

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO – UFPE
CENTRO DE FILOSOFIA E CIÊNCIAS HUMANAS – CFCH
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS GEOGRÁFICAS – DCG
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA – PPGeo**

**EXCLUSIVISMO SOCIOESPACIAL NA REGIÃO METROPOLITANA
DO RECIFE: PRODUÇÃO DO ESPAÇO E GOVERNANÇA DO
COMPLEXO IMOBILIÁRIO, RESIDENCIAL E DE SERVIÇOS
RESERVA DO PAIVA**

Adauto Gomes Barbosa

Recife – PE

2014

Adauto Gomes Barbosa

**EXCLUSIVISMO SOCIOESPACIAL NA REGIÃO METROPOLITANA DO
RECIFE: PRODUÇÃO DO ESPAÇO E GOVERNANÇA DO COMPLEXO
IMOBILIÁRIO, RESIDENCIAL E DE SERVIÇOS RESERVA DO PAIVA**

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia do Centro de Filosofia e Ciências Humanas da Universidade Federal de Pernambuco, sob a orientação da Profa. Dra. Edvânia Tôrres Aguiar Gomes, como requisito para obtenção do grau de Doutor em Geografia.

Recife – PE

2014

Catálogo na fonte
Bibliotecária Miriam Stela Accioly, CRB-4 294

- B238e Barbosa, Adauto Gomes.
 Exclusivismo socioespacial na Região Metropolitana do Recife: produção do espaço e governança do complexo imobiliário, residencial e de serviços Reserva do Paiva / Adauto Gomes Barbosa. – Recife: O autor, 2014.
 291 f. : il. ; 30 cm.
- Orientador: Profa. Dra. Edvânia Tôrres Aguiar Gomes.
 Tese (doutorado) - Universidade Federal de Pernambuco, CFCH.
 Programa de Pós-Graduação em Geografia, 2014.
 Inclui referências.
1. Geografia. 2. Reserva do Paiva – Complexo imobiliário – Região Metropolitana do Recife. 3. Produção do Espaço – Reserva do Paiva. I. Gomes, Edvânia Tôrres Aguiar (Orientadora). II. Título.

910 CDD (23.ed.)

UFPE (BCFCH2014-53)



UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO
CENTRO DE FILOSOFIA E CIÊNCIAS HUMANAS
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS GEOGRÁFICAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA



Ata de Arguição do doutorando **Adauto Gomes Barbosa**, do Programa de Pós-Graduação em Geografia do Centro de Filosofia e Ciências Humanas da Universidade Federal de Pernambuco.

Ao décimo quarto dia do mês de agosto do ano de 2014, as 14h00, no auditório do 5º andar do CFCH, reuniu-se a comissão da banca examinadora composta pelos seguintes professores: Edvânia Tôrres Aguiar Gomes (orientadora e 1º examinador), José Borzacchiello da Silva (2º examinador), Doralice Sátyro Maia (3º examinador), Jan Bitoun (4º examinador) e Cláudio Jorge Moura de Castilho (5º examinador), para sob a presidência da professora Edvânia Tôrres Aguiar Gomes procederem ao exame da tese do doutorando **Adauto Gomes Barbosa**, intitulada: **“EXCLUSIVISMO SOCIOESPACIAL NA REGIÃO METROPOLITANA DO RECIFE: PRODUÇÃO DO ESPAÇO E GOVERNANÇA DO COMPLEXO IMOBILIÁRIO, RESIDENCIAL E DE SERVIÇOS RESERVA DO PAIVA”**. Iniciando os trabalhos a Sra. Presidente informou os objetivos da reunião salientando a regulamentação em vigor. Em seguida, concedeu a palavra ao autor da tese para que de maneira sucinta apresentasse o mencionado trabalho. Após exposição do assunto os membros da banca examinadora reuniram-se em caráter reservado para deliberação do resultado do exame a ser atribuído tendo considerado a tese em pauta (*aprovada**). Sendo o assunto específico da reunião, a Sra. Presidente encerrou a sessão, e para constar, eu, Eucilene Tavares de Souza, lavro a presente ata, que dato e assino com o membros da banca examinadora e demais presentes. Recife, 14 de agosto de 2014.

Orientador e 1º examinador: _____

2º examinador: _____

3º examinador: _____

4º examinador: _____

5º examinador: _____

Doutorando: _____

Secretária: _____

(*) *Aprovada com indicação para publicação.*



UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO
CENTRO DE FILOSOFIA E CIÊNCIAS HUMANAS
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS GEOGRÁFICAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA



ADAUTO GOMES BARBOSA

**“EXCLUSIVISMO SOCIOESPACIAL NA REGIÃO METROPOLITANA DO RECIFE:
PRODUÇÃO DO ESPAÇO E GOVERNANÇA DO COMPLEXO IMOBILIÁRIO,
RESIDENCIAL E DE SERVIÇOS RESERVA DO PAIVA”**

Tese defendida e *aprovada* _____ pela banca examinadora:

Orientadora: _____
Profa. Dra. Edvânia Tôrres Aguiar Gomes (UFPE)

2º Examinador: _____
Prof. Dr. José Borzacchiello da Silva (UFC)

3º Examinador: _____
Profª Dra. Doralice Sátyro Maia (UFPB)

4º Examinador: _____
Prof. Dr. Jan Bitoun (UFPE)

5º Examinador: _____
Prof. Dr. Cláudio Jorge Moura de Castilho (UFPE)

**Recife – PE
14/08/2014.**

AGRADECIMENTOS

Este é o momento que dispensa os formalismos acadêmicos, mas nem por isso deixa de ser um dos mais importantes desta tese. A construção deste trabalho constituiu uma tarefa árdua, com encontros e desencontros comigo mesmo, ora marcados por angústia, ansiedade e solidão, ora por alegrias e avanços intelectuais. Nos dois casos, de forma anônima, gratuita, explícita ou intencional, foi fundamental poder contar com a ajuda das pessoas, por meio de palavras de afeto ou no compartilhamento de meu silêncio, ou ainda propiciando meios para o desenvolvimento desta pesquisa. Sei que não teria avançado se contasse apenas com o meu esforço. Algumas delas estavam no lugar e no momento certos, para de alguma forma me ajudar nesta empreitada.

Ao me propor a agradecer a todas elas corro um sério risco de cometer injustiças e involuntariamente deixar algumas de fora, mas ainda assim não gostaria de ‘pecar’ por omissão e caso alguém não seja citado, desde já peço desculpas. Dessa forma, agradeço inicialmente a todos os servidores públicos que me receberam e dedicaram parte do seu tempo de trabalho a me propiciar dados para a pesquisa. Em nome de Arthur e Ednalda, da Prefeitura do Cabo, e de Andrezza, da Agência CONDEPE-FIDEM, agradeço a todos os que abriram as portas para mim.

Agradeço aos profissionais das instituições de pesquisa e às empresas que despenderam seu tempo para me ajudar. Sou muito grato aos executivos da OR, os quais, a despeito das restrições que tinham em me repassar certos dados, ainda assim, sempre se colocaram de forma bastante cortês e colaborativa, mesmo nos momentos em que não tinham o tempo que lhes demandava. De igual forma, sou muito grato a todos os entrevistados, por suas inestimáveis contribuições, sem esquecer a gente simples dos bairros vizinhos da Reserva do Paiva, inclusive os posseiros da Propriedade Paiva.

Também sou muito grato aos funcionários da biblioteca da Fundação Joaquim Nabuco e do Instituto Ricardo Brennand, bem como do setor de Bases Territoriais do IBGE, que me prestaram o apoio que lhes solicitei. Da mesma forma, não poderia deixar de mencionar a ajuda de Albino e Diogo na elaboração dos mapas, sempre solícitos e atenciosos em me atender.

Em nome de meu colega-irmão Wedmo, agradeço aos colegas de trabalho do Instituto Federal, que sempre me apoiaram nesta empreitada. Aliás, mais que um

colega, amigo de batalhas acadêmico-geográficas comuns na nossa instituição de trabalho. Em nome de Mirian, Thalita, Augusto e Diego, minha gratidão aos alunos e orientandos.

Nessa mesma linha afetiva, agradeço a meus familiares que à sua maneira me ajudaram na construção da tese. Neste caso, palavras faltam no vernáculo para expressar minha imensa gratidão e ternura a meu 'sobrinho-filho', Dênis, minhas sobrinhas Wilka e Weskla, que muito me ajudaram na transcrição de algumas entrevistas. À energia positiva de Márcia, 'sobrinha-filha' que, de Salvador, sempre se fez presente na sua inesgotável afetividade. De forma terna e com igual perfil, Darcy, minha irmã querida, muito me ajudou nesta caminhada. Não poderia deixar de expressar meu agradecimento sincero a Antônio, companheiro de uma longa vida, cúmplice e testemunha principal de cada passo dessa conquista.

Toda minha gratidão à Professora Edvânia, por aceitar me orientar e me ajudar a buscar o objeto, os caminhos da teoria e do método desta pesquisa. Igualmente, aos professores da banca de qualificação, Doralice Maia, Jan Bitoun e Sueley Leal, que de forma bastante dedicada e respeitosa compartilharam seus conhecimentos comigo. Agradeço a todos os membros da banca da defesa, tanto os que aceitaram ser titulares quanto os suplentes. Da mesma forma, sou grato aos professores do PPGE0 e em nome de Jan Bitoun, Cláudio Castilho e Tânia Bacelar, estendo os agradecimentos a todos que me ajudaram nesse percurso. Em nome de Eduardo Veras, agradeço imensamente à Secretaria e à Coordenação do PPGE0, por sempre terem se colocado à disposição e com muito zelo profissional no atendimento de minhas solicitações.

Por fim, gostaria de agradecer a amigos que sempre estiveram comigo, de perto ou à distância, pois deles recebi os bons fluidos para o encaminhamento deste trabalho. São eles: Luz Stella; Márcia Carneiro e Gevson; Maria Luisa e João Galvão; Neide e Luciana; Jéssyca Ayres e Ana Cunha. A sua contribuição vai muito além do mundo acadêmico e por isto considero fundamental mencioná-los aqui.

BARBOSA, Adauto Gomes. **Exclusivismo socioespacial na Região Metropolitana do Recife**: produção do espaço e governança do Complexo Imobiliário, Residencial e de Serviços Reserva do Paiva. 2014. (Tese) Doutorado em Geografia. Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2014.

RESUMO

Esta tese procura desvendar a produção do exclusivismo socioespacial sob a tônica da produção de raridades na Região Metropolitana do Recife (RMR) e, para tanto, parte da premissa teórico-metodológica de que o espaço constitui uma instância social e como tal tem um caráter elucidativo do processo de reprodução do capital e das contradições que lhe são inerentes. O recorte empírico compreende a Praia do Paiva, situada no Município do Cabo de Santo Agostinho, no litoral sul metropolitano do Recife, numa área de 526 hectares cujas terras, loteadas nos fins da década de 1970 e início dos anos 1980, tiveram as vendas interrompidas por decisão de seus proprietários. Derivada de um projeto modificativo do loteamento inicial, a Reserva do Paiva foi lançada em 2007, inicialmente para funcionar como um destino turístico internacional. Contudo, diante da crise econômica mundial deflagrada em 2008, esse megaprojeto foi redimensionado para um Complexo Imobiliário, Residencial e de Serviços (CIRS) voltado fundamentalmente para a demanda local. Neste novo contexto, a consolidação do Complexo Industrial Portuário de Suape (CIPS) passou a ser visto como um dos ancoradouros da Reserva do Paiva, concebida para os estratos de alta renda locais e por isso anunciada como um espaço raro e diferenciado na RMR. A pesquisa teve como objetivo demonstrar o exclusivismo socioespacial inerente à lógica do processo de produção do espaço e à governança do CIRS Reserva do Paiva, tomando por base as categorias: produção do espaço urbano, mercadoria, exclusivismo socioespacial e espaço enquanto raridade. A estratégia de pesquisa adotada é a do estudo de caso, a partir da interestescalaridade global-local das ações, sem perder de vista outros megaprojetos imobiliários que sinalizam novas direções do crescimento metropolitano. Assim, do mesmo modo que exerce certo protagonismo como viabilizador econômico e político, o Estado se coloca como uma condensação de forças, que no caso em apreço se notabiliza por delegar à gestão condominial da Reserva do Paiva certas atribuições que são inerentes à gestão pública. Nesse marco, regida pela ótica da estética da mercadoria, a dinâmica imobiliária da Reserva do Paiva é reveladora das contradições socioespaciais da ação do capital sobre o espaço e balizada pela atuação do marketing difunde o exclusivismo socioespacial como estratégia de valorização. Sob o discurso da sustentabilidade e de articulações com populações no entorno, o espaço concebido desse CIRS revela todo o seu caráter abstrato e homogeneizante em processos tais como: produção monopolista do espaço; interestescalaridade das ações; diferenciação *pela* homogeneização; fragmentação da gestão pública; segregação socioespacial; e perspectiva de modernização ecológica. Por fim, defende-se a tese de que a produção do espaço do CIRS Reserva do Paiva, calcada no exclusivismo socioespacial, se funda no princípio da inclusividade exclusiva, processo este que de forma permanente e contraditória cria raridades urbanas no âmbito dessa nova espacialidade em construção.

Palavras-chave: Região Metropolitana do Recife; produção do espaço; raridades urbanas; exclusivismo socioespacial; gestão condominial; Reserva do Paiva.

BARBOSA, Adauto Gomes. **Exclusivismo socioespacial na Região Metropolitana do Recife**: produção do espaço e governança do Complexo Imobiliário, Residencial e de Serviços Reserva do Paiva. 2014. (Tese) Doutorado em Geografia. Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2014.

ABSTRACT

This thesis seeks to uncover the production of sociospatial exclusivism under the emphasis of the production of rarities in the Metropolitan Region of Recife (RMR in Portuguese) and, therefore, part of the theoretical and methodological premise that space is a social instance and as such has an illustrative character of the process of capital reproduction and its contradictions. The empirical cut-out comprises Praia do Paiva, located in the municipality of Cabo de Santo Agostinho, in the metropolitan south coast of Recife, within an area of 526 hectares whose lands, allotted in the late 1970s and early 1980s, had discontinued the sales by decision of their owners. Derived from a project amending the initial allotment, Reserva do Paiva was launched in 2007, to function, initially, as an international tourist destination. However, to face the global economic crisis started in 2008, this mega project was resized for a Residential and Service Real Estate Complex (CIRS, in Portuguese) aimed primarily at local demand. In this new context, the consolidation of Suape Port and Industrial Complex (CIPS, in Portuguese) came to be seen as one of the anchorages of Reserva do Paiva, designed for the high-income local strata and so heralded as a rare and distinctive space in the RMR. The research aimed to demonstrate the sociospatial exclusivism inherent in the logic of the production of space and in the governance process of the CIRS Reserva do Paiva, based on the categories: production of urban space, merchandise, sociospatial exclusivism and space as rarity. The research strategy adopted is that of a case study, from the global-local interscalarity of the actions, without losing sight of other real estate megaprojects that signal new directions for the metropolitan growth. Thus, in the same way that it exerts certain economic and political role as the enabler, the State stands as a condensation of forces, which in this case is notable for delegating to the condominium management of Reserva do Paiva certain duties that are inherent in public management. In this framework, governed by the perspective of the aesthetics of merchandise, the real estate dynamics of Reserva do Paiva is indicative of the sociospatial contradictions of the action of the capital on the space and defined by the performance of marketing it spreads the sociospatial exclusivism as a valorization strategy. Under the discourse of sustainability and linkages with surrounding populations, the designed space of this CIRS reveals all its abstract and homogenizing character in processes such as: a monopolistic production of space; the interscalarity of actions; differentiation by homogenization; the fragmentation of public management; the sociospatial segregation; and the perspective of ecological modernization. Finally, the thesis argues that the production of space in the CIRS Reserva do Paiva, based on sociospatial exclusivism, is founded on the principle of exclusive inclusiveness, a process that in a permanent and contradictory way creates urban rarities within this new spatiality under construction.

Keywords: Região Metropolitana do Recife; production of space; urban rarities; sociospatial exclusivism; condominium management; Reserva do Paiva.

BARBOSA, Adauto Gomes. **Exclusivismo socioespacial na Região Metropolitana do Recife**: produção do espaço e governança do Complexo Imobiliário, Residencial e de Serviços Reserva do Paiva. 2014. (Tese) Doutorado em Geografia. Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2014.

RESUMEN

Esta tesis busca desvendar la producción de la exclusividad socio-espacial sobre la tónica de la producción de las rarezas en la Región Metropolitana de Recife (RMR), por esto, se parte de la premisa teórico-metodológica de que el espacio constituye una instancia social y como tal tiene un carácter elucidario del proceso de reproducción del capital y de las contradicciones que le son inherentes. El recorte empírico comprende la playa de Paiva, situada en el municipio de Cabo de Santo Agostinho, en el litoral sur metropolitano de Recife, en un área de 526 hectáreas, cuyas tierras fueron loteadas al final de la década de 1970 e inicio de 1980 y la venta de estas tierras fue interrumpida por decisión de sus propietarios. Derivada de este proyecto, el cual fue modificado de su loteamiento inicial, la Reserva de Paiva fue lanzada en el 2007, inicialmente para funcionar como un destino turístico internacional, sin embargo, ante la crisis económica mundial fue explotada en 2008. Este megaproyecto fue redimensionado para un Complejo Inmobiliario, Residencial y de Servicios (CIRS) dirigido fundamentalmente para la demanda local. En este nuevo contexto, la consolidación del Complejo Industrial Portuario de Suape (CIPS) pasó a ser visto como uno de los anclajes de la Reserva de Paiva, concebida para los estratos de alta renta, y por esto, anunciada como un espacio raro y diferenciado en la Región Metropolitana de Recife (RMR). La investigación tuvo como objetivo demostrar el exclusivismo socio-espacial inherente a la lógica del proceso de producción del espacio y a la gobernanza del CIRS Reserva de Paiva, tomando como base las categorías: producción del espacio urbano, mercancía, exclusivismo socio-espacial y el espacio como rareza. La estrategia adoptada por la investigación es la de estudio de caso, a partir del análisis de las acciones de dos escalas la global y la local, sin perder de vista otros megaproyectos inmobiliarios que señalaban nuevas direcciones de crecimiento metropolitano. En este contexto, el Estado ejerce cierto protagonismo, como viabilizador económico y político, pero al mismo tiempo, se coloca como una condensación de fuerzas, que en el caso estudiado se destaca por delegar a la gestión del condominio de la Reserva de Paiva ciertas atribuciones que son inherentes a la gestión pública. En este marco, regida por la óptica de la estética de la mercancía, la dinámica inmobiliaria de la Reserva de Paiva es reveladora de las contradicciones socio-espaciales de la acción del capital sobre el espacio, y marcado por la actuación del marketing, que difunde exclusivismo socio-espacial como estrategia de valorización. Sobre el discurso de la sostenibilidad y de articulaciones con poblaciones en el entorno, el espacio concebido de este CIRS revela todo su carácter abstracto y homogeneizante en procesos tales como: producción monopolista del espacio; inter – escalaridad de las acciones; diferenciación por la homogenización; fragmentación de la gestión pública; segregación socio-espacial, y perspectiva de modernización ecológica. Finalmente, la tesis defiende que la producción del espacio del CIRS Reserva do Paiva está embasada en el exclusivismo socio-espacial, se funda en el principio de lo inclusive exclusivo, proceso que de forma permanente y contradictoria crea rarezas urbanas en el ámbito de esa nueva espacialidad en construcción.

Palabras claves: Región Metropolitana de Recife; producción del espacio; rarezas urbanas; exclusivismo socio-espacial; gestión de condominio; CIRS Reserva de Paiva.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AARSL – Associação dos Amigos da Riviera de São Lourenço

ABRAVIDRO - Associação Brasileira de Distribuidores e Processadores de Vidros Planos

ADEMI-PE – Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Pernambuco

AGRP – Associação Geral da Reserva do Paiva

AJIN – Associação de Proprietários e Moradores do Jurerê Internacional

ANEEL – Agência Nacional de Energia Elétrica

ARPE – Agência de Regulação de Pernambuco

CACI – Cadastro de Áreas Comprometidas com Intervenções

CAT – Contraprestação Adicional à Tarifa

CAU-PE – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, Seção Pernambuco

CBVA – Companhia Brasileira de Vidros Automotivos

CBVP – Companhia Brasileira de Vidros Planos

CCO – Central de Controle Operacional

CET – Central de Estocagem Temporária

CGPE – Comitê Gestor das Parcerias Público-Privadas do Estado de Pernambuco

CHESF – Companhia Hidro Elétrica do São Francisco

CIDE – Contribuição sobre Intervenção no Domínio Econômico

CIPS – Complexo Industrial-Portuário de Suape

CIRS – Complexo Imobiliário, Residencial e de Serviços

CIV – Companhia Industrial de Vidros

COMPESA – Companhia Pernambucana de Saneamento

CONDEPE-FIDEM – Agência Estadual de Planejamento e Pesquisas de Pernambuco

COPERGÁS – Companhia Pernambucana de Gás

CPRH – Agência Estadual de Meio Ambiente

EIA – Estudo de Impacto Ambiental

EMBRAPA – Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária

FGPE – Fundo Garantidor das Parcerias Público-Privadas do Estado de Pernambuco

FAO – Organização das Nações Unidas para Alimentação e Agricultura

FIABCI – Federação Internacional das Profissões Imobiliárias

FUNDARPE – Fundação Estadual de Preservação do Patrimônio Histórico e Arquitetônico

FURB – Reserva de Floresta Urbana

GESPAR – Gestão Participativa para o Desenvolvimento Local

IADH – Instituto de Assessoria para o Desenvolvimento Humano

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

LEED – Leadership in Energy and Environmental Design

OSCIP – Organização da Sociedade Civil de Interesse Público

OPI – Odebrecht Participações e Investimentos

OR – Odebrecht Realizações Imobiliárias

OSs – Organizações Sociais

PA – Plano de Ação

PAC – Programa de Aceleração do Crescimento

PADL – Programa de Desenvolvimento Local da Reserva do Paiva

PCHs – Pequenas Centrais Hidroelétricas

PECCIPS – Programa Ecológico e Cultural do Complexo Industrial-Portuário de Suape

PER – Programa Estadual de Rodovias

PGA – Plano de Gestão Ambiental da Reserva do Paiva

PNUD – Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento

PPP – Parceria Público-Privada

PROÁLCOOL – Programa Nacional do Alcool

PRODETUR-NE – Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste

RMR – Região Metropolitana do Recife

SDEC – Secretaria de Estado do Desenvolvimento Econômico

SEBRAE – Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas

SECOVI-SP – Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Administração de Imóveis do Estado de São Paulo

SEGOV – Secretaria de Estado do Governo

SENAC – Serviço Brasileiro de Aprendizagem Comercial

SEUC – Sistema Estadual de Unidades de Conservação

SPE – Sociedade de Propósito Específico

SUDENE – Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste

TEO – Tecnologia Empresarial Odebrecht

UHEs – Usinas Hidrelétricas

UPE – Universidade de Pernambuco

URB – Empresa de Urbanização do Recife

VGv – Valor Geral de Vendas

VVP – Vivix Vidros Planos

ZETLM-RP – Zona Especial de Turismo, Lazer e Moradia Reserva do Paiva

LISTA DE FIGURAS

Figura 1	Estimativa de população residente e flutuante da Reserva do Paiva.....	67
Figura 2	Esboço da planta do CIRS Reserva do Paiva com base no seu plano máster.....	69
Figura 3	Ilustração de como será o Parque do Paiva, localizado entre os condomínios Varanda do Parque e Jardim do Mar, todos em fase de construção.....	79
Figura 4	Maquete eletrônica exibe as fachadas das torres do megaprojeto imobiliário Parque da Cidade, em construção na Marginal Pinheiros, São Paulo (SP).....	121
Figura 5	Organograma da macroestrutura empresarial da Organização Odebrecht.....	128
Figura 6	Organograma da estrutura empresarial da OR.....	130
Figura 7	Planta do Complexo Viário da Via Parque.....	146
Figura 8	Ilustração de distintos projetos arquitetônicos de casas no Condomínio Morada da Península.....	175
Figura 9	Maquete eletrônica exibe a terceira etapa, contendo os edifícios corporativos.....	187
Figura 10	Cartaz exibe principal <i>slogan</i> da publicidade da Reserva do Paiva.....	203
Figura 11	Anúncio publicitário do Condomínio Vila dos Corais e seus <i>slogans</i>	204
Figura 12	Anúncios publicitários do Condomínio Vila dos Corais ressaltam amenidades naturais e integração viária da Reserva do Paiva com os bairros litorâneos do Recife.....	207
Figura 13	Anúncio de <i>co-brand</i> entre a Suzuki e a Reserva do Paiva.....	209
Figura 14	Interescalaridade das ações para a realização da Reserva do Paiva....	217
Figura 15	Conjunto de imagens da contracapa, capa e conteúdo interno da cartilha da Agenda 21 Local da Reserva do Paiva.....	249
Figura 16	Capa da Iconografia do Cabo de Santo Agostinho.....	254

LISTA DE FOTOS

Foto 1	Imagem aérea exibe em primeiro plano a foz do Rio Jaboatão e a Ilha do Amor. As localidades identificadas são citadas neste trabalho.....	39
Foto 2	Plantação de coqueiros na Propriedade Paiva, área de implantação do megaprojeto Reserva do Paiva.....	41
Foto 3	Imagem aérea exibindo trecho das terras da Propriedade Paiva antes do início da implantação da Reserva do Paiva. Como se nota, havia poucas edificações na área antes.....	60
Foto 4	Igreja de São José do Paiva como remanescente da Propriedade Paiva.....	61
Foto 5	Placa instalada pela AGRP adverte sobre a proibição do uso de veículos motorizados na orla, bem como exibe fragmento do texto da lei que restringe o uso de veículos diversos no espaço público da Reserva do Paiva como um todo.....	113
Foto 6	PCH Graça Brennand, no Rio Juba (MT).....	124
Foto 7	Aspecto do alto padrão de qualidade da Via Parque, com destaque para a sinalização da ciclovia e da calçada para o pedestre.....	148
Foto 8	Precárias condições da rodovia PE 028 no trecho que corta Gaibu.....	149
Foto 9	Imagem disponibilizada em tempo real da praça de pedágio de Barra de Jangada. Como esta, a outra praça também é filmada e sua imagem pode ser acessada pela internet, sendo atualizada a cada 4 minutos.....	151
Fotos 10, 11 e 12	Muro e servidões de passagem no Condomínio Morada da Península. Margeando a Via Parque, o muro inibe o acesso à praia (10) e as servidões funcionam como túneis (11 e 12) que ligam a Via Parque à praia, num mero cumprimento à exigência legal.....	167
Foto 13	Sede da Associação Geral da Reserva do Paiva, situada no interior deste complexo imobiliário.....	228
Foto 14	Casa da primeira fase do Loteamento Praia do Paiva localizada entre a Via Parque e a Reserva de Camaçari.....	232

Foto 15	Placa informativa sobre a implantação do sistema de abastecimento d'água e de esgotamento sanitário na Reserva do Paiva.....	234
Foto 16	Placa de advertência no interior do loteamento fazendo referência à Lei nº 2.602/2010 que trata do ordenamento urbano-ambiental na Reserva do Paiva.....	238
Foto 17	Casa de morador posseiro da Propriedade Paiva, às margens da Via Parque e da Reserva de Camaçari.....	250
Fotos 18, 19 e 20	Asfaltamento e construção de calçada ao longo da via principal de Itapuama (18) e exposição da precariedade urbana em Gaibu (19) e Enseada dos Corais (20).....	258
Foto 21	Placa indicando a localização do viveiro de mudas na Reserva do Paiva, às margens da Via Parque.....	263
Foto 22	Placa educativa faz alusão à proteção ambiental da Reserva de Floresta Urbana de Camaçari, às margens da Via Parque, na Reserva do Paiva.....	264

LISTA DE MAPAS

Mapa 1	Localização estratégica do empreendimento Reserva do Paiva.....	38
Mapa 2	Mapa de localização da área de estudo.....	64
Mapa 3	Uso do solo da ZETLM-RP com base na Lei Municipal nº 2.387/07.....	161
Mapa 4	Uso do solo da ZETLM-RP com base na Lei Municipal nº 2.926/12.....	164

LISTA DE QUADROS

Quadro 1	Modalidades de uso do solo e demonstrativo das áreas do parcelamento do Loteamento Praia do Paiva.....	74
Quadro 2	Características básicas dos empreendimentos residenciais lançados...	173
Quadro 3	Dados do complexo corporativo Novo Mundo Empresarial.....	186
Quadro 4	Algumas ocorrências e respectivas providências tomadas pela empresa de segurança privada contratada pela AGRP, na Reserva do Paiva.....	236
Quadro 5	Principais ações de responsabilidade social e ambiental coordenadas pela AGRP.....	246

LISTA DE TABELAS

Tabela 1	População residente e taxa de crescimento por área político-administrativa....	53
Tabela 2	Evolução dos preços dos imóveis na Reserva do Paiva.....	180
Tabela 3	Política de financiamento por modalidade de imóvel na Reserva do Paiva.....	190

SUMÁRIO

RESUMO

ABSTRACT

RESUMEN

LISTA DE SIGLAS

LISTA DE FIGURAS

LISTA DE FOTOS

LISTA DE MAPAS

LISTA DE QUADROS

LISTA DE TABELAS

1	APRESENTAÇÃO.....	18
2	CONCEPÇÃO TEÓRICO-METODOLÓGICA DO TRABALHO: PRIMEIRAS APROXIMAÇÕES.....	21
2.1	Palavras iniciais.....	21
2.2	Marco referencial da pesquisa.....	28
2.2.1	Recortes e categorias.....	29
2.2.2	O processo de construção da problemática.....	31
2.3	A localização geográfica estratégica e breve caracterização do meio natural do objeto empírico.....	36
2.4	Referencial metodológico e instrumentos de pesquisa.....	42
2.4.1	Escopo metodológico da pesquisa.....	44
2.4.2	Instrumentos e técnicas de pesquisa utilizados.....	48
3	SITUANDO O COMPLEXO RESERVA DO PAIVA.....	52
3.1	Precedentes e heranças da produção do espaço litorâneo cabense..	54
3.2	Características socioespaciais e urbanísticas do Complexo Reserva do Paiva.....	62
4	PRODUÇÃO DO ESPAÇO COMO PRODUÇÃO DE VALOR NO SETOR IMOBILIÁRIO.....	86
4.1	A inserção do espaço na sociedade capitalista.....	86
4.2	Valor de uso e valor de troca e sua interrelação no setor imobiliário.	93

4.3	Agentes e processos socioespaciais da produção imobiliária.....	98
4.3.1	A estruturação do setor imobiliário frente às articulações das frações do capital na metrópole do Recife.....	100
4.3.2	O papel dos proprietários fundiários e do capital de incorporação.....	104
4.3.3	As interfaces da ação do Estado como agente da produção do espaço urbano.....	110
5	A COALIZÃO DOS AGENTES DESENVOLVEDORES DA RESERVA DO PAIVA.....	117
5.1	Atuação e estrutura dos grupos Cornélio Brennand e Ricardo Brennand.....	118
5.2	Estrutura empresarial e atuação da Organização Odebrecht.....	126
5.3	Os termos ‘visíveis’ da coalizão.....	132
5.4	A PPP da Via Parque como estratégia de empresariamento urbano...	139
6	A DINÂMICA DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DA RESERVA DO PAIVA..	152
6.1	Os zoneamentos e suas contradições na Reserva do Paiva.....	152
6.2	A produção imobiliária da Reserva do Paiva e a inserção do CIPS.....	172
6.3	O marketing da Reserva do Paiva pela ótica da estética da mercadoria.....	198
7	A GOVERNANÇA URBANA E AMBIENTAL DA RESERVA DO PAIVA..	214
7.1	A concepção de governança da Reserva do Paiva.....	214
7.2	Os horizontes da gestão condominial da AGRP.....	221
7.3	Articulações e contradições da atuação da AGRP com as populações do entorno.....	240
7.4	Há mesmo a incorporação da dimensão ambiental na Reserva do Paiva?.....	260
8	REFLEXÕES FINAIS.....	268
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	279
	REFERÊNCIAS DE MONOGRAFIAS, DISSERTAÇÕES E TESES.....	289
	REFERÊNCIAS DE BLOGS, JORNAIS E REVISTAS.....	290

1 APRESENTAÇÃO

Indiscriminadamente convidativa, a estética da mercadoria sorri para todos, e a alma da mercadoria é tanto flexível como promíscua.

(Wolfgang Fritz Haug)

Os produtos imobiliários e seus espaços são concebidos a partir de diversos contextos e dimensões. Sendo mercadorias por excelência, os imóveis são ‘embalados’ e vendidos como um pacote completo de itens e serviços em que tudo está embutido no preço a ser pago pelo consumidor final. Um desses ingredientes é a exclusividade, a qual é, diga-se de passagem, artigo de luxo e que por isso custa caro no mercado. Esses produtos também carregam consigo expectativas e estratégias dos agentes produtores do espaço urbano e desta forma ‘falam’ muito sobre a cidade e as transformações que se processam no seu espaço, traduzindo em grande medida as várias implicações e contradições que resultam da relação entre o espaço, o capital e a sociedade.

É com este olhar que é aqui feita a análise da Reserva do Paiva, a qual, ainda em fase inicial de construção, contempla diferentes usos do solo ligados a residências de alto padrão, comércio, serviços, turismo e lazer. Por não constituir um loteamento fechado, tampouco um grande condomínio, senão vários condomínios com distintas funções, esse empreendimento pode ser classificado como um Complexo Imobiliário, Residencial e de Serviços (CIRS). Trata-se de uma nova formatação de megaprojeto imobiliário no âmbito da Região Metropolitana do Recife (RMR) concebido sob a égide de um alto grau de exclusivismo socioespacial, conforme é analisado neste trabalho.

Diante desse quadro de referência, o capítulo introdutório, que aborda a concepção teórico-metodológica do trabalho contempla os elementos estruturantes do marco referencial do processo da pesquisa, como os objetivos, as categorias de análise, o processo de construção da problemática e a pergunta central. Além disso, faz uma caracterização do recorte empírico e explicita os instrumentos e técnicas de pesquisa que foram utilizados.

O capítulo 3, por sua vez, situa o megaprojeto a partir dos elementos que constituem o seu espaço concebido, porém faz isto sem perder de vista os antecedentes da produção socioespacial litorânea onde está sendo implantada a Reserva do Paiva. Também são apresentados os empreendimentos e equipamentos que devem compor o complexo, sem perder de vista os principais megaprojetos que

servem de base para a concepção desse CIRS, em especial a Riviera de São Lourenço, no litoral paulista, e o Jurerê Internacional, no litoral catarinense.

Na sequência, os dois próximos capítulos se voltam para os agentes e os dois subsequentes trazem à tona as suas ações. Assim, com uma discussão que ilumina a abordagem teórico-metodológica da pesquisa e, tendo como pano de fundo o contexto empírico estudado, o quarto capítulo discute a produção do espaço como produção de valor no setor imobiliário e chama particular atenção para os agentes produtores do espaço urbano, ressaltando, dentre outros contextos, o papel do Estado como resultado de uma relação de condensação de forças entre distintas frações do capital e dos embates dos interesses ora convergentes ora divergentes em torno da produção socioespacial urbana. Nele, ainda são feitas reflexões sobre a inserção do espaço na sociedade capitalista, o valor de uso e o valor de troca numa perspectiva relacional, bem como o processo de acumulação por meio do setor imobiliário.

O capítulo 5, por sua vez, verticaliza para o objeto empírico desta pesquisa e analisa os termos da coalizão para a realização do CIRS e faz uma análise a respeito da coalizão dos agentes desenvolvedores da Reserva do Paiva. Para tanto, apresenta o perfil das três corporações que constituem os agentes desenvolvedores e, em seguida, volta-se para os termos da parceria que se firma como uma coalizão pró-crescimento e apoiada na perspectiva do empresariamento urbano. É também neste momento que se faz a análise da Parceria Público-Privada (PPP) para a implantação do complexo viário da Via Parque, sem perder de vista o papel do Estado como agente fundamental, mas de forma contraditória em condição de coadjuvante nesse processo.

Voltado para o campo das ações, o capítulo 6 analisa amiudadamente a dinâmica da produção imobiliária da Reserva do Paiva, apreciando as duas versões do zoneamento do uso do solo e suas respectivas contradições socioespaciais, bem como os empreendimentos já lançados e sua política de preços e de financiamento. Como complemento desta discussão, é feita uma apreciação crítica do marketing do megaprojeto à luz da estética da mercadoria, apoiado na contribuição teórica de Wolfgang Fritz Haug (1997). Tal abordagem aprofunda o olhar sobre a Reserva do Paiva como um produto imobiliário de alto padrão e, assim sendo, com forte apelo no campo da estética da mercadoria.

Também no campo das ações, o sétimo capítulo se reporta à governança urbana e ambiental da Reserva do Paiva e traz à baila um dos grandes diferenciais deste CIRS no contexto dos megaprojetos imobiliários da RMR, que é a gestão

condomínial que está a cargo da Associação Geral da Reserva do Paiva (AGRP) e envolve articulações com o poder público, a sociedade civil organizada e com os moradores do entorno sul desse complexo. Tomando-se por base o par dialético constituído pela ordem próxima e pela ordem distante, é feita inicialmente uma discussão sobre o processo de interescolaridade global – local que marcam as ações para a concepção e governança desse complexo imobiliário, com a ressalva das parcerias com consultorias especializadas cujo papel por excelência é a concepção do espaço da Reserva do Paiva, sendo isto diretamente atrelado às estratégias de governança adotadas.

Na seção que aborda as articulações e contradições da atuação da AGRP com as populações do entorno, é feita a apreciação do Programa de Desenvolvimento Local da Reserva do Paiva (PADL), destacando seus aspectos positivos e suas incongruências. Ao final, o capítulo também traz à tona a incipiente incorporação da dimensão ambiental no megaprojeto e ressalta o caráter mercadológico desse processo.

Enfim, pelo exposto aqui, vê-se que se trata de um longo percurso que procurou analisar a Reserva do Paiva enquanto mercadoria, ou, se preferir, um complexo de mercadorias, nas dimensões tangível e intangível. Ao longo de todo esse percurso, o trabalho procura mostrar o caráter exclusivo-elitista da Reserva do Paiva como parte do cerne da contradição capitalista de produção de raridades urbanas, num espaço concebido pela transversalidade de ações que derivam ou se remetem ao local e ao global e como um processo revelador dos interesses homogeneizantes dos seus agentes produtores.

Um dos elementos mais paradoxais aqui destacados é que o exclusivismo socioespacial sustentado nesse CIRS se alimenta de um processo contraditório da inclusividade excludente. Sem ressaltar neste momento como isto acontece, faz-se um convite para a reflexão sobre esse paradoxo ao longo da apreciação desta tese.

2 CONCEPÇÃO TEÓRICO-METODOLÓGICA DO TRABALHO: PRIMEIRAS APROXIMAÇÕES

O capital é um processo, e não uma coisa. É um processo de reprodução da vida social por meio da produção de mercadorias em que todas as pessoas do mundo capitalista estão profundamente implicadas. [...] O processo mascara e fetichiza, alcança crescimento mediante a destruição criativa, cria novos desejos e necessidades, explora a capacidade do trabalho e do desejo humanos, transforma espaços e acelera o ritmo da vida.

(David Harvey)

2.1 Palavras iniciais

As considerações que balizam este trabalho partem do pressuposto teórico de que o espaço social é produto, meio e condição de realização da sociedade humana em toda sua plenitude e, por esta razão, está imbuído de contradições e especificidades históricas, inclusive as que se associam ao processo de acumulação do capital (LEFEBVRE, 2007; CARLOS, 2001; 2011). Este espaço não se reduz a um conjunto de coisas ou produtos, mas, fundamentalmente, deriva das relações sociais de produção e é cada vez mais produzido segundo a lógica da mercadoria. Uma de suas principais contradições é o fato de que não obstante seja produzido socialmente, é apropriado segundo a lógica da propriedade privada.

Outra premissa aqui assumida é de que as ações que marcam a produção espacial, mesmo ocorrendo no plano local, permeiam diferentes escalas geográficas, ou seja, incorporam não apenas o espaço imediato do desenrolar de cada ação concreta, mas também ações e fluxos de capital em distintos contextos escalares. Neste quadro de análise, o espaço expressa ao mesmo tempo a ordem próxima, relativa ao lugar, e a ordem distante, referente a escalas geográficas mais abrangentes, como a nacional e a global, conforme aponta Lefebvre (2007; 2008).

Feito tal delineamento teórico-metodológico, ressalta-se que a escolha do nome Reserva do Paiva não é casual, como, de resto, praticamente nada ocorre por acaso no que toca às estratégias dos agentes do capital. De forma sintomática, tal empreendimento utiliza o termo 'reserva' na sua denominação. Durante trinta anos, essas terras, que formavam a Propriedade São José do Paiva, constituíam uma reserva de valor, pois, as vendas se iniciaram logo após a aprovação do loteamento,

em 1984, e foram interrompidas no início da década de 1990, por decisão de seus proprietários.

