

| 1216 | IMPACTOS DOS 'ECOMEGAEMPREENDIMIENTOS'
IMOBILIÁRIOS NA OCUPAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DA REGIÃO
METROPOLITANA DO RECIFE.

Ronaldo Augusto Campos Pessoa, Bruno Augusto Nogueira Monteiro Pontes

Resumo

A pesquisa buscou investigar as condições que propiciam as inovações nas estratégias de acumulação urbana nas cidades derivadas da ação do mercado imobiliário, e as suas implicações na organização do espaço urbano. Para tanto, procurou-se referencial teórico referente ao empreendedorismo urbano, city marketing, planejamento urbano e o direito à cidade, buscando relacioná-los à questão da acumulação urbana capitalista, aos processos de competitividade das cidades e ao avanço da urbanização. Procurou-se ainda compreender as estratégias dos atores imobiliários, dos agentes públicos e os arranjos institucionais para a concretização de novos investimentos, através das inovações na relação público-privada. Analisando a dinâmica do avanço da urbanização e as inovações no oferecimento de habitações com múltiplos serviços, destacando o ambiente natural e a sustentabilidade. Inicialmente faz-se uma explanação do ecomegaempreendimento da Reserva do Paiva – utilizado como referência para o estudo de caso. Posteriormente foram analisadas as legislações de uso e ocupação do solo, ambiental e o Plano Diretor do município. Abordaram-se as ingerências realizadas para a viabilização de acesso viário ao empreendimento e as inovações na relação dos atores públicos e privados, por meio das parcerias público-privadas, além de explanar a forma de governança e sua responsabilidade social. Por fim, faz-se alusão aos impactos do ecomegaempreendimento, seus reflexos no espaço urbano, além de salientar a necessidade de essas ações imobiliárias estarem em consonância com um planejamento à altura do porte destes empreendimentos, na tentativa de mitigar seus impactos sociais e ambientais e trazer maior controle pelo Estado nas intervenções urbanas.

Palavras-chave: espaço, ecomegaempreendimentos, impactos, planejamento.

1. Introdução

A atuação dos agentes privados no espaço urbano através de intervenções imobiliárias, construções comerciais, especulação, modelando o espaço e direcionando pessoas a ocuparem espaços determinados por eles, vem ocasionando transformações desconexas no espaço urbano, devido as suas ações pautarem-se prioritariamente aos interesses da acumulação capitalista. Não há visão holística quanto ao planejamento da cidade, a qual deve ser realizado pelo Estado através de intervenções que regulem e coordenem as atividades no espaço urbano. Percebe-se que os propósitos sociais, democráticos, de equidade, qualidade de vida e ambientais nas ações de ordenamento e reordenamento do espaço urbano são relegados, devido a cada vez menor atuação e intervenção estatal nas questões do planejamento urbano.

As transformações ocorridas na Região Metropolitana do Recife mostram como vem se conformando a construção de cidades segregadas e dissociadas às estratégias de um planejamento urbano inclusivo, holístico, sistêmico. A influência dos atores imobiliários na conformação dos espaços urbanos exerce grande peso. As diversas estratégias adotadas pelos atores imobiliários, inovando na oferta de seus produtos, vêm resultando no avanço da urbanização e associação de seus produtos ao ambiente natural como diferencial competitivo.

O surgimento dos ‘ecomegaempreendimentos’ expõe a versatilidade e a multiplicidade agregada aos produtos e serviços imobiliários que são ofertados aos consumidores de alta e média renda, os quais buscam na atualidade novos espaços de habitabilidade. Através do oferecimento de serviços que propiciam ambientes que vendem “qualidade de vida”, excluídos do hostil ambiente das metrópoles, seja por meio dos muros, grades, cercas elétricas, ou pela distância das áreas centrais onde são construídos – como forma de explorar a importância do contato com a natureza e o ‘desligamento’ do frenético cotidiano urbano, estratégias altamente paradoxais – tais empreendimentos, e a forma indiscriminada com que se proliferam, demonstram a fragilidade do planejamento e da gestão urbana atualmente. O Estado se mostra limitado quanto à promoção de ações no sentido de dotar os espaços urbanos com infraestruturas que possibilitem qualidade de vida aos seus cidadãos, em face, sobretudo, a escassez de recursos públicos. O ideário do empreendedorismo emerge, assim, como alternativa por parte do poder público para captação de investimentos, levando-o a estabelecer articulações com os atores privados por meio de parcerias, forma através da qual tem a oportunidade de auferir vantagens competitivas.

“O que conceituamos como ecomegaempreendimentos pode ser caracterizado por dois elementos principais: Em primeiro lugar, em termos de tipologias e morfologias arquitetônicas, esses tipos de empreendimentos se configuram em grandes complexos habitacionais/hoteleiros associados a programas de áreas comuns, contendo equipamentos de lazer e urbanos sofisticados do tipo ‘condomínios-clubes’, além de um sistema eficaz de infraestrutura urbana. Associam-se a esses padrões os ‘selos’ ecológicos que são utilizados como marketing, através do qual são exibidos como vitrine os espaços verdes e as reservas ambientais, sendo apresentados aos

consumidores e clientes, como símbolo, imagem, ícone de poder ou status” (LEAL, 2009, p. 05).

