativa da Realidade Socioambiental de Goiana/PE**, 2013. Disponível em: <http://www.hemobras.gov.br/site/downloads/Socio_Ambiental.pdf>. Acesso em: 28 jan. 2016.
- IBGE. **Síntese de indicadores.** Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2013.
- IBGE. **Síntese de indicadores.** Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2015.
- LACERDA, Norma; BERNARDINO, Iana. L. Fragmentação e integração nas metrópoles brasileiras: retorno a unidade espacial. In: Limonad, E.; Castro, E. R. (Org.). **Um Novo Planejamento para um Novo Brasil.** 1ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2014.
- LADOSKY, Mário Henrique Guedes. Tradição e modernização das relações de classes em Goiana (PE). In: **Anais do 39º Encontro Anual da Anpocs.** Caxambu, MG, 2015.
- LIMA, J. P. R.; SICSU, A. B.; PADILHA, Maria F. G. Economia de Pernambuco: Transformações Recentes e Perspectivas no Contexto Regional Globalizado. In: **Revista Econômica do Nordeste**, v. 38, p. 525-541, 2007.
- MAGALHÃES, Felipe; TONUCCI FILHO, João; SILVA, Harley. Valorização Imobiliária e produção do espaço: novas frentes na RMBH. In: MENDONÇA, Jupira Gomes; COSTA, Heloisa Soares M. (Org.). **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro.** Belo Horizonte: C/Arte, 2011.
- MATTOS, Carlos A. de. Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana. **Nueva Sociedad.** Nº. 212, pp.82-96., nov.- dez. 2007.
- PAULANI, Leda Maria. Capitalismo financeiro, estado de emergência econômico e hegemonia às avessas no Brasil. In: OLIVEIRA, Francisco; BRAGA, Ruy; RIZEK, Cibele (orgs.). **Hegemonia às avessas: economia, política e cultura na era da servidão financeira.** São Paulo: Boitempo, 2010.
- ROCHA, Daniele; DINIZ, Fabiano. Arenas de decisão, arranjos institucionais e reconfiguração socioespacial ao sul da RMR: o polo Suape no cerne das políticas de desenvolvimento de

Pernambuco. In: Maria Ângela de Almeida Souza; Jan Bitoun. (Org.). **Recife: transformações na ordem urbana**. 1ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, v. 1, p. 459-501, 2015.

ROSA, Jurema Regueira Arayban M.; OLIVEIRA, Fábio L. Pimental. Tendências de reestruturação territorial na Região Metropolitana do Recife: Economia e Mercado de Trabalho. In: Maria Ângela de Almeida Souza; Jan Bitoun. (Org.). **Recife: transformações na ordem urbana**. 1ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.