Até aqui nada fora do trivial, pois como não atingiram o ritmo de vendas almejado, os proprietários fundiários decidiram interrompê-las. Porém, o que se coloca como excepcional é o fato de os proprietários terem comprado de volta a maior parte dos lotes vendidos¹ e a partir daí o loteamento ter sido transformado numa imensa plantação de coqueiros permanentemente vigiada, contendo apenas algumas casas de posseiros que trabalhavam a serviço dos proprietários e as dos adquirentes da primeira fase do loteamento que não venderam de volta. Fica claro, portanto, que durante esse período tais terras constituíram reserva de valor, num típico processo de especulação imobiliária.

Passada essa fase especulativa, foi então lançado o empreendimento Reserva do Paiva, em 2007. O termo 'reserva' é duplamente revelador. Sob o olhar crítico de quem o analisa, ele até se confunde com a estratégia especulativa de seus proprietários que 'reservaram' essas terras durante décadas, com o objetivo primordial de aguardar o momento mais adequado para lançar um novo empreendimento e assim ampliar os ganhos com o redimensionamento do projeto inicial, conforme está acontecendo.

Do ponto de vista mercadológico e à luz da semântica, tal nome também sugere a ideia difundida pelos promotores imobiliários de que este espaço seria um fragmento de natureza ainda preservado, como se fosse uma reserva natural em plena faixa litorânea sul metropolitana do Recife, já que, de fato, desfruta de amenidades naturais associadas à praia, ao manguezal e à Mata Atlântica. As amenidades naturais são atributos de valor e embora não sejam suficientes para conferir condição de raridade a este espaço, sem dúvida constituem uma característica marcante e contribuem neste sentido.

Enfim, o CIRS Reserva do Paiva revela a contradição da criação de raridades no contexto atual de produção do espaço da RMR. A linha de raciocínio é de que, apesar de até certo ponto se beneficiarem das amenidades da natureza lá existentes, enquanto atributos de valor, as raridades deste fragmento do espaço não são um dado *a priori*, mas intencionalmente criadas a partir da implantação do complexo imobiliário. O capital ao aproveitar as virtualidades locais, como as amenidades naturais, impõe

¹ A maioria dos lotes comercializados fica ao sul, na parte correspondente às terras do Grupo Cornélio Brennand.

uma espacialidade pautada num exclusivismo socioespacial de elite, habilmente concebida e produzida neste recorte do espaço metropolitano recifense, segundo a lógica da mercadoria.

Nesse quadro de referência, a Reserva do Paiva constitui um megaprojeto imobiliário e, desta feita, partilha-se aqui da proposição defendida por Fix (2007) de que os megaprojetos constituem uma nova face da urbanização brasileira, particularmente nos espaços metropolitanos, onde eles alteram de forma acentuada o tecido urbano e expressam novos patamares de coalizão firmados por diferentes agentes produtores do espaço. Ademais, esse megaempreendimento representa uma nova tendência da produção de espaços periféricos na RMR e ao mesmo tempo sinaliza uma maior diferenciação, segmentação e complexidade da noção de megaprojeto imobiliário.

Este complexo de objetos imobiliários, com distintos usos e funções e concentrado espacialmente, é aqui qualificado como um CIRS, apoiado na discussão desenvolvida por Costa (2006) ao analisar o atual contexto de produção espacial das novas periferias da metrópole belo-horizontina, a qual tem sido marcada pela construção de empreendimentos com esta plurifuncionalidade. Igualmente importante é a caracterização feita por Reis (2006), referente à produção de complexos imobiliários em São Paulo, no entorno da metrópole paulistana e no interior do estado, em que ele chama particular atenção para o modelo de gestão condominial adotado nesses espaços, também marcados pela plurifuncionalidade.

Desde os fins da década de 1980, em algumas áreas periféricas da RMR, notadamente nos balneários turísticos do litoral sul, os megaprojetos correspondiam, na maior parte dos casos, a empreendimentos hoteleiros e de outros produtos que integram o segmento imobiliário turístico. Eles também compunham a produção imobiliária eminentemente residencial de alto padrão na forma de loteamentos fechados em outros espaços periféricos metropolitanos, como em Aldeia, no Município de Camaragibe, a oeste do Recife.

A produção do espaço para o turismo e/ou em torno do turismo no litoral do Nordeste brasileiro foi alimentada por políticas públicas viabilizadas financeiramente pelo PRODETUR-NE, a exemplo de megaprojetos hoteleiros e de infraestrutura viária e de saneamento em algumas localizações litorâneas nordestinas (CRUZ, 2000), o que fomentou a expansão do segmento imobiliário turístico (ARAÚJO & VARGAS, 2013; SILVA & FERREIRA, 2008; SILVA & FERREIRA, 2011; SILVA, 2010). Sendo assim, tal produção imobiliária dependia (e em certo sentido ainda depende) de um

grande movimento de capital em escala global e, conforme apontam os autores supracitados, notadamente provenientes de países da Europa mediterrânea, como Portugal, Espanha e Itália.

Foi na esteira desse processo que a Reserva do Paiva foi inicialmente pensada para ser um destino turístico internacional voltado para o turismo de 'sol e praia'. Porém, a crise econômica deflagrada em 2008, que afetou sobremaneira a economia europeia, levou a um redimensionamento desse megaprojeto para o mercado local, aproveitando-se o processo de consolidação do Complexo Industrial-Portuário de Suape (CIPS) e o consequente aumento da demanda imobiliária local. Assim, o foco passou a ser constituído pelas novas demandas residenciais de alto padrão e de forma coincidente ou não, usufrui da nova 'onda' das políticas públicas, desta feita marcada pela consolidação do CIPS. Essa mudança de clientela-alvo traz à tona a grande importância da consolidação deste complexo no período atual de produção do espaço metropolitano, sobretudo no que toca à demanda por imóveis de alto padrão.

Segundo Costa (2006), os CIRS passam a marcar a expansão das novas periferias metropolitanas brasileiras. Se no período dos anos 1990 e início dos 2000 tais periferias foram marcadas pela implantação de loteamentos fechados que são transformados em condomínios fechados horizontais e não obstante estes empreendimentos continuam em expansão, hoje em dia os CIRS ganham força e são anunciados pelo mercado como algo novo por sua plurifuncionalidade, pois reúnem vários usos e funções, como residência, turismo, comércio e serviços especializados. Portanto, o produto imobiliário Reserva do Paiva não se confunde com o condomínio fechado, pois este, seja horizontal ou vertical, pode estar inserido e assim fazer parte de um CIRS, tal como ocorre com o caso aqui estudado.

O CIRS Reserva do Paiva apresenta um caráter contraditório que está apoiado em práticas tradicionais e de vanguarda. O primeiro caso refere-se à persistência de exclusivismo urbanista que concebe o espaço de forma homogeneizante. O lado vanguardista repousa sobre aquilo que é anunciado como supostamente novo em termos de governança urbana que mescla ações de responsabilidade social e de apelo para a proteção ambiental, mas ainda assim está longe de romper com a primeira condição. Sem embargo, embora sejam feitas algumas articulações com a população dos bairros do entorno, as quais são analisadas nesta pesquisa, o que move o empreendimento enquanto negócio são, fundamentalmente, as iniciativas voltadas para a reprodução do capital.

Na verdade, o que se impõe é a produção de exclusivismo socioespacial sob a tônica da criação de raridades. Não é de hoje que a natureza e seus elementos são apropriados simbólica e materialmente na cidade para evocar sua crescente escassez no espaço urbano (LEFEBVRE, 2001; 2007). Na esteira de intervenções urbanas comandadas pelo capital, elementos como a segurança, o contato com uma natureza supostamente conservada e a homogeneidade social interna são vendidos como especificidades da Reserva do Paiva. O processo social de criação de raridades nesse empreendimento é, portanto, fruto da ação deliberada dos promotores imobiliários, em especial dos seus agentes desenvolvedores.

Alguns empresários e consultores entrevistados afirmam que tal megaprojeto estabelece novos paradigmas para o setor imobiliário da RMR e por esta razão se coloca como *mainstream* por seu posicionamento de alta competitividade no mercado local. Neste contexto, os desenvolvedores trabalham com a agregação de valor aos produtos a partir de arrojadas estratégias de governança e marketing, balizados pela intermediação de competentes consultorias nacionais e internacionais.

Essa condição de *mainstream* também se aplica às estratégias de cunho social do CIRS apoiadas na noção de modernização ecológica, nos termos discutidos por Costa (2006), Harvey (1996b) e Escobar (1996), bem como às ações que primam por uma governança urbana pautada no empresariamento (HARVEY, 1996a). Não obstante esses elementos sejam comuns no Estado de São Paulo, conforme destaca Reis (2006), ainda são pouco conhecidos em Pernambuco. Justamente por seus diversos componentes, é preciso uma gestão sob a responsabilidade direta do próprio empreendimento, fazendo, inclusive, papéis outrora desempenhados unicamente pelo poder público, como as normas relativas ao controle urbano.

A viabilização e consolidação do empreendimento envolve a coalizão firmada entre os três agentes desenvolvedores da Reserva do Paiva: os dois proprietários fundiários e a Odebrecht Realizações Imobiliárias (OR), esta última na condição de incorporadora e única construtora de todas as edificações. Tal coalizão não só constitui o ponto de partida como também é a própria razão da existência do megaprojeto.

Esses agentes ocupam os postos-chave na cadeia de decisão sobre a concepção e o destino do empreendimento. Os grupos Ricardo Brennand e Cornélio Brennand, os quais, por serem os proprietários fundiários, atuam principalmente como

'terrenistas'². A família Brennand adquiriu essas terras da Propriedade São José do Paiva, em 1956, de membros da família Carneiro Leão. A condição de terrenistas não os restringe de atuarem em outras operações, tal como se analisa no corpo deste trabalho.

Constata-se uma relação intrínseca entre a ação dos desenvolvedores e o poder público, particularmente nos níveis estadual e municipal. Em relação a isso, observa-se que há uma fragmentação da gestão, com a plena anuência do poder público por meio da gestão delegada à iniciativa privada. Nessa anuência, há de forma paradoxal, um duplo movimento: a relativa ausência e a total presença do Estado como agente viabilizador do megaprojeto. Assim, à luz do contexto atual de empresariamento urbano, o Estado se coloca como agente legitimador e fomentador de coalizões com a iniciativa privada, por exemplo, por meio de Parcerias Público-Privadas (PPPs). A própria viabilização da Reserva do Paiva deriva da parceria para a construção do complexo da Via Parque, que corta este complexo imobiliário.

Nessa coalizão, a OR atua como *master developer*, expressão inglesa que no mundo corporativo tem o significado de 'mastro da vela que conduz a embarcação'. Segundo os próprios executivos entrevistados, a OR entra com sua *expertise*, termo em inglês entre os mais usados no meio corporativo que quer dizer vasta experiência, perícia e grande capacidade no ramo de atuação, para somar forças aos dois grupos empresariais donos da terra e propor algo que eles consideram como novo e, portanto, diferente, para a realidade do mercado imobiliário pernambucano. A OR é, neste sentido, uma peça-chave, pois ela se encarrega da concepção, planejamento, construção e gestão do megaprojeto.

Na implantação da Reserva do Paiva, consultorias extralocais atuam em sintonia com as locais, que fazem os ajustes à legislação e a especificidades do lugar, alimentando a interesalaridade das ações. Desta forma, considerando o entendimento de Milton Santos (1997a), para quem o espaço constitui a síntese provisória, indissolúvel e contraditória de sistemas de objetos, fixos e móveis, e de sistemas de ações que expressam a intencionalidade dos agentes sociais e econômicos, fica bastante evidente que esse CIRS está plenamente inserido nessa lógica da produção social do espaço. Como as ações desencadeadas a partir das cadeias de decisão são parte da racionalidade hegemônica do capital, elas por vezes expressam um movimento interesalar global – local.

² O termo *terrenista* é muito usado pelos promotores em referência aos dois proprietários fundiários e por isto é adotado nesta pesquisa.

Este fenômeno interescalar, a partir do caso em análise, estabelece novas possibilidades para a atuação do setor imobiliário no contexto da RMR. Significa que abre ainda mais oportunidades para que escritórios de consultorias locais ampliem sua escala geográfica de atuação, em parceria com grandes consultorias do Centro-Sul do Brasil e do exterior, conforme são mencionadas nesta pesquisa. Na verdade, as consultorias locais contratadas pela OR para a implantação da Reserva do Paiva têm inserção nacional e, neste caso, são eles que conhecem a fundo as especificidades do mercado recifense. Aliás, procurar ser global com ares locais e ser local com ares globais parece se constituir em mais um traço da condição de *mainstream* assumida neste empreendimento³.

É válido ressaltar que estas ações estão atreladas a um dos setores-chave na cadeia de decisões que é constituído pelo setor de marketing das corporações envolvidas. Por ele passam decisões relativas ao desenvolvimento do produto, à gestão do destino e sustentabilidade e, claro, às estratégias de prospecção de vendas. A rigor, não é nessa instância que as decisões são tomadas, mas certamente nenhuma estratégia importante do negócio passa por cima das ideias-força trabalhadas pelo setor de marketing. Muito mais do que a extração de rendas fundiárias, a 'alma' do negócio Reserva do Paiva abrange outros tantos elementos que contribuem ainda mais para assegurar o elevado retorno econômico deste empreendimento.

Desse modo, a consolidação da Reserva do Paiva enquanto CIRS relaciona-se com a sua autonomização ou independentização frente à gestão do Município do Cabo de Santo Agostinho e do Governo do Estado, em que pese o fato de que nem os desenvolvedores e tampouco a Prefeitura do Cabo admitam isso. Porém, a perspectiva de autonomização é fruto da gestão delegada exercida pelo poder público, que sintomaticamente está relacionada com o processo de fragmentação da gestão pública, sobretudo a municipal, que dá à Reserva do Paiva e a outros

³ Os escritórios locais dão suporte às ações das consultorias internacionais, como a Aecom, dos Estados Unidos, cuja consultoria prestada à Reserva do Paiva está a cargo do seu escritório em Londres, no Reino Unido. A propósito, a Aecom foi um dos escritórios de consultoria em urbanismo responsáveis pela preparação Jogos Olímpicos de Londres e com esse mesmo fim fez parceria com a consultoria brasileira que presta assessoria ao Comitê Olímpico Brasileiro para o planejamento dos Jogos Olímpicos do Rio de Janeiro, em 2016³. A Aecom faz a apreciação da concepção arquitetônica e, principalmente, urbanística de cada etapa do CIRS, procurando adaptá-las às novas tendências e exigências do mercado dos Estados Unidos e da Europa, o que, na visão dos seus desenvolvedores, torna o negócio Reserva do Paiva ainda mais competitivo.

empreendimentos imobiliários de grande porte um tratamento especial no que tange ao ajuste do marco jurídico urbanístico, à parceria em ações nos bairros vizinhos, dentre outras articulações.

Diante deste quadro de referência, muito do que compõe o objeto empírico desta pesquisa envolve certos elementos imateriais e estes estão muito associados ao papel do marketing, pois são diretamente trabalhados por ele. De forma consciente ou inconsciente, as imagens e conceitos construídos sobre muita coisa que envolve o cotidiano urbano são fruto de complexo jogo de ações e estratégias dos agentes capitalistas que se utilizam do marketing como ferramenta. Com isto, percebe-se a importância desse elemento para a compreensão da dinâmica do setor imobiliário na produção do espaço urbano e no processo de produção do valor dos produtos que compõem o CIRS estudado.

Sob a lógica da mercadoria, em que praticamente tudo passa a ser mercantilizado, desejos e necessidades são a todo tempo criados e recriados, sempre com a intenção de estimular o consumo. Como assevera Lefebvre (2007), coisas e objetos evocam necessidades e desejos, sendo cada fragmento do espaço povoado por objetos visíveis e necessidades invisíveis. Nesse sentido, o espaço está repleto de objetos e ações, num processo permanente de consumo de signos de felicidade, segurança, qualidade de vida e tantos outros.

Essa situação é ainda mais presente no segmento residencial de alto padrão, em que, mais do que produtos, os clientes sonham adquirir uma marca em dado fragmento da cidade, ou seja, bairros identificados como espaços de elite, o que confere certificado de prestígio social. Nesses termos, a Reserva do Paiva, por meio do conjunto de marcas que ela produz e carrega consigo, deixa implícita e explicitamente a ideia de *status*, diferenciação social, qualidade de vida, inovação, de excelência em serviços oferecidos. Ademais, os imóveis são a todo tempo anunciados e concebidos como ótimo investimento, pois parte dos clientes os adquirem para revendê-los almejam obter lucro elevado. Trata-se da lógica do capital e da produção do valor em todo seu esplendor, na qual o cliente se sobrepõe ao cidadão!

2.2 Marco referencial da pesquisa

O uso da expressão marco referencial sinaliza todos os elementos balizadores do processo de construção da pesquisa, os quais serviram de referência

para o percurso trilhado. Tais elementos são os objetivos, a pergunta de pesquisa, os recortes feitos para cercar o objeto, as categorias de análise, a discussão em torno das hipóteses e os procedimentos metodológicos adotados. Portanto, esta seção elucida esses elementos que compõem o referencial metodológico da pesquisa.

Tendo por base o desvelamento do pressuposto categórico da produção do exclusivismo socioespacial sob a tônica da produção de raridades, esta pesquisa tem por objetivo geral:

- *Demonstrar o exclusivismo socioespacial inerente à lógica do processo de produção do espaço e à governança do CIRS Reserva do Paiva.*

Este objetivo geral está subdividido nos seguintes objetivos específicos:

- i. *Analisar o papel dos agentes desenvolvedores da Reserva do Paiva;*
- ii. *Discutir sobre os termos da parceria público-privada para a implantação do complexo viário da Via Parque;*
- iii. *Analisar a dinâmica da produção imobiliária atual no espaço da Reserva do Paiva e suas contradições à luz da estética da mercadoria.*
- iv. *Analisar os limites, possibilidades e contradições da governança urbana e ambiental na Reserva do Paiva.*

2.2.1 Recortes e categorias

É importante frisar que, em Geografia, de forma geral, é necessário que a formulação do problema articule três recortes: o temático, o espacial e o temporal (CORRÊA, s/d). Sobre o recorte temático, Rudio (1986, p. 92) ressalta que o “[...] um enunciado bem feito de um tema de pesquisa é ao mesmo tempo ponto de partida (para a pesquisa) e de chegada (da elaboração que se fez)”. Ele ressalta que o tema deve apresentar de forma sintética, resumida, porém ao mesmo tempo abrangente e compreensível, o assunto tratado na pesquisa.

Viegas (1999), por sua vez, ressalta que o tema deve possuir algumas qualidades, tais como, ser reconhecível, ou seja, algo inteligível pelo leitor; relevante, no sentido de ter alguma importância ou utilidade para a sociedade; refutável, do contrário não seria científico; e, replicável, pois se não puder ser repetido não assegura a intersubjetividade.

Com base nessas observações, a presente pesquisa articula a seguinte temática: *Produção do espaço, governança e criação de raridades urbanas*. Tal

delimitação do assunto de que trata a pesquisa permite compreender com clareza o objeto construído (CORRÊA, s/d), isto é, qual o objeto teórico investigado, estando este diretamente articulado com o contexto empírico da Reserva do Paiva como parte da RMR. Assim, a despeito do caráter de *espaço de raridade*, esse complexo imobiliário faz parte de um quadro de referência mais amplo do qual sofre influência e ao mesmo tempo o influencia, ou seja, a RMR.

Desta forma, o recorte espacial é por excelência o loteamento da Reserva do Paiva, mas ao mesmo tempo não perde de vista a Região Metropolitana como totalidade. Isto se justifica porque não é possível compreender a contento as transformações socioespaciais que ora ocorrem nesse recorte de modo desconectado do espaço metropolitano como um todo, em que pese a perspectiva de autonomização e independentização do empreendimento.

O recorte temporal, por sua vez, corresponde ao contexto atual, sobretudo a partir de 2007, quando teve início a construção do condomínio Morada da Península, o primeiro empreendimento da Reserva do Paiva, inaugurado dois anos depois. Como já foi mencionado, embora o ponto de partida tenha ocorrido em 2003, com o início das negociações para a formação da coalizão entre os proprietários das terras e a OR, foi só a partir de 2007 que se iniciaram as primeiras intervenções. É lógico que esse recorte não é aqui tomado em sentido absoluto, pois até mesmo por uma questão de método, é feito um recuo no tempo para compreender melhor o processo de produção espacial.

Igualmente importante no delineamento da pesquisa foi a identificação das categorias de análise. Muitas vezes confundidas com as palavras-chave do trabalho, as categorias têm relação direta com as mesmas, mas não obrigatoriamente as replicam. Nas pesquisas em Geografia que trabalham com dados empíricos, as categorias estão relacionadas com os processos espaciais e assim facilitam a compreensão do problema investigado para produzir novos conhecimentos sobre o estado da questão.

As categorias de análise que dão base a este trabalho são: produção do espaço urbano, mercadoria, exclusivismo socioespacial e espaço enquanto raridade. Por serem categorias de análise, elas permeiam todo o desenvolvimento da pesquisa, já que de forma direta ou indireta se fazem presentes nos processos espaciais analisados e em plena consonância com a abordagem teórico-metodológica adotada.

2.2.2 O processo de construção da problemática

A elucidação das hipóteses ocorre não de forma direta e objetiva, mas por meio da discussão sobre a produção do espaço da Reserva do Paiva, na escala da RMR. Desta feita, a contradição ‘construção – destruição’ permeia a implantação desse complexo imobiliário. Apresentar as hipóteses não como proposições simples e diretas, mas por meio de uma discussão mais aprofundada, é um percurso usual nas ciências sociais, conforme apontam Laville & Dionne (1999).

Uma inquietação inicial sobre o CIRS Reserva do Paiva diz respeito às transformações espaciais que atualmente ocorrem na RMR, particularmente nas suas áreas nobres. Práticas tradicionais, as quais em certo sentido revelam a identidade do bairro, são diluídas na esteira das transformações econômicas e sociais da cidade. Assim, os discursos construídos em torno da Reserva do Paiva apregoam a suposta insustentabilidade urbana de outros fragmentos do espaço metropolitano e, diante disto, seria o seu contraponto e alternativa. É importante estabelecer esta conexão porque a todo tempo os promotores imobiliários procuram vender esse complexo imobiliário como se fosse uma espécie de contraponto da realidade atual de Boa Viagem e de outros bairros de alta renda do Recife e sua área metropolitana.

Com alta densidade, muitos bairros ou áreas nobres do Recife e de outras metrópoles brasileiras desempenham tanto a função residencial, quanto comercial e de serviços especializados. Exemplo disto é que Boa Viagem abriga inúmeras lojas de grife, restaurantes famosos, serviços de beleza e estética, agências de turismo, casas de câmbio, *shopping centers*, hipermercados, etc., muitos deles segmentados para as camadas de alto poder aquisitivo. Essa centralidade é ao mesmo tempo funcional, mas é também geradora de externalidades negativas decorrentes de problemas como: elevado adensamento, congestionamentos frequentes, poluição sonora e visual, dentre outros problemas.

Além disso, no processo de diversificação das práticas espaciais nessas áreas nobres, a vida pública, portanto, o espaço vivido, fica cada vez mais restrito a espaços privados e fechados, como *shopping centers*, restaurantes e bares, festas em casas de recepções, logo, quase sempre ligada a alguma prática social relacionada com o consumo. Um ponto central é que os promotores imobiliários continuam, por um lado, a ofertar e anunciar certas vantagens para se viver nessas áreas de alta renda⁴, mas,

⁴ Afinal de contas, nelas ainda é forte o processo de verticalização, com o lançamento de novos conceitos de produtos imobiliários, que incluem itens como varanda gourmet, mais de uma

por outro, também oferecem ‘novos produtos’, imbuídos de representações simbólicas que traduzem espaços imaginados que seriam uma alternativa para a fuga dos problemas cada vez mais comuns nesses fragmentos da cidade já bastante densos e com usos diversificados. Isso, claro, tem como alvo os estratos de alta renda.

É justamente neste quadro de análise que o CIRS Reserva do Paiva está circunscrito, ou seja, é vendido como um suposto contraponto da vida na metrópole, mesmo que inevitavelmente dela faça parte. Um dos argumentos levantados pelos promotores imobiliários é de que a vida pública nessas novas configurações socioespaciais poderia se realizar plenamente em espaços abertos, tranquilos e seguros. Trata-se tão somente de espaços de representação, nos termos discutidos por Lefebvre (2007).

Diante dessa realidade, o CIRS em estudo, na condição de ‘superproduto’ imobiliário, é um espaço de representação habilmente planejado e desenvolvido segundo essas representações do espaço (códigos e simbolismos) que evocam, de forma simultânea, negatividades das áreas de alta renda com ocupação consolidada e as supostas positivities desse novo espaço em produção. Deste modo, procura se consolidar na esteira das próprias contradições da vida no Recife, particularmente as relacionadas com as transformações mencionadas acima.

Mas, ao contrário do que é anunciado, não significam a superação dessas contradições, uma vez que eles até as aumentam e expõem as clivagens de classe no espaço urbano. Contudo, enquanto negócio e sob a perspectiva das representações, o marketing trabalha com um espaço imaginado (LEFEBVRE, 2007) que anuncia o novo, num movimento deliberado de envelhecimento das estruturas existentes para, dessa forma, justificar, a oferta no mercado de novos produtos e ‘estilos de vida’.

Sendo assim, entende-se de que a implantação da Reserva do Paiva é parte de um movimento dialético em que, de um lado, estão os bairros ricos, bastante verticalizados e detentores de centralidade urbana, porém saturados diante das externalidades negativas que tais fenômenos apresentam, e, de outro, a ‘solução’ estaria na fuga para um espaço concebido que é anunciado como uma ‘nova cidade’, senão um ‘novo ideal de cidade’ materializado por este empreendimento. Trata-se, isto sim, de uma representação do espaço erigida sob a lógica do capital nos termos

vaga na garagem, espaço com isolamento acústico para realização de festas, elevadores exclusivos, dentre outros. Os promotores imobiliários alegam que esses novos itens integram um padrão de exigência bastante segmentado no mercado. Dessa forma, não se quer negar aqui a dinâmica imobiliária nessas áreas nobres, sobretudo de Boa Viagem, que continua a ter o metro quadrado mais caro da metrópole recifense, à beira mar.

abordados por Lefebvre (2007, p. 38), segundo o qual, “Representations of space: conceptualized space, the space of scientists, planners, urbanists, technocratic subdividers and social engineers [...]”⁵.

Dessa forma, a construção discursiva que apregoa as qualidades superiores do CIRS Reserva do Paiva embute representações do espaço que envolvem simbolismos e códigos relacionados com a ‘morte’ de Boa Viagem (e dos outros bairros similares), que é com muita frequência o bairro mais confrontado negativamente com a Reserva do Paiva pelos promotores imobiliários, mas contraditoriamente é também o que neste momento possui o metro quadrado mais caro do Recife.

Tal esforço em fazer esse confronto ocorre pelo fato de Boa Viagem apresentar similaridades quanto às características geográficas do sítio, mas ao mesmo tempo, com sua intensa verticalização, a carência de infraestrutura e a alta densidade de ocupação, que geram externalidades negativas, é também o bairro que exhibe evidentes disparidades com o que se anuncia para o Paiva. Por esta linha de raciocínio, o capital se reproduz segundo uma lógica de morte.

Ante tal representação simbólica, é preciso ‘matar’ os bairros ricos para ‘fazer nascer o novo’, o qual seria possuidor de atributos ou qualificativos bem superiores ao restante da cidade. Ou seja, a lógica do capital é uma lógica de morte e, com base nisto, ‘matando’ ou confrontando a realidade de seus espaços nobres, justificar-se-ia o ‘nascimento’ de um novo espaço e um ‘novo bairro’. Nesse movimento dialético a metrópole se transforma em ‘necrópole’ (SANTOS, 1997b), na medida em que seu espaço é produzido e reproduzido continuamente a partir de ‘assassinatos sucessivos’. Em termos relativos, para o mercado, é preciso ‘matar’ ou envelhecer o que já existe para fazer nascer o novo.

Isso implica dizer que a confrontação da cidade ou alguns de seus fragmentos seria a chave para o sucesso do empreendimento imobiliário. É exatamente confrontando Boa Viagem, por exemplo, que o CIRS Reserva do Paiva se afirmaria e se justificaria mercadologicamente. No processo de produção espacial e de produção/reprodução do valor, o marketing tem papel crucial nessa significação e ressignificação dos espaços metropolitanos. Trata-se de um processo de destruição criativa conforme propõe David Harvey, em que vigora uma sociedade “do descarte”, para quem “Ela significa mais do que jogar fora bens produzidos [...]; significa também

⁵ “Representações do espaço: espaço concebido, o espaço dos cientistas, planejadores, urbanistas, tecnocratas e engenheiros sociais [...]”. (Tradução livre do autor. Observação válida para todas as traduções que se seguem).

ser capaz de atirar fora valores, estilos de vida, relacionamentos estáveis, apego a coisas, edifícios, lugares, pessoas e modos adquiridos de agir e ser” (HARVEY, 1992, p. 258). Este fenômeno é parte intrínseca da produção do espaço urbano no período atual.

Não que os problemas apontados pelos promotores imobiliários em relação aos espaços consolidados da metrópole inexistam. Sob vários aspectos, morar na cidade do Recife como em tantas outras metrópoles brasileiras está cada vez mais difícil, dado o alto grau dos problemas básicos. Mas isto, por si só, não assegura que um fragmento concebido e vendido como um paraíso, isto é, sem esses problemas, funcionaria totalmente desconectado da realidade que o cerca. É mesmo ilógico achar que isto funcionaria.

O capital necessita criar novos espaços para sua reprodução e para isto ‘envelhece’ outros, induzindo à destruição e à criação contínuas de novos desejos e necessidades. Tal quadro analítico mostra com bastante evidência que a realidade não constitui um dado estático, mas está em permanente dinamismo e é alvo contínuo da atuação do capital, tanto de forma concreta, quanto imaginada.

Diante desse quadro de análise, o projeto urbanístico da Reserva do Paiva revela todo o teor das representações espaciais condizentes com o prisma do espaço concebido (para usar um termo lefebvriano) típico da visão do planejamento ‘mercadófilo’ (SOUZA, 2002; 2003). Trata-se de um espaço que é tecnicamente organizado conforme as potencialidades de uso e de reprodução do capital e evoca a intencionalidade dos promotores em estabelecer relação direta entre o espaço imaginado, tendo por base as representações simbólicas que eles mesmos traçaram e o espaço concebido de acordo com o ordenamento e o aparato técnico e urbanístico em uso⁶.

Diante da condição de metrópole periférica assumida pelo Recife, no contexto da divisão social e espacial do trabalho, essas coalizões dependem dos ventos soprados pelo Estado através de suas políticas públicas que criam um ambiente favorável para o crescimento econômico. Diferentemente de uma metrópole consolidada como São Paulo, que conta com ativa participação do capital financeiro representado pelos fundos de pensão (FIX, 2007), aqui, a iniciativa privada local não

⁶ O espaço vivido não é aqui analisado, pois seu uso como espaço de moradia ainda é insignificante, já que se encontra em fase inicial de construção, por outro lado, é possível confrontar o espaço imaginado e o concebido a partir das ações atualmente empreendidas no complexo Reserva do Paiva.

tem força suficiente para alavancar grandes empreendimentos econômicos em contextos de baixo investimento público e, menos ainda, na contracorrente das políticas públicas.

Desse modo, na esteira de políticas que alavancaram o PRODETUR-NE, nos anos 1990 e 2000; o Projeto Capital, em 1999; e o CIPS, desde os fins da década de 1970, mas, sobretudo, em sua fase de maior consolidação a partir de 2008, é que justamente ocorre a expansão do setor imobiliário com maior força. Com isso, a autonomização e independentização da Reserva do Paiva não se referem exatamente à total independência frente ao poder público, mas à fragmentação da gestão pública, que delega à iniciativa privada algumas de suas atribuições que outrora eram exclusivas do Estado. De forma contraditória, isso só afirma o papel proeminente do agente estatal, mesmo quando aparentemente ele parece se retirar de cena.

Outro elemento importante na construção da problemática é que, neste CIRS, aproveitando os recursos naturais do seu espaço, mas, sobretudo, lançando mão de estratégias inovadoras de governança, há um olhar diferenciado para o campo socioambiental. Esse olhar não mais se limita a fazer apologia ao verde ou a um suposto contato com a natureza 'intocada'. Sem dúvida, as amenidades naturais continuam a ser um importante atrativo para a moradia de alto padrão e justamente por isso são habilmente elaboradas nos apelos do marketing do complexo imobiliário.

Essas construções discursivas evocam espaços imaginários que são muito fortes no presente, mas não representam algo totalmente novo, inclusive no contexto do Recife⁷. Vender a ideia de um ambiente preservado é sempre um apelo forte e interessante para o mercado imobiliário, mesmo que isso não se confirme plenamente na realidade e não seja algo autenticamente novo. Porém o que se apresenta como novo, ao menos no contexto local, são as ações e iniciativas adotadas pelos agentes capitalistas produtores do espaço, sob o comando dos desenvolvedores, as quais se traduzem na incorporação de elementos da chamada modernização ecológica (COSTA, 2006; ESCOBAR, 1996; HARVEY, 1996b), do empresariamento urbano (HARVEY, 1996a; CARVALHO, 2013) e da gestão condominial (REIS, 2006) e todas as articulações que ela envolve.

Mediado pelo marketing, o campo ambiental se torna cada vez mais um recurso explorado pelo setor imobiliário, que assim busca tratá-lo na perspectiva da

⁷ No início da segunda metade do século passado, a expansão da cidade em torno de Boa Viagem também teria ocorrido com base nessa ideia de contato com a natureza, em particular com a praia e suas virtualidades.

sustentabilidade. Como produto do marketing, a sustentabilidade é muitas vezes um jogo de cena que teima muito mais em confundir do que mostrar a realidade de forma ‘nua e crua’. Tal preocupação com a sustentabilidade, ainda que muitas vezes esteja restrita à construção discursiva, é cada vez mais um componente obrigatório do marketing dos grandes empreendimentos imobiliários. No tocante à Reserva do Paiva, tal preocupação abrange o contexto social, sobretudo em relação à articulação com os bairros vizinhos do complexo imobiliário.

Na RMR, a produção imobiliária, como tantas outras atividades econômicas privadas, está muito atrelada às políticas públicas. Desse modo, essa dependência frente ao Estado faz com que o tempo por aqui se comporte ‘em saltos’, isto é, ‘em ondas’. Se como afirma Santos (1997a) são os eventos que criam o tempo, sob a ótica econômica, o tempo nessa área metropolitana teria como eventos-chave os projetos e ações relacionados às políticas públicas, que canalizam grandes somas de recursos para a iniciativa privada operar seus projetos e assim produzir espaço.

É, portanto, nesta atual onda de dinamismo de expansão do CIPS que a Reserva do Paiva se afirma e se torna viável como CIRS, ainda mais quando a possibilidade de se voltar para o cliente europeu na perspectiva do imobiliário turístico foi redimensionada a partir da crise em 2008.

Diante do exposto acima, neste percurso de explicitação da problemática, a pergunta central apresenta relação direta com o objetivo geral citado anteriormente e é sintetizada na seguinte interrogação: *Como a produção do espaço do CIRS Reserva do Paiva, associada às estratégias de governança e pautada no exclusivismo socioespacial, traduzem a inclusividade exclusiva?* É com base nesta questão que toda a pesquisa está balizada. Por fim, para fins de situar a paisagem geográfica do recorte territorial da pesquisa, a seguir é feita uma breve caracterização da mesma.

2.3 A localização geográfica estratégica e breve caracterização do meio natural do objeto empírico

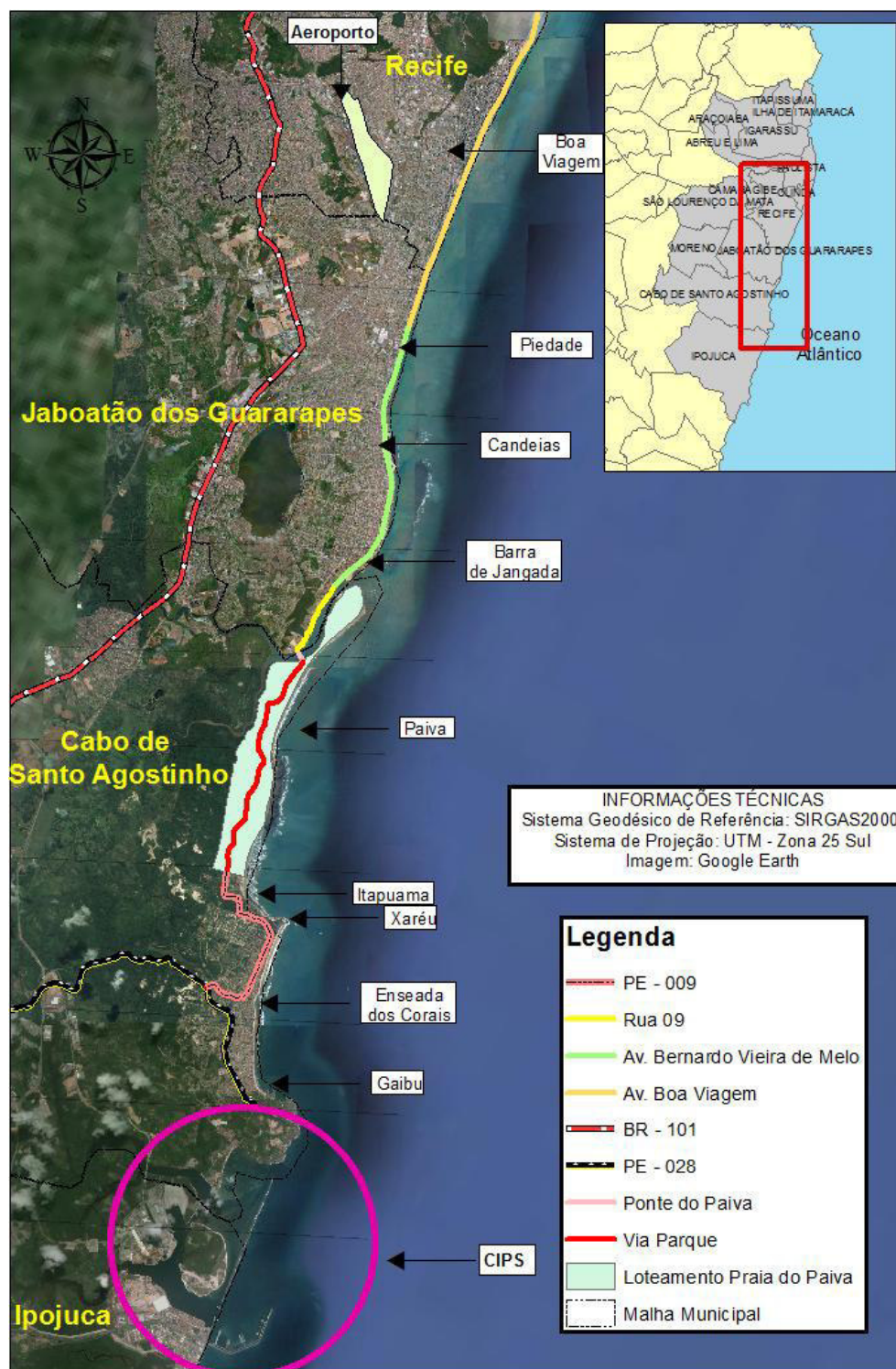
Por mais que contenha alguns atributos de proximidade e de amenidades naturais, a localização em si pouco significa do ponto de vista dos interesses do capital, pois ela deve ser pensada num contexto de relações no espaço geográfico que combina elementos materiais e simbólicos, frutos do trabalho social. Neste sentido, certas localizações no espaço urbano, sobretudo no quadro analítico do espaço metropolitano, revestem-se de grande significado para os agentes produtores que

delas constituem proprietários fundiários ou nelas projetam suas ações e para as quais mantêm suas intencionalidades. Diante disto, fala-se aqui de espaço e não exatamente de localização geográfica em sentido absoluto.

Nestes termos, mais do que os elementos imediatos que compõem a paisagem da Reserva do Paiva, como a praia, a mata e o mangue, na verdade, é a sua posição estratégica no âmbito da RMR que a coloca como um dos espaços de grande valor no período atual. Além disso, são as transformações materiais e simbólicas resultantes das estratégias dos agentes produtores do espaço urbano que conferem caráter especial a essa localização, notadamente as relacionadas com os três agentes que se posicionam como desenvolvedores desse megaprojeto. Portanto, tais elementos naturais se tornam alvo da intencionalidade do capital e são convertidos em atributos que conferem qualidades positivas ao espaço em seu processo de valorização.