Para suprir a carência de ambientes seguros, com infraestruturas adequadas, áreas verdes, lazer, e para provimento dos serviços urbanos, os agentes privados utilizam-se de oportunidades para preencher as lacunas deixadas pelo Estado. Desse modo vem sendo ofertados pelo mercado imobiliário além das habitações unifamiliares, e multifamiliares, “bairros planejados”, com multiplicidade de serviços como saúde, educação, comércio, empresariais, hotéis, *shoppings centers*, segurança privada, entre outros, nos quais se pode usufruir de ambientes dotados de um aparato estrutural para suprimento das principais necessidades de seus moradores, e para que haja a mínima necessidade de deslocamentos externos a esses megaempreendimentos. Estes tipos de empreendimentos possuem altos custos, proporcionais à qualidade e a quantidade dos serviços oferecidos.

À vista de alguns, essa é uma situação normal, advinda da tendência do neoliberalismo e de suprimento das ineficiências do Estado pelos agentes privados. Porém, as consequências dessa tendência, concretizam-se com a perceptível privatização de espaços cada vez maiores, por meio da venda dessas áreas para a construção de megaempreendimentos, da expansão da urbanização, em detrimento da redução dos espaços urbanos públicos, e do menor comprometimento do Estado com estas questões. Tais percepções alardeiam a urgência de discussões do rumo das intervenções dos agentes privados que refletem no reordenamento urbano.

É nesse sentido que se dá a competitividade das cidades, inseridas nos fluxos globais. Os lugares buscam estruturar-se de condições que propiciem sua competitividade, suscitando a vinda de recursos que potencializem a capacidade de produção, de arrecadação tributária e reflitam no desenvolvimento econômico.

“Os lugares se distinguiriam pela diferente capacidade de oferecer rentabilidade aos investimentos. Essa rentabilidade é maior ou menor, em virtude das condições locais de ordem técnica (equipamentos, infraestrutura, acessibilidade) e organizacional (leis locais, impostos, relações trabalhistas, tradição laboral). Essa eficácia mercantil não é um dado absoluto do lugar, mas se refere a um determinado produto.” (SANTOS, 2006, p.166).

Esta competitividade entre os lugares é mais evidente nos países em desenvolvimento - na medida em que os gestores públicos se mostram ávidos por novos

investimentos que impulsionem a economia local – o que resulta muitas vezes, na guerra fiscal entre estados e municípios. Segundo Santos (2006, p. 167),

“Na medida em que as possibilidades dos lugares são hoje mais facilmente conhecidas à escala do mundo, sua escolha para o exercício dessa ou daquela atividade torna-se mais precisa. Disso, aliás, depende o sucesso dos empresários. É desse modo que os lugares se tornam competitivos. O dogma da competitividade não se impõe apenas à economia, mas, também, à geografia. Os lugares se especializam, em função de suas virtualidades naturais, de sua realidade técnica, de suas vantagens de ordem social. Isso responde à exigência de maior segurança e rentabilidade para capitais obrigados a uma competitividade sempre crescente. Estes fatores justificam a metáfora da guerra dos lugares.””

Destarte, LEAL (2009, p. 07) conjectura:

“[...] em nome da panaceia da cura do colapso e da desintegração urbanos, passam (*agentes privados, imobiliários*) a ofertar ‘ecomegaempreendimentos’ que podem vir a se constituir em locais geradores de focos de ‘guetos doentios’ e, em função da saturação das áreas centrais, esses empreendimentos passam a ser disseminados em áreas privilegiadas das faixas periurbanas, das regiões litorâneas ou em locais onde o solo urbano possua alto valor especulativo”.

Para tanto, objetiva-se investigar as macro e microcondições que propiciam as inovações nas estratégias de acumulação urbana nas cidades derivadas da ação do mercado imobiliário, e as suas implicações na organização do espaço urbano, analisando os impactos dos ‘ecomegaempreendimentos’ sobre a produção do espaço das cidades de região litorânea Sul da Região Metropolitana do Recife afetadas por este tipo de dinâmica, identificando a rede de atores que conforma a cadeia de investimentos do ponto de vista da oferta de empreendimentos, equipamentos e infraestruturas urbanas.

Em termos metodológicos orientamo-nos pela construção do quadro conceitual e pelo estudo empírico através de estudo de caso, por meio da localização do ecomegaempreendimento, identificação da sua tipologia e morfologia, equipamentos de lazer e urbanos que os compõem, levantamento do sistema de infraestrutura e equipamentos urbanos e a caracterização da oferta e da demanda pelo mercado imobiliário.

2. Estudo de Caso: Empreendimento Imobiliário Reserva do Paiva

O projeto imobiliário do megaempreendimento Reserva do Paiva é uma iniciativa da Odebrecht Realizações Imobiliárias em parceria com os grupos Promovalor Investimentos, Cornélio Brennand e Ricardo Brennand, juntamente com o Governo do Estado de Pernambuco e o Município do Cabo de Santo Agostinho. Trata-se da implantação de um destino internacional de turismo, lazer e moradia associado a empreendimentos residenciais e de comércio e serviços de alto padrão, localizado na Praia do Paiva, Cabo de Santo Agostinho.

A Reserva do Paiva apresenta área total com cerca de 1.000 hectares, com 8,6 km de praia, 5 km de rios e 500 hectares de Mata Atlântica e mangue, o empreendimento, ocupa 526 ha., com previsão de construção de 7.925 unidades imobiliárias. Possui uma localização privilegiada, tanto pelos aspectos e beleza naturais, quanto pela proximidade de importantes pontos da Região Metropolitana do Recife (a qual o Cabo de Santo Agostinho faz parte), como o Aeroporto Internacional dos Guararapes que fica a 14 km, o Complexo Industrial Portuário de Suape que fica a 17 km, e os *Shoppings* Guararapes, a 8,5 km, e Recife a 15 km. Todos esses aspectos mais a dinâmica da microrregião de Suape (engloba os municípios do Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca) favoreceram a implantação do empreendimento.

Em visita à Odebrecht e realização de entrevista com técnicos da empresa constataram-se algumas hipóteses levantadas pela observação empírica. As informações colhidas ratificaram as estratégias de *marketing* utilizadas pelo empreendimento. Segundo as informações, o conceito chave do empreendimento se dá pela ideia da sustentabilidade, qualidade de vida, o contato com a natureza, exclusividade, segurança e inclusão social. O local de implantação do empreendimento foi estrategicamente escolhido por permitir uma separação física do ambiente mais intensamente urbanizado, porém de fácil acessibilidade, promovida por uma conexão por via urbana construída através de uma PPP (Parceria Público-Privada), como contrapartida do estado para a viabilização do empreendimento.

O empreendimento tem como estratégia também o baixo coeficiente de ocupação, como forma de garantir exclusividade de espaços verdes aos seus moradores, além de serviços de alta qualidade. A empresa pretende que o empreendimento transforme a região num pólo de turismo, esportivo e gastronômico, conformando assim a ideia do oferecimento de múltiplos serviços, para que haja máximo de satisfação das necessidades dos seus moradores.

Devido à extensão de sua área e o porte do Projeto Reserva do Paiva, estão previstas 19 etapas ao longo de 18 anos para total conclusão de todas as obras previstas.

2.1 Características do Empreendimento Reserva do Paiva

A configuração urbana da Reserva do Paiva se dará através de: sistema viário, espaços residenciais com lotes unifamiliares, condomínios unifamiliares, condomínios multifamiliares e de uso misto, estruturas públicas (áreas institucionais) – destinadas para equipamentos de usos públicos de educação, cultura, saúde e lazer – e estruturas de suporte, que são as áreas de comércio e serviços e as âncoras de lazer e turismo. O sistema viário tem a Via Parque como principal via de acesso, a qual liga a Reserva do Paiva ao Complexo de Suape e à Região Metropolitana do Recife, através de uma Ponte sobre o Rio Jaboatão. Os espaços residenciais constituir-se-ão por diversos empreendimentos, entre os divulgados até o momento estão, dois condomínios de apartamentos, e um condomínio de casas. Como principais estruturas de turismo e lazer haverá dois pólos de hotelaria, ancorados por um campo de golfe com 18 buracos, ao sul da propriedade, e por um apoio náutico (marina), ao norte.

Os lançamentos imobiliários realizados pela Reserva do Paiva focaram inicialmente as estruturas residenciais: Morada da Península (condomínio de casas), Vila dos Corais (condomínio de apartamentos) e Terraço Laguna (condomínio de apartamentos), posteriormente as estruturas de suporte: primeiramente as áreas de comércio e serviços com o Empresarial Novo Mundo, o qual aportará 6 torres empresariais, um hotel cinco estrelas e *Shopping open mall* (modelo de *shopping* aberto, ao ar livre). As âncoras de lazer e turismo serão as últimas a serem lançadas, já que almejam prioritariamente dar suporte ao evento da Copa do Mundo de 2014, que será realizada no Brasil e tem Pernambuco como uma de suas sedes (figura 1).

O empreendimento conta com uma estrutura completa e oferece todos os serviços necessários ao funcionamento de um bairro planejado de luxo. Possui serviços condominiais básicos e opcionais através do sistema *pay-per-use* (o contratante solicita serviços de acordo com sua necessidade e disponibilidade e paga apenas pelo que for executado).

A infraestrutura da Reserva conta com planejamento do subsolo (rede de água, energia elétrica, telefonia, gás e esgoto), fibra ótica para transmissão de voz, dados e imagens, utilização de pavimentos permeáveis, acessibilidade para pessoas com

necessidades especiais, reuso de água para irrigação, utilização de produtos e tecnologias sustentáveis.

Figura 1 - Divulgação Reserva do Paiva (2011)



FONTE: Odebrecht Realizações Imobiliárias. Disponível em: <http://www.orealizacoes.com.br/Novos-Destinos-Urbanos-Conceito.aspx?id=21>.

A seguir destaca-se as principais características de cada empreendimento já lançado (Morada da Península, Vila dos Corais, Terraço Laguna e Novo Mundo Empresarial, com hotel cinco estrelas e *Shopping open mall*). O condomínio Morada da Península (condomínio de casas) - Possui 66 casas, 35 beira-mar e 31 vista-mar, desenhadas por arquitetos experientes de respaldo internacional (figura 2).