Assim, um primeiro elemento para situar o empreendimento Reserva do Paiva refere-se à sua localização estratégica no contexto da RMR. Elucidativas são as palavras do executivo-chefe da Diretoria de Empreendimentos Imobiliários e de Incorporação da OR, a tal respeito. Segundo ele, “[...] dentro só daquele pequeno pedaço territorial, [...] passa a surgir uma demanda imensa por negócios, por serviços, por residências, por hotelaria, e o Paiva está ali no lugar certo, no melhor pedaço de praia, ligando o Recife e Suape. Então, de fato, nós estamos numa situação privilegiada” (Entrevista em 26/09/2013). Não apenas a situação geográfica, mas, sobretudo, as demandas citadas são elementos que tornam tal localização estratégica, na visão dos agentes desenvolvedores.

Com base nisso, o mapa 1, baseado na imagem aérea, mostra com nitidez tal situação geográfica estratégica. Nele, o nome Paiva designa a área onde está sendo erigido o CIRS estudado e, como se observa, está localizada entre espaços já muito urbanizados na direção norte (bairros de Piedade, Candeias e Barra de Jangada), e ao sul (bairro de Itapuama), constituindo praticamente um ponto equidistante entre o CIPS e os bairros nobres do Recife e Jaboatão e o Aeroporto. Esse é sem dúvida um dos fatores mais referidos pelos promotores imobiliários ao apontar as potencialidades e vantagens desse complexo imobiliário.



Mapa 1: Localização estratégica do empreendimento Reserva do Paiva.

Ademais, tal localização estratégica é identificada pelos gestores da Reserva do Paiva como um dos fatores favoráveis à sua viabilidade econômica em longo prazo, tendo em vista a possibilidade de uma demanda crescente por espaços corporativos e residenciais de alto padrão, conferindo a este megaprojeto condições de elevada

competitividade no mercado imobiliário metropolitano. Diante disto, tem sido bastante comum da parte dos promotores imobiliários, incluindo os agentes desenvolvedores, atrelar a perenidade deste empreendimento ao crescimento do CIPS.

A foto 1 apresenta uma visualização aérea da configuração espacial da Praia do Paiva e das principais localidades no seu entorno imediato. Considerando a imagem, observam-se Barra de Jangada, em primeiro plano, Itapuama, Xaréu, Enseada dos Corais, Gaibu e o CIPS, ao fundo. Ainda é possível ter uma noção geral da distribuição espacial da Ilha do Amor, do manguezal e da Reserva de Camaçari e da foz do Rio Jaboatão. Na área exibida, este rio serve de limite dos municípios metropolitanos de Jaboatão dos Guararapes e Cabo de Santo Agostinho. A ocupação urbana do lado de Barra de Jangada, em contraste com o enorme estoque de terra onde ainda prevalece o verde, na Praia do Paiva, dá a exata medida do valor estratégico dessas terras para o mercado, configurando quadro de referência bastante raro no contexto da RMR.



Foto 1: Imagem aérea exibe em primeiro plano a foz do Rio Jaboatão e a Ilha do Amor. As localidades identificadas são citadas neste trabalho. Fonte: CPRH, 2006.

Conforme se nota acima, as feições do relevo de parte dessa área são constituídas por planícies marinhas e flúvio-marinhas, com depósitos de manguê na

parte sujeita à ação das marés, no estuário dos rios Jaboatão e Pirapama⁸. O Estudo de Impacto Ambiental (EIA) do Projeto Modificativo do Loteamento Praia do Paiva (PIRES ADVOGADOS & CONSULTORES, 2005) chama a atenção para a erosão fluvial que ocorre na restinga situada nessa região estuarina, com grau de vulnerabilidade 3⁹. Segundo tal documento, em 1974, a largura da faixa mais estreita media 46 metros e, em 2002, ela havia diminuído ainda mais, com apenas 33 metros. Portanto, procurando-se evitar que essa porção popularmente chamada de Ilha do Amor se torne de fato uma ilha, o EIA recomenda a construção de uma proteção artificial formada por um píer, que serviria também para a instalação da marina, ou seja, o parque náutico da Reserva do Paiva. Trata-se, na verdade, de mais uma forma de aproveitar os elementos naturais para a implantação do complexo imobiliário.

Duas pequenas lagunas merecem destaque na área do CIRS: a Lagoa Encantada, situada próxima do manguezal e da confluência dos rios Pirapama e Jaboatão, e um pequeno corpo d'água localizado no centro da Ilha do Amor. No primeiro caso será construído o Parque da Lagoa, nas margens da Lagoa Encantada, equipamento de uso coletivo que mesmo sem ter suas obras iniciadas já é apresentado pelos corretores como agregador de valor para os dois condomínios residenciais recém-lançados no seu entorno (no caso, o Verano e o Paradiso, analisados adiante).

A vegetação de Mata Atlântica está distribuída principalmente na área dos tabuleiros, formando a citada Reserva de Camaçari, que é uma Reserva de Floresta Urbana (FURB), conforme definição do Sistema Estadual de Unidades de

⁸ Em áreas próximas ao megaprojeto, especialmente na porção oeste, os compartimentos geomorfológicos constituem formas de relevo que variam de terraços de acumulação flúvio-marinha, com altitude variável de 06 a 10 metros, a baixas colinas dissecadas que alcançam oitenta metros de altitude. No que tange à geomorfologia, vale frisar que além dessas formações quaternárias exibidas na foto 1, há áreas de formações terciárias, com predomínio de relevo colinoso associado aos tabuleiros costeiros, nas proximidades da Reserva de Camaçari, com superfícies que estão bastante impactadas pela extração de argilas, areias e cascalhos para a fabricação de porcelana, tijolos e outras matérias-primas para a indústria cerâmica (ALBUQUERQUE, 2007).

⁹ Segundo Madruga Filho (1999), o grau de vulnerabilidade da Praia do Paiva à erosão varia numa escala de 1 a 3. A maior parte se encontra no nível 1, contudo o grau 2 ocorre na área onde há arrecifes, próximo ao Condomínio Vila dos Corais, onde se constata indícios de erosão a partir da exposição das raízes dos coqueiros. Contudo, é na área mais estreita da restinga formada entre o oceano e a foz dos rios Jaboatão e Pirapama onde ocorre maior processo erosivo. (MADRUGA FILHO, José Diniz. **Estudos sedimentológicos morfodinâmicos e hidrodinâmicos na Praia do Paiva, município do Cabo de Santo Agostinho - PE**. 1999. (Mestrado em Geociências). Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 1999, 148f).

Conservação (SEUC)¹⁰. Essa mata é recoberta por diversas associações vegetais, particularmente no que se refere à mata tropical subperenifólia. Segundo Albuquerque (2007), seus poucos remanescentes ainda conservam grande diversidade biológica com espécies típicas dos domínios florestados da Mata Atlântica e da Amazônia, com papel importante na proteção aos mananciais hídricos e na fauna regional.

Em toda a faixa de praia praticamente não há mais vegetação nativa, muitos coqueiros teriam sido plantados como uma estratégia dos proprietários fundiários para configurar uso agrícola do solo e assim desencorajar possíveis ocupações irregulares nos 30 anos que essa área se configurou como reserva de valor (Foto 2). Mantida sob vigilância durante todo esse período, seus proprietários teriam por objetivo impedir o acesso à área de pessoas estranhas.



Foto 2: Plantação de coqueiros na Propriedade Paiva, área de implantação do megaprojeto Reserva do Paiva. Fonte: Adauto Gomes, ago / 2013.

¹⁰ O Art. 20 do SEUC define FURB como “uma área remanescente de ecossistemas com predominância de espécies nativas, localizada no perímetro urbano, constituída por áreas de domínio público ou privado, que, apesar das pressões existentes em seu entorno, ainda detêm atributos ambientais significativos.” O referido instrumento também ressalta que o objetivo desse tipo de unidade de conservação é prestar serviços ambientais às cidades do entorno, tais como: proteção de nascentes e disponibilidade de água, contenção da erosão e enchentes, redução da poluição atmosférica, dentre outros. Em razão disso, preconiza-se a realização de atividades de educação ambiental, recreação e lazer, com o envolvimento da população local. Atento a isto, o projeto da Reserva do Paiva prevê o uso da Reserva de Camaçari para tais fins.

A despeito de os elementos naturais não configurarem o foco desta pesquisa, observa-se que eles constituem valor agregado, já que são colocados como parte dos interesses dos empreendedores. Como dito, trata-se de uma das poucas áreas da faixa litorânea da RMR com grande estoque fundiário ainda disponível para loteamento e nesse contexto os promotores imobiliários se valem das amenidades naturais desse espaço para evocar sua distinção frente a outros fragmentos já intensamente ocupados do espaço litorâneo metropolitano.

2.4 Referencial metodológico e instrumentos de pesquisa

Com base em Bruyne et al. (1991) apud Gomes (2009), um método envolve quatro polos: epistemológico, teórico, morfológico e técnico. No primeiro polo, está em questão a dimensão crítica que julga o caráter científico da produção, tendo por base um modelo de ciência e sua distinção frente ao senso comum. A questão epistemológica funciona como uma espécie de guarda-chuva que envolve os demais polos da pesquisa, e da sua clara compreensão e elucidação depende a clareza dos demais polos. O polo teórico comporta conceitos e princípios que orientam o estudo e interpretação da realidade investigada, enquanto o polo morfológico se remete às regras de estruturação do objeto de investigação. Por fim, o polo técnico compreende os instrumentos de pesquisa referentes à coleta de dados e sua confrontação com o campo teórico adotado.

A clareza metodológica constitui um elemento fundamental para o desenvolvimento da pesquisa científica e, nesse sentido, o método “[...] é a atividade reorganizadora necessária à teoria [...]” (MORIN, 2001, p. 339). Por meio dele o pesquisador faz sua leitura de mundo e por vezes também constitui uma forma de mostrar como se comporta politicamente e busca enxergar a realidade. Assim, as teorias científicas não são eternas e a ciência não constitui um produto neutro e acabado. Ao contrário, elas são permanentemente contestadas e refeitas e é isso que ajuda a renová-las, propiciando ver e ler o mundo, ainda que com os mesmos olhos, nunca com o mesmo olhar. Eis aí um dos papéis indiscutíveis do método.

A propósito dessas observações, nesta seção é discutida inicialmente a questão do método, isto é, o nível de abordagem adotado neste trabalho. Em seguida, é feita uma apreciação acerca do escopo metodológico em que se enquadra a pesquisa e, por fim, identificam-se os procedimentos e técnicas de pesquisa que foram

utilizados. A par dessas considerações, sob o ponto de vista do método, a presente pesquisa trabalha na perspectiva materialista, sob o viés da dialética marxista. Nesse sentido, a compreensão das contradições socioespaciais atinentes à produção e à valorização do espaço, por meio da acumulação capitalista, no recorte territorial da pesquisa, perpassam tanto elementos objetivos quanto subjetivos, que podem ser analisados com ênfase nos preceitos da perspectiva marxista da produção do espaço, segundo a visão dos principais autores que balizam esta tese: Henri Lefebvre, Ana Fani Alessandri Carlos, David Harvey e Wolfgang Fritz Haug.

A representação que evoca um espaço concebido pelos desenvolvedores como supostamente diferente e melhor é confrontada diante do frágil 'diálogo' com o restante da Região Metropolitana. Justamente por não apresentar qualquer possibilidade de uma superação de tantos problemas e mazelas do espaço metropolitano, questiona-se o ideal de vida pública difundido nesse empreendimento. A ideia um 'bairro planejado' como uma espécie de ilha da fantasia no contexto das contradições socioespaciais da RMR é a face 'nua e crua' desse espaço que se propõe único, onde o até o poder público faz concessões em nome desse exclusivismo socioespacial pautado na ideia de uma inclusividade exclusiva. Assim, o CIRS é analisado a partir da perspectiva da teoria crítica reconceituada, a qual, segundo Kincheloe & McLaren apud Denzin & Lincoln (2006), preocupa-se com as ideologias, os discursos e outras dinâmicas sociais que interagem na construção do mundo social.

Para elucidar as contradições socioespaciais do CIRS analisado, tomam-se por base duas noções de Lefebvre (2007), a de espaço concebido e a de espaço imaginado. A primeira é relacionada com as representações do espaço abstrato do plano urbanístico da Reserva do Paiva e a segunda com as representações e simbolismos que envolvem a produção espacial. No primeiro caso, evidencia-se a perspectiva nomotética da Geografia, calcada num plano urbanístico que parte de um espaço pretensamente homogêneo, já que é planejado pelos agentes do capital como se não existissem contradições e o espaço é concebido como uma superfície isotrópica. Associada ao primeiro, no segundo caso, destacam-se os simbolismos forjados a partir de uma construção imagética criada pelo marketing, que igualmente reveste a realidade sob a lógica da mercadoria em seus elementos materiais e simbólicos.

O marketing coloca-se como um instrumento central para a conformação da estética da mercadoria ao induzir ou mesmo criar desejos de consumo, produzindo

uma relação cada vez mais dialética entre valor de uso e valor de troca, contrapondo e aproximando a sensualidade subjetiva do objeto sensual, nos termos discutidos por Haug (1997). Desse modo, foi analisado como ele delimita a clientela-alvo a partir de um discurso habilmente elaborado que, de forma tácita ou explícita, embute noções como sustentabilidade, segurança, prestígio e diferenciação social.

2.4.1 Escopo metodológico da pesquisa

Em consonância com o método regressivo-progressivo, proposto por Henri Lefebvre, o conhecimento deve ser submetido a um movimento em que passado e presente não são analisados numa perspectiva linear, nem tampouco como realidades estanques. Segundo suas palavras, “Um duplo movimento impõe-se ao conhecimento [...]: *regressivo* (do virtual ao atual, do atual ao passado) e *progressivo* (do superado e do *finito* ao movimento que declara esse fim, que anuncia e faz nascer algo novo)” (LEFEBVRE, 1999, p. 33, grifos do autor). Desse modo, as relações que se dão num determinado espaço no contexto presente, implicam em inúmeras temporalidades que nele coexistem.

Portanto, para compreender as transformações que se desenrolam na implantação da Reserva do Paiva, partiu-se da apreciação do seu plano máster, o qual dá uma visão geral desse complexo imobiliário. Porém, considerando-se que o tempo é uma dimensão explicativa das transformações que se desenrolam no espaço, busca-se aqui recuar na história. Isso se justifica porque muito do que se apresenta à primeira vista como inovador e aparentemente se contrapõe ao velho, na verdade não se desvencilha por completo do tempo pretérito. As transformações não significam, nesse caso, uma ruptura total com o passado. No contexto da produção do espaço estudado, transformações e permanências fazem parte de uma mesma realidade, na qual passado e presente, modernização e atraso, continuidade e discontinuidades, são pares dialéticos que expressam as duas faces de uma mesma moeda.

Entende-se, portanto, que o espaço constitui uma categoria histórica e, ao ser produzido pelo trabalho social ao longo do tempo, contém as especificidades do processo histórico. Como bem assinala Martins (2011), numa sociedade como a brasileira, marcada por processos sociais e políticos inconclusos e conservadorismo disfarçado de sua consciência social e política, a recorrência à abordagem metodológica regressivo-progressiva permite evidenciar as contradições que permeiam as transformações do presente, as quais estão imbricadas no passado.

No jogo de temporalidades, os promotores imobiliários se revelam exímios entendedores da dinâmica espaço-temporal, pois, vendo o presente como o futuro de contextos passados, eles buscam evitar os erros e minimizar os riscos de suas decisões sobre a produção do espaço urbano, sempre numa tentativa de se antecipar ao futuro. Isso se dá numa disputa intensa, muitas vezes envolvendo agentes de uma fração do capital e em outros casos, entre agentes de distintas frações e segmentos econômicos.

Nesse sentido, é válido ressaltar que os promotores imobiliários, e, no caso aqui em análise, os agentes desenvolvedores da Reserva do Paiva, fazem todo esse jogo temporal como meio de apreender a dinâmica do presente como possível passado do que deverá ocorrer no futuro, a partir da interrelação do tempo atual com contextos temporais pretéritos. O olhar para o futuro também é competentemente assessorado pelas consultorias que prestam serviços às grandes corporações imobiliárias e, dessa forma, paralelamente ao jogo de distintas escalas espaciais, a produção de um empreendimento imobiliário desse porte envolve essa intrincada correlação temporal.

Com base nisto, por meio de uma análise regressiva, evidenciou-se que apesar de os desenvolvedores apontarem a todo instante esse CIRS como algo absolutamente inovador, ele não se dissocia de contextos pretéritos relacionados a permanências que em certo sentido são reveladoras do que há de mais arcaico na formação social brasileira, como as relações de mando e a persistência das desigualdades socioespaciais.

Nesses termos, passado e presente são vistos como indissociáveis e permeados por práticas e representações que via regra se interrelacionam, pois configuram uma mesma realidade contraditória. O reencontro com o presente, elucidado e explicado, e também revelador de temporalidades e espacialidades distintas e coexistentes, permitiu um olhar crítico-reflexivo em direção ao futuro desse complexo imobiliário em termos socioespaciais.

Ademais, partilha-se da reflexão proposta por Santos (1997b) segundo a qual, à dimensão material das formas espaciais se associam as formas jurídicas e sociais, sem esquecer que essas duas categorias de formas se dão ao longo do tempo. Assim, o espaço configura a empiricização do tempo, ou seja, é por meio dele que o tempo se materializa em formas espaciais presentes na paisagem. As formas jurídicas e sociais, ainda que desprovidas de materialidade, estão igualmente presentes no espaço. Logo,

voltar no tempo é também um meio para conhecer melhor o contexto atual do caso estudado, como forma de balizar a análise com maior nível de segurança.

A estratégia de pesquisa aqui utilizada é a do estudo de caso, o qual “[...] reúne informações tão numerosas e tão detalhadas quanto possível com vistas a apreender a totalidade de uma situação” (BRUYNE et al. apud CHRISTOFFOLI, 2000, p. 25). Gil (1999, p. 72-73) afirma que “O estudo de caso é caracterizado pelo estudo profundo e exaustivo de um ou de poucos objetos, de maneira a permitir o seu conhecimento amplo e detalhado [...]”. O autor em tela ainda destaca que a finalidade de um estudo de caso não é propriamente gerar um conhecimento preciso em termos quantitativos, mas de proporcionar algumas generalizações teóricas por meio de análise qualitativa.

De acordo com Yin (2010), o estudo de caso tem grande aplicação para a análise de fenômenos contemporâneos em que os aspectos relevantes não podem ser manipulados de forma experimental. Neste caso, trata-se de uma estratégia muito aplicada em pesquisas qualitativas, notadamente volvidas para os fenômenos sociais. A esse respeito, ele acrescenta:

O estudo de caso conta com muitas das mesmas técnicas que a pesquisa histórica, mas adiciona duas fontes de evidência geralmente não incluídas no repertório do historiador: observação direta dos eventos sendo estudados e entrevistas das pessoas envolvidas nos eventos (YIN, 2010, p. 32).

De forma distinta de um experimento, que separa deliberadamente o fenômeno de seu contexto, já que este é controlado pelo ambiente de laboratório, no estudo de caso, os limites entre o fenômeno e o seu contexto não são claramente evidentes. Para o autor em contexto, isto torna tal estratégia de pesquisa bastante complexa, ainda que à primeira vista se pareça simples. Assim, o escopo do estudo de caso consiste em ser uma pesquisa empírica que “[...] investiga um fenômeno contemporâneo em profundidade e em seu contexto de vida real [...]”, (YIN, 2010, p. 39), isto é, no processo do acontecer simultâneo. Tal é justamente o que ocorre com a produção do espaço urbano e a governança no CIRS Reserva do Paiva, cujas transformações socioespaciais atreladas à implantação de condomínios residenciais, complexo empresarial de turismo e lazer, dentre outros, estão proeminentemente associadas ao contexto atual, sobretudo a partir de 2007.

Embora os estudos de caso em certo sentido possam ter um caráter bastante específico e contingente, o que dificulta a sua generalização, deve-se, na medida do possível, ultrapassar esse caráter particular, pois, a exemplo do objeto empírico investigado nesta pesquisa e a despeito das suas particularidades, muito do que se

verifica no fenômeno urbano da Praia do Paiva apresenta algumas similaridades com o que ocorre em outras áreas metropolitanas. Isso implica dizer que

O caso é tomado como unidade significativa do todo e, por isso, suficiente tanto para fundamentar um julgamento fidedigno quanto propor uma intervenção. Nesse sentido, o estudo de caso viabiliza apontar tendências e características do fenômeno estudado em outros contextos espaciais, identificando não só as similaridades, como também as diferenças. É considerado também como um marco de referência de complexas condições socioculturais que envolvem uma situação e tanto retrata uma realidade quanto revela a multiplicidade de aspectos globais, presentes em uma dada situação (CHIZZOTTI, 2000, p. 102).

Assim, foram identificados os principais empreendimentos imobiliários no Brasil e no exterior que serviram de referência para a concepção deste megaprojeto. A partir disto, foi possível identificar certas similaridades que ajudaram a vislumbrar a ordem próxima e a distante enquanto expressões da interestelaridade das ações para a realização da Reserva do Paiva e como forma de se compreender com maior veemência a manifestação da inclusividade exclusiva no âmbito da Reserva do Paiva.

Após a coleta dos dados e, principalmente da transcrição do conteúdo das entrevistas (ainda que não exclusivamente delas), com o intuito de dar suporte empírico à investigação, procedeu-se à seleção e tabulação dos mesmos, conforme sugerem Lakatos & Marconi (1993). Nessa primeira etapa, foi feito o exame minucioso dos dados, para evitar informações confusas e distorcidas e, quando necessário, contrastá-los entre si e com alguns dados de outras fontes, como os artefatos, as matérias jornalísticas, o conteúdo dos instrumentos urbanísticos, dentre outros, para atestar sua veracidade ou falsidade.

Cumprida esta etapa da seleção, procedeu-se à tabulação dos dados, dispondo-os em quadros e em tabelas, de modo a verificar as interrelações entre eles. Este passo foi necessário para, de forma mais sistemática, melhor organizar sua distribuição. Trata-se também de um percurso salutar para as etapas seguintes, a da interpretação e explicação. É nestas duas operações que, com base nos objetivos, nas hipóteses e na pergunta central da pesquisa, foi feita a análise final, com vistas a constatar que no processo de produção do espaço da Reserva do Paiva há a criação de raridades urbanas pautadas no exclusivismo socioespacial. Do ponto de vista científico, por si só, a obtenção dos dados não permite extrair conclusões seguras e fidedignas sobre a realidade, é preciso, pois, estabelecer o 'diálogo permanente' entre esses dados e o corpo teórico da tese.

2.4.2 Instrumentos e técnicas de pesquisa utilizados

Para esta investigação foram recorridos a diversos instrumentos de pesquisa como o levantamento e a revisão bibliográfica, os trabalhos de campo para a observação *in loco* da paisagem urbana e a produção de um acervo fotográfico. Durante as visitas de campo também foi coletado material publicitário dos produtos imobiliários e feito o levantamento documental junto aos agentes imobiliários, aos órgãos públicos estaduais e municipais, ao cartório de registro de imóveis, aos centros de pesquisa e levantamentos estatísticos.

Tendo em vista o que Yin (2010) destaca de que uma das forças do estudo de caso é a capacidade de lidar com uma grande variedade de evidências disponíveis por meio de documentos, artefatos, entrevistas e observações, procurou-se coletar o maior número possível de fontes, como documentos oficiais, a exemplo do EIA, os memoriais descritivos dos empreendimentos e a escritura pública de compra e venda lavrada no Cartório do 1º Tabelionato de Registro de Imóveis do Cabo.

Outras fontes se referem a materiais de mídia, a exemplo de notícias de jornais e revistas bem como anúncios relacionados com o empreendimento Reserva do Paiva e o setor imobiliário em geral. Esse material publicitário e jornalístico inclui matérias publicadas na mídia escrita, em blogs, em anúncios da Reserva do Paiva e de outros empreendimentos, além da apreciação do conteúdo de matérias de revistas especializadas nas áreas de Arquitetura e Urbanismo e de Negócios, onde foi possível obter informações muito elucidativas sobre as especificidades do setor residencial de alto padrão e, sempre que possível, fazer o contraponto da realidade estudada com os contextos geográficos e econômicos extralocais.

Do mesmo modo, fez-se o levantamento da legislação urbanística referente ao uso e ocupação do solo, incluindo o Plano Diretor Municipal e as leis especiais que o complementam; além da consulta às anuências dos empreendimentos imobiliários junto à Agência CONDEPE-FIDEM. A coleta de dados censitários do IBGE serviu de apoio para a caracterização sociodemográfica. Contudo, tendo em vista que a área do CIRS integra diferentes setores censitários que não condizem com a essa nova configuração territorial, não foi possível trabalhar com um nível mais detalhado de dados¹¹.

¹¹ Um exemplo disto é que Itapuama e a metade sul do loteamento Praia do Paiva compõem um único setor censitário, não sendo possível saber quais os dados de uma e da outra localidade.

A realização de entrevistas semiestruturadas constituiu uma das principais técnicas utilizadas. Por meio delas, captaram-se estratégias, conceitos e principais ideias-força que dão sentido ao megaprojeto aqui analisado. A entrevista, como técnica privilegiada de comunicação e de investigação da pesquisa social, no dizer de Minayo (2009, p. 64), “[...] tem o objetivo de construir informações pertinentes para um objeto de pesquisa, e abordagem pelo entrevistador, de temas igualmente pertinentes com vistas a este objetivo.” Conforme afirma Chizzotti (2000), as entrevistas permitem captar percepções e análises e esclarecer muitos aspectos ignorados e indicar fatos inexplorados do objeto empírico.

A entrevista semiestruturada, modalidade aqui utilizada, segundo Minayo (2009), combina perguntas fechadas e abertas, e na qual o entrevistado pode discorrer sobre o assunto em questão sem se prender totalmente à indagação formulada. Com isto, o pesquisador tem a oportunidade de obter informações muito interessantes para o seu trabalho, as quais, *a priori*, não constavam no roteiro original. Assim, a lógica ordenada das perguntas não impede o entrevistado de falar de forma espontânea sobre alguns assuntos que lhe venham à mente.

Por outro lado, há o risco de fuga do foco original, cabendo ao pesquisador ficar atento para que a entrevista não se torne uma conversa totalmente informal e sem um direcionamento. Diante destes possíveis percalços, ao mesmo tempo em que os entrevistados falaram à vontade, não se perdeu de vista o roteiro prévio, como guia, mas este nunca foi considerado como o único ‘caminho’ a ser trilhado na entrevista.

Haguette (2010) afirma que a entrevista consiste numa interação social entre duas pessoas e, enquanto técnica de pesquisa, tal processo interativo depende de quatro componentes: o entrevistador; o entrevistado; a situação da entrevista; e o instrumento de captação de dados, envolvendo aí o roteiro da entrevista. Como a realidade não pode ser captada ‘como num espelho’, é importante assumir uma postura relativista, de cunho weberiano, ou seja, de se fazer ‘leituras’ do real. Nesse caso, é preciso distinguir entre informações dadas de caráter meramente subjetivo e aquelas de caráter mais objetivo.

Foi realizado um total de 33 entrevistas, do mês de abril a setembro de 2013, as quais somaram cerca de 20 horas de gravação de áudio. Houve algumas solicitações de entrevista negadas por segmentos empresariais e até mesmo por parte da Secretaria de Estado do Governo (SEGOV). No segmento empresarial, o maior entrave nesse sentido se refere aos grupos empresariais que atuam como terrenistas na Reserva do Paiva, pois um respondeu algumas comunicações que lhes foram

feitas, mas ao final simplesmente não recebeu o pesquisador, enquanto o outro designou um executivo da OR para falar como seu representante, o que ajudou a esclarecer alguns pontos importantes das suas ações no empreendimento.

Procurar investigar as novas tendências junto ao segmento de inteligência das corporações do setor imobiliário era um dos propósitos da realização das entrevistas, mas, em muitos casos, por questões inerentes ao mercado, as empresas pouco se abrem para falar a esse respeito, ainda mais num contexto periférico e de mercado relativamente pequeno como o da RMR.

O quantitativo de entrevistas a pessoas-fonte por categoria profissional ou ramo de atuação está assim distribuído:

- 05 com executivos das empresas desenvolvedoras do megaprojeto, em particular a OR, sendo que um deles também falou em nome de uma das empresas proprietárias da terra;
- 04 junto a representantes da gestão municipal do Cabo, particularmente da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, órgão encarregado pelo planejamento do uso do solo;
- 02 com servidores administrativos do setor de gestão de uso do solo da CONDEPE-FIDEM;
- 01 com representantes da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Pernambuco (ADEMI-PE);
- 06 com profissionais que prestam consultoria na elaboração de estudos técnicos na área urbanística e ambiental e com o presidente do Conselho de Arquitetura e Urbanismo, seção Pernambuco (CAU-PE);
- 04 com corretores de imóveis de empresas que trabalham com a Reserva do Paiva desde o início da comercialização das casas do Condomínio Morada da Península;
- 03 empresários do setor imobiliário (incorporadores e construtores), sendo um com investimento em Barra de Jangada, outro com megaprojeto similar, também no Cabo de Santo Agostinho; e o terceiro investidor em 'bairro planejado', no Município de Goiana;
- 01 com representante do Instituto de Assessoria para o Desenvolvimento Humano (IADH), OSCIP que é responsável pela implantação do Programa de Desenvolvimento Local Sustentável da Reserva do Paiva (PADL), nas áreas do entorno do megaprojeto;

- 03 com representantes da Associação dos Moradores de Gaibu (presidente e tesoureiro);
- 04 com moradores de Itapuama e Gaibu que residem lá há mais de 15 anos;

É válido ressaltar que no corpo deste trabalho nem todos os entrevistados tenham seu conteúdo citado. Mesmo assim, ressalta-se que quase todas as entrevistas foram muito importantes para a elucidação do referencial empírico investigado. Contudo, em alguns casos, o que um entrevistado falou corrobora totalmente com o conteúdo de outros e por isto não foi necessário explicitá-los um a um. Por outro lado, há entrevistas que lograram muito mais conteúdo para ser analisado e por isso têm trechos mais citados.

O roteiro das entrevistas variava de acordo com o papel ou a relação da pessoa-fonte com o objeto da investigação. No caso dos executivos diretamente voltados para a implantação do empreendimento, as perguntas tinham um caráter mais específico sobre essa questão, tais como: os elementos do plano urbanístico; os mecanismos de captação de recursos financeiros para a realização do complexo imobiliário; as formas de financiamento para o cliente final; a identificação de quem é o público-alvo; as possíveis especificidades de cada condomínio lançado; as técnicas de prospecção de vendas; as ideias-força do marketing; a relação com poder público e o funcionamento da gestão condominial da Reserva do Paiva, dentre outros assuntos.

Muito do que foi dito por esses executivos era confrontado nas entrevistas com outras pessoas-fonte, notadamente com os agentes públicos, os empresários, os corretores imobiliários e mesmo com os moradores do entorno e da área do CIRS. Para os líderes comunitários e o representante da OSCIP, as perguntas se referiam às articulações entre a AGRP e as populações do entorno. Para os representantes do poder público, foram feitos questionamentos sobre os trâmites e os ajustes realizados para a aprovação do empreendimento e o papel do Estado na realização do megaprojeto.

3 SITUANDO O COMPLEXO RESERVA DO PAIVA

A cidade é o lugar em que o Mundo se move mais, e os homens também. A copresença ensina aos homens a diferença. Por isso, a cidade é o lugar da educação e da reeducação. Quanto maior a cidade, mais numeroso e significativo o movimento, mais vasta e densa a copresença e também maiores as lições e o aprendizado.

(Milton Santos)

Procurando situar a Reserva do Paiva no contexto socioespacial mais amplo, faz-se inicialmente uma rápida apreciação da dinâmica demográfica da RMR, dando particular ênfase à capital estadual e aos municípios diretamente afetados pela consolidação do CIPS e com relação mais próxima com esse CIRS em estudo. Desse modo, de acordo com Bitoun et al. (2012), há uma tendência atual de espraiamento da mancha urbana em direção à periferia. Isso em grande parte é condicionado pelos novos investimentos econômicos e pelo lançamento de megaprojetos imobiliários, num processo de criação ou expansão de novos espaços periféricos na RMR.

Vale frisar que os municípios de Ipojuca e Cabo de Santo Agostinho sofrem forte impacto demográfico decorrente do CIPS, com um incremento populacional relacionado à implantação de loteamentos residenciais em seus territórios e isto deve aumentar ainda mais em função de novos lançamentos de projetos imobiliários residenciais, tal como se vislumbra aqui no caso da Reserva do Paiva.

No intuito de ampliar esse entendimento, por meio da tabela 1, a seguir, são analisados dados populacionais, referentes a Pernambuco, à RMR, à cidade do Recife e aos três municípios cujos territórios estão mais influenciados pelo CIPS e também têm relação mais próxima com a Reserva do Paiva, ou seja, Cabo de Santo Agostinho, Jaboatão dos Guararapes e Ipojuca. Como este empreendimento imobiliário ainda não gerou grande impacto em termos populacionais, pois ainda apresenta poucos imóveis já habitados, a relação feita aqui é, sobretudo, com o CIPS, devido às dezenas de milhares de empregos que nele são gerados.

Tabela 1- População residente e taxa de crescimento por área político-administrativa

Área político-administrativa	População residente (hab.)			Taxa de crescimento (%)	
	1991	2000	2010	1991 - 2000	2000 - 2010
Pernambuco	7.127.855	7.918.344	8.796.448	11,09	11,09
RMR	2.919.980	3.339.616	3.690.544	14,37	10,51
Recife	1.290.229	1.422.905	1.537.704	10,28	8,07
Cabo de Santo Agostinho	127.036	152.977	185.025	20,42	20,95
Ipojuca	45.424	59.281	80.637	30,51	36,03
Jaboatão dos Guararapes	487.119	581.556	644.620	19,39	10,84
Demais municípios da RMR	951.417	1.105.738	1.242.558	16,22	12,37

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

Os dados mostram que, no período mencionado, o Estado de Pernambuco apresentou taxas de crescimento populacional em torno de 11% de um censo para o outro, enquanto que no mesmo período o Recife teve crescimento de cerca de 10% de 1991 a 2000, e de pouco mais de 8% de 2000 a 2010. O destaque fica com Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca, justamente os dois municípios que abrigam o CIPS e por isto são os que sofrem maior influência direta dele. No Cabo, a taxa de crescimento de cerca de 20% representa praticamente o dobro do crescimento estadual e recifense, ao passo que em Ipojuca, com mais de 30% para o período de 1991 – 2000 e de 36% de 2000 – 2010, o ritmo de crescimento foi de aproximadamente três vezes o da população estadual. Por sua vez, Jaboatão dos Guararapes e os demais municípios da RMR juntos, apresentaram expressivo aumento no primeiro decênio considerado, com cerca de 20% e 16%, respectivamente, tendo apresentado uma taxa menor na década seguinte, de cerca de 10% e 12%, nessa mesma sequência.

Esses números sinalizam claramente a importância assumida pelo CIPS na atual dinâmica metropolitana, sobretudo em relação a estes dois municípios. O enorme contingente de trabalhadores provenientes de outros estados e do interior pernambucano é um dos principais responsáveis por essas altas taxas de crescimento da população do Cabo e de Ipojuca. Caso as perspectivas de implantação de novos

complexos imobiliários para atender a crescente demanda por residências alimentada pelo CIPS se materializem, haverá um crescimento ainda maior da população de ambos os municípios, o que reforça a tendência apontada pelos autores supracitados de crescimento e formação de novas periferias na RMR.

Nesse quadro de referência, nos próximos anos, à medida que novas etapas forem construídas, a Reserva do Paiva deverá contribuir com o crescimento populacional do Município do Cabo de Santo Agostinho, pois há uma previsão de que atinja uma população residente de 40 mil habitantes com a conclusão do empreendimento. Outros 50 mil deverão compor a população flutuante, sejam de trabalhadores ou de turistas. Em termos demográficos, isto tudo acarretará forte impacto não apenas no espaço litorâneo cabense, quanto na RMR como um todo.

Sob um olhar do contexto socioespacial desta metrópole, também é válido destacar que o Recife, com uma forte concentração urbana num território de apenas 219 km², possui densidade demográfica muito elevada, com cerca de 7.000 hab./km². Desse modo, a verticalização se tornou a forma proeminente de crescimento do seu tecido urbano, sobretudo em bairros mais valorizados no mercado imobiliário, como Boa Viagem e Pina, na Zona Sul, e Casa Forte, Espinheiro, Madalena, Graças, dentre outros, na Zona Norte. Empresários atuantes no setor imobiliário afirmam ser isto uma das dificuldades de construir hoje em Recife, pois em alguns bairros o valor do terreno tem um peso muito elevado, o que encarece o produto final.

Não é casual que, diante deste contexto, o capital anuncie megaprojetos imobiliários na RMR, sob a tônica da 'morte' do Recife e com bastante frequência evoque supostas qualidades superiores dessas novas periferias. Este é um dos elementos que dão sustentação às construções discursivas em torno da implantação da Reserva do Paiva sob a lógica da destruição criativa (HARVEY, 1992) desses outros espaços identificados como de alta renda. Assim, com o fito de compreender melhor a produção socioespacial da Reserva do Paiva, é importante não só tentar antever as transformações projetadas para esse espaço, como também recuar no tempo e identificar algumas de suas formas espaciais, sociais e jurídicas.

3.1 Precedentes e heranças da produção do espaço litorâneo cabense

Foi evidenciado que o recorte temporal desta pesquisa compreende o contexto atual, mas que muitas vezes é preciso recuar no tempo para, a partir do processo

histórico, compreender os sistemas de ação que se desenrolam na área de estudo. Eis uma questão de método relevante, por se entender que espaço e tempo são instâncias inseparáveis e essenciais para a análise e compreensão da realidade socioespacial. Se o tempo é uma dimensão fundamental para se compreender os fenômenos espaciais, é igualmente necessário ter em vista que, por meio do espaço, é que se dá a empiricização do tempo e que este adquire materialidade. Enquanto síntese contraditória e indissociável dos sistemas de objetos e sistemas de ações (SANTOS, 1997a), o espaço carrega consigo as temporalidades em que tais sistemas se realizam.

Também é importante considerar a dimensão temporal nos estudos urbanos, dando particular atenção à persistência de algumas formas na paisagem, as quais resultam de contextos temporais pretéritos. Se como diz Lefebvre (2007; 2008) a produção socioespacial nada tem de inocente, as formas contidas na paisagem possuem forte apelo histórico, tanto no que se refere às formas espaciais, quanto ainda às formas imateriais, como as jurídicas e sociais, nos termos antecipados por Milton Santos (1997b). Essa síntese sempre provisória dos sistemas de objetos e de ações que é o espaço se consubstancia ao longo do tempo por meio dessas formas, sendo por isso fundamental levá-las em conta no estudo do fenômeno urbano.

Desse modo, captam-se as transformações atuais na Praia do Paiva, ainda que brevemente, com o propósito de discorrer sobre o processo histórico e, a partir disto, entender melhor por que aquela paisagem se manteve por muito tempo praticamente sem uso, mesmo localizada em área estratégica no litoral da RMR. A forma espacial, materializada numa paisagem coberta por um vasto coqueiral, apenas dá pistas de que certas formas jurídicas e sociais permeiam essa espacialidade tanto quanto ela. O estatuto da propriedade privada como direito assegurado por lei e o poder de mando e o total controle que os proprietários exercem sobre toda essa área, subjazem todo o processo aqui investigado e que por esta razão é oportuno fazer a abordagem histórica para apreender melhor o objeto desta pesquisa.

Em razão disto, tomam-se aqui de empréstimo as noções de *tempos lentos* e de *tempos rápidos*. A propósito, diz o professor Milton Santos (1997a) que essas duas noções devem ser tratadas de forma relativa, ou seja, o caráter de lentidão só se define em relação ao de celeridade e vice-versa, nunca cada um de forma isolada ou absoluta. Além disso, tempos lentos e tempos rápidos designam as distintas temporalidades que se mesclam e por vezes se contradizem na produção do espaço urbano, pois em razão dos distintos agentes sociais e econômicos envolvidos, num

mesmo espaço tanto pode haver temporalidades hegemônicas, quanto hegemônicas, sendo o espaço uma síntese provisória desse jogo dialético.

Um mesmo fragmento espacial pode ter o tempo lento como uma de suas características essenciais e a partir do desenrolar de algum ou de alguns eventos, o tempo célere passa a ser a sua nova marca. O movimento contrário também é possível, pois o processo de produção e de reprodução do espaço nem sempre se dá numa perspectiva de progresso ou crescimento contínuo. Isso quer dizer que os ritmos temporais variam de acordo com os processos que atuam no espaço, em permanente transformação. Nesse caso, falar em dinâmica socioespacial implica justamente ter em vista não só as fases de intensas transformações, senão também os períodos de arrefecimento das mesmas.

Além disso, o comportamento do tempo é condicionado pelo poder de atuação dos agentes espaciais, particularmente do Estado e dos agentes privados hegemônicos. Assim, áreas que outrora estavam sob o efeito dos tempos lentos podem mudar radicalmente e passar a sofrer forte dinâmica transformadora, na esteira das políticas públicas que induzem a iniciativa privada e com isso promovem intensas mudanças na produção e organização do espaço. As recentes transformações do CIPS são um exemplo notório desse processo de alteração radical das temporalidades locais em vista das externalidades deste complexo industrial nas áreas do seu entorno.