Figura 2 - Área que abriga a Morada da Península, Junho de 2010 (etapa já concluída)



FONTE: Odebrecht Realizações Imobiliárias. Disponível em: <http://www.orealizacoes.com.br/Empreendimentos-Galeria-De-Imagens.aspx?id=35#>.

A Vila dos Corais (condomínio de apartamentos) (figura 3) – Possui cinco opções de planta entre os apartamentos Jardim, Panorâmico e Cobertura Mirante. São 132 unidades, sendo 24 apartamentos jardim, 96 apartamentos panorâmicos e 12 coberturas mirante. As áreas dos apartamentos variam entre 238 m² a 503 m².

O Terraço Laguna (condomínio de apartamentos) – Terá 224 apartamentos distribuídos em sete edifícios, com duas opções de apartamentos, o Jardim e o Laguna. (figura 3).

Figura 3 – Perspectiva ilustrada do Condomínio Vila dos Corais (A) e Perspectiva ilustrada do Condomínio Terraço Laguna (B).



FONTE: Odebrecht Realizações Imobiliárias, com modificações. Disponível em: <http://www.orealizacoes.com.br/Empreendimentos-Galeria-De-Imagens>.

O Novo Mundo Empresarial, Hotel cinco estrelas e *Shopping open mall* (figura 4) – Comporão um centro de negócios, comércio, serviços, hotelaria e convenções planejadas para abrigar empresas dos mais diversos portes e segmentos. O empresarial contará com 1.118 salas comerciais, *shopping* que terá 40 lojas, dentre elas restaurantes, agências bancárias, serviços de conveniência, lojas comerciais, entre outras, e 1.600 vagas de estacionamento rotativo.

Todos os condomínios da Reserva do Paiva são independentes e têm seus próprios estatutos, porém vinculam-se à Associação Geral da Reserva do Paiva que é responsável pelo atendimento às normas do empreendimento. A Associação Geral da Reserva do Paiva tem personalidade jurídica e patrimônio próprio para a realização das atividades necessárias ao bom funcionamento do empreendimento, e todas as suas atribuições foram fixadas e formalizadas através de Estatuto Social. Ela atua na articulação junto ao poder público, na gestão de programas ambientais, na coleta seletiva de resíduos, orienta visitantes, promove ações sociais com a comunidade e o entorno, é responsável pela

gestão da governança, pela conservação da praia, pela segurança dos condôminos, fiscaliza o uso do solo, e media a interrelação entre os moradores.

Figura 4 – Perspectiva ilustrada do Novo Mundo empresarial, hotel e *shopping open mall*.



FONTE: Odebrecht Realizações Imobiliárias. Disponível em:

<<http://www.orealizacoes.com.br/Empreendimentos-Galeria-De-Imagens.aspx?id=60>>

2.2 Viabilidade viária: Parceria Público-Privada (PPP) e Via Parque

Para a concretização de projetos da magnitude da Reserva do Paiva muitas dificuldades surgem e uma delas foi a viabilização do acesso à Praia do Paiva, que só era feito pelo Cabo de Santo Agostinho, por uma via mal sinalizada e sem conservação. Essa dificuldade foi, inclusive, um dos entraves para que não houvesse a urbanização do local e uma maior exploração da Praia para a atividade turística. Logo, a primeira intervenção realizada para tornar viável o projeto da Reserva do Paiva foi a construção de uma via que facilitasse o acesso ao local. Surgiu dessa necessidade a primeira Parceria Público-Privada (PPP) de via pública do Brasil. De acordo com a lei nº 11.079 de 30 de dezembro de 2004, em seu art. 2º conceitua: “Parceria público-privada é o contrato administrativo de concessão, na modalidade patrocinada ou administrativa”.

A ideia da Parceria Público-Privada surgiu ainda no século XX, com a crise dos Estados nacionais e do setor financeiro mundial, além do processo de globalização. A discussão acerca da viabilidade e da eficácia, no longo prazo, das Parcerias Público-Privadas é de uma densidade a qual não caberá maiores aprofundamentos. No entanto, há pacificidade de que a PPP é uma expressão do neoliberalismo na política de desenvolvimento urbano, buscando viabilizar a cidade-mercadoria. No Brasil surgiu, inicialmente como um instrumento capaz de viabilizar os princípios de uma reforma urbana e promover o direito à cidade, considerando-se as dificuldades de se implementar outros instrumentos mais redistributivistas (COTA, 2010).

“Neste contexto em que os governos, tanto no âmbito Federal como no Estadual e Municipal, enfrentam uma grande escassez de recursos e a infraestrutura existente carece de manutenção mais adequada, as Parcerias Público-Privadas tornam-se uma alternativa extremamente atrativa” (Cartilha do Programa Estadual de Parcerias Público-Privadas de Pernambuco, 2007, p. 12).

Portanto, a inovação no arranjo institucional com a iniciativa privada através da Parceria Público-Privada, a qual se realiza principalmente para o suprimento e a gestão de obras de infraestrutura, se mostrou como uma alternativa altamente favorável para ambas as partes.

“A utilização de PPP’s viabiliza a implementação de projetos que, em função do alto risco envolvido, não seriam executados pelo setor privado isoladamente e, face o volume de recursos necessários, tampouco o setor público teria fôlego para enfrentá-los sozinho, pois o governo os compartilha com outras prioridades” (Cartilha do Programa Estadual de Parcerias Público-Privadas de Pernambuco, 2007, p. 13).

A promessa de uma via que ligasse a Praia do Paiva ao município de Jaboatão e consequentemente ao Recife surgiu desde o lançamento do Loteamento Praia do Paiva em 1986, porém a sua concretização se deu através da regulamentação do Programa de Parcerias Público-Privadas de Pernambuco, o qual se mostrou a melhor maneira para a realização do acesso viário à Praia do Paiva. O acesso ao empreendimento é realizado por uma ponte sobre o rio Jaboatão, uma via coletora (Via Parque), e duas praças de pedágio. Elas farão a integração da Praia do Paiva ao Complexo de Suape e à RMR. O trecho que compreende a PPP será pedagiado e seus valores variam de R\$2,00 a R\$35,40, de acordo com os dias da semana e o porte do veículo, desde motocicletas a caminhões e ônibus. A Ponte sobre o rio Jaboatão, chamada de Ponte Arquiteto Wilson Campos Júnior, faz a conexão entre a zona sul do Recife e a orla de Jaboatão dos Guararapes com a Reserva do Paiva.

A Via Parque, que possui aproximadamente 6,2 km, é a principal via coletora da Reserva do Paiva. Trata-se de um prolongamento da Rua 17 de Itapuama que segue até encontrar a rodovia PE-28, em Gaibú, conectando o empreendimento aos bairros e áreas urbanas localizadas no entorno.

Essa inovação na relação entre os atores envolvidos, promovida pela Parceria Público-Privada, vem permitindo maior inserção do capital privado na estruturação urbana

do espaço. As políticas neoliberais hodiernas contam com a participação crescente do capital privado, o qual percebe a possibilidade de novos negócios e detém cada vez mais influência na organização urbana. No entanto, o estado também auferiu vantagens através destas articulações devido à possibilidade de realização de grandes projetos com maior precisão de prazos e menores custos.

2.3 Da insustentabilidade à ousadia do mercado imobiliário na estruturação de Megaempreendimentos. Quem perde e quem ganha?

O espaço urbano, por ser um produto social, resulta da relação e acumulação de capital estabelecida por ações de diferentes agentes sociais que, de acordo com seus interesses, o estruturam e o modificam sempre que necessário. Assim, como nem sempre existe uma concordância entre os princípios desses agentes, o espaço urbano acaba por ser constituído por um jogo de forças entre os proprietários dos meios de produção, os promotores imobiliários, os proprietários fundiários, o Estado e os grupos sociais - que embora atuem como atores, muito pouco interferem no desenrolar do processo da construção dos espaços públicos, atualmente. Além disso, é percebida a perda do poder de regulação e fiscalização do Estado, que vem atuando em conformidade com o capital financeiro e os interesses privados. Principalmente pela atuação dos atores imobiliários, que vêm ampliando sua área de intervenção e “determinando” as áreas públicas.

É ordinária a existência de externalidades positivas e negativas geradas pelas atividades realizadas nos espaços urbanos, que podem, portanto, provocar efeitos positivos (economias externas) e negativos (deseconomias externas). Em geral os atores privados, imobiliários, desenvolvem suas atividades sem se preocupar com os efeitos negativos sobre os demais setores de atividade ou sobre a população, isto é, não mensuram os custos sociais de sua atividade. Presume-se que cabe ao poder público fazer com que tais atores absorvam as externalidades, ou prevejam-nas e proponham ações para mitigá-las.

A dinâmica de acumulação de excedentes por meio da atividade turística, intensificadamente na área litorânea, e a conseqüente ampliação da urbanização, instituídas na mercantilização do espaço, aumentam a segregação socioespacial e subordinam os espaços ao capital. Como estratégia para concentrar o poder sobre o espaço, os atores imobiliários, empresas, unem-se a empresas nacionais e internacionais monopolizando o mercado, influenciando a organização do território, promovendo construções faraônicas e

megaempreendimentos travestidos com o selo da sustentabilidade, negando o direito à cidade as pessoas, fazendo do espaço mero produto de consumo.

A crescente presença de grupos estrangeiros atuantes nos espaços litorâneos explorados pelo turismo imobiliário que se arrefece em 2008, quando a crise financeira mundial se acentua aliou-se às expectativas empreendedoras do poder público local de expandir a economia municipal favorecendo a aplicação de vultosas quantias de capital no mercado imobiliário-turístico, o qual se encontra monopolizado por empresas locais do ramo turístico e hoteleiro associadas à indústria da construção civil. Tais alianças tem fortalecido o poder de concentração fundiária do mercado imobiliário para a exploração do espaço e favorecido a criação de espaços segmentados e segregados. Esses vínculos entre as esferas de governança público-privada fortalecem o empreendedorismo urbano nas cidades, que se transmutam em espaços de negócios acentuando a exclusão socioeconômica e a privatização do espaço.