Na área de estudo, os tempos lentos e os tempos rápidos se apresentam como importantes dimensões da produção socioespacial e os tempos lentos do período de 1984 a 2007¹², quando as terras do Loteamento Praia do Paiva praticamente ficaram 'esquecidas', embutiam a lógica da especulação imobiliária. Desse modo, a lentidão era parte do próprio jogo hegemônico dos proprietários fundiários, não devendo ser confundida com os tempos lentos em que se inseriam as populações do entorno, conformando um espaço liminar, nos termos abordados por Gomes (2006), cuja lógica à qual se submetia o seu espaço-tempo não era exatamente a dos donos da Propriedade Paiva.

Por outro lado, é interessante notar que, por trás daquela lentidão que aparentemente marcava o tempo e o espaço dessa área durante longos trinta anos, subjazia a lógica puramente capitalista de reservar esta área para o momento mais

¹² Vale ressaltar que, à luz das transformações atuais, os tempos lentos se configuram ainda mais no período anterior a 1984, ano de aprovação do lançamento do loteamento da área.

oportuno, com vistas à implantação de fixos e aceleração dos fluxos. É preciso ainda ressaltar que, mesmo no contexto atual de transformações da área da Praia do Paiva e seu entorno, coexistem tempos lentos e tempos rápidos, na medida em que o tempo das populações pobres dessa área e seu entorno é muito mais lento do que o tempo do capital, habilmente interligado ao meio técnico-científico-informacional (SANTOS, 1997a; 1997b).

Nesse sentido, ainda que portadora de especificidades, as transformações que ocorrem na Praia do Paiva compõem um quadro de referência mais amplo que abarca outras escalas geográficas. É preciso pensar a Reserva do Paiva não simplesmente como 'produto do período atual', mas no intrincado processo histórico da própria produção do espaço metropolitano do Recife como um todo e, dessa forma, faz-se aqui um percurso para evidenciar que esse CIRS é parte do tempo-espaço do Recife.

Considerando a perspectiva teórica adotada por Milton Santos (1997b) de considerar a paisagem como uma espécie de palimpsesto, ou seja, um acúmulo das várias 'camadas' do tempo, é preciso ter em vista que os processos socioespaciais que se desenrolam no espaço litorâneo do Cabo, inclusive os relacionados ao CIRS Reserva do Paiva, estão intimamente relacionados com as suas heranças históricas. Estas, por seu turno, envolvem o que o autor em tela chama de empiricização do tempo e se apresentam como formas espaciais, sociais e jurídicas.

Uma parte dessas formas está materializada no espaço e pode ser facilmente percebida na paisagem, como a persistência da monocultura canavieira, o casario rural e urbano ou ainda as suas ruínas. Em outros casos, ou as formas materiais não subsistiram ao tempo, ou por se tratarem de formas jurídicas e sociais não são observáveis na paisagem. Neste quadro de análise, as marcas do tempo são percebidas por meio de certas relações sociais ainda presentes, registros em documentos históricos ou por meio da história oral, cuja narrativa é elaborada por antigos moradores que, por conhecerem e terem vivenciado o lugar há muito tempo, constituem-se em pessoas-fonte e fornecem importantes indícios para se buscar compreender a história e as práticas sociais que dão sentido ao lugar nos dias atuais.

Os registros históricos disponíveis sobre a ocupação inicial do litoral cabense fazem referência às antigas propriedades rurais. Voltadas para o monocultivo canavieiro, elas conferiam feição eminentemente rural ao Município do Cabo de Santo Agostinho, cujo núcleo urbano central só vai adquirir ares urbanos na segunda metade do século XX. Além disso, os engenhos exerciam papel fundamental na conformação da base fundiária e na estrutura produtiva. Nos fins do século XIX, muitos deles

passaram a constituir usinas, com a incorporação de inovações técnicas na produção açucareira.

As propriedades rurais faziam parte dos engenhos, pois nelas se realizava o monocultivo da cana. Além da Propriedade Paiva, em cujas terras está sendo implantado o CIRS Reserva do Paiva e que pertenciam ao Engenho Camaçari, Felipe (1962) destaca outras propriedades situadas nessa porção litorânea: Santo Agostinho, Suape, Gaibu, Ilha dos Barreiros, Itapuama e Serrana. A propósito, a Propriedade Tapuama, também chamada de Itapuama do Cerco, pertencia a herdeiros da família Vilar e seu loteamento deu origem ao atual bairro de Itapuama, sendo contígua a sul com a Propriedade Paiva. Como se vê, a toponímia das atuais áreas urbanas e localidades que aí surgiram está relacionada com os nomes das propriedades às quais eles pertenciam.

Em alusão ao santo padroeiro da igreja, a Propriedade Paiva também era chamada de São José do Paiva. Conforme consta na escritura pública de compra e venda, lavrada em 3 de setembro de 1956, nas notas do Cartório do 1.º Ofício do Município do Cabo (1956), as terras da Propriedade Paiva pertenciam a membros da família Carneiro Leão¹³, tendo sido vendida por 6 milhões de cruzeiros. Essas terras foram adquiridas pela empresa imobiliária Terrenos e Construções S.A., sediada no Engenho São João, bairro da Várzea, no Recife, pertencente à família Brennand. Hoje em dia, essas terras são propriedade de duas empresas de membros dessa mesma família, conforme consta no Estatuto da AGRP: Terrenos e Construções S.A., do Grupo Cornélio Brennand; e Terrenos e Construções RG Ltda., pertencente ao Grupo Ricardo Brennand.

Buscando extrair rendas fundiárias a partir da conversão das terras rurais em urbanas, o Loteamento Praia do Paiva foi concebido nos fins da década de 1970 e aprovado em 1984. Segundo o seu memorial descritivo há outra parte da propriedade que perfaz 86 hectares de terras localizados a oeste, pertencente à empresa Indústria de Azulejos S.A., a qual integrava o antigo Engenho Camaçari e que atualmente também pertence a membros da família Brennand (TERRENOS E CONSTRUÇÕES, 1982)¹⁴.

¹³ Segundo a escritura, os outorgantes vendedores foram a senhora Aurora de Dezembro Carneiro Leão, viúva; Paulo Antônio Carneiro Leão e sua esposa Maria dos Anjos Carneiro Leão; e Maria de Santana Carneiro Leitão e o seu marido, José Ponciano Pinto Leitão.

¹⁴ É muito provável que em meio ao espírito especulativo que marca a ação dos promotores imobiliários, essa parte residual da propriedade que não integra a Reserva do Paiva seja alvo

No tocante à produção do espaço da Propriedade Paiva, até em razão da sua fraca ocupação ao longo do tempo, muito pouco dessas heranças se apresentam na paisagem como algo material e visível, porém, sem dúvida, se fazem presentes enquanto formas jurídicas e sociais. A história sobre as comunidades que habitavam a localidade da Praia do Paiva é relativamente obscura, na medida em que

Faltam registros históricos oficiais. Sabe-se que existia ali um grande engenho, onde residiam várias famílias. Muitas destas sobreviviam da atividade pesqueira, no Rio Jaboatão, nos mangues da redondeza ou, ainda, no mar-de-fora ou mar-de-dentro (antes ou depois dos arrecifes). No fim dos anos 70 e início dos anos 80, a família Brennand, mediante pagamento de indenizações, desapropriou as famílias nativas, dentre elas pescadores, e a área foi utilizada para uma plantação de coqueiros, que permanecem nos espaços ainda não ocupados (CASTELLAN et al., 2013, p. 241).

Ainda conforme os autores supracitados, os moradores, sendo a maioria de pescadores nativos, teriam saído dessa área e se instalaram em Ponte dos Carvalhos, área urbana do Cabo de Santo Agostinho. Os poucos que ficaram, mais do que nunca, tiveram que se ajustar ao poder exercido pelos proprietários da terra. Nesse sentido, em decorrência das relações de mando e da presença de uma cerca que impunha uma barreira física aos mais audaciosos que ousassem ultrapassá-la, prevalece a ideia corrente entre os vizinhos moradores de Itapuama, sobretudo os mais antigos, de que aquelas terras configuravam (e ainda configuram) o lugar do outro, e lhe é estranho no seu cotidiano, cujo acesso bastante restrito e sob o olhar permanente de vigilantes, impunha a noção de obediência e medo dos seus proprietários.

Assim, no que há de mais moderno em termos de concepção de projeto urbanístico e do modelo de governança do empreendimento, as transformações que atualmente se processam na Reserva do Paiva se realizam sob a égide do que há de mais tradicional e arcaico da nossa sociedade, como os ares de fidalguia comumente atrelados a famílias importantes, desejosas em manter no sobrenome a sua marca de poder e de prestígio social. Assim, a produção capitalista desse espaço em análise, por tudo isso, revela certo caráter de resíduo feudal no papel e importância dos proprietários fundiários, mesmo que tal semelhança fique apenas por aí, pois como tem sido dito, trata-se do *mainstream* no atual contexto de produção imobiliária da RMR, nos elementos mais avançados do capitalismo.

de novo empreendimento, possivelmente potencializada pela valorização gerada com a consolidação desse CIRS.

Considera-se válido ainda ressaltar que desde que foi adquirida em 1956, a Propriedade Paiva praticamente não sofreu grandes alterações no seu espaço, exceto a plantação do coqueiral e a construção de edificações de alguns membros da família proprietária (Foto 3) e dos poucos moradores que adquiriram lotes durante o período de comercialização, a partir de 1984, e que lá se instalaram. Fora isto, o contexto de permanência prevaleceu muito mais do que o de transformação socioespacial, ainda que sob o ponto de vista dialético, a realidade sempre esteja em transformação. O imenso monocultivo de coqueiros, plantado numa enorme faixa de seis quilômetros de praia, provavelmente serviu de álibi para preservar a terra de eventuais invasões e induzir um suposto uso produtivo.



Foto 3: Imagem aérea exibindo trecho das terras da Propriedade Paiva antes do início da implantação da Reserva do Paiva. Como se nota, havia poucas edificações na área antes. Fonte: CPRH, 2006.

Por trás da aparente monotonia e tranquilidade evocadas pela espacialidade das terras da Propriedade Paiva, há um conjunto de intencionalidades que só agora se tornam mais evidentes, com as ações de implantação do CIRS Reserva do Paiva. Com o fito de ressaltar tal especificidade da Praia do Paiva, ressalta-se que fenômeno semelhante se processou nas terras vizinhas ao sul, na localidade de Porto de Galinhas, no Município de Ipojuca, porém, diferentemente do Paiva, não houve tal controle monopolístico da propriedade fundiária, pois houve um uso do espaço por diferentes famílias proprietárias das terras.

Segundo Mendonça et al. (2004), Porto de Galinhas já constituía espaço de veraneio desde o século XIX para essas famílias, as quais se dirigiam para suas casas à beira mar depois do período de moagem da cana. Mas, foi só na década de 1970 que foram feitos os primeiros loteamentos e isso teria sido um primeiro impulso no sentido de transformar tal área em espaço de vilegiatura marítima para as classes de maior poder aquisitivo do Recife e a partir dos anos 1990 se inserir no turismo nacional e internacional.

No contexto histórico da produção desse espaço, é preciso frisar que as capelas eram um componente essencial da paisagem rural e geralmente faziam parte dos engenhos. Integrante da antiga Propriedade Paiva, a igreja de São José do Paiva (Foto 4) resistiu às intempéries e diante das recentes transformações nessa área, se torna um dos equipamentos de uso coletivo da Reserva do Paiva. Enquanto objeto espacial integrado a este complexo imobiliário, ela é incorporada ao movimento de sociometabolização do capital e entra no processo de valorização desse espaço.



Foto 4: Igreja de São José do Paiva como remanescente da Propriedade Paiva. Fonte: Iconografia Cabo de Santo Agostinho: Pernambuco / Brasil. Disponível em: <<http://www.cabo.pe.gov.br/historia.asp>>. Acesso em 20 fev / 2014.

Por outro lado, restam apenas algumas ruínas da outra igreja localizada nessas imediações. Trata-se da igreja de São Gonçalo do Amarante, popularmente chamada de São Gonçalo da Paiva, localizada em terras do antigo Engenho Camaçari. De acordo com Felipe (1962), já no início do século XX, dessa igreja só existiam ruínas completamente circundadas e recobertas pela vegetação. Portanto, na área atual correspondente às praias de Itapuama e Paiva essas duas igrejas compunham um dos

elementos da organização do espaço e integravam o cotidiano da população nos engenhos em que estavam inseridas.

Não obstante tudo isto remonte a tempos distantes e a contextos distintos, são elementos que pelo peso de suas heranças, deixam marcas que expressam formas espaciais, sociais e jurídicas na atual produção do espaço do litoral cabense e metropolitano sul. Esse breve percurso feito aqui teve o intento de trazer à tona algumas 'camadas' do tempo, procurando justamente evidenciar que os tempos lentos de outrora são a base para a compreensão, ao menos em parte, do movimento célere do tempo presente no processo de produção e de valorização socioespacial. É ainda um dos elementos explicativos do caráter de raridade, habilmente explorado pelos promotores imobiliários para obterem ganhos com a produção do espaço e suas respectivas transformações urbanas no presente.

3.2 Características socioespaciais e urbanísticas do Complexo Reserva do Paiva

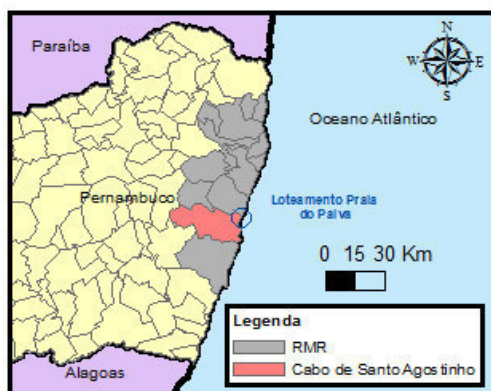
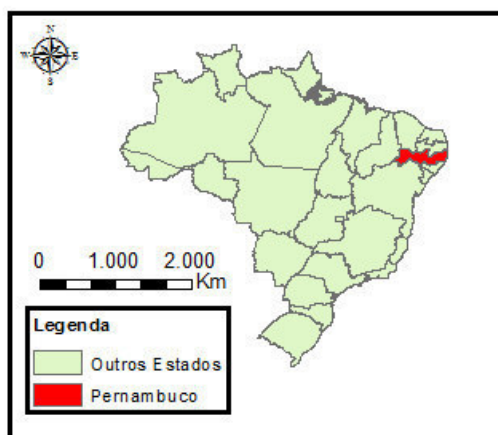
Esta seção apresenta os elementos que expressam empiricamente o CIRS Reserva do Paiva. Nele, são analisadas as modalidades de uso do solo e evidenciada a concepção urbanística com suas principais contradições socioespaciais. De acordo com o discurso de diretores da Reserva do Paiva, o seu plano urbanístico tem como princípios os valores da sustentabilidade, sofisticação, exclusividade, responsabilidade social e contínua valorização do produto. Na prática, tudo isto se traduz no exclusivismo socioespacial aqui analisado criticamente. A partir do apelo que tais palavras suscitam, é possível reconhecer elementos problematizados ao longo deste trabalho, à luz de um arcabouço teórico que coloca o espaço como arena privilegiada do processo de acumulação urbana, permeado por diversas contradições.

O CIRS Reserva do Paiva abrange 526 hectares distribuídos ao longo da faixa costeira norte do Município do Cabo de Santo Agostinho, na RMR, separando-se do bairro de Barra de Jangada, no Município de Jaboatão dos Guararapes, pela desembocadura do complexo formado pela confluência dos rios Jaboatão e Pirapama.

No mapa 2, a seguir, uma das peculiaridades da localização desse CIRS refere-se ao fato de praticamente se encontrar 'ilhado' em relação a outros loteamentos e bairros da RMR. Assim, observa-se que além da presença do Oceano Atlântico ao longo de toda a direção leste, a parte oeste se limita ora com águas

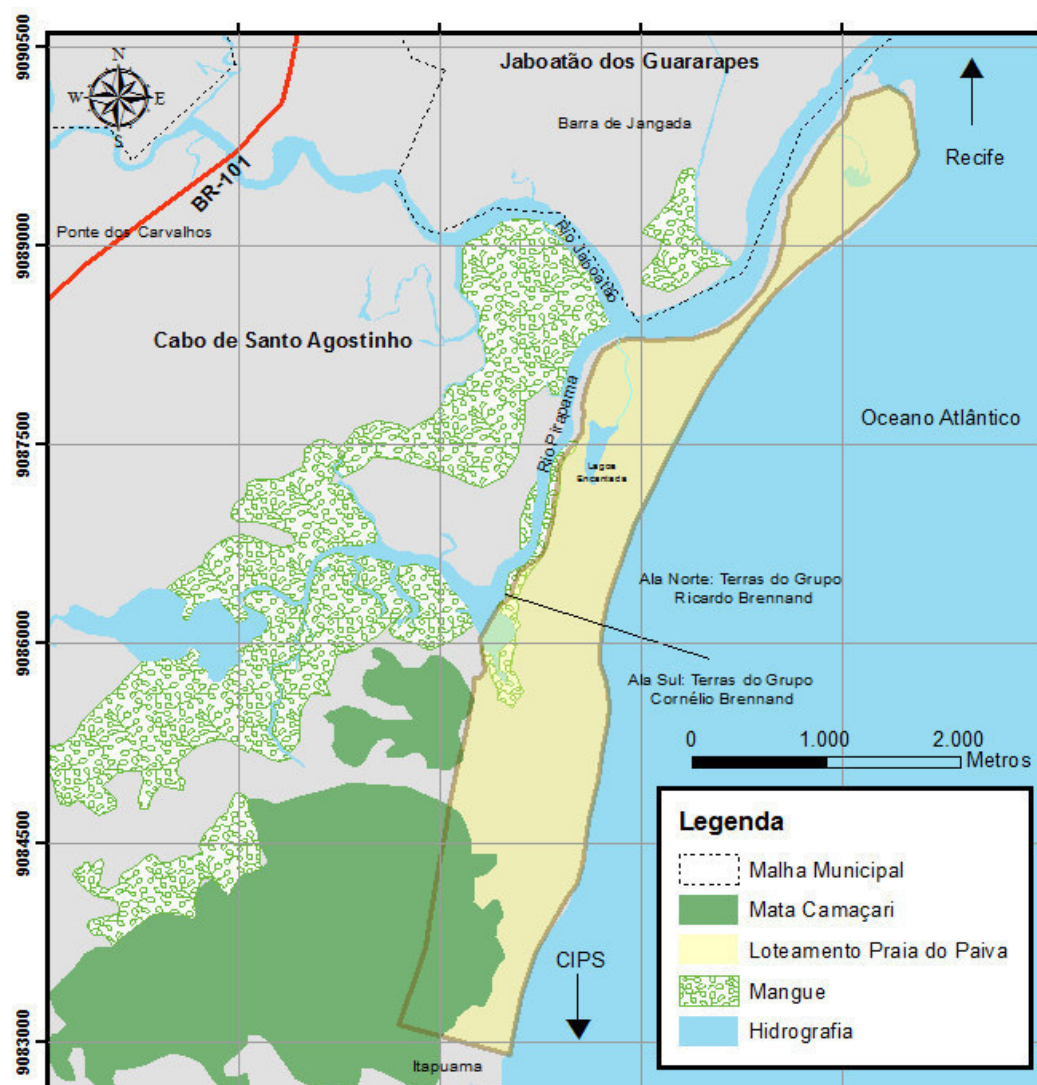
fluviais e o manguezal e com a Reserva de Camaçari, fragmento da Mata Atlântica que abrange um trecho no sudoeste do loteamento. Parte das terras ocupadas pela mata é de propriedade da família Brennand e segundo o EIA desse complexo imobiliário, poderá ser explorada para fins de educação ambiental envolvendo os seus próprios moradores e os dos bairros vizinhos do entorno sul.

Situadas em área relativamente distante do eixo viário formado pela BR 101, que interliga as áreas urbanas do Recife e Jaboatão com Ponte dos Carvalhos e o Centro da cidade do Cabo de Santo Agostinho, essas terras podem ser separadas em Ala Norte, pertencente ao Grupo Ricardo Brennand, e Ala Sul, do Grupo Cornélio Brennand. Ao longo de décadas, elas configuraram uma reserva de valor que só com a implantação da Reserva do Paiva, efetivamente, está sendo integrada aos núcleos urbanizados da RMR.



INFORMAÇÕES TÉCNICAS
 Sistema Geodésico de Referência: SIRGAS2000
 Sistema de Projeção: UTM - Zona 25 Sul
 Fonte: Malha Municipal - IBGE/2010

Mapa 2: Mapa de localização da área de estudo.



Vale ressaltar que as amenidades constituídas pela praia, a mata e o mangue, são apresentadas pelos agentes imobiliários como se fizessem parte de uma natureza intocada. Eles vendem a ideia de que a Reserva do Paiva não promoverá alterações na qualidade ambiental desses recursos naturais e desfrutar desse quadro de escassez seria uma condição única de privilégio e de sofisticação. Fica em evidência o fato de que as amenidades naturais contribuem para agregar valor ao espaço (HENRIQUE, 2009).

Até maio de 2014, a Reserva do Paiva contava com 15 empreendimentos lançados¹⁵, incluindo a sede da AGRP e desconsiderando o *stand* de vendas, que é um espaço temporário e não receberá novo uso no futuro. Três empreendimentos já tiveram suas obras totalmente concluídas e entregues: o complexo viário e os condomínios residenciais Morada da Península e Vila dos Corais. Os empreendimentos-âncora servirão de base para atrair investidores e propiciar a valorização do megaprojeto como um todo, oferecendo atividades de comércio e serviços para quem lá morar ou trabalhar.

As âncoras compreendem os seguintes empreendimentos: centro empresarial multiuso; centro de compras (*open mall*); dois hotéis (com as bandeiras Sheraton e Four Seasons); centro de gastronomia e lazer (Empório Gourmet); marina; supermercado e escola. Estão previstos para serem entregues em 2014 o complexo corporativo Novo Mundo Empresarial, o centro de compras, o Sheraton Reserva do Paiva Hotel & Convention Center e o Empório Gourmet. O supermercado, a escola e o Parque do Paiva, têm suas obras iniciadas neste ano e deverão funcionar no ano seguinte.

Predomina de forma recorrente a afirmativa de entrevistados de que esse CIRS já configuraria uma nova referência para a produção imobiliária de alto padrão em Pernambuco. Alegam que seu público-alvo constitui uma 'clientela de exceção', em termos de rendimentos, pois é formada pelos segmentos AA e AAA¹⁶. Isso,

¹⁵ São eles: Condomínio Morada da Península, Complexo Via Parque, edifício-sede da AGRP, Condomínio Vila dos Corais, Novo Mundo Empresarial, *Open Mall*, Empório Gourmet, Hotel Sheraton, condomínios Terraço Laguna, Varanda do Parque, Jardim do Mar, Verano e Paradiso, além do Parque do Paiva e do Parque da Lagoa.

¹⁶ O mercado trabalha com distintas classes de renda. A classe 'A' possui renda familiar mensal superior a 20 salários mínimos; a classe 'B', entre 10 e 20 salários mínimos; a classe 'C', entre 4 e 10 salários mínimos; a classe 'D', entre 2 e 4 salários mínimos; e a classe 'E', com renda mensal inferior a 2 salários mínimos. (GUIMARÃES, 2007, apud SANTANA, 2013). No caso da Reserva do Paiva, a renda familiar mensal necessária para a aquisição de um imóvel do mais alto padrão fica em torno de 110 salários mínimos, logo bem acima dessa classificação mencionada. Para efeito didático e considerando o que tanto a OR quanto as corretoras

logicamente, implica numa qualidade de infraestrutura e serviços urbanos igualmente de alto padrão. A principal mudança é o fato de oferecer um novo espaço de moradia fora de Boa Viagem e seu entorno e com muito mais exclusividade para os segmentos de classe de renda alta.

Este empreendimento abrange uma superfície total de 526 hectares, dos quais 330 compreendem as áreas edificáveis. Os 196 hectares restantes correspondem aos espaços destinados ao uso institucional, sistema viário e áreas verdes. Considerando esses números, as áreas destinadas à edificação perfazem pouco mais de 62% da superfície do loteamento, portanto, atende a exigência da Lei Federal nº 6.766/79 (BRASIL, 1979)¹⁷, a qual dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e estabelece que ao menos 35% da área de um loteamento tenham como destino a implantação das vias, equipamentos comunitários e áreas verdes.

Embora não divulguem que empreendimentos comporão as novas etapas a serem lançadas, a implantação da Reserva do Paiva está projetada para ocorrer até 2042, ao longo de 25 etapas¹⁸. De acordo com projeção da AGRP, a partir de 2014, este CIRS passará a ter considerável aumento da população residente. Desta forma, conforme exhibe a figura 1, estima-se que alcance cerca de 40 mil pessoas quando o megaprojeto estiver totalmente implantado, tendo outros 50 mil de população flutuante formada tanto por trabalhadores que lá atuarão, quanto por moradores de segunda residência.

informaram sobre a renda necessária para a compra de imóveis na Reserva do Paiva, considera-se aqui como segmento AA a faixa de até 50 salários mínimos, e AAA, superior a 110 salários mínimos, conforme padrão genérico adotado pelas corretoras que vendem imóveis deste megaprojeto.

¹⁷ Esta lei sofreu algumas alterações pela Lei Federal nº 9.785/99, a exemplo das considerações referentes à infraestrutura urbana básica.

¹⁸ Isto é apenas uma previsão, pois dependerá da própria dinâmica do mercado. Informação disponível em: <<http://www.odebrechtonline.com.br/edicaoonline/2013/12/14/do-tamanho-da-paz/>>. Acesso em: 27-05-2014.

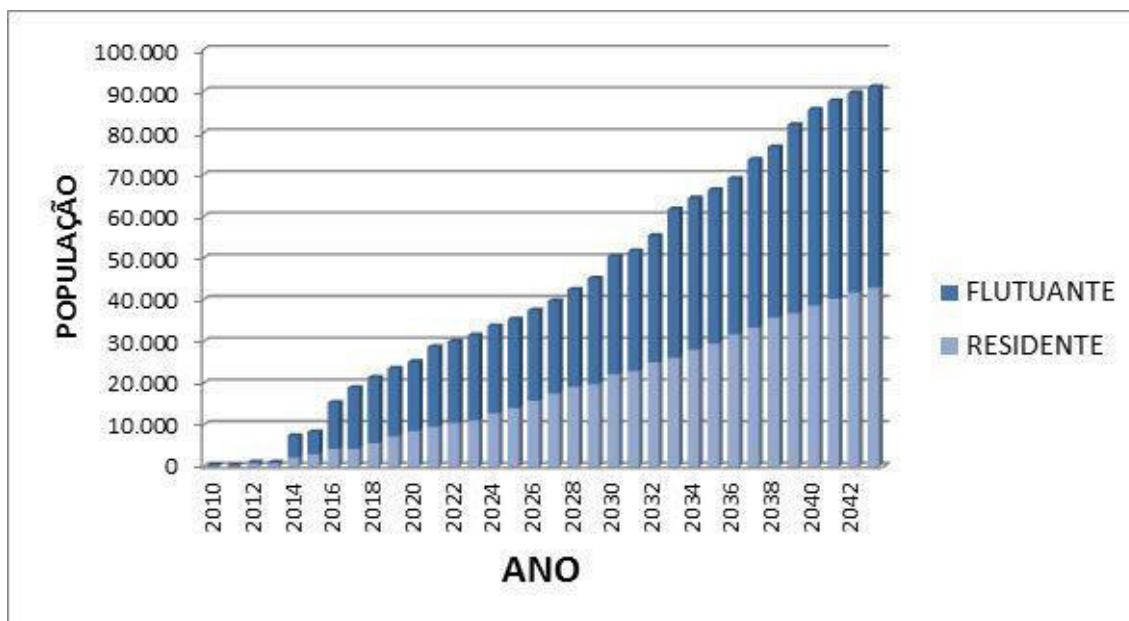


Figura1: Estimativa de população residente e flutuante da Reserva do Paiva.

Fonte: Planejamento Estratégico da Reserva do Paiva. (Gentilmente cedido pela AGRP).

Caso esses números se confirmem, sem dúvida, a Reserva do Paiva constituirá uma nova centralidade urbana no espaço litorâneo da RMR, o que implicará em grande demanda por infraestrutura e serviços urbanos, daí que, segundo os desenvolvedores, cada passo dado tem sido devidamente planejado.

A elaboração do plano máster desse megaprojeto ficou a cargo do escritório De Fournier & Associados, comandado pelo arquiteto Michel De Fournier, profissional de prestígio internacional, com escritórios nas cidades de Rio de Janeiro e São Paulo. Dentre os diversos projetos assinados por ele, vale destacar o plano de urbanismo do CIRS Jurerê Internacional, da cidade de Florianópolis (SC)¹⁹, o Porto Olímpico e o late Clube do Rio de Janeiro.

A partir do plano máster é possível identificar quais são as principais características do loteamento, quanto à distribuição das quadras e dos lotes segundo a tipologia de uso do solo, ao sistema viário, a áreas verdes, escolas, supermercados, dentre outros equipamentos-âncora. Do ponto de vista do incorporador imobiliário, esse documento também serve de diretriz para a ocupação futura de uma área, já que sua elaboração exige fazer um diagnóstico das possibilidades de uso do terreno, bem

¹⁹ Este complexo imobiliário é uma das referências para a concepção da Reserva do Paiva, conforme explicitado adiante.

como o exame atento da legislação pertinente e o cruzamento com possíveis planos governamentais para a área e seu entorno²⁰.

No caso da Reserva do Paiva, o plano máster sofreu alteração antes mesmo de ser lançado oficialmente, tendo em vista a mudança de concepção inicial de complexo voltado para o turismo de confinamento, que tinha como público-alvo o turista europeu, para a concepção atual de um CIRS. Neste caso, embora não tenha deixado de lado o uso turístico, passou a se ancorar muito mais na função residencial de alto padrão, associada à presença de equipamentos de comércio e de serviços, como forma de estabelecer uma nova centralidade urbana. A figura 2, a seguir, mostra a concepção geral do referido plano, com o desenho urbano deste complexo imobiliário e a distribuição espacial dos seus principais empreendimentos. Como se observa, não é casual que além de mencionar os principais equipamentos, duas setas sinalizem a direção do Recife e de Suape.

²⁰ Embora esteja sujeito a frequentes modificações e não tenha força legal, ainda assim, o plano máster constitui um instrumento importante, pois constitui um projeto conceitual que organiza o território e apresenta o desenho urbano do empreendimento imobiliário.

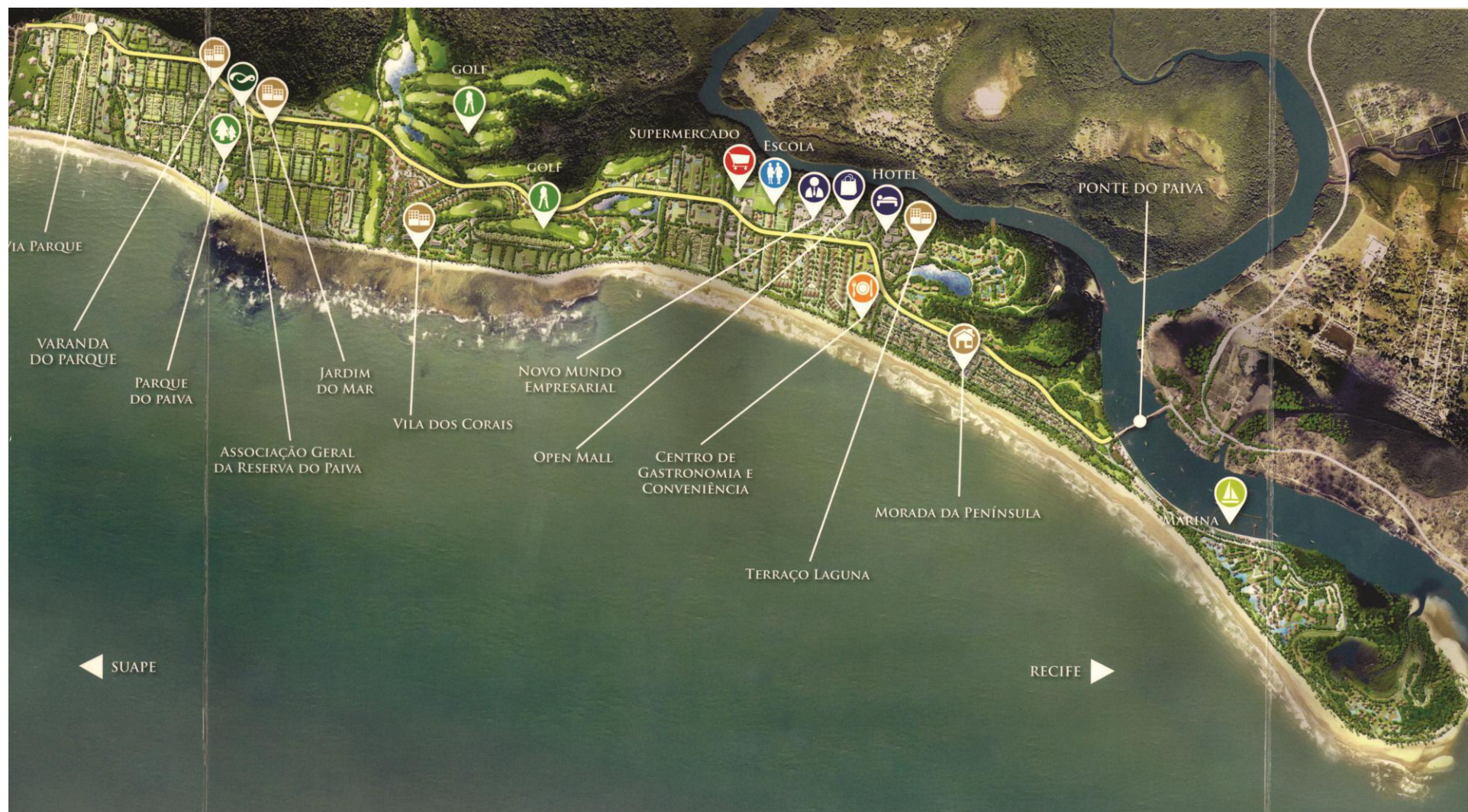


Figura 2: Esboço da planta do CIRS Reserva do Paiva com base no seu plano máster. Fonte: Odebrecht Realizações Imobiliárias.

Como se nota acima, o plano máster também configura um meio de mostrar o espaço concebido, dando ênfase, às linhas de força do megaprojeto imobiliário, como as áreas verdes, os equipamentos-âncora, o sistema viário e as características do sítio urbano e a consequente exploração das amenidades da natureza local.

Atualmente, a consultoria anglo-americana Aecom presta serviço à OR com vistas a reatualizar o plano máster do megaprojeto em análise, conforme as novas tendências do urbanismo seguidas na Europa e nos Estados Unidos. Neste sentido, a partir das recomendações feitas por este escritório é que os desenvolvedores têm decidido por uma diversificação dos tipos de empreendimentos residenciais, além de serem mesclados com equipamentos-âncora que, na visão dessa consultoria, deverá conferir maior sentido de vida de bairro à Reserva do Paiva.

Na visão do executivo-chefe da Diretoria de Empreendimentos Imobiliários e da Diretoria de Incorporação Imobiliária da OR,

É interessante pegar uma empresa que olhe de fora [...]. Fiquem atentos, porque na Austrália está acontecendo isso, em Londres têm esses bons exemplos [...], ou seja, eles têm uma cabeça global e a gente pega essa cabeça global e [cria] uma visão local, somando essas duas questões. (Entrevista em 26-09-2014).

Tais palavras evidenciam que as transformações em curso na produção do espaço da Reserva do Paiva envolvem uma interesclaridade das ações. Desse modo, se de um lado a produção espacial resulta do movimento do local para o global, por outro, ele também deriva do movimento contrário. Liderada pela OR, a cadeia de decisões dos três agentes desenvolvedores exibe alto grau de maturidade de suas ações, com a contratação de consultorias especializadas, cujos olhares vão muito além da perspectiva da escala local, mas ao mesmo tempo não a perdem de vista.

Na primeira fase foi contratado o escritório Pires Advogados & Consultores, com sede em Recife, para a elaboração do EIA e desse modo viabilizar o licenciamento ambiental do megaprojeto. Outra consultoria com intervenção no empreendimento é a dinamarquesa DHI, voltada para a questão ambiental na Reserva do Paiva, como o monitoramento das águas. O propósito é transformar a natureza primeiramente num atrativo do empreendimento, e se possível também num ativo, na medida em que a preocupação com o meio ambiente agrega valor ao negócio. Trata-se da perspectiva da modernização ecológica, que procura tirar proveito da questão ambiental ao invés de enxergá-la como o ônus (HARVEY, 1996b; ESCOBAR, 1996; COSTA, 2006).

A atuação dessas consultorias evidencia um complexo jogo de escalas, em que há a atuação de agentes locais e extralocais. À luz dos propósitos do empreendimento, a atuação desses escritórios estrangeiros possibilita que o megaprojeto seja concebido a partir das novas tendências e exigências vislumbradas nas áreas centrais do capitalismo. Por outro lado, o recurso a escritórios locais também é algo necessário, pois são eles que fazem as devidas adaptações às especificidades locais, seja em relação ao ordenamento jurídico, seja de elementos da cultura e do mercado local, que uma empresa europeia dificilmente compreende em suas minúcias.

O projeto urbanístico da Reserva do Paiva contempla duas macromodalidades de uso do solo: as áreas privadas, constituídas por quadras e lotes residenciais, e as áreas públicas, constituídas por áreas verdes, sistema viário e áreas institucionais. As áreas privadas são subdivididas em 05 modalidades de uso do solo: residencial unifamiliar, misto, comércio e serviços, uso específico e lote de terceiros. Estes últimos correspondem aos lotes remanescentes da primeira fase do loteamento, quando do seu lançamento original em 1984, os quais pertencem a membros da família Brennand ou a proprietários outros que os adquiriram e não os venderam de volta aos proprietários anteriores, por ocasião da decisão de interromper o processo de vendas, conforme já mencionado.

Numa primeira apreciação, é possível observar que as quadras e lotes se distribuem ao longo de quase toda a extensão do megaprojeto, embora determinadas áreas, por suas características especiais, não vislumbram qualquer uso. Tal é o caso da área constituída pelo complexo estuarino e do manguezal. Este último, por determinação da CPRH, durante o processo de licenciamento, teve que ficar preservado, já que a proposta inicial dos desenvolvedores era a de aterrar parte do mangue para inserir pista de *Cooper, spa* e marina (BLOG DE JAMILDO, 03-03-2007). Ainda assim, a área que circunda a Lagoa Encantada, localizada no entorno do manguezal junto à confluência dos rios Pirapama e Jaboatão, será aproveitada para a instalação de um parque público, que deverá se chamar Parque da Lagoa.

Na área denominada Ilha do Amor, localizada na parte mais ao norte da Praia do Paiva, junto à foz do Rio Jaboatão, está prevista a implantação do complexo náutico. Um trecho deverá ser usado para loteamento, ao passo que o restante da área, marcada pela presença de uma laguna, também sofre restrição ambiental. Na verdade, mesmo que seja só uma parte desta área, é muito questionável que a CPRH a tenha liberado para loteamento, por se tratar de um ambiente muito vulnerável do

ponto de vista das suas condições naturais. Por sua vez, aproveitando-se as amenidades da natureza na área localizada nas proximidades da Reserva de Camaçari, será implantado o campo de golfe de 18 buracos, o qual foi concebido pelo escritório australiano de Greg Norman, considerado 'grife' neste segmento.

A observação atenta da planta do plano máster mostra que a parte mais ao sul do loteamento, justamente na faixa contígua ao bairro de Itapuama, ao menos até então não se prevê implantação de condomínios residenciais e sequer há alguma integração viária entre a Reserva do Paiva e a vizinha Itapuama. Nesta área, nas margens da Via Parque há a presença de edificações da primeira etapa do loteamento. Porém, fora tais edificações, que na verdade são anteriores ao atual empreendimento, o predomínio de um espaço não edificado e sem continuidade do traçado das ruas com as do bairro de Itapuama expressa com muita veemência a não intencionalidade de integração com o entorno.

Assim, com base em Lefebvre (2007; 2008), o empreendimento contribui para a segregação socioespacial e de certo modo induz a um descolamento da Reserva do Paiva frente à vizinhança pobre, o que se traduz numa clara intenção de evitar que haja articulação das ruas da Reserva do Paiva com as do seu bairro contíguo. A despeito da tônica do discurso do desenvolvimento local sustentável para os vizinhos pobres, fica evidente que promover a separação e a segregação ainda é a prática dominante. Verifica-se que as transformações que marcam a atual produção desse espaço não rompem com algumas permanências relativas à separação desta área frente aos vizinhos.

Considerando agora as áreas com maior nível de aproveitamento construtivo, a planta do plano máster mostra que as quadras residenciais se distribuem nas direções norte e sul, para atender igualmente os interesses dos dois grupos terrenistas. As terras da metade sul pertencem ao Grupo Cornélio Brennand e as da metade norte, ao Grupo Ricardo Brennand, logo os lançamentos se alternam entre essas duas direções.

Vale frisar também que em todo o loteamento as quadras com frente d'água, isto é, à beira da praia ou próximo dela, são eminentemente de uso residencial. Implica dizer que, como a função residencial passou a ser o 'carro-chefe' do empreendimento, ante o redimensionamento do projeto que o transformou no atual escopo de um CIRS, nada mais lógico que os imóveis residenciais sejam construídos nesta localização privilegiada do complexo imobiliário e, sempre que possível, eles possibilitem vista para o mar e a consequente majoração dos preços. A exploração da

natureza é cada vez mais um importante ingrediente de valorização (SANTANA, 1999; HENRIQUE, 2009; BARBOSA, 2012).

Em contrapartida, a maior parte dos equipamentos-âncora está distribuída ao longo ou próximos da Via Parque, até como forma de propiciar uma maior atratividade para quem passa por esta via e se sinta atraído para acessar os espaços de comércio e serviços. Há nisso a intencionalidade em constituir uma centralidade urbana neste complexo imobiliário, ampliando as possibilidades de extração de rendas fundiárias por parte dos terrenistas que serão os donos da maior parte dos empreendimentos-âncora.

Com o intuito de analisar detidamente as informações referentes ao desenho urbano desse empreendimento, o quadro 1, a seguir, apresenta o tamanho de cada uma dessas modalidades de uso do solo do CIRS Reserva do Paiva, tanto em relação aos dados percentuais referentes à área total, quanto às suas respectivas áreas em valores absolutos. O exame desses dados permite verificar que o percentual de cada macromodalidade de uso do solo segue as exigências da Lei Federal nº 6.766/79 (BRASIL, 1979), que disciplina o parcelamento do solo urbano, pois as áreas privativas perfazem 62,11% (o máximo é de 65%) e as áreas públicas correspondem aos 37,89% restantes (o mínimo é de 35%). A julgar inicialmente por esses dados, não há grande disparidade dos números da Reserva do Paiva frente aos outros loteamentos em geral.

Quadro 1- Modalidades de uso do solo e demonstrativo das áreas do parcelamento do Loteamento Praia do Paiva

Macromodalidades de uso do solo	Subdivisões do uso do solo	Modalidades específicas de uso do solo e subtotais	Demonstrativo das Áreas	
			Em relação à área total (%)	Área de cada modalidade (m ²)
Áreas privadas	59 quadras e 354 lotes	Res. Unifamiliar	3,08	162.249,49
		Misto	52,44	2.759.920,82
		Comércio e serviços	2,74	144.296,30
		Uso específico	0,45	23.874,79
		Lote de terceiros	3,39	178.496,00
		Subtotal	62,11	3.268.837,40
Áreas públicas	Áreas verdes	Ramblas e canteiros	1,58	83.210,24
		Mata	0,91	47.743,32
		Reserva de Camaçari	5,83	307.169,13
		Mangue	15,74	828.129,06
		Subtotal	24,06	1.266.251,75
	Sistema viário	Via Parque	4,04	212.564,40
		Vias locais e faixas de passagem	4,37	229.567,10
		Subtotal	8,41	442.131,50
	Áreas institucionais	Praças, lazer esportivo e área verde contemplativa	4,16	219.175,84
	Lagoa Encantada	—	1,26	66.536,51
	—	Subtotal áreas públicas	37,89	1.994.095,60
Total da área do loteamento	—	—	100,00	5.262.933,00

Fonte: Memorial descritivo do Loteamento Praia do Paiva.

É importante ressaltar que esses dados correspondem à alteração nº 01 feita no projeto modificativo que foi anuenciado em junho de 2007 pela Agência CONDEPE-FIDEM e aprovado em novembro daquele mesmo ano pela Prefeitura Municipal do Cabo. Esta alteração data de março de 2013 e significou um ajuste do desenho urbano para que o CIRS aqui estudado pudesse receber a implantação de mais um

equipamento hoteleiro de alto padrão – o Four Seasons Reserva do Paiva. Os dados aqui apresentados revelam, assim, uma pequena alteração da malha urbana do projeto modificativo deste loteamento, aprovado em 2007, de modo que não há mudança da área total do empreendimento, bem como das modalidades de uso do solo que ele comporta, ainda que tenham sido alterados os parâmetros urbanísticos.

No que se refere às áreas privadas, o Loteamento Praia do Paiva teve redução de 61 para 59 quadras, que, juntas, contêm 354 lotes. Nesta alteração foram feitos pequenos ajustes no loteamento, com a alteração do desenho de três quadras, bem como a mudança da localização dessas quadras dentro do próprio polígono alterado, não obstante com manutenção da área. Informam os desenvolvedores do empreendimento que este tipo de ajuste poderá ocorrer sempre que for oportuno para algum novo investimento que inicialmente não estava previsto no plano máster e que para tal seja necessário readaptar o desenho urbano.

Desta forma, como bem afirmou o Diretor de Empreendimentos Imobiliários e de Incorporação da OR, o plano máster não deve ser visto como algo rígido para o destino do empreendimento, mas tão somente um macrodesenho do loteamento, com suas possíveis áreas de expansão e respectivos usos do solo. Trata-se, dessa forma, da formatação do espaço concebido para o megaprojeto e aponta as macrodiretrizes a serem adotadas na gestão do destino da Reserva do Paiva. Portanto, em última instância, é a demanda do mercado e a consequente viabilidade econômica que ditam cada passo a ser dado no empreendimento.

É preciso ressaltar que a flexibilidade do plano máster está diretamente ligada à própria flexibilidade do capitalismo no período atual. Daí que, como é analisado no capítulo 6, no município do Cabo de Santo Agostinho, os zoneamentos se tornam instrumentos cada vez mais flexíveis, em que as ditas Zonas Especiais são criadas para atender os interesses das grandes empresas que investem no solo urbano municipal. Ademais, ao longo deste trabalho faz-se a ressalva para o fato de que a produção do espaço urbano na atual fase da acumulação flexível, mediada por megaprojetos imobiliários, prescinde, cada vez mais, da apreciação de um distinto jogo de escalas geográficas, particularmente a local, a nacional e a global.

No que concerne aos usos do solo das áreas privadas da Reserva do Paiva, citados no quadro acima, o uso residencial unifamiliar constituirá a menor parte das residências, pois ele compreende apenas 3,08% da área total do empreendimento ou 162.249 metros quadrados, o que corresponde, principalmente, ao Condomínio Morada da Península. Enquanto isso, mais da metade das residências (52,44%)

comporá o uso misto, perfazendo cerca de 2,8 milhões de metros quadrados. Por sua vez, o uso voltado para equipamentos de comércio e serviços corresponde a 2,7% do total da área do loteamento, ou pouco mais de 144 mil metros quadrados. Completando o quadro das áreas privadas, há ainda o uso específico e os lotes de terceiros, os quais se referem a 0,45% e 3,39%, respectivamente, da área total do empreendimento.

A segunda macromodalidade de uso do solo, neste caso, as áreas públicas, subdivide-se em componentes do loteamento que têm uso coletivo, sendo dois deles essencialmente públicos, no sentido de serem recursos naturais que configuram bens de uso comum, como o fragmento da Mata Atlântica e do Manguezal. Os demais integram as áreas de uso coletivo, devidamente criadas no âmbito do projeto urbanístico, como o sistema viário e os equipamentos comunitários, como parques e canteiros. Considerando tanto os espaços artificiais de uso comum quanto os fragmentos de ecossistemas, as áreas verdes estão subdivididas nas seguintes modalidades: ramblas, canteiros, mata, Reserva de Camaçari e mangue.

As ramblas foram projetadas como parques lineares que farão o acesso dos condomínios com as vias públicas do complexo. O uso deste termo de larga tradição na língua espanhola é mais uma tentativa de por meio do marketing propor supostas especificidades da Reserva do Paiva. Na prática, as ramblas nada mais são do que calçadas largas e arborizadas cujo traçado está distribuído perpendicularmente à Via Parque e à linha de praia e, interligando-as, deverão funcionar como parte essencial do passeio público que prioriza o pedestre. Este é um dado bastante positivo do projeto, pois de certa forma cria espaços com canteiros arborizados que favorecem o passeio a pé, como forma de estimular a circulação dos moradores e, por consequência, a vida de bairro. Porém, se isto realmente vai ser apropriado desta forma, é algo a ser verificado após a sua implantação.

Segundo o discurso de seus idealizadores, ao longo das ramblas serão plantadas espécies da vegetação nativa, como forma de propiciar uma imagem mais próxima da natureza que lá existia antes do empreendimento. O propósito seria valorizar os componentes da vegetação nativa local, evitando ao máximo a artificialidade comum a outros projetos paisagísticos. Embora pareça repetitivo, chama-se novamente a atenção para a incorporação da natureza como um ativo, ainda que, não se trate neste caso de uma natureza 'natural', ou uma natureza primeira, mas sim, uma natureza artificializada.

É muito comum no discurso dos agentes desenvolvedores a referência ao fato de que a Reserva do Paiva seria um espaço aberto e neste sentido primária pela permeabilidade espacial, isto é, seu desenho urbano possibilitaria uma maior integração das áreas privativas dos condomínios com o espaço público. Porém, isto é muito contraditório quando se observa a perspectiva urbanística no Condomínio Morada da Península, que está separado da Via Parque por um muro alto e, nitidamente, constitui enclave fortificado (CALDEIRA, 2000). Nos novos condomínios residenciais já lançados, que são todos multifamiliares, minimizou-se tal tipo de constrangimento, mas, ainda assim, é óbvio que quando se fala em permeabilidade com o espaço público em empreendimentos deste porte e com tal finalidade, isto precisa ser bastante relativizado, devido ao caráter restritivo do uso e apropriação das áreas de uso coletivo deste tipo de empreendimento.

Além disso, como referido acima, não há no espaço da Reserva do Paiva uma proposta de integração com as áreas vizinhas, nem Itapuama e tampouco com Barra de Jangada que tem o rio Jaboatão como espécie de barreira que o separa do CIRS. Este parece ser um dos maiores problemas apresentados neste megaprojeto, pois está bastante evidente o não desejo de integração da Reserva do Paiva com os seus vizinhos, ainda que no discurso os seus desenvolvedores advoguem justamente o contrário. Nesse sentido, não obstante a modernização se faça presente e crie novos espaços que carregam consigo vários signos de inovação, constata-se que a RMR continua a ser regida pela lógica da diferenciação entre a 'casa grande e a senzala'.

Uma questão que precisaria ser definitivamente incorporada pelos promotores imobiliários e pelo poder público, que aprova esse tipo de espaço pretensamente homogêneo, é que enquanto os espaços concebidos 'para os ricos' negarem a possibilidade de uma cidade mais diversa e plural, em que ricos e pobres desfrutam do mesmo espaço no seu cotidiano, não se avançará na busca de construção de uma cidade mais inclusiva.

Em relação ao mangue e à FURB Reserva de Camaçari, já referidos no capítulo introdutório, fazem parte dos biomas brasileiros dos Manguezais e da Mata Atlântica e como tais são protegidos legalmente. Ademais, a área de mangue que atinge o perímetro do Loteamento Reserva do Paiva integra a Área de Proteção Ambiental dos Rios Pirapama e Jaboatão, conforme a Lei Estadual nº 9931/86 (PERNAMBUCO, 1986), e por isto consta no Cadastro de Áreas Comprometidas com Intervenções (CACI), da CONDEPE-FIDEM, juntamente com a unidade de conservação acima referida. A apropriação simbólica dessas amenidades naturais

torna-as importantes atributos de valor, e não por acaso se divulga a ideia de que elas seriam uma extensão 'natural' do CIRS Reserva do Paiva.

O quadro 1 também mostra que o sistema viário é formado pela Via Parque e pelas vias locais e faixas de passagem, as quais, perfazem, respectivamente, 4,04% e 4,37% da área total do loteamento. A Via Parque possui 26 metros de largura, em média, e liga o bairro de Barra de Jangada, a norte, ao de Itapuama, a sul. O plano urbanístico ainda contempla vias coletoras secundárias com 03 faixas de rolamento, refúgio e baias para estacionamento. Há também as vias locais com duas faixas de rolamento. Em todas essas vias, o plano prevê a construção de calçadas para pedestres com dimensão de 30% de largura da via e meio fio com linha d'água. Embora a concepção atual do plano urbanístico preveja essas vias na parte interna do loteamento, algumas delas, no entanto, chegam até a Via Parque, seguindo o traçado da primeira fase do loteamento, onde existem lotes de terceiros.

Ainda em relação à Via Parque, a mesma possui as seguintes características estruturais: 04 faixas de rolamento com 3,4 metros cada; canteiro central com 2,0 metros para passagem da infraestrutura (dutos e cabos soterrados); passeio para pedestre com 2,10 metros junto a um canteiro igualmente de 2,10 metros, perfazendo 4,20 metros de largura; ciclovia com 2,50 metros apenas a leste via; e declividade que varia entre 0,55 a 3,82%, no sentido longitudinal. Esses dados técnicos apontam um planejamento amadurado desse complexo viário.

Também é mostrado no quadro 1 que as áreas institucionais compreenderão praças, lazer esportivo e área verde contemplativa. Segundo o plano urbanístico, o seu principal componente será o Parque do Paiva (Fig. 3), cujo projeto foi desenvolvido pela consultoria anglo-americana Aecom, em parceria com o escritório do arquiteto brasileiro Benedito Abbud. Este equipamento conta com uma área de 41.900 metros quadrados que se estendem da praia à Via Parque, situado entre os condomínios Varanda do Parque e Jardim do Mar.



Figura 3: Ilustração de como deverá ser o Parque do Paiva, localizado entre os condomínios Varanda do Parque, à esquerda, e Jardim do Mar, à direita, todos em fase de construção. Fonte: Odebrecht Realizações Imobiliárias.

Dessa forma, fica claro que a inclusão de espaços comuns, como o Parque do Paiva e das ramblas, são contribuições dessa consultoria, o que representa certo confronto com a visão de separação que, como discutido acima, ainda permanece no espaço concebido da Reserva do Paiva.

Para uma breve reflexão do exposto acima, chama-se a atenção para a interescalaridade das ações na produção do espaço da Reserva do Paiva. Assim, não dá para interpretar a espacialidade deste CIRS unicamente pelo ângulo local, mas, da mesma forma, não se pode vê-lo apenas pelo ângulo dos agentes e da cultura local. Este empreendimento exprime, ao mesmo tempo e de forma contraditória, o global e o local, não havendo nisto visão hierárquica que qualifique um nível escalar melhor ou pior do que o outro. Este traço ambíguo é, sem dúvida, um caráter marcante da realização da Reserva do Paiva, pois de forma simultânea está 'fincada' no solo da RMR, mas também traduz um pouco das tendências urbanísticas de lugares distantes.

Portanto, nesse complexo jogo de escalas, a Reserva do Paiva é um misto do global e do local, e sua espacialidade tanto confunde quanto ajuda a compreender as transformações que ocorrem no espaço metropolitano. Entre o próximo e o distante, há opacidade e ofuscamento que dificultam ver a realidade com múltiplas facetas, já

que são portadoras dos interesses contraditórios dos vários agentes que participam da sua realização. Eis o espaço como instância social cada vez mais desafiadora e inestimável para o entendimento do que ocorre à nossa volta.

Consoante com as características apresentadas, muitos empresários do setor imobiliário ressaltam os diferenciais desse empreendimento. Na visão de um dos diretores da Construtora e Incorporadora Rio Ave, que atua há 45 anos no mercado do Recife produzindo edifícios corporativos e residenciais de alto padrão, a Reserva do Paiva apresenta certas peculiaridades que não podem ser negligenciadas. Ou seja,

Ela parte de um diferencial que é a própria dimensão dela, que é enorme para o desenvolvimento imobiliário. Tem o diferencial de ter uma 'frente de mar' muito grande, então isto pode ser entendido como um diferencial do projeto. Tem o diferencial de estar no [...] meio da Região Metropolitana e Suape. Diferencial de uma área que é planejada. As infraestruturas do Paiva estão sendo desenvolvidas em função do desenvolvimento imobiliário e foram planejadas pra isso, então isso acaba gerando um diferencial. E o posicionamento do mercado deles também é um diferencial. É um posicionamento que busca o mercado de alto padrão, que busca um diferencial, inclusive em relação ao entorno. (Entrevista em 30/08/2013).

Nestes termos, a Reserva do Paiva é claramente colocada como raridade e os próprios agentes do setor imobiliário reconhecem que este empreendimento configura algo completamente distinto do que há atualmente no contexto do Recife e sua área metropolitana. Desse modo, compartilhando desta mesma percepção, o Coordenador de Operações da AGRP tece as seguintes considerações sobre este megaprojeto:

Hoje, em nível de Pernambuco, a Reserva do Paiva passa a ser um empreendimento diferenciado. Estão muito em moda os bairros planejados, mas a gente não vê nenhum do porte da Reserva do Paiva e que abrace tantos assuntos que são extremamente importantes. A questão do meio ambiente, da sustentabilidade, o acompanhamento correto das edificações, que têm um padrão diferenciado do que a gente vê aí nos demais municípios. A gente tem um nível de espaçamento diferenciado, altura reduzida, justamente buscando garantir o bem estar, por se tratar de uma área de reserva, e cumprir de fato com a proposta que foi elaborada. (Entrevista em 27/08/2013).

Na verdade, o perfil deste CIRS, bastante aludido positivamente pelos executivos da OR, corretores e outros representantes do setor imobiliário local, foi concebido a partir das experiências de alguns empreendimentos nacionais e internacionais. Os megaprojetos nacionais são o Riviera de São Lourenço, localizado no Município de Bertioga, no litoral norte paulista; o Jurerê Internacional, em Florianópolis (SC); e o Quinta da Baroneza, condomínio de campo implantado na área

da antiga Fazenda da Boroneza²¹, localizado na região do Vale do Paraíba, entre os municípios de Itatiba (SP) e Bragança Paulista (SP). Os internacionais são: Quinta do Lago e Vale do Lobo, ambos localizados no Algarve, no litoral sul de Portugal; o Zimbabwe Coast Resort, na África do Sul; e o Four Seasons Peninsula Papagayo, na Costa Rica. A implantação da Reserva do Paiva envolve um complexo jogo interescalar já no âmbito da sua própria concepção.

Dentre todos estes empreendimentos, conforme afirmaram os diretores da OR entrevistados, o que mais serviu de referência para a concepção da Reserva do Paiva foi a Riviera de São Lourenço, pois se trata de um típico CIRS, cuja experiência de implantação está bastante consolidada, tendo início em 1979 e durante o período de veraneio sua população alcança 45 mil habitantes. Segundo Martins (2007), este CIRS atingiu, em 2005, 50% das obras previstas no plano máster, o que indica que empreendimentos dessa magnitude exigem um prazo de décadas para serem efetivamente concluídos. Isto porque os agentes capitalistas produtores do espaço lançam cada nova etapa sempre em consonância com certas estratégias de mercado explicitadas adiante²². O longo prazo é parte inerente a este ramo de negócio.

Tendo em vista que serviu de referência, é oportuno fazer algumas observações a respeito da implantação e gestão do CIRS Riviera de São Lourenço. Ou seja, a proprietária da terra, a corporação denominada Praias Paulistas, atua como terrenista (vendedora dos terrenos) e a Sobloco Construção S.A. é a única incorporadora responsável pela concepção e construção das obras, o mesmo modelo que está sendo adotado pelos grupos Ricardo Brennand e Cornélio Brennand, com a contratação da OR para a implantação da Reserva do Paiva.

Nesse modelo de parceria e governança, a incorporadora tem a atribuição de elaborar todo o plano urbanístico e é também a única construtora que atua no empreendimento. Isto envolve ainda a criação da associação geral, chamada de Associação dos Amigos da Riviera de São Lourenço (AARSL), que é uma entidade de direito privado responsável por toda a fiscalização e gestão do megaprojeto, imprimindo um sistema inovador de gestão condominial.

²¹ Com 'z', como se grafava na sua forma arcaica, conservado na grafia da marca do empreendimento como artifício do marketing para conferir ares de fidalguia e de tradição ao empreendimento.

²² Adiante, na análise do caso da Reserva do Paiva, destacam-se fatores do mercado apontados pelos promotores imobiliários sobre a necessidade de se fazer um empreendimento deste porte ao longo de um prazo bem dilatado.

Esta associação funciona como uma espécie de subprefeitura, passando pelo seu crivo assuntos que em geral são prerrogativas exclusivas do poder público, como o controle urbano, tanto no que se refere às normas atinentes ao uso do solo, quanto ao direito de construir. Da mesma maneira que ocorre na Riviera de São Lourenço, no CIRS aqui analisado, é função também da associação geral zelar pela manutenção das áreas comuns, a limpeza e o monitoramento dos fluxos de pessoas para fins de segurança. Ou seja, ela fiscaliza as posturas para as edificações e o uso do espaço público.

Esta concepção de gestão condominial também está na base da governança do CIRS Jurerê Internacional, que desta forma apresenta semelhanças com a Riviera de São Lourenço, e como já foi dito, igualmente serviu de referência para a Reserva do Paiva. Como exemplo disto, cita-se a atuação da Associação de Proprietários e Moradores do Jurerê Internacional (AJIN), bem como as parcerias que envolvem a política de segurança, o monitoramento ambiental na faixa de praia e a presença de uma unidade de conservação conjugada ao complexo imobiliário, que é usada para o exercício de práticas de educação socioambiental.

Por outro lado, também há algumas diferenças. No Jurerê, a incorporadora responsável, a Habitasul, atua principalmente como terrenista e não goza do direito de exclusividade para construir as edificações. Esta diferença é parte do conjunto das estratégias definidas em cada negócio, a depender do entendimento firmado em contrato. Na Reserva do Paiva, divergindo do formato adotado no Jurerê, vigora o modelo vigente na Riviera, o que impõe certo caráter monopolístico da produção do espaço urbano, tendo em vista a alta concentração de poder e papéis sobre uma só incorporadora que também atua como construtora.

O empreendimento Quinta da Baroneza, por sua vez, se diferencia por ser um condomínio de campo essencialmente voltado para a prática da vilegiatura e para o turismo alternativo, cujos serviços oferecidos envolvem clube de golfe, vila hípica, trilhas e ciclovias arborizadas, conforme informa seu portal na internet. As formas de uso e gestão desses equipamentos, bem como as estratégias de mercado servem de referência para as ações desenvolvidas na Reserva do Paiva.

A Quinta do Lago e o Vale do Lobo, por sua vez, qualificam-se como complexos imobiliários de primeira e segunda residência. Sem dúvida, a sua principal referência para a Reserva do Paiva são as diferenças e semelhanças enquanto complexos localizados fora do país, em área com nítidas diferenças socioculturais e de mercado, mas que até certo ponto também é o que há na Europa mais próximo (não

iguais) de nossas características de praias tropicais, em se tratando do imobiliário turístico do sul da Península Ibérica.

Entre os diferenciais, no Vale do Lobo, por exemplo, há um programa de parceria chamado Clube dos Proprietários que oferece descontos aos sócios para o uso dos serviços de *resort* e para os que possuem imóveis ainda o pacote *Home First*, pelo qual pagamento de contas, limpeza e serviços domésticos, manutenção de jardins e piscina, renovação e decoração da propriedade, seguro e vigilância e arrendamento da propriedade, deixam de ser preocupação dos moradores que se associam. Como a concepção do Vale do Lago é a de um complexo turístico, tais serviços oferecem comodidade especialmente para os que possuem segunda residência.

Outros dois empreendimentos mencionados compõem grandes complexos do segmento imobiliário turístico²³. Trata-se dos megaprojetos da Costa Rica e da África do Sul que serviram de base muito mais sob o olhar da implantação do imobiliário turístico e da gestão dessa atividade por meio do turismo de confinamento em *resorts*. Porém, com a mudança do foco principal da Reserva do Paiva, de produção de segunda residência com fins de vilegiatura marítima para a produção de primeira ou mesmo segunda residência direcionada para a clientela local, esses dois megaprojetos deixaram de ser tão estratégicos para a concepção, como ainda o são a Riviera de São Lourenço e o Jurerê Internacional.

Segundo afirma um dos gestores da Reserva do Paiva, é importante buscar captar distintos contextos práticos, princípios e experiências que deram certo para o mercado com o propósito de definir conteúdos e conceitos a serem adotados. Não se trata de copiar experiências para replicá-las em contexto socioespacial tão distinto, mas identificar as novas tendências e as possibilidades de as implantarem fazendo os devidos ajustes. Como disse o executivo-chefe da Diretoria de Empreendimentos e de Incorporação Imobiliária, “[...] porque sempre tem um aspecto da tropicalização de tudo que existe, porém agregando alguns componentes de fora, mais modernos, que eventualmente nós não temos por aqui” (Entrevista em 26/09/2013). Num megaprojeto do porte da Reserva do Paiva, esse olhar para experiências outras se coloca como algo bastante estratégico e igualmente necessário do ponto de vista do mercado.

²³ A propósito, em parceria com o mesmo empreendedor do Peninsula Papagayo, o Four Seasons, o Grupo Cornélio Brennand implantará um hotel desta rede na Reserva do Paiva, conforme é discutido adiante.

Mais do que simplesmente construir um complexo imobiliário com distintos usos e funções, na Reserva do Paiva, há a clara preocupação de diferenciar esses novos produtos em termos de conteúdo e dos conceitos adotados localmente. Isto significa que procuram agregar ao empreendimento um conjunto de valores e práticas ‘compatíveis com os novos imperativos do nosso tempo’, como afirmam seus desenvolvedores, a exemplo da incorporação do discurso e de práticas socioambientais, ou ainda envolver-se com projetos de responsabilidade social.

A sustentabilidade e a baixa ocupação e a convivência de diferentes usos do solo numa mesma área são apontados como supostas características do empreendimento. A propósito disto, Martins (2007, p. 75) ressalta que a “[...] Riviera de São Lourenço visa baixas densidades de ocupação, com o uso da alternância dos padrões de densidade ocupacional, além da preservação das áreas verdes e de lazer”. Não é algo fortuito que este seja também um dos pontos destacados no projeto da Reserva do Paiva, muito embora, como é apresentado adiante, houve o aumento do gabarito num setor do empreendimento, ainda que a taxa mínima de solo natural seja de 30%, portanto com um baixo adensamento se comparado com outras áreas nobres do espaço metropolitano.

É comum o uso de noções de sentido genérico ou vago, como ‘pilares’ ou ‘valores do empreendimento’. De forma implícita ou explícita, tais termos são usados para traduzir a concepção e, portanto, os conceitos que embasam e orientam urbanisticamente os empreendimentos imobiliários. O espaço é produzido como uma raridade, pois seu planejamento e produção envolvem a incorporação de alguns ‘conceitos’ e ‘valores’ ainda não vislumbrados no restante da cidade e isto funciona como um mecanismo de diferenciação frente a outros espaços congêneres.

Não é de hoje que os megaprojetos imobiliários vêm sendo produzidos, ou ao menos evocados pelos promotores imobiliários, como raridades, no afã de vender o novo e o diferente. Contudo, no que toca à Reserva do Paiva, trata-se de uma raridade que malgrado contenha o novo em termos de interescalearidade das ações e estas atreladas à governança urbana e ambiental, isto não significa que o velho esteja definitivamente superado²⁴. Sob esse ponto de vista, a raridade não é algo dado gratuitamente, como que pela natureza, mas algo construído pela própria lógica do mercado, ou seja, o exclusivismo socioespacial, e, portanto, carrega consigo o lado

²⁴ Essa discussão é aprofundada no capítulo 7, o qual trata da governança urbana e ambiental da Reserva do Paiva e aponta a dualidade em termos do par dialético moderno e arcaico, que acompanha este CIRS.

perverso da busca de diferenciação *pela* homogeneização. Ser raro, neste caso, é ser o máximo possível exclusivo e manter o tom de exclusividade aos patamares mais elevados das faixas de rendimento no contexto da RMR. Em certo sentido, é reafirmar a trocabilidade do espaço enquanto mercadoria.

Ante o exposto neste capítulo, a concepção de espaço que preside o plano urbanístico da Reserva do Paiva é, essencialmente, a de espaço abstrato, nos termos discutidos por Lefebvre (2007). O plano fez do espaço social lá existente *tabula rasa*, sem considerar, por exemplo, o contexto mais amplo do seu entorno, como é o caso principal de Barra de Jangada, ao norte, e menos ainda dos moradores posseiros da Propriedade Paiva. Visto como uma superfície isotrópica, esse espaço está sendo produzido a partir de um implante de próteses que, no plano do vivido, pouco se comunicam com o restante do espaço metropolitano.

4 PRODUÇÃO DO ESPAÇO COMO PRODUÇÃO DE VALOR NO SETOR IMOBILIÁRIO

Ora, é evidente, agora, que o espaço é político. O espaço não é um objeto científico descartado pela ideologia ou pela política; ele sempre foi político e estratégico.

(Henri Lefebvre)

Neste capítulo é feita uma discussão teórica sobre a produção social do espaço e sua correlação com a produção de valor no contexto do setor imobiliário. Busca-se contemplar elementos teóricos fundamentais para compreender como o espaço é cada vez mais transformado numa mercadoria estratégica no processo de acumulação. À luz desse fenômeno, discute-se sobre a perspectiva relacional entre o valor de uso e valor de troca, com vistas a compreender esta indissociabilidade no contexto empírico da investigação.

Em seguida, aborda-se o papel do setor imobiliário no processo de reprodução do capital por meio da atuação dos agentes produtores do espaço urbano, ressaltando-se os proprietários fundiários, os incorporadores e o Estado. Como a abordagem privilegia o econômico, este capítulo contempla o principal olhar da abordagem teórico-metodológica da pesquisa.

4.1 A inserção do espaço na sociedade capitalista

As transformações que ocorrem no setor imobiliário têm total rebatimento no espaço urbano. Sob esse olhar, destaca-se que o imobiliário participa dos circuitos capitalistas que envolvem a produção e expansão da cidade, incluindo as contradições que lhe são inerentes. Enquanto instrumento político, o espaço é socialmente produzido e estratificado conforme os interesses dos agentes dominantes. Como mercadoria, ele é fragmentado em inúmeras células intercambiáveis que são colocadas à venda com vistas à acumulação do capital. Essas e outras contradições têm no setor imobiliário um dos seus principais motores.

Parte-se aqui da premissa teórica de que, sob a égide do modo de produção capitalista, o espaço é estratégico tanto para a acumulação do capital quanto para a reprodução social, não obstante se apresente, ainda que apenas aparentemente,

como insignificante ou supostamente neutro. Desse modo, como assevera Carlos (2008a; 2011), o espaço tem um poder explicativo indiscutível para a compreensão do processo de acumulação capitalista nos dias atuais, e também se revela como condição e produto da reprodução do capital.

Para Lefebvre (2008, p. 44), “o espaço é um instrumento político intencionalmente manipulado, mesmo se a intenção se dissimula sob as aparências coerentes da figura espacial.” Daí ele ser entendido como uma instância social, produzido e transformado a partir de condicionantes históricos. Sua produção e reprodução são fruto da ação de agentes sociais concretos. É preciso “[...] que o próprio espaço seja percebido e concebido, apreendido e engendrado como um todo” (LEFEBVRE, 2008, p. 140). Sob tal perspectiva, embora frequentemente ele seja apresentado como algo supostamente neutro, a produção do espaço nada tem de inocente. “Ele também é *produzido*, segundo as visões e os interesses dos ‘produtores’, embora tenha a aparência de surgir do solo natural para substituir equitativamente a natureza” (LEFEBVRE, 2008, p. 144, grifos do autor).

Sob tal enfoque, o espaço não é um mero ‘produto da sociedade’, pois não se trata de um produto como qualquer outro, nem uma coleção de objetos e coisas. A ideia-chave é de que o espaço está essencialmente ligado à reprodução das relações sociais de produção. Sua produção, em sentido amplo, abarca a produção de obras de arte, de normas, de valores, de mercadorias de diversas ordens, enfim, de elementos materiais e imateriais, e não meramente no sentido estrito empregado pelos economistas. Também envolve a ordem próxima e a distante, relacionadas com as estratégias dos agentes produtores.

A concepção de *produção do espaço* é bem mais do que o processo de produção econômica em sentido tradicional e envolve aspectos subjetivos como sentimentos, desejos e necessidades. Nesse contexto, a produção socioespacial possui elementos significantes que carregam consigo positivities, como signos de poder, prestígio social e riqueza. Nesse contexto, a apreciação de ações e processos que apelam para a moldura de valores socioculturais e comportamentos em torno de determinados contextos espaciais, a exemplo do marketing da Reserva do Paiva, também configura uma forma de apreensão da sua produção espacial. Por outro lado, a produção do espaço igualmente abarca signos de negatividades relacionados com desigualdades, segregações, conflitos de interesse e inúmeros elementos contraditórios que se manifestam na cidade e fora dela.

De acordo com Lefebvre, a produção do espaço, em si, não é um fenômeno recente, já que os grupos dominantes sempre procuraram produzir algum espaço em particular. “O novo é a produção global e total do espaço social. Essa extensão da atividade produtiva realiza-se em função dos interesses dos que a inventam, dos que a gerem, dos que dela se beneficiam (largamente)” (LEFEBVRE, 1999, p. 143). Assim, os processos que marcam a produção espacial da Reserva do Paiva têm consonância com o processo geral de reprodução do capital e da sociedade, com suas contradições.

Trata-se da perspectiva lefebvriana de espaço abstrato, que, enquanto tal, expressa uma concepção calcada numa racionalidade matemática que tem como pano de fundo a superfície isotrópica, a partir da prancheta dos planejadores urbanos e numa visão meramente geométrica do espaço urbano, desconsiderando seus espaços liminares (GOMES, 2006). Ao fragmentarem o espaço em inúmeras células intercambiáveis, concebem-no de forma homogênea e, por isto, supostamente livre dos conflitos e contradições vigentes na sociedade.

Nesse sentido, o espaço da Reserva do Paiva é anunciado pelos planejadores e empreendedores como algo único e superior no contexto local. O concebido, neste caso, está intrinsecamente articulado com o percebido, pois as representações e imagens evocadas sobre esse CIRS, a partir das construções discursivas, deixam evidente a percepção difundida pelos agentes imobiliários, a grande mídia e até mesmo o poder público, como detentor apenas de positivities. O espaço percebido é, assim, uma dimensão essencial do processo de implantação desse CIRS, já que embute ideologias e modos de ver o mundo. Para Lefebvre (2007, p. 311).

It contains specific imaginary elements: fantasy images, symbols which appear to arise from ‘something else’. It contains representations derived from the established order: statuses and norms localized hierarchies and hierarchically arranged places, and roles and values bound to particular places.²⁵

Do ponto de vista do empreendedor, esse espaço imaginado é parte da estratégia dos agentes produtores do espaço de assegurarem a reprodução / acumulação do capital. Em razão disto é que o espaço constitui uma instância ativa da sociedade, sendo por isso sua expressão. Logo, não é possível um espaço totalmente

²⁵ “Ele contém elementos imaginários específicos: imagens mentais, símbolos os quais aparecem para dar a ideia de que se originam de ‘algo mais’. Ele contém representações derivadas da ordem estabelecida: status e normas, hierarquias localizadas e lugares hierarquicamente ordenados, e funções e preços para limitar lugares particulares” (grifo do autor).

homogêneo e sem conflitos num contexto de uma região metropolitana tão contraditória e marcada por tantas injustiças socioespaciais como a do Recife.

Quase sempre com a anuência e a participação direta do Estado, o setor imobiliário é gerador de uma grande contradição, ao ver e produzir a cidade como um amontoado de fragmentos (lotes, quadras, casas, edifícios, etc.), segundo a lógica da propriedade privada. É por meio deste segmento da economia que o espaço se torna intercambiável, o que propicia a acumulação capitalista. Nesse contexto, o espaço se qualifica como um valor de troca e de acordo com as palavras de Carlos (2011, p. 65),

[...] a [sua] apropriação passa a ser definida no âmbito do mundo da mercadoria, no qual o uso é definido pela constituição do 'mundo' da propriedade privada, submetido ao império da troca – pela mediação do mercado e da troca – num processo em que o espaço de reprodução enquanto mercadoria cambiável delimitando os usos e lugares sujeitos à apropriação diante da fragmentação imposta pelo sentido e amplitude da generalização da propriedade privada do solo, como expressão da propriedade privada da riqueza.

Para a autora em tela, numa sociedade regida pela lógica da mercadoria, a apropriação do espaço serve às necessidades do processo de acumulação por meio das transformações de usos e funções, em conformidade com as exigências em certos contextos da história do capitalismo. Assim, os usos e funções também se reproduzem sob a lei do reprodutível, num movimento contínuo de acumulação a partir do espaço. Nesses termos,

Cada vez mais o espaço, produzido como mercadoria, entra no circuito, atraindo capitais que migram de um setor da economia para outro de modo a viabilizar a reprodução. As possibilidades de ocupar o espaço são sempre crescentes, o que explica a emergência de uma lógica associada a uma nova forma de dominação do espaço que se reproduz ordenando e direcionando a ocupação, fragmentando e tornando os espaços trocáveis a partir de operações que se realizam no mercado. Desse modo o espaço é produzido e reproduzido como mercadoria reprodutível (CARLOS, 2001, p. 16).

No âmbito do recorte territorial desta pesquisa, as condições de reprodutibilidade e trocabilidade do espaço se coadunam com a implantação do CIRS Reserva do Paiva, que, como analisado nesta tese, resulta de uma operação articulada de distintos agentes capitalistas produtores do espaço, incluindo não só a iniciativa privada, como ainda o poder público. Além disso, cada vez mais, diante do processo globalizador em curso, as transformações espaciais desse escopo traduzem o movimento mais amplo do capital.

Nesse sentido, o processo de reprodução do espaço revela seu caráter mundial globalizador e ao mesmo tempo fragmentador da realidade local. Determinados fenômenos ocorrem na escala global e repercutem na escala local. Colocando-se como verticalidade (SANTOS, 1997a), o movimento de reprodução do capital, comandado por corporações, de um lado, globaliza e integra distintas realidades e, de outro, concorre para a fragmentação do fenômeno urbano no plano local, provocada pelas forças exógenas ao lugar, a exemplo de consultorias estrangeiras sediadas no centro do capitalismo e das determinações emanadas pelo mercado financeiro global.

Esse processo de qualificação do espaço em mercadoria é também, sob várias maneiras, estimulado pelo Estado capitalista. Como afirma Carlos (2001), o Estado, ‘em nome do interesse público’ e se utilizando de seu poder de planejador do território desapropria áreas imensas, fazendo as terras mudarem de donos, instala em seguida a infraestrutura para o desenvolvimento de nova atividade e altera o sentido e a função dos lugares. Em certos casos, por meio de estratégias de empresariamento, o Estado passa para a iniciativa privada a incumbência de realizar infraestruturas, tal é o caso da PPP viária na Reserva do Paiva.

Além disso, como o espaço é produzido em função do processo produtivo geral da sociedade, ele se coloca como produto, meio e condição desse processo e, ao mesmo tempo, sustenta uma contradição essencial advinda do fato de sua produção ocorrer coletivamente, porém sua apropriação ocorre de forma privada, alienando o produto do produtor (CARLOS, 2008b). A produção espacial é, via de regra, comandada diretamente pelo capital ou a ele está subjugada, ainda que de forma indireta. O resultado dessa apropriação privada é a fragmentação do espaço urbano, fenômeno bastante visível na paisagem das cidades.

O espaço da sociedade capitalista participa dos circuitos da troca (compra e venda) e é excessivamente parcelado em metros quadrados, vendido em parcelas mínimas que configuram, no dizer de Botelho (2007), células intercambiáveis, isto é, casas, lotes, salas comerciais, salas para escritórios, etc., as quais se inserem na economia de mercado e se subordinam à lógica do capital. É, por assim dizer, uma mercadoria bastante peculiar no contexto da economia de mercado. “Não se trata somente da atomização do social em indivíduos separados, em individualidades hostis e desprezíveis, mas sim da divisão quase sem limites do ‘continente’ da sociedade, continente que não é indiferente ao conteúdo, mas o *suporte das relações sociais*” (BOTELHO, 2007, p. 16, grifo do autor).

O espaço socialmente produzido nos termos pensados por Lefebvre é continente de um complexo sistema de mercadorias que configura os bens móveis e imóveis e ele como um todo também é mercadoria. Ao investirem em determinado produto, um megaprojeto imobiliário, por exemplo, os agentes capitalistas imobiliários não o avaliam isoladamente, desvinculado do contexto espacial mais amplo. Ao contrário, a decisão em torno deste ou daquele produto imobiliário envolve as possibilidades de acumulação capitalista e isso coloca o espaço em geral como mercadoria.