“No limite, a modernização da sociedade, em sentido capitalista e ocidental, é o que se entende por desenvolvimento. Considerações sobre problemas ecológicos e sociais, via de regra, não tem servido para outra coisa que meramente relativizar ou suavizar o primado da ideologia modernizadora capitalista, sem destroná-la e mesmo sem tentar questioná-la radicalmente” (SOUZA, 2010, p. 60).

A atividade turística a partir da década de 80 do século XX no Brasil passou a tomar força e se mostrar como grande vetor de desenvolvimento, devido a sua diversidade e riqueza natural. Tal disseminação se deu principalmente pelo litoral da região Nordeste, pela riqueza de belezas naturais e heterogeneidade cultural. Haesbaert (1999) *apud* Fonseca (2005, p. 32) afirma que com a globalização observa-se um maior interesse pelas singularidades do espaço geográfico, que, por sua vez, são reforçadas pela atividade turística. Uma das áreas que têm estimulado a diversidade territorial, através da valorização e/ou recriação da diferença é o turismo, um dos setores mais dinâmicos da economia contemporânea.

“Os lugares ainda não degradados pelas atividades humanas e que possuem uma paisagem agora valorizada passam a ser objetos de consumo por parte de uma parcela da população que paga para poder desfrutar desses espaços, que se tornam cada vez mais raros. Essa raridade implica sua valorização, conforme uma das leis básicas do sistema econômico, e o consumo desses espaços passa a ser

desejado por parcelas cada vez maiores da população” (FONSECA, 2005, p.29).

Há uma busca do mercado imobiliário e imobiliário-turístico por espaços peculiares e privilegiados quanto ao ambiente natural. Posteriormente há a compra de parcelas deste espaço, o qual recebe infraestrutura urbana e equipamentos que permitam acessibilidade. Construções imobiliárias, para que deem suporte às novas demandas - demandas estas de um público-alvo específico, em geral de alto poder aquisitivo - que dirá qual será o nível de investimentos e de sofisticções oferecidas pelo empreendimento (a estrutura é proporcional ao público que se deseja atingir). Por fim, são realizadas campanhas de marketing para divulgação do empreendimento montado, explorando principalmente a atratividade do espaço natural onde está inserido. Toda essa dinâmica é denominada de “mercantilização e consumo do espaço”.

“O ideário da cidade-mercadoria passa a influenciar as administrações públicas de cidades do mundo inteiro - especialmente a partir dos anos 1990 -, interessadas em definir estratégias competitivas para a atração de investimentos, em um cenário de reestruturação produtiva e de uma suposta crise fiscal e financeira. Com base nesse modelo, a cidade é administrada como uma empresa individual, e o espaço urbano e regional é visto como parte do mercado global. Sua gestão é feita baseada na racionalidade contida nas formas de gestão do setor privado, empresarial, que, quando transpostas para a administração pública, dão origem às práticas de planejamento estratégico e de marketing de cidades” (HARVEY et al. *apud* COTA, 2011).

A estratégia do “*City Marketing*” contribui para fortalecer a capacidade dos municípios de se adaptarem ao mercado, aproveitando oportunidades e mantendo sua vitalidade. A cidade deve se “vender”, mostrar-se sempre em busca de oferecer a melhor estrutura possível para permanecer visível ao mercado e pronta para novos investimentos. Em alguns casos, quando as cidades iniciam esse processo de catalisação de investimentos, duram o período necessário ao usufruto da sua paisagem e dos seus recursos, que tradicionalmente são feitos de maneira insustentável, levando à degradação do local e seu conseqüente declínio.

“Por isso, um dos traços fundamentais da política de turismo deve ser procurar compatibilizar a liberdade de mercado e das empresas

com a preservação dos fatores que possibilitam a continuidade da atividade em condições adequadas” (OMT, 2001, p. 244).

A ascensão da ideia neoliberal econômica de redução das intervenções estatais no mercado levou ao fortalecimento dos atores privados na produção e reprodução do espaço urbano, gerando um ambiente de competitividade e de crescimento a todo custo, que ocasiona atualmente uma saturação do espaço devido às fragilidades infraestruturais, e conflitos sociais e ambientais gerados pelos questionamentos dos rumos do desenvolvimento que vem tomando as cidades. As intervenções pontuais visando ganhos econômicos sem atenção aos impactos ambientais e sociais, produzindo espaços cada vez mais voltados aos que podem dele usufruir, de acordo com suas capacidades financeiras, expõem a direção do rumo que terá nossas cidades, ou seriam as cidades ‘deles’?

2.4 Ecomegaempreendimentos à guisa de ‘Ecomegaplanejamentos’

“... não há um modelo de planejamento brasileiro, o que se agrava com o fato de que os grupos atingidos pelas consequências do planejamento estão, em sua maioria, alienados do processo. O planejamento brasileiro é definido em função das camadas da população excluídas do processo econômico, cuja inserção é fundamental para o crescimento nacional. Devido ao baixo grau de informação e participação na vida política dos brasileiros, este discurso desenvolvimentista provoca aceitação generalizada do planejamento proposto no Brasil” (KOHLSDORF, 1976, p. 23).