Não se compra um imóvel em si, mas suas virtualidades ou relações espaciais, a exemplo da eventual proximidade com a oferta de determinados serviços e produtos ou ainda alguns elementos subjetivos relacionados a *status* ou prestígio social. Muitas vezes, na decisão por este ou aquele imóvel enquanto fragmento do espaço social, são levadas em conta mais as possíveis externalidades positivas do que propriamente o imóvel em si. Em outras palavras,

O desenvolvimento do mundo da mercadoria alcança o continente dos objetos. Esse mundo não se limita mais aos conteúdos, aos objetos no espaço. Ultimamente, o próprio espaço é comprado e vendido. Não se trata mais da terra, do solo, mas do *espaço social* como tal, produzido como tal, ou seja, com esse objetivo, com essa finalidade (como se diz). O espaço não é mais simplesmente o meio indiferente, a soma dos lugares onde a mais-valia se forma, se realiza e se distribui. Ele se torna produto do trabalho social, isto é, objeto muito geral da produção e, por conseguinte, da formação da mais-valia (LEFEBVRE, 1999, p. 142, grifo do autor).

Concebido como parte desse processo, ainda que aparentemente homogêneo, o espaço é na verdade bastante diferenciado e fragmentado internamente, fato que expressa os interesses dos distintos grupos que o produzem e o reproduzem de forma permanente. Nesses termos, o espaço é político e ideológico, o que permite falar de uma política do espaço (LEFEBVRE, 2008). As estratégias do Estado frente à atuação dos agentes capitalistas imobiliários e dos planejadores urbanos em geral, bem como dos movimentos sociais que lutam pelo direito à cidade, como moradia, transporte público, saneamento, lazer, dentre outros, são uma prova de que o espaço é fundamentalmente político.

A imposição de relações capitalistas de produção para todo o espaço tem convertido a cidade muito mais em produto do que em obra, no sentido mesmo de obra de arte, enquanto acervo da produção coletiva do espaço urbano. Na condição de *produto* o espaço é produzido em série, de forma e conteúdo pretensamente homogêneos, a exemplo dos conjuntos e condomínios residenciais ‘exclusivos’ de alto

padrão construtivo, com tendência à adoção de estilos arquitetônicos e formas de sociabilidade cada vez mais comuns.

Ademais, não apenas a cidade em si, mas até mesmo a natureza torna-se alvo dos interesses dos agentes capitalistas, sendo por eles apropriada e tornando seus recursos cada vez mais raros. Por outro lado, como bem afirma Lefebvre (2007, p. 328), “Certain goods that were once scarce have become (relatively) abundant, and vice versa. As a result use value, so long, overshadowed by exchange value, has been relocated and, as it were, reinvested with value.”²⁶

Na Reserva do Paiva, uma das estratégias espaciais do capital é justamente a transformação de determinados recursos da natureza em raridade, funcionando como fator de valorização urbana, o que potencializa ainda mais a comercialização das parcelas deste espaço. Assim, “O processo que transforma o espaço em ‘nova raridade’, é produzido pelo movimento que explicita a produção do espaço como condição sempre renovada da realização do ciclo econômico, sinalizando os novos conteúdos do processo de urbanização” (CARLOS, 2004, p. 60-61, grifo da autora).

Conforme ressalta Barbosa (2013), tal processo não ocorre fortuitamente, pois a OR é orientada por competentes escritórios de consultorias que habilmente convertem a natureza em mais um recurso da ideologia ambientalista. Desse modo, na produção espacial e, por conseguinte, na criação de raridades sob a ótica da mercadoria, o capital recorre a inúmeros artifícios com vistas à sua reprodução.

No processo de produção há invariavelmente o consumo de espaço e a cidade e o seu espaço se colocam como centros de poder e de obtenção de lucros, daí se afirmar que a produção e o consumo do espaço são vitais para a atuação das corporações capitalistas.

A cidade, mais ou menos estilizada em subúrbios, em periferias, em aglomerações satélites, torna-se ao mesmo tempo centro de poder e fonte de lucros imensos. A aglomeração urbana deixou de ser tecido intersticial, contexto passivo das grandes empresas: ela literalmente faz parte delas; ela fornece os múltiplos serviços, transportes e subcontratações das quais essas empresas não podem prescindir. Há, na cidade moderna, um verdadeiro consumo *produtivo* do espaço, dos meios de transportes, das edificações, das vias e ruas (LEFEBVRE, 2008, p. 155).

²⁶ “Certos bens que eram escassos têm se tornado (relativamente) abundantes, e vice-versa. Como resultado do seu valor de uso, tem sido obscurecido pelo valor de troca, tendo sido convertido em valor”.

As grandes áreas urbanas cumprem importante papel no processo de reprodução do capital e também da sociedade. Novamente, o capital procura tirar proveito do espaço como instância ativa da sociedade que o produz e, não por acaso, os empreendimentos do tipo megaprojetos imobiliários se alastram por várias partes do espaço urbano. Esses *habitats* são comumente instalados em localizações afastadas e resultam não só da permissividade do Estado como agente regulador do uso do solo, como, também, da atuação dos proprietários fundiários em parceria com os promotores imobiliários.

4.2 Valor de uso e valor de troca e sua interrelação no setor imobiliário

Sob a lógica do capital, há uma completa submissão das necessidades humanas à reprodução e acumulação capitalista e nesse contexto o espaço urbano é uma mercadoria bastante disputada e as corporações capitalistas são os agentes que participam mais ativamente desse processo. O espaço enquanto mercadoria possui uma infinidade de bens móveis e imóveis que estão imbricados no processo de criação de valor. Nesse aspecto, as reflexões em torno da questão do valor são essenciais para a compreensão das transformações socioespaciais urbanas e, a par disso, nos parágrafos que se seguem são feitas observações sobre a questão do valor de uso e do valor de troca numa visão relacional, ou seja, em que ambos estão imbricados.

Para Marx, por exemplo, todo valor de troca contém em si alguma utilidade imanente que lhe permite uma existência relacional com o valor de uso, conforme ressalta Harvey (1980). Desse modo, a existência do valor de troca está vinculada à sua possibilidade efetiva de uso e em última instância volta-se para o processo de consumo e, portanto, para o uso. Segundo o próprio Marx (2000, p. 70), “Se, por um lado, a mercadoria só pode vir a ser valor de uso efetivando-se como valor de troca, por outro lado, ela só pode efetivar-se como valor de troca confirmando-se como valor de uso em sua alienação.” Está clara a indissociabilidade dessas duas formas de valor segundo a ótica marxista, que é a assumida aqui.

Com linha de raciocínio semelhante, Mészáros (2001, p. 660) afirma que “O capital não trata meramente como separados *valor de uso* (que corresponde diretamente à necessidade) e *valor de troca*, mas o faz de modo a subordinar radicalmente o primeiro ao último” (grifo do autor). Isso quer dizer que no mundo regido pela lógica da reprodução / acumulação do capital, há uma submissão do uso à

troca. Em razão disso, esse autor também ressalta que o que “O capital define como ‘útil’ e ‘utilidade’ em termos de *vendabilidade*: um imperativo que pode ser realizado sob a hegemonia e no domínio do próprio *valor de troca*” (grifos do autor) (MÉSZÁROS, 2001, p. 660-661). Assim, é sua intercambialidade no mercado que faz da mercadoria um elemento estratégico para o capital e o uso em certo sentido se torna um fator que possibilita a realização da troca.

O setor imobiliário é fundamental para a realização de todas (ou quase todas) as atividades que se processam no espaço urbano e a cidade se configura num grande sistema de objetos imobiliários. Nele, o capital precisa permanentemente produzir espaço por meio da criação de novos espaços ou reconfiguração dos já existentes, de forma a assegurar a sua circulação. Isso constitui tarefa extremamente complicada, pois os imóveis apresentam peculiaridades que se traduzem em contradições para a acumulação capitalista. São mercadorias cuja produção custa muito caro, têm obsolescência muito lenta e por isso apresentam longa durabilidade. São também objetos fixos ao solo e a sua produção apresenta baixa composição orgânica do capital (LEFEBVRE, 2007).

Os bens imóveis abrangem diversos elementos espaciais como as edificações sobre a terra para fins residenciais, comerciais, industriais e as melhorias de infraestruturas, portos e estradas, tendo ainda um mercado regido por leis bem específicas. Portanto, “o bem imóvel sob o capitalismo é um produto social que não pode ser separado das forças ou instituições econômicas, políticas e culturais, como, por exemplo, as do capital financeiro, que administram e regulam os usos do espaço” (GOTTDIENER, 2010, p. 179). Por conta disto, há uma forte imbricação entre o setor imobiliário e o Estado, o qual embora às vezes atue como o agente construtor, sempre participa como regulador do uso do solo e fiscalizador da produção imobiliária, com todas as implicações políticas daí advindas.

Ao fazer análise teórica sobre este tema, embora volvido em especial para a produção da habitação, Topalov (1979) destaca outras particularidades relacionadas com o solo urbano e o setor imobiliário. Segundo ele, o fato de a moradia estar irremediavelmente ligada ao terreno, implica que a cada nova habitação, é necessário um novo terreno, cujo tempo de consumo é muito longo. Esclarece ainda que a propriedade da terra, em certos casos, coloca-se como um obstáculo à produção imobiliária, sendo que o custo unitário dessa mercadoria é muito alto e isto implica uma demanda solvável bastante reduzida.

O efeito disso tudo é que tais peculiaridades implicam num tempo muito longo de giro do capital, tanto durante a produção, quanto na sua circulação como capital-dinheiro. Assim, “Quanto mais longo o tempo de giro de determinado capital, menor é o rendimento anual da mais-valia” (HARVEY, 2005, p. 50). Essa lentidão se coloca como forte obstáculo para a sua livre fruição, ainda que isso não seja totalmente suficiente para conter seu processo permanente de expansão sociometabólica (MÉSZÁROS, 2001).

Como o capital depende de novos terrenos e de novas zonas de expansão urbana, a alternativa criada por ele mesmo é de, nas áreas onde não há disponibilidade de terrenos, destruir espaços construídos por meio de demolições que dão lugar a novas edificações. Configura-se um processo permanente de construção, destruição e reconstrução do ambiente construído e, dessa forma, nem que seja do ponto de vista das representações e, portanto, do espaço imaginado, a obsolescência do espaço construído se torna um imperativo da legitimação e justificativa para o capital desencadear um novo ciclo de destruição-construção.

À luz da lógica do mercado, o que justifica pagar um alto preço por um imóvel na Reserva do Paiva é tanto a possibilidade de uso quanto o fato de constituir uma mercadoria com grande valor agregado que permite auferir ganhos com sua revenda ou aluguel. Aliás, ao identificarem o perfil de quem compra imóveis neste empreendimento os corretores logo apontam que esses bens tanto têm grande aceitação como valor de uso para fins de moradia, quanto valor de troca para fins de revenda e com isto obter retorno financeiro. Em ambas os contextos as duas perspectivas do valor se imbricam na mesma mercadoria.

Sob uma perspectiva relacional, valor de uso e valor de troca são duas faces da mesma moeda, na medida em que no ato da troca essas duas dimensões estejam imbricadas e carreguem consigo uma contradição essencial, ou seja, o fato de a possibilidade do uso ser um meio para viabilizar a troca. Nesse processo,

O impulso motivador e o objetivo determinante de cada parte presente na troca de duas mercadorias são a necessidade de possuir o valor de uso da mercadoria da outra parte envolvida. Ao mesmo tempo, a própria mercadoria, e com ela a necessidade alheia, é somente um meio para atingir um fim. O objetivo de um é, por sua vez, o meio do outro para chegar ao próprio fim por meio da troca. Assim, num único ato de troca defrontam-se duas vezes duas perspectivas opostas. Ambas assumem tanto a perspectiva do valor de troca, quanto uma determinada perspectiva do valor de uso. A cada perspectiva do valor de uso opõe-se uma perspectiva do valor de troca, pela qual ela é possivelmente enganada (HAUG, 1997, p. 24-25).

Na sociedade capitalista, o valor de uso é subordinado ao valor de troca, pois as mercadorias são produzidas, primordialmente, para a extração de mais-valia e não exatamente para a satisfação das necessidades sociais. Uma demonstração clara disso é o fato de que muitos produtos são produzidos sob o signo da obsolescência programada (HAUG, 1997), isto é, não são feitos para durar muito para que os consumidores precisem em tempo relativamente curto voltar ao mercado para adquirir novas mercadorias, com isto aceleram o giro e a consequente reprodução do capital.

Não obstante a longa durabilidade dos bens imóveis, a obsolescência programada é parte intrínseca desse processo e está diretamente relacionada com a lucratividade das empresas. É interessante ressaltar que à luz da estética da mercadoria (HAUG, 1997), a curta durabilidade de um bem nem sempre está relacionada com a sua depreciação para o uso, mas pela rápida substituição por outros modelos e *designs* lançados pelo mercado. Malgrado a mercadoria habitação padeça do mal de 'durar muito', o capital encontra alternativas a esse 'problema' lançando novos conceitos de produtos imobiliários e impondo novas necessidades sociais. Como defendido aqui, um dos artifícios explorados é a 'lógica de morte' que no caso em estudo a todo tempo confronta Boa Viagem com a Reserva do Paiva com vistas a evocar as qualidades pretensamente superiores deste CIRS.

Segundo Mészáros (2001), é o processo de sociometabolização do capital que permeia tudo isso. O sistema do capital constitui um modo de controle sociometabólico incontavelmente voltado para a sua expansão contínua no tempo e no espaço. É em nome dessa expansão que tudo está subordinado ao capital, ficando até mesmo as necessidades humanas mais primordiais em segundo ou terceiro planos. É em nome dessa necessidade estrutural de expansão contínua e acelerada do capital que tudo o mais se torna secundário diante da acumulação e reprodução capitalista. Nesse contexto emergem as contradições do espaço-mercadoria na cidade capitalista, com a vitória do valor de troca sobre o valor de uso.

Paralelamente a isso, a criação de novas frentes da expansão urbana está amplamente ligada à acumulação do capital. Nesse sentido, Harvey (2006) fala em 'ajuste espacial' para afirmar que o capital cria novos espaços de crescimento, fazendo surgir novas demandas por infraestruturas, residências, equipamentos urbanos, edifícios corporativos etc., e o setor imobiliário desempenha papel crucial nesse processo. Mais do que isto, o ajuste espacial se coloca como uma necessidade do capital que em tempos de crise se desloca para o imobiliário, produzindo e reproduzindo o espaço como parte da lógica da acumulação. Em momento em que a

crise internacional é grave, economias ditas emergentes como o Brasil ainda se colocam como um porto relativamente seguro. Neste caso, o crédito facilitado pelos bancos alimenta a produção de novos espaços.

Tomando por base as reflexões de David Harvey sobre o ajuste espacial no capitalismo, Carlos (2011, p. 106) ressalta que a acumulação do capital “[...] ‘sempre foi uma ocorrência profundamente geográfica’, pois ‘sem as possibilidades inerentes à expansão geográfica, à reorganização espacial e ao desenvolvimento geográfico desigual, o capitalismo’ teria deixado de funcionar” (grifo da autora). Em resumo, trata-se da mobilização de espaço para assegurar a reprodução e acumulação de capital a partir do setor imobiliário. Tal é o caso típico do CIRS Reserva do Paiva, assim como de outros igualmente importantes megaprojetos imobiliários na RMR.

A promoção imobiliária é em períodos de crise um refúgio para os investimentos de capitais provenientes de outros segmentos da economia. Essa condição de segundo circuito da produção é uma forma de tratá-lo à parte da produção industrial em geral, dadas suas peculiaridades, conforme explicita Lefebvre (1999, p. 146 – 147), na citação abaixo:

O ‘imobiliário’, como se diz, desempenha o papel de um segundo setor, de um circuito paralelo ao da produção industrial voltada para o mercado dos ‘bens’ não duráveis ou menos duráveis que os ‘imóveis’. Esse segundo setor absorve os choques. Em caso de depressão, para ele afluem os capitais. [...] O capital imobiliza-se no imobiliário. A economia geral (dita nacional) logo sofre com isso. [...]. Na medida em que o circuito principal, o da produção industrial corrente dos bens ‘mobiliários’, arrefece seu impulso, os capitais serão investidos no segundo setor, o imobiliário. Pode até acontecer que a especulação fundiária se transforme na fonte principal, o lugar quase exclusivo de ‘formação do capital’, isto é, de realização da mais-valia. Enquanto a parte da mais-valia global formada e realizada na indústria decresce, aumenta a parte da mais-valia formada e realizada na especulação e pela construção imobiliária. O segundo circuito suplanta o principal. De contingente, torna-se essencial.

Além disso, há uma crescente inserção do setor imobiliário no circuito da produção – consumo de forma geral. Malgrado seja ele normalmente um setor compensatório, conforme está posto acima, “[...] ele pode até tornar-se um setor principal se o circuito normal ‘produção – consumo’ arrefecer, se houver recessão” (LEFEBVRE, 2008, p. 71). Há, dessa maneira, um quadro de interferências mútuas entre o imobiliário e outros segmentos econômicos. Daí que esse setor funciona como um amortizador de crises cíclicas do capitalismo e, ao mesmo tempo, um imobilizador do capital nele investido. Significa dizer que em tempos de crise investir em imóveis constitui uma opção segura.

Sendo assim, a especulação é um elemento do mercado livre de terra, o qual constitui uma combinação dos diversos agentes capitalistas imobiliários, envolvendo proprietários fundiários, corretores, bancos, investidores, especuladores, empresas de construção e agências de financiamento. Gottdiener (1996, p. 22) afirma que esse complexo de agentes com suas estratégias, “[...] forma um segundo circuito do capital e, em combinação com o primeiro circuito de acumulação localizado na indústria e nos serviços, cumpre papel na base da crise do capitalismo.” Dessa forma, os capitais de outros segmentos econômicos encontram no imobiliário uma espécie de refúgio, por ocasião de crises econômicas, mas também nas fases de expansão é um dos segmentos da economia que mais absorvem investimentos e estimulam outros que se relacionam com ele, fornecendo materiais e prestando consultorias ou dele recebendo produtos prontos para o mercado.

Isso é um papel muito estratégico desempenhado pelo setor imobiliário para a acumulação urbana, não obstante durante muito tempo tenha sido considerado pouco importante para o capitalismo. “Ora, a situação desse ‘ramo’ mudou completamente, e não apenas nos grandes países industriais.” (LEFEBVRE, 2008, p. 118). O solo, que durante muito tempo foi tratado como resquício ou destroço de uma ‘classe’ de origem feudal, os proprietários fundiários, se torna agora estratégico como mercadoria. Logo, o que outrora era considerado ‘imobilizado’ tornou-se ‘mobilizado’ por meio de construções e especulações, portanto com forte participação das empresas de construção e incorporação imobiliária.

No atual contexto vivenciado pela RMR, há um crescimento da indústria de transformação, alimentado por grandes projetos estruturadores, como o CIPS, que é o seu principal exemplo, embora não seja o único. O setor imobiliário tem tirado proveito desse crescimento e, por sua vez, o setor financeiro utiliza o imobiliário na sua estratégia de acumulação. Sem a atual expansão do crédito, haveria muita dificuldade de expandir o imobiliário no ritmo atual. Assim, em última instância, é no imobiliário que ocorre grande a acumulação do capital de outros setores econômicos.

4.3 Agentes e processos socioespaciais da produção imobiliária

No espaço urbano, o processo de produção imobiliária envolve diversos agentes capitalistas que lançam mão de estratégias para fomentar a oferta de imóveis, sejam eles residenciais ou corporativos, sempre com o objetivo de reproduzir o capital. Sobretudo nos empreendimentos imobiliários de grande monta, tal como a Reserva do

Paiva, há um sistema de agentes econômicos voltados à produção do espaço urbano que exercem forte influência no mercado, no valor dos imóveis, nas decisões sobre os investimentos públicos e privados (FIX, 2007). Trata-se de agentes denominados *city builders* ou, literalmente, construtores de cidades, também chamados de agentes produtores do espaço urbano, designação largamente empregada por Corrêa (1995; 2011). Eles são os principais responsáveis pelos processos econômicos que abarcam a produção e reprodução da cidade.

Esses estão classificados em várias tipologias, relacionadas aos distintos papéis exercidos por cada um, a saber: agentes do setor imobiliário e financeiro; agentes institucionais, da esfera governamental e não governamental; empresas de locação, comercialização e administração predial; incorporadoras; empresas que atuam no ramo de gestão da obra; empresas construtoras; consultorias de marketing, meio ambiente e de responsabilidade social; e empresas de elaboração dos projetos de engenharia e de projetos arquitetônicos, dentre outras.

Essa subdivisão tem efeito puramente didático, pois em muitos casos, uma mesma empresa pode ao mesmo tempo desempenhar mais de uma dessas atividades. Há ainda uma complexa rede de colaboração entre as empresas. É muito comum uma empresa contratar os serviços de outras para desenvolverem atividades específicas do empreendimento imobiliário. Nesse processo de entrelaçamento de distintas corporações capitalistas participam tanto empresas pequenas e médias, como, principalmente, de grande porte.

O sistema de promoção imobiliária nos termos propostos por Topalov (1974) apresenta ao menos duas características essenciais: a separação entre a produção e o consumo e a emergência do incorporador como agente distinto do proprietário fundiário. Tais características têm como implicação a conversão tanto da casa quanto do terreno em mercadoria, os quais passam a participar do circuito econômico do mercado imobiliário. Por meio da construção de habitações – unifamiliares ou multifamiliares – grande parte do processo de produção do espaço urbano está voltada para viabilizar a reprodução / acumulação capitalista.

Logan e Molotch (2007) afirmam que, sob várias maneiras, os *city builders* buscam influir no funcionamento do mercado. Com um aguçado senso de oportunidade de converter as distintas localizações na cidade em possibilidades reais de lucros, eles lançam mão de inúmeras estratégias com tal finalidade. Dessa forma, sua atuação concorre para a estratificação social do espaço urbano, na medida em

que certos espaços se tornam alvo potencial ou real de investimentos imobiliários, ao passo que outros tendem a manter o quadro de carências.

Nessa visão, é importante enxergar que a ação dos agentes capitalistas produtores do espaço urbano ocorre segundo as oportunidades reais e/ou potenciais oferecidas pelo mercado. Na busca de atrair investimentos públicos e privados, as cidades funcionariam como 'máquinas de crescimento' com o propósito alimentar ainda mais o seu crescimento econômico e nesse movimento promover a reprodução / acumulação do capital. À luz dos agentes capitalistas produtores do espaço urbano, quanto mais a cidade cresce, maiores também são suas possibilidades efetivas de auferirem ganhos com esse crescimento, daí não por acaso serem árdios defensores do progresso a qualquer custo.

4.3.1 A estruturação do setor imobiliário frente às articulações das frações do capital na RMR

Com as transformações ocorridas na economia brasileira a partir da década de 1990, em face da globalização e da consequente ampliação dos investimentos estrangeiros, as frações do capital atuantes no setor imobiliário passam a estabelecer novas articulações com outros agentes econômicos (LEAL et al., 2009). Nos espaços metropolitanos, tem havido uma reconfiguração do setor imobiliário, com as crescentes parcerias entre corporações locais e estrangeiras. Ao longo dos anos 1990 e 2000, no caso do Recife e do litoral sul pernambucano e estendendo-se por grande parte do litoral do Nordeste, a associação do setor imobiliário com empresas estrangeiras volta-se para o imobiliário turístico, com a instalação de complexos de hotéis, *resorts* e segundas residências.

Nesse processo, a conformação do capital atuante no imobiliário se torna um pouco mais complexa. Para Leal et al. (2009), na RMR, ressaltam-se três frações do capital: o mercantil-rentista-patrimonial, o empresarial-concorrencial e o empresarial-oligomonopolista. Por esses termos, a coalizão das três corporações para a realização da Reserva do Paiva se enquadraria nesta última fração. Ante a dinâmica ocorrida como efeito da inserção da economia brasileira na globalização, essa terceira feição se fortalece ainda mais em detrimento das outras, o que não implica no

desaparecimento delas, pois ainda são muito importantes, inclusive a fração rentista tradicional²⁷.

A fração empresarial-oligomonopolista que produz o espaço metropolitano do Recife é constituída pelas maiores empresas do setor imobiliário local e nacional. É interessante frisar que a sua condição de ‘oligo’ e não simplesmente ‘monopolista’ se justificaria, na visão de Leal et al. (2009), pelas coalizões envolvendo distintas frações do capital, seja comercial, industrial, financeira ou ainda fundiária. Neste caso, a principal diferença deste segmento para o empresarial-concorrencial²⁸, que igualmente apresenta articulação de diferentes capitais, se refere ao porte bem superior e, por conseguinte, à alta capacidade competitiva do primeiro, uma vez que

O segmento empresarial-oligomonopolista pode ser identificado pela pouca ou nenhuma presença de concorrentes dentro do segmento, pela grande capacidade financeira em termos de montantes de recursos, tendo financiamento total ou parcial por parte de instituições financeiras ou outras instituições empresariais nacionais ou internacionais. Os imóveis possuem grande valor de mercado e são voltados para a demanda interna e externa. Uma tendência mais recente é de sua participação em parcerias com o setor público. [...] (LEAL et al., 2009, p. 6).

Tais características evidenciam muito bem que aí estão inseridas as maiores empresas de construção e incorporação imobiliária que atuam no mercado do Recife e sua área metropolitana. No caso da metrópole paulistana, conforme Fix (2007) analisou, tal fração do capital adquire contornos nitidamente monopolistas, pois constituem grandes construtoras e incorporadoras que estão muito mais associadas aos fundos de pensão e aos fundos de investimentos imobiliários, ou seja, ao capital financeiro, sobretudo em relação aos imóveis corporativos. Na metrópole paulistana,

²⁷ “O setor rentista-patrimonial formado por proprietários de pequenos e médios, imóveis residenciais e comerciais alugados e por grupos proprietários, que têm a atividade de aluguel como principal fonte de renda, não perdeu o seu papel de suprimento de uma demanda das áreas periféricas da metrópole. Do mesmo modo, o chamado rentismo corporativo conformado por grandes proprietários fundiários, continua mantendo a sua função de acumular estoques de terras ou de imóveis visando empreendimentos imobiliários futuros em áreas de grande valor fundiário ou em atividades empresariais diversas em zonas de médio ou alto poder aquisitivo da metrópole. Geralmente associados à implantação de polos de desenvolvimento dentro do espaço metropolitano” (LEAL et al., 2009, p. 5).

²⁸ Segundo Leal et al. (2009), esta fração é formada pelos setores tradicionais da construção civil, com baixo poder de investimento, voltados para o mercado local, o qual, embora seja majoritário na oferta de imóveis de baixo e médio valor aquisitivo, utiliza baixo nível tecnológico e detém pequeno poder de competitividade e por vezes produz com capital próprio ou pelo sistema de condomínio. Enquanto representantes desta fração, os pequenos construtores dependem em grande parte deste jogo de buscar tirar algum proveito das decisões do Estado, mas o faz sem o poder de barganha e de intervenção que tem a fração oligomonopolista.

há também a atuação de algumas corporações estrangeiras que se associaram às corporações locais por meio de fusões e incorporações²⁹.

Leal et al. (2009) defendem que os capitais mais fortes que atuam no setor imobiliário do Recife formam estruturas oligomonopolistas e ainda necessitam de fusões entre si e do apoio do Estado. Porém, no que concerne à realização da Reserva do Paiva, é tipicamente uma produção monopolista do espaço. O caráter monopolista da produção espacial desse CIRS se assenta em dois pilares: primeiramente, o fato de seus desenvolvedores serem exclusivos em todo o empreendimento, ou seja, eles não sofrem a concorrência de nenhum outro agente; o segundo pilar está relacionado ao grande porte das empresas que, como mostrado no capítulo 6, a OR é no momento atual nada menos que a maior construtora / incorporadora do Brasil (SETOR IMOBILIÁRIO, 2013).

Para reforçar o caráter monopolista da produção da Reserva do Paiva, citam-se as palavras do Gerente Comercial da Direct Empreendimentos Imobiliários, principal corretora que comercializa os produtos deste complexo imobiliário, que diz ser este empreendimento muito diferenciado em relação a outros da RMR no contexto atual.

No caso da Reserva do Paiva, só tem a Odebrecht. Então é muito mais tranquilo controlar e saber que daqui a um ano pode lançar um apartamento de dois quartos, três quartos ou quatro quartos, sem ter outro (empreendedor) lançando na sua frente, fazendo aquela briga de preços... Ou seja, é um negócio diferenciado. (Entrevista em 22/06/2013).

Por esses termos, 'ser diferenciado' significa ser monopolista. Vale frisar que o alto grau de monopolização deste negócio se dá também pela questão da propriedade privada da terra, que pode servir de obstáculo à produção do espaço construído, dado o monopólio que tal estatuto jurídico impõe ao seu proprietário, neste caso é uma das condições do efeito monopolizador. Como toda a terra está nas mãos de apenas dois donos de uma mesma família, eles têm total controle sobre o rumo do negócio, juntamente com a OR, que também goza de exclusividade para incorporar e construir.

Junte-se a isto o fato de a própria configuração espacial da área onde se localiza a Reserva do Paiva estar delimitada por barreiras geográficas, como o rio, a mata e o oceano, e exceto com Itapuama, todos os limites desse complexo imobiliário são com esses obstáculos naturais que lhe servem de 'proteção' contra os

²⁹ Não obstante Fix (2007) também tenha destacado que parte dessas fusões e incorporações foram desfeitas, pois algumas corporações estadunidenses não se adaptaram bem às especificidades do mercado brasileiro.

concorrentes (e os vizinhos pobres). Isto é altamente estratégico para o empreendimento, pois praticamente não há maiores riscos de concorrência de algum empreendimento contíguo. Portanto, esta condição espacial fortalece ainda mais o caráter monopolístico de sua produção espacial.

Contudo, procurando analisar o contexto mais amplo das corporações que investem no setor imobiliário do Recife, é importante frisar que, a despeito de serem inquestionavelmente muito fortes, as corporações oligomonopolistas são quase todas de origem local, como a Moura Dubeux, a Queiroz Galvão, a Gabriel Bacelar e a Pernambuco Construtora³⁰; ou ainda nacional, como a própria OR, líder no mercado nacional em 2012, a Cyrela, que atua no mercado local em parceria com a Andrade Mendonça, líder do mercado sergipano.

Portanto, a produção do espaço da RMR quase sempre conta com a atuação dessas corporações, por vezes em parceria com outras empresas locais ou regionais. Algo comum a quase todas elas é que são corporações de origem familiar e que constituem sociedades limitadas. Segundo um construtor e membro da ADEMI-PE, o fato primordial que leva a essas corporações a manterem o seu capital fechado e permanecerem como sociedades limitadas, se deve em grande parte às próprias especificidades do setor imobiliário, cujos grandes empreendimentos exigem um período médio para gerar lucro de cerca de cinco anos (às vezes até mais), considerando desde a fase inicial de concepção, planejamento até o fim da obra.

Quando a empresa abre o capital e passa a captar recursos na bolsa de valores, precisa a cada três meses publicar um balanço de sua situação financeira para dar satisfação aos investidores. Porém, diante desse longo tempo inicial sem efetivo retorno, corre-se o risco de a empresa ter de ‘maquiar’ dados para forjar a formação de ‘*funding*’³¹ nesse curto período, como meio de evitar que os investidores percam interesse em comprar suas ações na bolsa.

Na condição de maior construtora incorporadora do Brasil e tendo como sócio o Fundo de Investimentos Gávea³², que é detentor de 15,5% do capital desta empresa e que entrou com um investimento em carteira de 158 milhões de dólares (GÁVEA INVESTIMENTOS, 2013), a OR finalmente abriu seu capital. De forma semelhante a outras grandes corporações no setor imobiliário, como a Cyrela, ela tem hoje estrutura

³⁰ Os empresários e corretores entrevistados foram unânimes em apontar essas quatro corporações como as mais fortes de origem local.

³¹ Lastro; reserva; estoque de recursos financeiros.

³² Pertencente ao ex-presidente do Banco Central, Armínio Fraga.

financeira bastante sólida para apresentar bons resultados aos seus investidores trimestralmente. Contudo na avaliação de um de seus diretores, o fundamental para o crescimento desta corporação são as facilidades do crédito nos últimos anos, sem elas não haveria tamanha expansão imobiliária atual. Um diretor da OR afirmou que os bancos privados têm ampliado o financiamento para as empresas e para os compradores dos imóveis. Tal é o caso do HSBC, Santander e Bradesco, em distintas etapas da Reserva do Paiva.

Vale frisar que no caso desse CIRS, os empreendimentos da terceira etapa³³, construídos em parceria com a Promovalor Investimentos, cada um deles foi convertido em sociedade anônima. Como dito anteriormente, o imobiliário configura um segundo setor da economia, pois muitos fluxos de capitais de outros segmentos econômicos cada vez mais investem nesse setor e daí para as grandes corporações, apesar dos riscos, abrir o capital é uma oportunidade de atrair grandes investidores do capital financeiro.

4.3.2 O papel dos proprietários fundiários e do capital de incorporação

Os proprietários fundiários se colocam como agentes estratégicos na definição das novas direções assumidas pelo crescimento da cidade. Isso implica dizer que não seria razoável discutir as estratégias imobiliárias no âmbito do espaço metropolitano recifense sem considerar o papel proeminente desses agentes, representados em grande parte por algumas famílias importantes, como os Brennand na área de estudo. Embora isso não seja exclusividade da expansão do Recife e sua área metropolitana, é, sem dúvida, um de seus traços peculiares.

Dependendo de cada situação, os proprietários fundiários não constituem pessoas físicas, mas sim jurídicas e de natureza bastante distinta, pois podem ser tanto os fundos de pensão, os fundos de investimentos imobiliários, como ainda as próprias empresas especializadas no segmento *build-to-suit*. Dessa forma, a cidade é reveladora de inúmeras estratégias de atuação dos agentes capitalistas que produzem o seu espaço, tal como os proprietários fundiários.

Em geral, as atividades econômicas e as edificações que exercem a função residencial necessitam de uma base física que lhe dê suporte e, por conta disso, a demanda por solo urbano é um processo permanente. Em outras palavras, uma vez

³³ Hotel Sheraton, Novo Mundo Empresarial e Terraço Laguna.

concluída a construção, o promotor imobiliário irá negociar uma nova área com o(s) proprietário(s) para produzir novos imóveis. Ademais, “[...] quanto maior for o número de proprietários numa determinada região, quanto mais fragmentada estiver a propriedade da terra, maior será o entrave para o desenvolvimento da atividade nesse local” (LEITÃO, 1999). É por meio do processo de transformação de sua terra em mercadoria que o proprietário pode auferir renda fundiária³⁴.

Segundo Harvey (2005; 2011), na produção do espaço urbano, os proprietários fundiários configuram um segmento capitalista que tem grande interesse nas transformações que resultam na produção do espaço edificado da cidade e por essa razão deixaram de ser uma classe residual do feudalismo. Eles estão plenamente integrados ao capitalismo e, mais ainda,

[...] é vital vê-lo como um poder ativo e não passivo, pois é justamente por meio da realização de novas geografias que os proprietários (em aliança com desenvolvedores, interesses da construção e, claro, financiadores onipresentes) avançam a sua posição de classe, além de trazer soluções-chave para o problema da absorção do excedente de capital (HARVEY, 2011, p. 149).

Desse modo, os proprietários procuram decidir sobre qual o momento mais propício para vender sua terra, convertendo-a em capital-dinheiro. Em certos casos, não se limitam a vender a base fundiária, já que podem fazer parceria com grande incorporadora, de modo a participar estruturalmente de todo o processo de desenvolvimento do empreendimento. Tal é o caso dos proprietários fundiários da Reserva do Paiva, conforme já foi explicitado.

Os agentes em contexto adquirem muita experiência e também conhecem o movimento do mercado imobiliário de maneira que procuram participar dele como tomadores de decisão, e não meros ‘fornecedores de terras’ para outros investidores. Em situação privilegiada, o capital fundiário usufrui plenamente da condição de mercadoria do solo urbano, explorando tal virtualidade à medida que emergem novas ondas de investimento, sob o impulso do Estado ou por meio de suas próprias estratégias, pautadas em coalizões entre as próprias corporações privadas e em outros casos, como as PPPs.

³⁴ Barbosa e Costa analisam os três tipos de renda fundiária urbana a partir do estudo de caso do Altiplano do Cabo Branco, em João Pessoa, área de expansão urbana desde os fins da década de 1990, com a instalação de alguns loteamentos fechados de médio e alto padrão, logo com certa semelhança com o litoral sul pernambucano (BARBOSA, Adauto Gomes; COSTA, Ademir Araújo da. O solo urbano e a apropriação da natureza na cidade. In: **Revista Sociedade & Natureza**, Uberlândia, ano 24 n. 3, set/dez. 2012).

Em certos casos, terras rurais são transformadas em urbanas, graças às alterações no plano urbanístico municipal. Leitão (1999) ressalta que no processo de expansão urbana, o valor do solo é determinado pelo uso ao qual se destina e pela renda do estrato social que poderá ocupá-lo. Sob esse aspecto, uma área localizada no entorno da cidade ou outra que passou a contar com determinada(s) infraestrutura(s) urbana(s) podem se tornar alvo dos estratos de alto poder aquisitivo e, com isso, possibilitar elevada extração de renda pelo(s) seu(s) proprietários(s). Nesse caso, os preços podem variar no mercado conforme a clientela-alvo que lá vai se fixar.

Com base em trabalho desenvolvido por Jean-Jacques Granelle³⁵, Ribeiro (1997) destaca três classes de fatores que interferem nos preços de terrenos voltados para o segmento residencial urbano: os fatores de microlocalização, os de macrolocalização e os gerais. No primeiro caso, são fatores que estão ligados diretamente às condições do meio ambiente, natural ou construído, com o qual o terreno está diretamente articulado. Dentre esses fatores destacam-se: acessibilidade aos serviços locais; meio ambiente natural e vizinhança. Trata-se de elementos muito propalados pela propaganda imobiliária, cujos primeiros beneficiários tendem a ser os proprietários fundiários.

No que se refere aos fatores de macrolocalização, estes exercem influência no conjunto de uma determinada área homogênea, a exemplo de um bairro, uma faixa ao longo de uma importante avenida, etc. São responsáveis pela formação diferenciada de preços do solo urbano em cada compartimento da cidade e, dessa forma, levam em conta aspectos como: posição do bairro em relação ao centro, subcentros, *campus* universitário; ligação do bairro com o sistema de transporte; zoneamento urbano-ambiental, que pode favorecer determinado uso do solo e restringir outros. Na Reserva do Paiva, praticamente todos esses fatores se fazem presentes, graças, em grande medida, à atuação estrutural (LOGAN; MOLOTCH, 2007)³⁶ dos seus agentes desenvolvedores, que incluem os proprietários e a incorporadora.

Os fatores gerais, por sua vez, interferem na formação dos preços fundiários da cidade como um todo. Dentre tais fatores podem ser citados o ritmo de crescimento, a conjuntura econômica e a estrutura da propriedade privada da terra (RIBEIRO, 1997). Como se nota, estão relacionados com fatores gerais cujas transformações não

³⁵ GRANELLE, Jean-Jacques. **Espace urbain et prix du sol**. Paris: Sirey, 1970.

³⁶ No início do capítulo 5, logo adiante, é feita uma explicitação de como se dá a ação dos agentes classificados como estruturais, segundo a perspectiva conceitual desses autores.

dependem unicamente da intervenção de um agente em particular. No que tange ao caso aqui estudado, as demandas surgidas pela consolidação do CIPS estão entre os seus fatores favoráveis. Não deve ser esquecido ainda o aquecimento do mercado imobiliário, com o aumento do crédito concedido pelos bancos públicos e privados. Sem dúvida, o ingresso de capital financeiro é determinante nesse processo.

As três classes de fatores supramencionadas têm impacto nas novas direções da expansão cidade, e são considerados pelos proprietários fundiários nas suas estratégias de acumulação capitalista. Os fatores de micro e macrolocalização apresentam a limitação de se aplicarem muito mais à escala intraurbana e, em certa medida, não se aplicam aos estoques de terra rural que estão situados na franja periurbana, os quais são ainda estratégicos para os propósitos de acumulação dos proprietários fundiários. Em áreas urbanas metropolitanas, tal como Recife, os megaprojetos imobiliários tendem a utilizar terras da franja periurbana devido à maior disponibilidade de terrenos e aos preços serem mais baixos.

Muitas vezes, enquanto aguardam que as condições de valorização de suas terras efetivamente se manifestem, sejam elas objetivas ou subjetivas, os proprietários tendem a praticar especulação imobiliária. Em última instância, é a lógica do capital, por meio de seu processo de reprodução / acumulação que comanda esse movimento de apropriação privada do espaço urbano em benefício de agentes individuais e em detrimento dos interesses coletivos.

No que toca ao capital de incorporação, por sua vez, este compreende uma grande diversidade de empresas e agentes que participam do processo de gestão do capital dinheiro e promove a transformação do capital fixo constituído pela propriedade fundiária em capital circulante, o capital financeiro propriamente. Autores como Topalov (1974), Corrêa (1995) e Smolka (1987) concordam que a incorporação é responsável pela gestão do capital-dinheiro ou de um capital imobiliário de circulação em sua fase de transformação em mercadoria, isto é, em imóvel.

A incorporação envolve diversas etapas: elaboração do projeto, que tratará da definição do tipo de empreendimento; informações básicas na prefeitura a respeito da situação jurídica do terreno a ser loteado; estudo da viabilidade econômica e financeira; composição de preços por unidade autônoma; cálculo do custo de construção; cálculo das receitas e despesas de incorporação; projeto de arquitetura; especificações básicas de materiais de construção a serem utilizados na obra; custo da construção e convenção do condomínio.

Outras atribuições do capital incorporador são ressaltadas por Silva (2011), como contratar consultoria para o levantamento das necessidades do mercado; negociar a permuta de futuras unidades autônomas com o proprietário do terreno e contratar agência de publicidade para a divulgação do empreendimento. Se ela mesma não o fizer, também pode contratar corretora de imóveis para a comercialização das futuras unidades autônomas. A promoção capitalista imobiliária é, portanto, um complexo sistema de atividades, com considerável divisão técnica e social do trabalho.

De forma resumida, Azevedo (1982) levanta as atribuições do investidor incorporador, as quais compreendem distintas tarefas. Após selecionar o terreno urbano, ele concebe um determinado uso para a área e contrata os serviços de escritórios de planejamento, envolvendo o projeto de arquitetura e de engenharia e por vezes o urbanismo da área, para o empreendimento. Em seguida, se necessário for, procura obter financiamento para a construção, seguido da contratação de empresa construtora e execução da obra.

Concluída a obra, cabe à corretora de imóveis a tarefa de comercializar as unidades construídas. Essa etapa quase sempre se inicia desde o lançamento do empreendimento, que geralmente ocorre pouco antes do início da obra, e sua divulgação na mídia. Ao vender um imóvel na planta, o investidor incorporador se apropria antecipadamente de uma parte ou de todo o capital financeiro investido pelo comprador do imóvel, e isso contribui para financiar a conclusão da obra³⁷ e ao mesmo tempo reduz a necessidade de recorrer a instituições para financiar o custo restante da construção.

No Brasil, as diversas operações que compõem a incorporação imobiliária só passaram a ter um marco legal em 1964, com a vigência da Lei Federal nº 4.591/64 (BRASIL, 1964). Esta lei prescreve que a incorporação imobiliária é “[...] a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas”

³⁷ De acordo com Cordeiro Filho (2011), comprar um imóvel na planta representa vantagem, mas também envolve certa dose de risco. A vantagem consiste em adquirir um bem que tende a se valorizar durante o período de construção. Como o incorporador necessita de muito capital para erguer a obra, ele se sujeita a vender parte dos imóveis na planta como forma de obter recursos financeiros para o término da obra e assim evitar recorrer às agências financeiras, que cobram elevados juros por meio de empréstimos. Com o imóvel pronto, a tendência é de valer bem mais do que foi pago no momento em que existia apenas em projeto. O comprador pode, neste caso, acumular capital ao adquirir imóvel na planta e o vender após a obra ficar pronta, com o risco de isso não ocorrer no prazo inicialmente previsto.

(Art. 28, parágrafo único). Em termos práticos, pode-se afirmar que a regulamentação dessa atividade por meio de legislação específica representou a formalização da instituição do sistema capitalista de promoção imobiliária, nos termos analisados por Topalov (1974).

No projeto de loteamento de uma área, o investidor incorporador toma por base a Lei Federal nº 6.766/79 (BRASIL, 1979), que define loteamento, em seu artigo 2º, como “a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.” A referida lei também trata de requisitos urbanísticos para loteamento, projeto de loteamento ou de desmembramento, registro do loteamento, dentre outros.

Figueiredo (2010) ressalta que além da análise do projeto na Prefeitura, loteamentos que estão localizados em área metropolitana, como é o caso da Reserva do Paiva, precisam também ser aprovados no âmbito do órgão de planejamento metropolitano. A lei acima ainda prevê também que só após aprovado o loteamento e feito o registro imobiliário é que o investidor incorporador pode colocar os lotes parcelados à venda, quando for o caso, pois na Reserva do Paiva, por exemplo, são vendidas as edificações, nunca os lotes ‘nus’.

Em todas suas operações, o investidor incorporador atua no sentido de produzir valor no solo urbano a partir da alteração de seu uso e, nesse processo, segundo Almeida apud Silva (1995, p. 8), a decisão de incorporação imobiliária abrange diversos fatores: 1) O valor da terra ligado ao *status* da localização; 2) A acessibilidade física, eficiência e segurança dos meios de transportes; 3) O esgotamento do estoque de terrenos e as condições físicas do estoque de prédios de gerações de construção anteriores; e 4) As amenidades em suas múltiplas variações, que obedecem a temporalidades diferentes.

No que concerne ao circuito de produção imobiliária, com a venda do imóvel, o investidor incorporador obterá o lucro e também o capital necessário para cobrir despesas diversas que envolvem tanto a construção, quanto outras operações, como a elaboração do projeto e a publicidade do empreendimento. O lucro do incorporador deve ser entendido como “[...] valorização do capital próprio do incorporador, [que] deve ser no mínimo igual à remuneração obtida por um capital idêntico aplicado pelo período de imobilização a taxas médias do mercado” (AZEVEDO, 1982, p. 73-74). Em outras palavras, o lucro a ser obtido pelo incorporador deve corresponder, na pior das hipóteses, ao ganho que ele obteria se aplicasse seu recurso no mercado financeiro,

durante o período em que o capital ficar imobilizado, a taxas médias de retorno. Obviamente, o capital oligomonopolista e, menos ainda, o monopolista, não trabalham com o cenário de lucro mínimo, pois o padrão construtivo de seus produtos imobiliários e a sua clientela-alvo possibilitam-lhe altos retornos financeiros.

Os preços praticados em relação aos imóveis residenciais dos megaprojetos, tal como a Reserva do Paiva, configuram-se como um preço de monopólio, o qual está relacionado a três fatores: a quantidade produzida, pois em geral não ocorre uma produção em série; a alta solvabilidade dos compradores, os quais têm forte capacidade de pagamento, já que correspondem aos estratos mais ricos e por isso são relativamente poucos no total da população (daí que não se pode produzir em série); e o alto grau de diferenciação real e/ou simbólica das moradias. Trata-se, enfim, de elementos bastante influenciadores na formação dos preços nesse CIRS.

Os papéis assumidos pelos dois agentes produtores do espaço urbano abordados nesta seção mostram a sua importância e ao mesmo tempo o papel estratégico que eles desempenham na Reserva do Paiva. Na condição de desenvolvedores, são eles os responsáveis pela materialização deste megaprojeto e ao mesmo tempo, suas ações e estratégias se tornam referência para os outros agentes que atuam na RMR.

4.3.3 As interfaces da ação do Estado como agente da produção do espaço urbano

Em sua interação com outros agentes produtores do urbano, o Estado exerce papel bastante peculiar, pois ora age como um grande agente construtor, ora como regulador, sendo esta última sua função por excelência, cabendo-lhe diligenciar a ação dos demais agentes. Desse modo, ele contribui de forma decisiva para produzir e reproduzir o espaço urbano, ainda que permeado pela ação imperativa do capital. Em praticamente todos os segmentos da economia, e não apenas no setor imobiliário, as várias frações do capital exercem pressão junto ao Estado, sobretudo com o intuito de obter vantagens econômicas.

Neste jogo de forças o Estado não é uma instância à parte que se posicionaria de forma neutra e em nome dos interesses coletivos. Muito pelo contrário, ele assume uma postura de classe, em favor dos interesses de determinadas frações do capital. Isso se coaduna com a visão de Poulantzas (1980) para quem o Estado funciona como condensação de forças, o que implica dizer que numa sociedade de classes,

onde vigoram distintos interesses, os próprios interesses das frações de classe dominantes são conflituosos entre si e nisso o Estado não se coloca como se estivesse acima do bem e do mal, ou seja, como se constituísse uma realidade à parte dos interesses particulares.

Na visão do autor em tela, o papel do Estado é justamente o de organizar os interesses do *bloco no poder*, expressão que designa as frações de classe que exercem maior domínio sobre outras em cada contexto político e econômico. Se o Estado não é um todo monolítico sem fissuras, igualmente, as classes dominantes não configuram um só grupo de interesses. Em certos momentos, a condensação de forças resulta da aliança de certas frações burguesas, porém, noutros momentos, tal condensação já representa novo arranjo envolvendo outras frações. Nesse sentido, a aliança de poder expressa sempre um equilíbrio instável dos compromissos das frações envolvidas e é por meio desse jogo que se estabelece a hegemonia e a direção de umas frações de classe em detrimento de outras.

Resumindo, entender o Estado como condensação material de uma relação de forças, significa entendê-lo como *um campo e um processo estratégicos*, onde se entrecruzam núcleos e redes de poder que ao mesmo tempo se articulam e apresentam contradições e decalagens uns em relação aos outros (POULANTZAS, 1980, p. 157, grifo do autor).

No contexto da produção do espaço urbano, isso fica bastante nítido na medida em que tal processo abarca diferentes agentes sociais e econômicos, com interesses diversos e por vezes contraditórios entre si. No caso da Reserva do Paiva, a coalizão dos proprietários fundiários com a incorporadora não é suficiente e exige a coalizão com distintos níveis do poder público, além de um jogo nem sempre explícito dos interesses de outros promotores imobiliários. Logo, defender suas ideias e valores e difundi-los é estratégico para que nessa relação de forças o Estado lhe dê guarida.

Com muita frequência, agentes capitalistas exercem forte influência sobre a Academia e detêm forte inserção na mídia utilizada como ferramenta de disseminação das práticas sociais a serviço dos seus interesses. Não se pode perder de vista que a produção da cidade capitalista resulta em grande medida do papel das elites. Assim,

[...] na medida em que dominam como classe e determinam todo o âmbito de uma época histórica, é evidente que o façam em toda sua extensão e, conseqüentemente, entre outras coisas, dominem também como pensadores, como produtores de ideias; que regulem a produção e a distribuição das ideias de seu tempo e que suas ideias sejam, por isso mesmo, as ideias dominantes da época (MARX; ENGELS, 1999, p. 72).

Logo, uma das formas de legitimação das ideologias dominantes ocorre justamente por meio do Estado, que as difunde como se este representasse o interesse comum e existisse de forma autônoma e desvincilhada dos interesses de classe. Não por acaso, “As noções de ‘justiça’, ‘direito’, ‘liberdade’ são apresentadas como se tivessem um significado independente de qualquer interesse de classe específico” (HARVEY, 2005, p. 81, grifos do autor). Também na perspectiva deste autor, o Estado capitalista procura amparar e aplicar um sistema legal que envolve conceitos como propriedade, indivíduo, igualdade, liberdade e direito, de forma correspondente às relações de troca sob o capitalismo.

É importante considerar que as elites não atuam apenas de fora do aparelho estatal, elas atuam em dupla direção, de fora para dentro e de dentro para fora. Nesse sentido, “[...] a natureza da intervenção do Estado garante a exploração multiforme e a igualdade na exploração mútua e recíproca, enquanto a lei garante a igualdade e, nesta, a manutenção da desigualdade” (CARLOS, 2011, p. 65). Longe de ser o defensor do bem comum, o Estado capitalista se torna a expressão de interesses dos grupos hegemônicos e que, por isto mesmo, o controlam. Dessa forma,

In fact, and in practice, what state and political action institutes, and consolidates by every available means, is a *balance of power* between classes and fractions of classes, as between the spaces they occupy. What, then, is the state? According to the ‘politicologists’, it is a framework – that of a power which makes decisions in such a way as to ensure that the interests of certain minorities, of certain classes or fractions of classes, are imposed on society – so effectively imposed, in fact, that they become indistinguishable from the general interest. [...] (LEFEBVRE, 2007, p. 281, grifo do autor)³⁸.

O autor em tela ainda chama especial atenção para a relação entre o Estado e o espaço. Assim, para cada concepção de Estado há um espaço instrumental que ele faz uso para por em prática suas ações, segundo os interesses das frações de classe dominantes. Ou seja, “Indeed each new form of state, each new form of political power, introduces its own particular way of partitioning space, its own particular administrative classification of discourses about space and about things and people in space”

³⁸ “De fato e na prática, o que a ação política do Estado institui e consolida pelos meios disponíveis, é um *balanço (condensação) de poder* entre classes e frações de classes, bem como entre os espaços por eles ocupados. O que, então, é o Estado? De acordo com os ‘politicólogos’, ele é um retrato – aquele que detém um poder que toma decisões de tal maneira como para assegurar que os interesses de certas minorias, de certas classes ou frações de classes, são impostos à sociedade – assim efetivamente imposto, de fato, que eles se tornam indistinguíveis do interesse geral”.

(LEFEBVRE, 2007, p. 281)³⁹. Logo, da mesma forma que o Estado está a serviço dos interesses de algumas frações de classe, e não da sociedade como um todo, o espaço por ele produzido ou sob seu marco regulatório, se torna um instrumento e uma expressão desse mesmo quadro de referência.

Não obstante toda a área de estudo esteja claramente inserida nesse caráter classista do Estado, chama-se a atenção para o novo marco urbanístico aprovado pelo poder público municipal do Cabo de Santo Agostinho referente ao espaço da Reserva do Paiva. A propósito, a Lei Municipal nº 2.602/10⁴⁰ (CABO DE SANTO AGOSTINHO, 2010), que trata do uso do espaço público na Reserva do Paiva (Foto 5), na verdade constitui um instrumento que impõe restrições a formas de uso consideradas fora dos padrões desejados pelos agentes produtores daquele espaço e, por extensão, dos seus investidores e certamente de grande parte dos seus futuros moradores.



Foto 5: Placa instalada pela AGRP adverte sobre a proibição do uso de veículos motorizados na orla, bem como exibe fragmento do texto da lei que restringe o uso de veículos diversos no espaço público da Reserva do Paiva como um todo. Fonte: Adauto Gomes, maio / 2013.

³⁹ Na verdade, cada nova forma de Estado, cada nova forma de poder político, introduz sua própria maneira particular de dividir o espaço, sua própria divisão administrativa particular de discursos sobre o espaço e sobre coisas e pessoas no espaço.

⁴⁰ Dispõe sobre o uso e gestão na orla, áreas verdes e áreas institucionais e sobre regras de trânsito e transporte na ZETLM-RP, e dá outras providências.

Com essa mesma perspectiva foi aprovada a Lei Municipal nº 2.387/07 (CABO DE SANTO AGOSTINHO, 2007), que alterou o Plano Diretor Municipal e instituiu a Zona Especial de Turismo, Lazer e Moradia Reserva do Paiva (ZETLM-RP), estabelecendo normas urbanísticas específicas para este recorte territorial, em total consonância com as exigências dos agentes do capital. Mais cabal ainda foi a alteração desta segunda lei pela Lei Municipal nº 2.926/12 (CABO DE SANTO AGOSTINHO, 2012b), que permite o aumento do gabarito (de térreo mais 7 pavimentos para térreo mais 12), fundamentalmente, para atender interesse dos desenvolvedores do megaprojeto. Esses simples exemplos dão uma mostra de que no processo de produção e reprodução do espaço urbano, o poder público, de forma recorrente, perde seu caráter público na defesa de interesses privados.

Assim, no âmbito da cidade, as decisões do Estado têm implicações diretas no cotidiano das pessoas e justamente por isto o espaço urbano carrega consigo toda carga de informações relativas aos seus problemas e contradições decorrentes da presença ou ausência do poder público. Como exemplo disso, uma das funções do Estado é criar mecanismos que reduzam os obstáculos ao investimento do setor imobiliário no urbano, sem comprometer a existência da propriedade privada do solo (BOTELHO, 2007).

Em relação ao setor imobiliário, o Estado se insere como agente *produtor do chão* da cidade por meio de obras de drenagem, aterros, abertura de vias de tráfego, gestão da engenharia de tráfego, dentre outros papéis. Essa forma clássica de intervenção no espaço urbano é em grande medida realizada em favor do capital, por meio da provisão de infraestruturas urbanas que tendem a gerar rápida valorização do solo, produzindo novas externalidades nas áreas beneficiadas. Na sua ação, o Estado o faz tanto enquanto agente econômico, como essencialmente um agente político.

Corrêa (2011) afirma que os muitos papéis desempenhados pelo Estado em relação à produção do espaço urbano estão atrelados ao contexto econômico, político e social de cada momento da dinâmica socioespacial. É este agente que define o marco jurídico de produção e uso desse espaço; impõe taxaço sobre aspectos diversos; controla o mercado fundiário, dentre outras atribuições. Assim, o Estado também contribui para a intervenção dos outros agentes produtores do espaço, além de exercer o papel como importante agente econômico, com impacto direto sobre a ação das corporações econômicas e da sociedade como um todo.

Sendo assim, a ação do Estado no setor imobiliário se caracteriza por sua complexidade enquanto condensador de forças e envolve ao mesmo tempo distintos

papéis. Com base nos instrumentos de política urbana, tal ação abarca a regulamentação do uso do solo e do espaço público. Em muitos casos, o ordenamento urbanístico orienta os investimentos públicos para beneficiar determinados fragmentos do espaço em detrimento de outros, nem sempre tomando por base as reais carências e necessidades da população como um todo, mas, muito mais, os interesses do capital, conforme a advertência de Lefebvre citada anteriormente.

Nesse processo, dois elementos sistêmicos, conforme as palavras de Harvey citadas em seguida, são os principais responsáveis por estabelecer parte expressiva das contradições que se manifestam na produção do espaço construído.

Por mais que muitos agentes atuem na produção e reprodução da geografia da segunda natureza que nos cerca, os dois principais agentes sistêmicos no nosso tempo são o Estado e o capital. A paisagem geográfica da acumulação do capital está em perpétua evolução, em grande parte sob o impulso das necessidades especulativas de acumulação adicional (incluindo a especulação sobre terra) e, só secundariamente, tomando em conta as necessidades das pessoas (HARVEY, 2011, p. 152).

Nesse sentido, o espaço constitui um instrumental para as ações do Estado e é permeado pelas contradições que marcam a atuação deste sob o capitalismo. Não por acaso, a relação Estado – espaço se revela por meio de políticas públicas que visam à qualificação de determinados fragmentos do espaço urbano, orientando investimentos em alguns recortes da cidade em detrimento de outros. Por sua vez, as benfeitorias nem sempre se destinam às áreas mais carentes, pois o poder de pressão das frações do capital se mostra forte o suficiente para direcionar a intervenção do Estado para as localizações que mais lhes interessam.

Diante disto, o Estado é pensado como parte constitutiva da sociedade, cujas contradições decorrem não de um processo interno a ele, mas da luta de classes que se manifestam no conjunto da estrutura social. Sob o ponto de vista do espaço, em última análise, o Estado capitalista se coloca como agente fundamental da contradição de a produção espacial constituir um processo coletivo, mas sua apropriação ser fundada na propriedade privada.

Da mesma forma que o trabalhador, mediante o trabalho, cria o capital como instrumento de sua própria dominação, os seres humanos criam, na forma do Estado, um instrumento para sua própria dominação [...]. Esses diversos instrumentos de dominação – em particular, a lei, o poder de tributação e o poder de coação – podem ser transformados, pela luta política, em instrumentos para dominação de classe (HARVEY, 2005, p. 80).

O Estado capitalista então se funda na contradição entre os interesses particulares e coletivos, ainda que até certo ponto e no plano da aparência, assuma uma existência 'independente' sob o argumento de garantir o bem comum. Essa contradição se converte, segundo o autor citado, noutra contradição adicional: a classe dirigente ao mesmo tempo em que exerce o poder segundo seus próprios interesses, afirma e tenta justificar suas ações e estratégias à frente do Estado sob a alegação de que estaria a serviço dos interesses da coletividade.

Assim, a suposta autonomia do Estado frente aos agentes capitalistas produtores do espaço é apenas aparente e por isto não se contrapõe a eles. Há vários mecanismos utilizados pelo capital para pressionar o poder público em seu favor, envolvendo desde benesses até ameaças veladas a agentes públicos. O poder público poucas vezes resiste ao 'galanteio amoroso' do capital e age em seu favor, com vistas a restringir ou a liberar determinados usos, de acordo com os interesses em jogo.

5 A COALIZÃO DOS AGENTES DESENVOLVEDORES DA RESERVA DO PAIVA

O discurso competente é o discurso instituído. É aquele no qual a linguagem sofre uma restrição que poderia ser assim resumida: não é qualquer um que pode dizer a qualquer outro qualquer coisa em qualquer lugar e em qualquer circunstância.

(Marilena Chaui)

A magnitude do CIRS Reserva do Paiva se coaduna diretamente com o perfil e o porte dos três principais agentes volvidos na sua realização. A rigor, as corporações empresariais responsáveis pela implantação da Reserva do Paiva compõem empresas de origem familiar, mas que atualmente têm atuação em diversos segmentos da economia e em vários e distintos contextos geográficos. No caso da OR, conforme se reafirma adiante, é a maior construtora brasileira na atualidade e faz parte de um conglomerado com vasta atuação na economia mundial.

Na condição de grande proprietária fundiária na RMR, a tradicional família Brennand atuou a partir 1915 no setor sucroalcooleiro, tanto nessa porção do Cabo de Santo Agostinho, como nas terras do antigo Engenho São João, distribuídas nos bairros da Várzea e do Curado, estendendo-se por áreas dos municípios de Recife e Jaboatão. Contudo, mais tarde se notabiliza por diversificar sua atuação e passa a investir na indústria, na produção de cerâmicas, azulejos, cimento, vidros e geração de energia elétrica. Atualmente, grande parte dos investimentos dos grupos Cornélio Brennand e Ricardo Brennand ocorre em estados do Centro-Sul e, por esta razão, ao mesmo tempo em que têm sólido lastro na economia local, consolidam-se nacionalmente por meio de empreendimentos nos segmentos de geração e comercialização de energia elétrica, produção de cimento e, recentemente, também no setor imobiliário.

Essas três corporações são bons exemplos de agentes estruturais, nos termos discutidos por Logan & Molotch (2007). Os agentes são chamados de estruturais quando têm forte capacidade de intervir para alterar as decisões do Estado e de outros agentes privados e dessa forma criar novas condições que estruturam o mercado. Eles se mostram muito hábeis em ‘criar uma situação’ com vistas a influenciar os outros agentes, não apenas públicos, mas eventualmente também privados, a tomarem decisões que resultarão na valorização de determinadas localizações com vistas a beneficiá-los.

De acordo com Logan & Molotch (2007), a atuação estrutural só é possível num cenário em que há alto grau de mercantilização do solo urbano, ou seja, em que a terra se converte em mercadoria bastante valorizada. De nada adiantaria as estratégias do promotor estrutural em espaços sem qualquer interesse para o capital. A designação de agentes estruturais adquire pleno sentido para o contexto empírico da Reserva do Paiva, particularmente com a PPP analisada na próxima seção. Há, sob essa perspectiva conceitual, um típico exemplo de especulação estrutural e, por conseguinte, a intervenção de agentes estruturais. Em outras palavras,

Their strategy is to *create* differential rents by influencing the larger arena of decision making that will determine locational advantages. They may attempt, for example, to influence the location of a defense plant, to alter a freeway route, or to encourage government subsidizing of a private business that is likely to move to their property⁴¹ (LOGAN; MOLOTCH, 2007, p. 30-31).

No caso específico da Reserva do Paiva, um dos condicionantes da atuação estrutural de seus agentes desenvolvedores é o forte poder de influência que eles têm sobre o Estado, seja no nível estadual, seja no nível municipal. Assim, esses agentes desfrutam de pleno poder na definição do marco jurídico urbanístico, das estratégias adotadas para cada lançamento, da opção por um perfil essencialmente exclusivista do megaprojeto em termos de clientela e do conteúdo social e ainda do controle urbano e ambiental, substituindo em grande parte o próprio poder público.

5.1 Atuação e estrutura dos grupos Cornélio Brennand e Ricardo Brennand

O Grupo Cornélio Brennand tem destaque na atuação em quatro segmentos: geração de energia elétrica, produção de vidros, produção de cimento e setor imobiliário. No primeiro, com o controle de 90% das ações⁴², tem à frente a empresa Atiaia Energia, com sede no Recife, escritório comercial e centro de operações em Cuiabá (MT) e escritórios técnico-comerciais em São Paulo (SP) e em Brasília (DF). No segmento de vidros, este grupo atua por meio da empresa Vivix Vidros Planos, com fábrica recém implantada no Município de Goiana (PE).

⁴¹ “Suas estratégias visam criar rendas diferenciais por meio da influência em grande âmbito a tomada de decisões que determinarão vantagens locais. Eles ficam atentos, por exemplo, para influenciar a localização de uma planta industrial, para alterar a rota de uma rodovia, ou encorajar subsídios governamentais para um negócio privado que possibilitam passar por sua propriedade e valorizá-la”.

⁴² Os 10% restantes pertencem à empresa Koblitz Energia Ltda.

O segmento de cimentos, por seu turno, está a cargo da empresa Cimento Portland Participações S.A., resultante de uma *joint venture*⁴³ formada pelo Grupo Cornélio Brennand e a Queiroz Galvão, com atuação nos estados da Bahia e do Maranhão. Por fim, a empresa Iron House Real Estate constitui o braço do grupo no setor imobiliário, incluindo os negócios que envolvem a Reserva do Paiva e outros investimentos em alguns estados brasileiros.

A Atiaia Energia foi fundada em 2004 e é especializada em implantar Pequenas Centrais Hidrelétricas (PCHs) e responde pela construção, operação e manutenção dessas usinas, bem como a comercialização da energia elétrica nelas geradas. As suas 06 PCHs, distribuídas nos estados do Mato Grosso, Mato Grosso do Sul e Pernambuco, têm capacidade total de 150 MW e produzem quase 01 milhão de MWh. Nos próximos dez anos, estima-se alcançar 500 MW no Brasil e 250 MW em outros países latino-americanos, fruto da sua atual política de expansão, materializada com a aquisição de dois projetos para implantação de duas PCHs, no Chile.

No segmento vidreiro, o Grupo Cornélio Brennand tem atuação de cerca de 50 anos, por meio da Companhia Industrial de Vidros (CIV), fabricante de embalagens de vidro para bebidas, alimentos e remédios. Segundo informação constante no portal da Associação Brasileira de Distribuidores e Processadores de Vidros Planos (ABRAVIDRO), em 2010, porém, o conglomerado vendeu a CIV para a Owens-Illinois, empresa norte-americana que é considerada uma das líderes mundiais neste segmento econômico⁴⁴. A partir de então, o foco passou para o segmento de vidros planos (chapas, laminados), com a criação da Companhia Brasileira de Vidros Planos (CBVP) e o início dos investimentos para instalar sua nova fábrica em Pernambuco.

A Vivix Vidros Planos (VVP), como passou a ser conhecida a CBVP, investiu cerca de 1 bilhão de reais na implantação da fábrica de vidros planos em Goiana (PE), a qual entrou em operação em janeiro de 2014. Dentro do complexo constituído pela VVP está a Companhia Brasileira de Vidros Automotivos (CBVA), que tem produção prevista para 25 mil toneladas/ano e será voltada para atender, em especial, a indústria automotiva e a construção civil.

⁴³ Esta expressão inglesa significa ‘união de risco’ e designa o processo em que empresas participantes, são responsáveis pela totalidade do projeto. O autor ainda esclarece que este tipo de parceria pode envolver empresas privadas nacionais, como é o caso aqui mencionado, entre empresas públicas e privadas ou também entre empresas estatais e estrangeiras (SANDRONI, Paulo. **Novíssimo dicionário de economia**. São Paulo: Best Seller, 1999).

⁴⁴ No link <http://www.abravidro.org.br/noticias1.asp?cng_ukey=404341407029QDQXVK>, da ABRAVIDRO, está disponível a matéria jornalística intitulada: “Grupo Cornélio Brennand vende CIV e investe em vidro plano”.

A Iron House Real Estate, como já foi dito, é o braço do Grupo Cornélio Brennand no setor imobiliário e atua nos estados de Pernambuco, Bahia, Rio de Janeiro e São Paulo. O seu portfólio contempla cinco modalidades de negócios: *land developments*, residencial de luxo, hotéis de luxo e varejo. O segmento *land developments* corresponde, na verdade, ao que no Brasil tem sido chamado de 'desenvolvimento urbano' pelos agentes do mercado e que neste trabalho é chamado de desenvolvimento urbano imobiliário. Trata-se, portanto, da implantação de grandes complexos imobiliários com o provimento pelo próprio capital incorporador e construtor de grande parcela da infraestrutura e por vezes dos serviços urbanos.

Desta forma, neste segmento a Iron House Real Estate é um dos agentes desenvolvedores do CIRS Reserva do Paiva, e é também responsável pela implantação do CIRS Reserva dos Camassarys, na Bahia. Em relação a tais empreendimentos, os agentes desenvolvedores utilizam a expressão 'bairro planejado' para designar estes megaprojetos de uso misto, com forte segmentação no uso residencial de alto padrão socioeconômico.

Do ponto de vista socioespacial, um dos objetivos a que se propõe o segmento *land developments* é criar em áreas periféricas dos grandes centros urbanos novas centralidades, muitas delas 'a partir do zero', já que privilegiam terrenos que não apresentam qualquer infraestrutura urbana, por meio da implantação de um CIRS. No segmento residencial de luxo, a Iron House investe atualmente nos estados de São Paulo e Pernambuco. No primeiro caso, há a implantação do Four Seasons Branded Residence Parque da Cidade. Este megaprojeto imobiliário está localizado em área contígua ao Parque da Cidade, um complexo multiuso composto por edifícios corporativos, residenciais e shopping center, em implantação pela OR, na região da Marginal Pinheiros, na metrópole paulistana (Fig. 4).



Figura 4: Maquete eletrônica exibe as fachadas das torres do megaprojeto imobiliário Parque da Cidade, em construção na Marginal Pinheiros, São Paulo (SP). Fonte: Iron House Real Estate. Disponível em: <<http://ironhouse.com.br/br/real-estate/hoteis/?projectId=1>>. Acesso em: 20/01/2014.

Esse projeto segue uma nova tendência da produção imobiliária de alto padrão de São Paulo, que consiste em conjugar edifícios residenciais de alto luxo a shopping centers e complexos de negócios igualmente de elevado padrão, além de ampla estrutura de serviços e de entretenimento, como forma de reduzir os deslocamentos diários dos seus moradores, em face dos propalados problemas de mobilidade e de segurança pública das nossas grandes cidades. Em geral, esses apartamentos de luxo têm acessos exclusivos às outras funcionalidades e o espaço assim concebido contribui ainda mais para a negação do espaço público em favor dos espaços semipúblicos e privados, que não raro se tornam privativos para moradores de alta renda.

Nesse complexo residencial de luxo, em São Paulo, a Iron House anuncia que os apartamentos terão acesso aos serviços e espaços comuns do For Seasons São Paulo, hotel que também comporá este complexo imobiliário. Assim, “[...] este projeto busca redefinir o conceito brasileiro de apartamentos de luxo com serviços de alto padrão” (DIÁRIO DE PERNAMBUCO, 24-01-2013). É, portanto, com base neste espaço concebido que a Iron House propõe construir esse residencial de luxo na metrópole paulistana, sendo atualmente uma de suas principais frentes de atuação.

Em Pernambuco, o segmento residencial de luxo constante no portfólio da Iron House comporta a implantação do *resort* Four Seasons Reserva do Paiva. Matéria publicada no Diário de Pernambuco (24-01-2013) informa que a Iron House assinara carta de intenções com este grupo hoteleiro canadense para a implantação do

empreendimento de 60 mil metros quadrados, contendo 153 suítes, numa área contígua ao campo de golfe de dezoito buracos.

Como bem assinalou o diretor de Incorporação Imobiliária da OR, os dois grupos terrenistas parceiros da OR na realização da Reserva do Paiva têm feito opção pelos investimentos de longo prazo representados pelos empreendimentos-âncora. Tal afirmação se confirma por esta iniciativa do Grupo Cornélio Brennand e outras ações adotadas por ambos e que aqui são analisadas, como a PPP do complexo viário Via Parque e a participação do Grupo Ricardo Brennand na implantação do Empório Gourmet, dentre outros exemplos ressaltados ao longo deste trabalho.

Em relação aos investimentos financeiros da Iron House, a já mencionada matéria jornalística informa que esses dois empreendimentos do segmento residencial de luxo custarão 730 milhões de reais, sendo 300 milhões no produto pernambucano e o restante no empreendimento de São Paulo (SP). Tendo em vista que grande parte dos agentes capitalistas sempre procura se esquivar de fornecer informações sobre as formas e fontes de financiamento de seus empreendimentos, neste caso, lançaram apenas uma vaga informação de que contam com operações para captar recursos financeiros, no setor privado como no público. Isto, por si só, dá a clara noção da forte inserção do capital financeiro na realização de grandes complexos do setor imobiliário. Finalmente, ainda segundo a matéria jornalística, o prazo de entrega do referido *resort* na Reserva do Paiva será o primeiro trimestre de 2016.

Tanto em Pernambuco quanto em São Paulo o segmento 'hotéis', constante no portfólio da Iron House Real Estate, está integrado com o de residencial de luxo, tratado acima. Isso ocorre porque, em ambos os casos, a parceria desta corporação pertencente ao Grupo Cornélio Brennand se estende também à produção de hotéis de luxo. A empresa de arquitetura, a HKS Architects, com escritório-sede em Dallas, nos Estados Unidos, é a responsável pelo projeto arquitetônico de ambos os empreendimentos da Iron House, a qual adota prática bastante comum entre as grandes corporações de ter seus projetos assinados por escritórios e profissionais que representam grifes do mercado, seja em nível nacional e/ou internacional.

No segmento de varejo, a corporação Iron House Real Estate investe na Bahia, com a implantação do Boulevard Shopping Camaçari, no município homônimo localizado na região do Recôncavo, cuja economia é fortemente influenciada pela presença do polo petroquímico. O projeto do shopping abarca 70 mil metros quadrados, com uma área construída de 45 mil metros quadrados e está localizado

próximo ao outro projeto do Grupo Cornélio Brennand, o CIRS Reserva dos Camassarys, já mencionado.

Como visto aqui, em várias atividades e por meio de suas empresas, o Grupo Cornélio Brennand diversifica a atuação em distintos ramos da economia e ao mesmo tempo amplia o escopo geográfico de suas ações, quer investindo diretamente na produção de cimento e de vidros planos, na geração de energia e no setor imobiliário, quer por meio de parcerias feitas com grandes empresas, tal como a OR, ou ainda recorrendo a consultores internacionais. Tal é o caso da atuação Ernst & Young, maior empresa de consultoria do mundo, que atualmente é uma das que prestam serviço a este grupo.

Este quadro aqui analisado mostra que não é nada casual, portanto, que a Reserva do Paiva cada vez mais corrobore sua condição de *mainstream* da produção de valor no âmbito do setor imobiliário recifense. Também não é fortuito que este empreendimento imobiliário esteja sendo desenvolvido sob o signo da raridade e fundado no princípio da inclusividade exclusiva. Isto, ademais, ficará ainda mais evidente com a contextualização dos seus outros dois agentes desenvolvedores.

O Grupo Ricardo Brennand, por seu turno, segue a tradição familiar e apresenta diversificação na atuação em praticamente os mesmos setores econômicos do Grupo Cornélio Brennand. Como prova disto, o conjunto de suas empresas volta-se para a produção de cimento, a geração e comercialização de energia elétrica e o setor imobiliário. Desta feita, este grupo empresarial está subdividido nas seguintes corporações: Brennand Cimentos Sete Lagoas e Brennand Cimentos Pitimbu e Brennand Energia.

Na área cultural, o Instituto Ricardo Brennand constitui um importante complexo que reúne vasta coleção de obras de arte referentes ao contexto colonial do Brasil Holandês. Sendo dotado de pinacoteca e biblioteca e com amplo acervo deste período histórico brasileiro, há também uma coleção de armas brancas e esculturas que se remetem a distintos contextos históricos e geográficos. O vasto acervo do Instituto Ricardo Brennand se coloca como apoio para pesquisas históricas e sociais, além de se constituir num importante equipamento do turismo cultural do Recife.

No que toca ao segmento de produção e comercialização de energia elétrica, a Brennand Energia possui 15 centrais hidrelétricas, sendo 13 PCHs e 2 Usinas

Hidrelétricas (UHEs)⁴⁵. Das unidades em operação, 7 estão no estado do Mato Grosso, 3 no Tocantins, 1 em Goiás, 1 no Mato Grosso do Sul, além de outras 3 distribuídas nos estados de Minas Gerais, Santa Catarina e Rio Grande do Sul. A potência instalada delas em conjunto é de 334,70 MW. De acordo com a política de expansão desse negócio, há a expectativa de que em 2015 o grupo atinja 600 MW de potência instalada em suas PCHs. Nesse sentido, estão em construção outras 4, sendo 2 no Mato Grosso e 1 no Paraná e 1 em Pernambuco⁴⁶. A foto 6, a seguir, exhibe imagem de uma usina em operação no Mato Grosso.



Foto 6: PCH Graça Brennand, no Rio Juba (MT). Fonte: Brennand Energia. Disponível em: <<http://www.brennandenergia.com.br/site/imagens.php?c=13>>. Acesso em: 21/01/2014.

No segmento de energia eólica, a Brennand Energia Eólica S.A. desenvolve projetos para a geração elétrica em parceria com a estatal Companhia Hidro Elétrica do São Francisco (CHESF). O consórcio constituído entre ambas as empresas opera três parques eólicos no Município de Sento Sé (BA), os quais respondem por 90 MW. Nesta mesma localidade estão sendo construídos outros cinco parques eólicos, dos quais três fazem parte do consórcio com a CHESF. Juntos, esses novos parques terão potência instalada de 152,75 MW.

⁴⁵ De acordo com o marco regulatório da energia elétrica, sob a responsabilidade da Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL), as unidades hidráulicas de geração de energia elétrica classificadas como PCHs são aquelas que possuem potência instalada entre 01 e 30 MW. Já as que superam 30 MW são consideradas UHEs.

⁴⁶ Todos esses dados foram obtidos diretamente no portal da Brennand Energia, na internet: <<http://www.brennandenergia.com.br/site/hidreletrica.php?c=9>>. Acesso em: 10 fev 2014.

Na área ambiental, a energia gerada pelas usinas do Grupo Ricardo Brennand participam de programa de crédito de carbono, o que também traz dividendos financeiros para o conglomerado, que conta com certificados do Comitê de Mudanças Climáticas da Organização das Nações Unidas (ONU). Isto mostra que as ações do grupo estão alinhadas com as novas diretrizes do capital em nível mundial, procurando gerar valor também a partir da questão ambiental. Não é casual que isto tenha rebatimentos no desenvolvimento do CIRS Reserva do Paiva, onde o discurso e algumas ações voltadas para o chamado desenvolvimento sustentável são uma de suas marcas.

Depois de dez anos, quando vendeu suas fábricas de cimento nos estados de Alagoas, Paraíba e Goiás, para o grupo português CIMPOR, e que dominava 6% do mercado nacional (JORNAL DO COMMERIO, 22-04-2011), o Grupo Ricardo Brennand voltou a produzir cimento. Em decorrência disto, em 2011, a Brennand Cimentos inaugurou uma fábrica em Sete Lagoas (MG) e tem outra em construção, no Município de Pitimbu (PB). A projeção é de que ambas as fábricas produzam 1 milhão de toneladas/ano.

No segmento imobiliário, o Grupo Ricardo Brennand tem participação pontual no lançamento de um condomínio residencial de luxo, o Edifício Plaza Brennand, na Avenida Boa Viagem, em parceria com a Construtora Moura Dubeux. Porém, o maior destaque neste segmento é a sua inserção como terrenista e investidor da Reserva do Paiva. Na verdade, a participação tanto do Grupo Cornélio Brennand quanto do Ricardo Brennand no setor imobiliário teve seu marco inicial nos fins dos anos 1970 e inícios da década de 1980, como incorporadores, com a primeira fase do Loteamento Praia do Paiva. Contudo, o seu redimensionamento atual exhibe uma nova postura diante do mercado, considerando o escopo do CIRS Reserva do Paiva. Como já discutido aqui, nesse primeiro momento, a família Brennand inseria-se muito mais como detentora de estoques de terras para a expansão urbana em espaços periféricos da RMR do que propriamente com alguma ligação com a incorporação imobiliária, tal como ocorreu desde a primeira fase do loteamento Praia do Paiva.

Igualmente como ocorre com o outro grupo familiar, além de terrenista, a atuação do Grupo Ricardo Brennand neste megaprojeto imobiliário prima por investir nos empreendimentos-âncora, como a produção do Empório Gourmet, previsto para ser inaugurado em outubro de 2014, contendo 14 espaços comerciais, entre restaurantes, bares, farmácia e mercado gourmet. A concepção do grupo para este empreendimento é que bandeiras de marcas consagradas no mercado local ou

extralocal nesses ramos de atividade passem a atuar na Reserva do Paiva, agregando valor ao megaprojeto como um todo.