O Estado deve voltar a atenção à instalação de infraestrutura nas áreas que serão impactadas pelos empreendimentos, num raio de distância da influência destes na localidade. Permitindo e estimulando a migração e o surgimento de atividades, fluxos e canais de circulação, para atender a demanda que surgirá devido ao empreendimento, demanda essa que desperta grande interesse da iniciativa privada.

“Sempre que o poder público dota uma zona qualquer da cidade de um serviço público, água encanada, escola pública ou linha de ônibus, por exemplo, ele desvia para esta zona demandas de empresas e moradores que anteriormente, devido à falta do serviço em questão, davam preferência a outras localizações. Estas novas demandas deve-se supor, estão preparadas a pagar pelo uso do solo, em termo de compra ou aluguel, um preço maior do que as

demandas que se dirigiam à mesma zona quando esta ainda não dispunha do serviço” (SINGER, 1978, p. 34).

Deve-se buscar a estruturação dos espaços através de sistemas de relações que permitam a gênese de um todo sólido, inteligível e coerente, subjacente à variedade e mobilidade dos fenômenos que se dão no ambiente urbano. Carece propor novas possibilidades no planejamento desses empreendimentos, na busca da mitigação dos impactos e da potencialização dos seus aspectos positivos estimulando a inclusão da participação popular e da redução das influências das decisões políticas sobre esses empreendimentos através da participação ativa de comissões populares de observação de obras de grande vulto, de legislações mais sistemáticas e menos permissivas, de estudos de impacto de vizinhança e ambiental mais pormenorizados, destacando a importância do planejamento com perspectivas de longo prazo, de forma a garantir a sustentabilidade das ações presentes.

3. Considerações Finais

É perceptível a importância econômica desses empreendimentos, embora comprometam a sustentabilidade em longo prazo nas regiões onde se instalam proporcionando transformações conjunturais das mais variadas, dando novas dinâmicas ao espaço urbano e promovendo o reordenamento territorial das cidades. Vê-se que as exigências do Estado para as suas instalações são, genericamente, superficiais e buscam a redução/minimização dos impactos negativos em curto prazo. Devido às possibilidades de lucro ocasionadas, há a disseminação dos ecomegaempreendimentos e bairros planejados pela possibilidade de eles ‘auxiliarem’ (sem a devida visão sistêmica e de longo prazo de que necessita o planejamento urbano) no ordenamento e na estruturação urbana a qual o Estado não provê de maneira satisfatória.

Há uma forte concentração de vultosos investimentos em empreendimentos imobiliários no litoral sul da Região Metropolitana do Recife, devido às expectativas de lucro pelo mercado, bem como da forte presença do Estado na dotação de infraestrutura visando atrair novos investimentos ou como contrapartida para esses. Além dos impactos urbanos esse processo gera um emaranhado de redes de agentes econômicos globais que se misturam nos circuitos financeiros dos mercados locais monopolizados, no provimento desses tipos de empreendimentos.

Há grande influência do mercado imobiliário na manipulação dos fluxos urbanos, e o Estado deve manter-se atento aos impactos que decorrerão, e menos submisso ao capital privado, impondo-se como regulamentador da organização do seu território, mas buscando o progresso econômico, que deve acontecer num ritmo planejado.

As estratégias de desenvolvimento urbano adotadas e os planos que dão forma a esse desenvolvimento vêm nos mostrando o quão superficial ainda é o tratamento e a análise das transformações ocorridas nos espaços urbanos em grande parte das cidades do Brasil. As estratégias para o efetivo desenvolvimento urbano – aquele que se constitui de ações que garantam qualidade de vida para a população, justiça social e promovam o desenvolvimento econômico – devem ser construídas através de análises constantes e ações continuadas, com a elaboração de planos mais audazes e de longo prazo, que perpassem os limites do exercício dos mandatos políticos dos chefes do executivo – em escala nacional, estadual e municipal – e tenham garantias financeiras para a sua concretização que transcorram os limites dos planos orçamentários anuais e os planos plurianuais.

No Brasil o plano básico para ordenamento do território e desenvolvimento urbano é o Plano Diretor, mencionado nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal. Como forma de regulamentar os referidos artigos foi elaborado o Estatuto da Cidade, o qual trata de forma mais abrangente as questões relativas ao ambiente urbano, e a Medida Provisória nº 2.220/2000. Estes dispositivos legais tratam de maneira genérica as questões urbanas, trazendo instruções e direcionamentos que devem ser seguidos numa escala de ação maior, portanto, cabe aos municípios o direcionamento do desenvolvimento urbano às condições locais através dos planos diretores. Nas instâncias de gestão municipal há grande defasagem quanto à preparação técnica de pessoal para a utilização desses instrumentos legais, fazendo deles ferramentas sem uso. É notória a imprecisão e a parcialidade que trazem estes dispositivos legais, pois de nada valem sem a correta preparação dos gestores para a sua elaboração, implantação e utilização. Ressalta-se ainda a necessidade de revisões e atualizações periódicas a que devem passar os planos diretores.

O Estatuto da Cidade estabelece a necessidade de revisão dos planos diretores a cada dez anos e pressagia punições aos prefeitos que não os elaborarem e revisarem no período estabelecido. E ainda, a escala geográfica de abrangência do plano diretor é muito ampla, principalmente para as grandes cidades, dando um nível de detalhamento para as ações ainda supérfluo. Um planejamento para ações locais deve ser elaborado para garantir a eficácia do planejamento e desenvolvimento urbano, pois conterà informações mais específicas e focará aspectos que só podem ser visualizados numa escala microlocal. Entre

estes instrumentos pode-se citar a lei de uso e ocupação, até hoje não regulamentada após a aprovação do Plano Diretor de Recife, aprovado em 2008. Este fato evidencia que, cada vez mais, se efetiva uma governança por fora do Estado na qual o mercado e seus atores constroem seus arranjos de associação e, particularmente, o mercado imobiliário introduz suas ações à revelia do Estado.

Desse modo, a construção de ecomegaempresendimentos requer um maior controle sobre seus impactos pelos agentes públicos e pela sociedade civil, a fim de conformarem junto com o planejamento e desenvolvimento urbano propostos pelo município, ferramentas para a efetiva promoção da qualidade de vida e do atendimento aos anseios sociais. Transformando a realidade das cidades em que se instalam, promovendo não só o desenvolvimento econômico, mas também equilíbrio socioambiental e justiça social.

Referências

Agência de Regulação de Pernambuco - ARPE. 2011. Disponível em: < <http://www.arpe.pe.gov.br/tarifa.php>> Acesso em: 14. Dez. 2011.

Cabo de Santo Agostinho. Lei nº 2.179 de 12 de Abril de 2004. Lei de Uso e Ocupação do Solo. Disponível em: < <http://www.cabo.pe.gov.br/leis.asp>> Acesso em: 15. Set. 2011.

— . Lei nº 2.360 de 29 de Dezembro de 2006. Institui a Política Urbana e Ambiental e o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental. Disponível em: < <http://www.cabo.pe.gov.br/leis.asp>> Acesso em: 15. Set. 2011.

Cartilha do Programa Estadual de Parcerias Público-Privadas (PPP's) de Pernambuco. 2007. Governo do Estado de Pernambuco. Comitê Gestor do Programa Estadual de Parcerias Público-Privadas - CGPE. 28 p.

Cota, D. A. 2011. *A Parceria Público-Privada na Política Urbana Brasileira do Século 21: Entre a Cidade-Mercadoria e o Direito à Cidade*. XXI SIMPURB. 17 p. Disponível em:<<http://xiisimpurb2011.com.br/app/web/arq/trabalhos/3bbd7cfe719866fd0e2f3de94791c960.pdf>> Acesso em: 15. Dez. 2011.

Cota, D. A. 2010. *A parceria público-privada na política urbana brasileira recente: reflexões a partir da análise das operações urbanas em Belo Horizonte*. Tese de Doutorado. IGC/UFMG. Belo Horizonte.

Fonseca, M. A. P. da. 2005. *Espaço, Políticas de Turismo e Competitividade*. EDUFRN - Editora da UFRN. Natal. 226 p.

Haesbaert, R. 1999. *Região, diversidade territorial e globalização*. In: *Geographia*. Niterói: UFF, v. 1, p. 15-39.

Kohlsdorf, M. E. 1976. *Planejamento Urbano no Brasil: um esboço histórico*. Universidade de Brasília. Brasília. Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. 29 p. Revisado por Nara Kohlsdorf, 2002.

Leal, S. 2009. *Paraísos Financeiros nos Espaços Litorâneos das Metrôpoles: Os 'ecomegaempreendimentos' do mercado imobiliário-turístico da Região Metropolitana do Recife*. XI Colóquio Internacional sobre Poder Local. Salvador. 15 p.

Memorial Descritivo da Reserva do Paiva. 2008. Disponível em: <<http://www.orealizacoes.com.br/Novos-Destinos-Urbanos-Conceito.aspx?id=21>> Acesso em: 15. Ago. 2011.

Odebrecht Realizações Imobiliárias (O'R). 2011. Disponível em: <<http://www.orealizacoes.com.br/Empreendimentos.aspx?UF=PE>> Acesso em: 12.Set.2011.

OMT. 2001. *Introdução ao Turismo*. Ed. Roca. 1ª Ed. 384 p.

Raffestin, C. 1993. *Por uma Geografia do Poder*. Ed. Ática. São Paulo. 269 p.

Reserva do Paiva. 2011. Disponível em: <<http://www.reservadopaiva.com/index.php>> Acesso em: 15. Ago. 2011.

Santos, M. 2006. *A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção*. Edusp, 4. ed. 2ª reimpressão. São Paulo. 258 p.

Secretaria de Planejamento e Gestão de Pernambuco (SEPLAG). 2007. Disponível em: <<http://www2.ppp.seplag.pe.gov.br/web/portal-ppp/projetos-ppp>> Acesso em: 13. Out. 2011.

Singer, P. 1979. O Uso do Solo Urbano na Economia Capitalista. In: *A Produção Capitalista da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial*. (Maricato, E. Org.) Editora Alfa-Omega. São Paulo. 166 p.

Souza, M. L. de. 2010. *Mudar a Cidade – Uma Introdução Crítica ao Planejamento e Gestão Urbanos*. Bertrand Brasil. Rio de Janeiro. 560 p.