Desta forma, de início, o principal papel dos dois grupos empresariais é o de terrenistas. Porém, à medida que o CIRS é implantado, eles passam à condição de investidores, por meio da sua participação como sócios dos empreendimentos-âncora. Esta visão de longo prazo permite não apenas que obtenham ganhos com a venda do solo urbano, pela via da parceria com a OR, como ainda a sua transformação e conversão na Reserva do Paiva. Nesse processo, fundamentalmente, se tornam parte dos investidores que passarão a acumular capital neste novo espaço que está em processo de produção. Não por acaso, na avaliação dos executivos entrevistados, esta é uma parceria em que todos ganham.

É válido frisar também o grande amadurecimento do ponto de vista da atuação empresarial desses dois grupos se for levada em conta a sua trajetória de atuação no Recife. De grandes proprietários fundiários (que continuarão sendo) que forneciam terras para a expansão urbana do Recife e sua área metropolitana, como no caso dos conjuntos habitacionais do Curado, os grupos Cornélio Brennand e Ricardo Brennand se tornam mais fortes com as coalizões firmadas com grandes corporações como a OR, a Four Seasons, a Promovalor, ou ainda a contratação de consultorias de ponta, como a Ernst & Young⁴⁷, inserindo-se não mais como simples proprietários fundiários.

Esse amadurecimento parece ter vindo juntamente com a experiência nada exitosa da primeira etapa do Loteamento Praia do Paiva, pois desde lá perceberam que poderiam acumular muito mais capital se procurassem estabelecer parceria com sócios ultraqualificados, tal como a OR. É plausível afirmar que a partir desse novo perfil de atuação, essas empresas passaram a ver o setor imobiliário de forma ainda mais estratégica para a acumulação, se associando à maior incorporadora construtora do país.

5.2 Estrutura empresarial e atuação da Organização Odebrecht

A Organização Odebrecht é um dos mais importantes conglomerados brasileiros e tem forte inserção na economia mundial. Com atuação bastante diversificada, possui uma estrutura empresarial que abrange os segmentos de

⁴⁷ Atualmente, constitui a maior consultoria empresarial internacional e é parceira do Grupo Cornélio Brennand.

engenharia e construção, infraestrutura, energia, produção industrial e setor imobiliário. Este conglomerado conta com instituições auxiliares ligadas aos segmentos de seguros, previdência, comercialização de energia, engenharia de projetos e serviços de exportação.

Segundo informações disponíveis no portal desta organização, na internet, fundada em 1944, na Bahia, a Odebrecht iniciou seu processo de internacionalização em 1979. Desde então, já atuou em 35 países. O relatório anual 2013 (ODEBRECHT, 2013), referente ao exercício do ano anterior, informa que seus ativos totais atingiram a cifra de 121 bilhões e 505 milhões de reais, e uma receita bruta de 84 bilhões 431 milhões de reais. Esse relatório destaca que houve uma variação positiva entre 2011 e 2012 de 20,25% na sua receita e um patrimônio líquido de mais de 17 bilhões de reais. Outro dado importante é que entre 2008 e 2012 a receita bruta do conglomerado mais que dobrou, saindo de quase 41 bilhões para 84 bilhões de reais nesse período.

Os dados financeiros acima mostram a enorme capacidade deste conglomerado empresarial que tem atuação em vários segmentos da economia. Trata-se de uma organização composta por cerca de 500 empresas atuantes em 15 ramos de negócios, distribuídos em países de todos os continentes. Em 2012, seu volume de exportação se destinava a 70 países. Dentre as áreas geográficas, o Brasil permanece como o principal país de atuação desta organização e representou 56,6% da sua receita bruta. A América Latina e Caribe, com 27,7%, vêm em segundo lugar. Os negócios na América do Norte, Europa e Ásia perfizeram 12,5% da receita bruta, ao passo que a África correspondeu a 3,2%. A figura 5 exibe o organograma com a macroestrutura desse conglomerado.

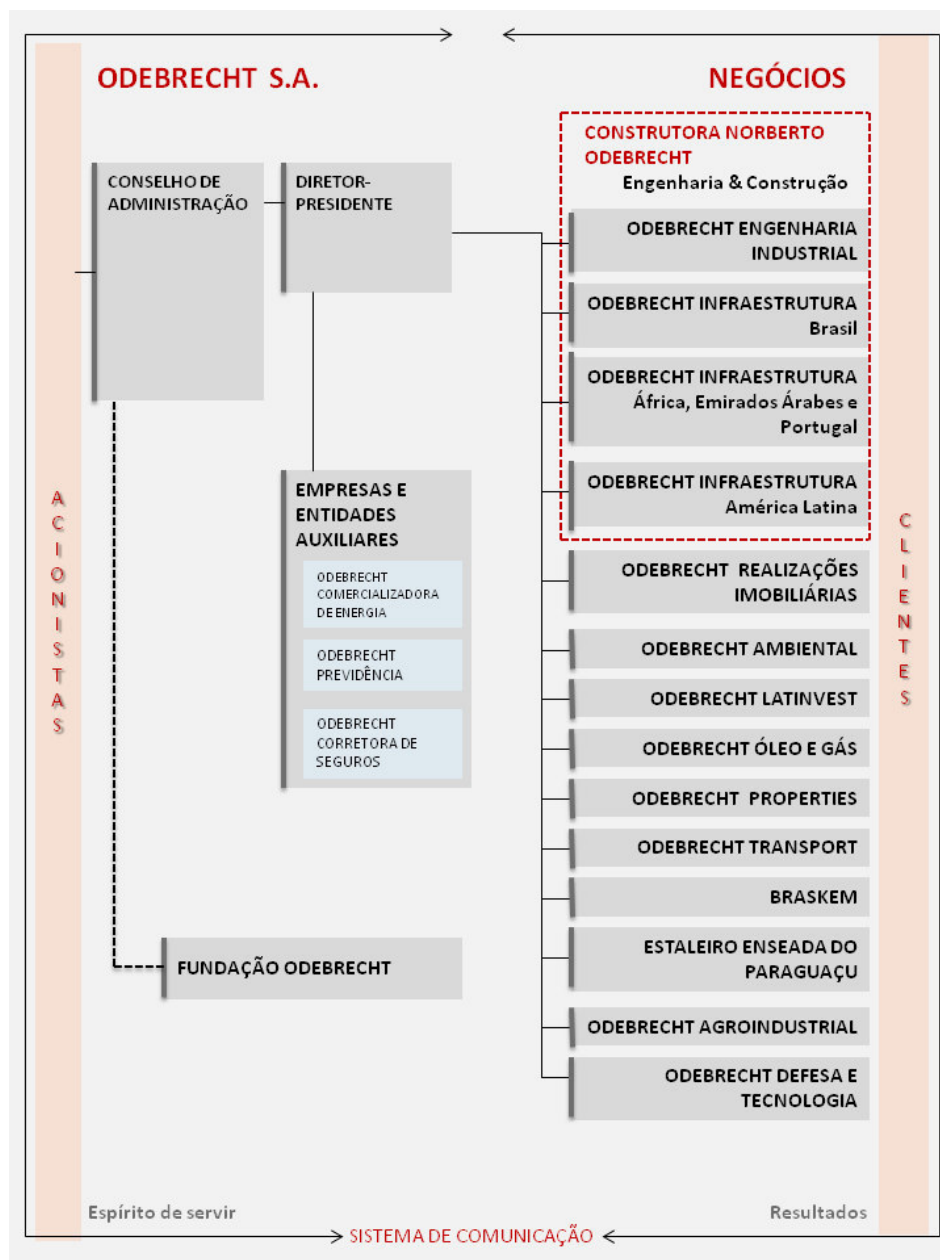


Figura 5: Organograma da macroestrutura empresarial da Organização Odebrecht.
 Fonte: Relatório Odebrecht 2013. Disponível em: <<http://www.odebrecht.com.br/>>.
 Acesso em: 03 fev 2014.

O segmento infraestrutura é um dos mais fortes da organização, pois tem negócios em vários países e abrange a construção de vias de transporte, projetos de mineração, saneamento, arenas esportivas, irrigação e logística, tendo a Construtora Norberto Odebrecht o comando das ações no Brasil e no exterior. Conforme o relatório, dos 121,5 bilhões de ativos totais, já mencionados, o segmento de engenharia e construção respondeu, em 2012, por 20,3%. A Braskem, da qual a Odebrecht detém 50,1% do controle acionário e atua no ramo da indústria química e petroquímica, representou 33,9% desses ativos.

Criada em 2010, a Odebrecht Transport atua no segmento de transporte e logística, nos setores rodoviário, de transporte urbano, de infraestrutura de logística (portuária e dutos) e aeroportuário. É outra corporação desse conglomerado que tem negócio na Reserva do Paiva, pois juntamente com o Grupo Cornélio Brennand, criou a Sociedade de Propósito Específico (SPE) Rota dos Coqueiros, responsável pela construção, manutenção e operação do complexo viário Via Parque⁴⁸. A composição acionária da Odebrecht Transport Participações S.A. está assim distribuída: 70% pertencem à Odebrecht S.A. e 30% ao Fundo de Investimentos do FGTS, logo, tem participação de capital estatal.

Desde 2004, o setor imobiliário residencial e corporativo se tornou alvo da atuação do conglomerado Odebrecht S.A., por meio da criação da Odebrecht Realizações Imobiliárias (aqui abreviada pela sigla OR), a qual encerrou 2012 com 7.929 funcionários. A Odebrecht S.A. tem o controle acionário de 85,5% e o Fundo de Investimentos Gávea controla 14,5%. A OR é responsável por grandes empreendimentos imobiliários lançados no Brasil e no exterior.

Em 2012, sua receita bruta atingiu a cifra de 2 bilhões e 204 milhões de reais, o que representou 2,6% do montante de todo o conglomerado. Foi justamente nesse ano que a OR se tornou líder nacional, com uma expectativa de R\$ 6,5 bilhões de Valor Geral de Vendas (VGV)⁴⁹, tendo superado a PDG e a Cyrela (SETOR IMOBILIÁRIO, 2013). Sua atuação envolve concepção, execução e gestão de megaprojetos imobiliários, a exemplo do CIRS Reserva do Paiva e de complexos corporativos, como ainda atua no segmento popular do Programa Minha Casa Minha Vida, do governo federal, embora o seu principal foco seja o segmento de alta renda.

A estrutura empresarial da OR foi concebida nos moldes do organograma do conglomerado do qual faz parte. Conforme aponta a figura 6, a seguir, de um lado estão os acionistas e de outro, os clientes. Para atender a estes dois componentes, a estrutura organizacional possui diretorias superintendentes regionais, que, no caso do Nordeste, tem investimentos nos estados da Bahia e de Pernambuco. Em seguida,

⁴⁸ Vale frisar que esta corporação criou a empresa Rota do Atlântico, concessionária que construiu, mantém e opera o Complexo Viário e Logístico Suape / *Expressway*. Com um trajeto de 45 km, esta rodovia pedagiada liga a BR 101, nas proximidades da sede do Município do Cabo de Santo Agostinho, com o CIPS. Sua inauguração ocorreu em dezembro de 2013 e visa dar suporte viário a este complexo industrial e portuário, como também ao balneário turístico de Porto de Galinhas.

⁴⁹ O VGV corresponde ao valor potencial de todas as unidades imobiliárias de um empreendimento a ser lançado. Assim, o VGV constitui uma expectativa de quanto vale o empreendimento, pois depende dos preços praticados no mercado, podendo subir ou cair durante o período da edificação da obra. Em geral, nessa fase ele sobe.

está a Diretoria de Empreendimentos Imobiliários, à qual se vinculam as diretorias de Incorporação e de Construção⁵⁰. Há ainda a Controladoria e o departamento que cuida da relação com o cliente, igualmente subordinados à Diretoria de Empreendimentos Imobiliários.

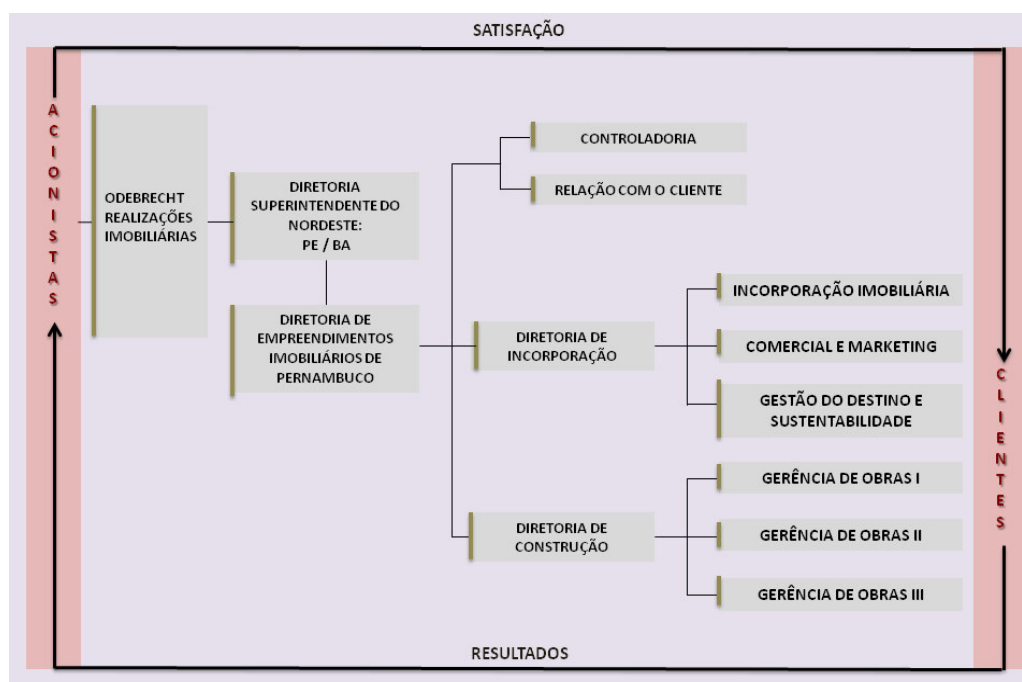


Figura 6 – Organograma da estrutura empresarial da OR.

Fonte: Elaboração própria, com base em informações gentilmente cedidas pela empresa.

Em conformidade com as próprias características e atribuições dos agentes em cada etapa do processo de produção imobiliária, nos termos teóricos já discutidos no capítulo 4, na OR, o setor de incorporação está voltado para a concepção e o planejamento do produto imobiliário a ser desenvolvido, incluindo toda a parte burocrática que isto implica. Já a diretoria de construção é responsável pela edificação da obra. Conforme mostra o organograma acima, para cada obra executada, há uma gerência específica. Portanto, em cada empreendimento que é lançado na Reserva do Paiva, é constituída uma gerência de obras que se torna responsável pelo seu processo de construção.

Enquanto a diretoria de incorporação cuida da primeira fase do ciclo de produção da obra, a outra diretoria se encarrega da própria construção. Segundo as próprias palavras dos diretores entrevistados, a primeira parte significa identificar

⁵⁰ A Diretoria de Empreendimentos Imobiliários de Pernambuco e a Diretoria de Incorporação Imobiliária estão sob o comando do mesmo executivo, sendo assim o principal diretor da OR na cadeia de decisões sobre a Reserva do Paiva.

oportunidades, conceber e desenvolver o produto, criar estratégias de marketing, comandar o processo de vendas e fazer a gestão dos contratos dos clientes. A outra metade, ligada à diretoria de construção, tem por função produzir o empreendimento imobiliário. A propósito, as palavras do executivo-chefe da Diretoria de Empreendimentos Imobiliários e da Diretoria de Incorporação Imobiliária são muito esclarecedoras sobre o ciclo da produção imobiliária da Reserva do Paiva:

Então, o primeiro desenvolve até estar com todos os conceitos definidos, projeto de arquitetura detalhado e os projetos executivos de construção todos prontos. E a segunda metade, tem a função de construir este produto. Então, têm duas macroestruturas que se somam e que no primeiro momento uma lidera e a outra apoia, por que na discussão das soluções construtivas, melhores práticas, melhor engenharia, juntamente com a arquitetura, a construção está muito próxima da gente, nos apoiando, mas liderada pela equipe de incorporação imobiliária. E no segundo momento, a equipe de construção lidera o processo de construção com o apoio da incorporação imobiliária. Então, a incorporação cuida do desenvolvimento de produtos imobiliários, marketing, vendas e gestão do destino, além do relacionamento com os clientes. E a equipe de construção trabalha com a produção dos empreendimentos, que você tem o diretor de construção e que lidera os diversos canteiros de obra da Reserva do Paiva (Entrevista em 26/09/2013).

Ou seja, não se trata de uma atuação linear em que o primeiro setor conclui sua parte e passa para o segundo, mas de uma atuação em ciclo, onde os dois, simultaneamente, participam de todo o processo, porém a primeira parte é liderada pelo setor de incorporação e a segunda pelo de construção. A todo tempo, há troca de informações entre as duas diretorias, como forma de corrigir os eventuais erros e primar pela excelência no resultado final, conforme a retórica utilizada na empresa.

Ainda com base no organograma, ressalta-se que o setor de incorporação está subdividido nas seguintes atividades: a incorporação propriamente dita, a gestão comercial e de marketing e a gestão do destino e sustentabilidade. Este último setor planeja com bastante antecedência cada nova etapa a ser lançada, fazendo de início uma pesquisa de mercado para verificar a capacidade de demanda e a consequente viabilidade econômica do empreendimento.

Por fim, a gestão do destino e sustentabilidade, em parceria com o setor de incorporação imobiliária, é responsável pelo desenvolvimento do produto. É papel de tal setor fazer a gestão do empreendimento, mesmo depois que ele é entregue aos clientes. Portanto, é este departamento o principal responsável pela perspectiva de desenvolvimento urbano imobiliário. Na visão de seus executivos, trata-se da tarefa

mais desafiadora para a OR, pois em geral ela não se volta para este ramo e atua principalmente na construção e incorporação imobiliária, o que demonstra a importância estratégica da Reserva do Paiva enquanto negócio. A seguir, é feita a discussão sobre importantes termos que marcam a parceria entre os três agentes que desenvolvem esse CIRS, o que ajuda a compreender alguns pontos do segmento de desenvolvimento urbano imobiliário.

5.3 Os termos ‘visíveis’ da coalizão

Analisar os termos da coalizão entre os três agentes desenvolvedores da Reserva do Paiva não é algo fácil, pois há muitos obstáculos relativos ao fato de as empresas se resguardarem ao direito de manter grande parte das informações sob o mais completo sigilo, notadamente das decisões e dados mais estratégicos dos seus negócios. Neste caso, tendo em vista os próprios limites éticos da pesquisa e procurando ir até onde é possível obter informações e dados, a apreciação feita neste tópico não tem a pretensão de esgotar o tema. Por outro lado, as informações aqui analisadas oferecem subsídios suficientemente relevantes para a compreensão das articulações que há entre esses agentes e, portanto, para a devida análise dos termos desta parceria com vistas à realização da Reserva do Paiva.

As negociações para firmar a coalizão entre os grupos Cornélio Brennand e Ricardo Brennand com a OR foram iniciadas em 2002. Somente três anos depois é que todos os termos desta parceria estavam firmados, com o contrato sido assinado em 2005. Pelo que foi acordado a OR constitui o *master developer*, isto é, a corporação comandante de todo o processo de desenvolvimento urbano imobiliário do CIRS Reserva do Paiva. As palavras do executivo-chefe da Diretoria do Destino e Sustentabilidade desta empresa são emblemáticas ao afirmar que, na prática, este papel consistiria em transformar “[...] uma fazenda de cocos em cidade” (Entrevista em 06/06/2013), e desta forma converter o pesado custo inicial em elevada receita para estes três agentes e todos os investidores que lá atuarão.

A parceria definiu, primeiramente, a concepção geral do empreendimento e as bases da aliança, incluindo a sistemática do funcionamento das cadeias de decisão. Como *master developer* e na condição de incorporadora, ficou a cargo da OR a formatação do plano urbanístico e dos respectivos conceitos que lhe dão sustentação, a partir da contratação de consultorias e profissionais especializados.

Contudo, nenhuma decisão tomada pela OR sobre cada etapa do empreendimento deixa de passar pela apreciação e análise dos grupos Ricardo Brennand e Cornélio Brennand. Dessa forma, os proprietários fundiários exercem influência na decisão sobre a concepção urbanística vigente na Reserva do Paiva, já que nenhum ponto do negócio vai à frente sem a plena anuência dos três parceiros. Se a OR como *master developer* tem o papel de desenvolver o conceito dos produtos e em seguida construí-los e também fazer a gestão do complexo por meio da AGRP, cabe aos terrenistas avaliar e, se julgarem oportuno, sugerir alterações no projeto para desse modo aprovarem o lançamento de cada nova etapa.

Como afirmou o executivo-chefe da Diretoria de Incorporação Imobiliária, a realização da Reserva do Paiva ocorre “sempre a seis mãos”. Ele ainda mencionou que este é um jogo do tipo ganha-ganha, isto é, em que todos ganham. Isso significa que procuram trabalhar com base na noção do marketing de soma positiva, segundo a qual os esforços gerados têm de gerar resultados positivos para todos os investidores. A propósito, esta é uma das premissas do marketing e por isto faz parte das ações de muitas corporações (KOTLER, 2003). Trata-se de uma das condições para a perenidade do negócio, sobretudo em se tratando de um megaprojeto de longo prazo.

Nesse sentido, os grupos Cornélio Brennand e Ricardo Brennand assumem a função essencialmente de terrenistas e não se preocupam com as questões relativas à concepção e à viabilização financeira para construir os empreendimentos. Aceitar esta missão foi para a OR uma clara demonstração de se tratar de um negócio ao mesmo tempo de grande responsabilidade, mas com um retorno bastante lucrativo. Afinal de contas, como ressalta o Diretor de Empreendimentos Imobiliários e de Incorporação,

[...] a atuação da Odebrecht hoje não é focada em desenvolvimento [urbano] imobiliário. O Paiva foi uma exceção. O Paiva entrou porque ele era uma senhora oportunidade de negócio. [...] O caixa de um negócio de desenvolvimento urbano só vira [...] com sete ou oito anos. Então a empresa tomou a decisão de investir porque ela via no Paiva [...] uma senhora oportunidade de alavancar os negócios em alguns bilhões de reais (Entrevista em 26/09/2013).

A sistemática de trabalho entre os três agentes segue um calendário máster, pelo qual, mensalmente, há reuniões ordinárias entre eles para avaliar as distintas etapas do processo e tomar as decisões sobre o futuro do empreendimento. Se necessário for, reuniões extraordinárias são convocadas para tratar de temas específicos ou de urgência segundo os interesses em jogo. É nesses encontros que executivos das três corporações tomam as decisões-chave sobre o megaprojeto. Se a

OR é quem efetivamente concebe e a única construtora responsável pelas obras, os outros dois parceiros também têm a palavra final acerca de cada passo a ser dado, conforme os termos do contrato firmados entre eles⁵¹.

Pela coalizão firmada, os empreendimentos residenciais e os equipamentos de comércio, serviço e lazer do megaprojeto serão produzidos em regime de exclusividade pela OR. Para a produção de alguns espaços públicos no interior do megaprojeto, como o Parque do Paiva e o Parque da Lagoa, a OR poderá recorrer à Prefeitura do Cabo para lhe subsidiar, também não cabendo aos terrenistas tal ação.

Na prática, a OR é sócia dos dois grupos terrenistas na incorporação e produção de todas as edificações da Reserva do Paiva. Assim, no momento em que alguém adquire um imóvel neste complexo, o faz diretamente à OR e esta “tem participação em cada desenvolvimento, proporcional ao valor da terra”, segundo informou o executivo-chefe da Diretoria de Empreendimentos e de Incorporação Imobiliária (Em 26/09/2013).⁵²

Embora nenhuma das partes afirme publicamente as regras da parceria sobre a remuneração de cada uma delas, matéria da versão online do jornal Valor Econômico, republicada na revista Construção Civil (03/08/2010), ressalta que o investimento total será todo bancado pela Odebrecht, que remunera os parceiros com uma fatia entre 15% e 30% da receita de vendas. Durante as entrevistas para esta pesquisa, os diretores não quiseram abordar este assunto, sob a alegação de se tratar de cláusula de sigilo do contrato. Como afirmou o referido diretor da OR, acima, “Nós temos a visão que juntos podemos ganhar e crescer na Reserva do Paiva. Então, eles participam em parceria em cada projeto, com a terra, e a gente com a tecnologia empresarial e o desenvolvimento imobiliário” (Em 26/09/2013).

Um ponto central da coalizão é de que a OR se obriga a fazer lançamentos sempre de forma alternada entre a parte norte, pertencente ao Grupo Ricardo Brennand, e a parte sul, pertencente ao Grupo Cornélio Brennand. Para atender os interesses dos dois terrenistas, os equipamentos-âncora também estão distribuídos de forma mais ou menos equitativa. Na parte sul funcionará o Parque do Paiva; já na parte norte, o Parque da Lagoa. Enquanto no sul será implantado o campo de golfe,

⁵¹ Por questão do direito de sigilo das corporações, não se teve acesso direto ao contrato e nem a outros documentos que certamente contêm informações de grande relevo para a pesquisa, mas, obviamente, é preciso respeitar essas limitações colocadas pelas empresas.

⁵² Os dados percentuais relativos à participação de cada uma das três corporações envolvidas constitui cláusula de sigilo e por isto não foi dado acesso ao pesquisador.

no norte, o complexo náutico. Esse acerto foi fundamental para evitar privilegiar apenas um dos dois grupos terrenistas. Com isso, os dois lados saem ganhando.

Conforme já foi dito, tanto o Grupo Cornélio Brennand quanto o Ricardo Brennand têm optado por ir além de vender terrenos, atuando como investidores dos empreendimentos-âncora. Assim, se o primeiro investirá na instalação da bandeira hoteleira da rede canadense Four Seasons e é sócio na PPP da Via Parque, tendo 25% da Rota dos Coqueiros, o segundo investirá nas âncoras de bairro, como é o caso do centro de lazer e gastronomia denominado Empório Gourmet. Com isto, ambos mostram uma visão de longo prazo e à medida que deixam de ser donos dos lotes, aos poucos se convertem em proprietários dessas âncoras.

Na verdade, eles não visam operar os estabelecimentos-âncora, contratarão operadores com *expertise* em cada segmento para fazê-lo e no caso dos que não vierem a apresentar os resultados esperados, poderão substituí-los por novos operadores. Esta é uma medida que visa assegurar o alto retorno, bem como a manutenção de um elevado padrão de qualidade para cada empreendimento. Com isto, perdurarão como investidores no complexo imobiliário auferindo rendas diferenciais decorrentes dos contratos de concessão com parceiros que assumirão as bandeiras de cada empreendimento, seja hoteleiro, comercial ou de serviços diversos.

Diante deste contexto e com base nas considerações de Harvey (2011) sobre os proprietários fundiários, ressalta-se que na produção do espaço da Reserva do Paiva, esses agentes têm uma participação bastante ímpar e adotam o que há de mais avançado no capitalismo atual em termos de coalizões e estratégias. Trabalhando habilmente com o jogo temporal na perspectiva regressivo-progressiva e em vista da condição monopolística que assumem, os dois grupos Brennand atuarão para além da fase inicial do megaprojeto.

Desta forma, evitando possíveis equívocos do passado, em que mal iniciaram as vendas e interromperam-nas, os grupos Ricardo Brennand e Cornélio Brennand enxergam o atual negócio da Reserva do Paiva não apenas como um investimento do presente, mas também como uma 'brecha' para a acumulação de capital no tempo futuro. Vê-se que tal tipo de coalizão imobiliária se funda essencialmente nesse caráter temporal, pois se em relação aos terrenistas haverá essa sociometabolização do capital, para a OR trata-se de um jogo que deverá ser jogado ao longo de cerca de três décadas. Não por acaso que a materialização do negócio envolve distintas consultorias especializadas, de âmbito local e global, que assessoram na concepção, desenvolvimento e gestão desse CIRS em longo prazo.

Assim, com atuação diversificada na economia nacional, consoante o perfil apresentado na seção anterior, estes agentes fazem do imobiliário apenas mais uma possibilidade de acumulação de capital, quer inicialmente como 'simples' donos da Propriedade Paiva, quer em seguida como terrenistas do loteamento, quer cada vez mais como investidores dos empreendimentos-âncora. Dessa forma, há a intencionalidade de lançar empreendimentos associados a marcas de alto valor de mercado, como meio de viabilizar ainda mais a valorização da Reserva do Paiva e, nessa visão de longo prazo, materializa-se a intencionalidade de criação de uma nova centralidade na RMR.

Também consoante com os termos da coalizão ficou definido que *a priori* não há um prazo de vigência para esta parceria, pois ela perdurará durante todo o período de produção do complexo imobiliário e isto, a princípio, não tem uma data final preestabelecida, pois a dinâmica dos lançamentos depende da viabilidade econômica para realizá-los e isto está atrelado à existência de demanda no mercado. Nos dias de hoje, os desenvolvedores trabalham com a estimativa de que o empreendimento tenha sua última etapa concluída em 2042. É possível que haja uma antecipação ou mesmo uma prorrogação deste prazo estimado, já que isto não é algo rígido. Segundo eles mesmos afirmam, tudo dependerá do sucesso do CIPS, que desde 2009 se tornou a grande alavanca da Reserva do Paiva, conforme já foi esclarecido.

De acordo com os desenvolvedores, um dos momentos mais cruciais para a viabilização deste CIRS é a fase inicial, porque para isto é preciso ter uma robustez empresarial para lançar as primeiras etapas do empreendimento e viabilizar as infraestruturas. Esta robustez se deve ao fato de o megaprojeto ter um custo total previsto de 5,3 bilhões de reais (JORNAL DO COMMERIO, 21-11-2013). Com um investimento tão oneroso, na fase inicial, antes de 2009, período em que o empreendimento estava concebido como um complexo imobiliário turístico, havia a dúvida entre os desenvolvedores se deveriam ou não construir a ponte sobre o Rio Jaboatão.

Segundo um dos executivos entrevistados, mesmo com essa concepção inicial de um espaço para o turismo de confinamento, ainda assim, decidiram construir a ponte, sobretudo ou apenas por conta da facilidade de acesso ao Aeroporto. Para ele, esta foi uma decisão bastante acertada, ainda mais com o redimensionamento da concepção para um CIRS. Isso deixa claro que, desde sua concepção inicial, a Reserva do Paiva tem sido concebida como se fosse um fragmento à parte da RMR. A ideia de exclusivismo socioespacial que perpassa a concepção do empreendimento se

revela desde essa primeira fase, tendo sido mantida com o seu redimensionamento para o mercado local.

Foi então decidido pela construção da ponte e do complexo viário da Via Parque, mas era preciso buscar alguma fórmula que não onerasse ainda mais o custo do megaprojeto. Uma das alternativas seria pressionar o poder público estadual para que ele construísse a Via Metropolitana Sul, cujo projeto já estava pronto, elaborado pela Agência CONDEPE-FIDEM, e que tinha um percurso que passaria pela área da Praia do Paiva até alcançar a rodovia PE 009, que liga Itapuama e Gaibu à PE 028 e depois à PE 060, principal via de acesso ao CIPS. Esta hipótese logo foi descartada tendo em vista os inúmeros obstáculos econômicos e políticos que encontrariam para sua viabilização.

Isto significa que a dependência do poder público para implantar uma via que seria a continuação da Via Mangue, recém-inaugurada no Recife, poderia levar muito tempo até chegar à Reserva do Paiva e ainda havia o grande risco de não atender às características de alto padrão concebidas para este complexo. Logo, a decisão tomada foi a de estabelecer uma PPP com o governo estadual, pois assim, todo o investimento financeiro para construir o complexo viário proveria de empréstimo de bancos públicos, o empreendimento seria construído com alto padrão de qualidade e ainda renderia lucro para os operadores da via por meio da cobrança de pedágio.

Dessa forma, mais uma vez, o capital financeiro está no centro da questão e encontra no imobiliário mais um meio de acumulação. O propósito exclusivista também lograria êxito com a concessionária mantendo o controle de quem entra e sai da Reserva do Paiva por meio do pedágio e do sistema de câmeras ao longo da rodovia. Isto é o que foi decidido e a via já está em pleno funcionamento desde 2010⁵³. Esta medida de início aparentemente despretensiosa logo se tornou uma das fórmulas do sucesso do empreendimento como um todo.

Outro termo da coalizão definido pelos agentes desenvolvedores diz respeito à precificação dos empreendimentos da Reserva do Paiva. Um dos meios mais eficazes de posicionar o empreendimento no nível de elevado padrão é pelo alto preço cobrado pelo metro quadrado. Começar o megaprojeto com os imóveis mais caros, em valor absoluto, no caso, as casas do Condomínio Morada da Península, foi uma estratégia de precificar, por cima, o megaprojeto como um todo.

⁵³ A análise mais detalhada desta PPP é feita logo adiante.

Cabe apenas uma observação de que as casas desse condomínio foram também projetadas num cenário em que o cliente-alvo era o europeu que adquiriria esses imóveis possivelmente para segunda residência e vilegiatura marítima. Porém, com o redimensionamento do megaprojeto para o cliente brasileiro, notadamente pernambucano, como é afirmado pelos diretores da OR e os corretores imobiliários, os condomínios multifamiliares passaram a compor a nova realidade da Reserva do Paiva. Contudo, tanto nas casas quanto nesses condomínios, prima-se pelo alto padrão e logicamente com alto preço por metro quadrado.

Obviamente que o preço alto tem a ver ainda com vários fatores, como o uso de materiais construtivos da melhor qualidade, desenho arquitetônico que acompanha as novas tendências e um conjunto de elementos ligados aos imóveis de luxo, os quais são examinados adiante. Nestes termos, mesmo que os produtos imobiliários da Reserva do Paiva tenham alto preço final, este é também revelador do elevado preço do metro quadrado e, por conseguinte, da sofisticação e qualidade dos seus produtos. Este é o padrão de referência adotado em todos os imóveis comercializados neste complexo, sendo uma das decisões dos seus agentes desenvolvedores, liderados pela OR, quanto ao posicionamento do produto no mercado.

Em relação direta com esta estratégia de precificação há a estratégia de sempre promoverem oferta de diferentes imóveis residenciais em cada etapa. Nas palavras do executivo-chefe da Diretoria de Empreendimentos e a de Incorporação Imobiliária, “[...] sempre estamos fazendo com que a oferta seja segmentada de modo a [...] não superofertar nunca um determinado nicho de mercado” (Entrevista em 26/09/2013). Assim, à medida que os estoques dos produtos lançados estão se esgotando, há o lançamento de novos produtos, porém com características distintas quanto à arquitetura, desenho interno e conceitos da funcionalidade do produto explorados pelo marketing. Segundo ele, isto é necessário porque muitos que adquirem imóveis na Reserva do Paiva o fazem para investimento, isto é, revendê-lo mais adiante.

Outro termo da coalizão é definir com antecedência de três anos (ou perto disso) quais serão os próximos lançamentos, considerando sempre o perfil dos produtos em face da sua respectiva clientela-alvo. Nesse sentido é que diretores da OR afirmaram que, atualmente (setembro de 2013), já teriam definidos os lançamentos da Reserva do Paiva até 2016⁵⁴. Contudo, esses novos passos são

⁵⁴ Por questão de sigilo empresarial não foi fornecida a informação sobre quais são esses empreendimentos e suas características.

mantidos sob forte sigilo, pois isso é parte fundamental da estratégia do negócio. Isto atesta o alto poder de planejamento dos agentes capitalistas hegemônicos produtores do espaço urbano.

5.4 A PPP da Via Parque como estratégia de empresariamento urbano

A implantação do complexo viário constituído pela ponte sobre o Rio Jaboatão e a Via Parque deriva da coalizão firmada entre o poder público estadual e a iniciativa privada. Essa rodovia de 6,2 quilômetros dá acesso à Reserva do Paiva, no sentido norte, com Barra de Jangada, e a sul, com Itapuama, sendo uma típica experiência de empresariamento urbano na RMR. Trata-se de uma clara expressão do chamado do Estado social liberal (BRESSER-PEREIRA, 2001), marcado por uma administração pública ancorada na busca de eficiência para a obtenção de resultados. Nesse contexto, recorre-se a mecanismos de gestão não estatais, como as Organizações Sociais (OSs) ou ainda à constituição de SPEs, como instrumentos viabilizadores das PPPs, com um papel proeminente da iniciativa privada na produção socioespacial.

Assim, sob a justificativa de dinamizar a economia, o Estado atua cada vez mais para atrair investimentos que favorecem o setor imobiliário por meio de obras e parcerias, as quais são um importante mecanismo para a reprodução do capital. Essas PPPs nada mais são do que ‘brechas’ ou ‘janelas de oportunidades’ encontradas pelo capital para promover o processo de acumulação a partir da cidade. Ou seja, “Flexível, negocial, negociada, a cidade-negócio se atualiza, quase sempre, através de PPPs, novas formas de relacionamento entre Estado, capital privado e cidade” (VAINER, 2013, p. 38-39).

Desse modo, particularmente nos espaços urbanos do Brasil, as grandes vias vão além da sua função enquanto obras de mobilidade urbana, na medida em que definem ou redefinem os eixos de valorização do espaço e se tornam, elas mesmas, um grande negócio. De acordo com Gomes (2003, p. 344),

Sob a égide da importância funcional dos grandes eixos viários – enquanto viabilizadores dos tempos econômica e socialmente velozes no mundo da mercadoria – grandes obras imobiliárias capturam o desenho urbano da cidade e definem os traçados e as regionalizações intraurbanas antecipadamente subvertidas. [...] Essas materialidades expressam numa determinada escala [...] várias formas de intervenção urbana. Marcas que redefinem fronteiras flexíveis de traçados ao sabor dos interesses vigilantes e sempre na ‘moda’ do capital imobiliário, numa recriação inercial de movimentos agenciadores de espaço.

Nos termos antecipados pela autora acima, a implantação da Via Parque representa mais do que apenas um eixo viário, ela é também uma grande obra imobiliária que viabiliza o megaprojeto e ao mesmo tempo é condição de valorização do solo urbano e dos empreendimentos aí lançados, assim como de outras áreas do entorno⁵⁵. Este é um claro exemplo de ação estrutural dos agentes envolvidos, com a criação da concessionária Rota dos Coqueiros, que, como já foi dito, constitui a SPE responsável pela implantação de tal complexo viário.

Embora se referindo à experiência da Operação Urbana Faria Lima⁵⁶, na cidade São Paulo, Fix (2001), assim descreve a coalizão para a produção de valor por meio uma PPP, bastante válida para o caso aqui em análise.

Em tese seria essa a parceria: o poder público atua como 'indutor' ou 'regulador', participa da valorização que concede ao poder privado através dos incentivos ao receber como contrapartida parte dos ganhos adicionais, utiliza esses recursos para pagar as obras de melhoramento no próprio local, e assim o setor privado custeia os investimentos urbanos que são de seu próprio interesse. É por isso que essas parcerias seriam um mecanismo distributivo (FIX, 2001, p. 78, grifos no original).

Porém, como bem analisa a autora, em que pese o discurso que ressalta o processo de valorização e seus benefícios para a coletividade, na prática, o grande beneficiário é o setor privado que, ao se apropriar de recursos públicos, faz os investimentos que lhes interessa em alguns pontos-chave do espaço urbano, e ao Estado fica ainda a incumbência de repassar para as empresas o que elas investiram. Enquanto isto, como essas operações são espacialmente pontuais, os recursos públicos deixam de ser investidos na melhoria da infraestrutura de áreas muito carentes e que são desinteressantes para o capital.

Nesses termos, este episódio da PPP do Paiva é apenas o ápice da perspectiva atual de Estado empreendedor, conforme a concepção defendida por

⁵⁵ Um exemplo cabal de externalidade da Via Parque e do CIRS Reserva do Paiva como um todo é a atual valorização do solo urbano no bairro de Barra de Jangada, em Jaboatão, uma área pobre à beira mar que outrora era desinteressante para os grandes investidores. Porém, com a proximidade do CIPS gerada pela Via Parque e a contiguidade da Reserva do Paiva, estão sendo construídos edifícios de alto padrão projetados para funcionar como *home services*. Um deles, sob a responsabilidade da Construtora Rio Ave, terá os serviços da operadora espanhola Meliá, algo impensável para esta área antes dessas transformações vizinhas.

⁵⁶ A operação urbana é um instrumento de política urbana previsto no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), o § 1º do Art. 32 define o instrumento de política urbana como "[...] o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental".

Bresser-Pereira (2001), com a captação de recursos e investimentos em larga escala para o favorecimento de projetos privados cuja eficiência e os resultados esperados têm como marca o empresariamento urbano assumido pela administração estadual. Na verdade, isso não começou com a gestão do Governador Eduardo Campos (2007-2014), pois teve início com o governo Jarbas Vasconcelos (1999-2006), acompanhando trajetória adotada no âmbito do governo federal desde o início dos anos 1990⁵⁷. Assim, em 2000, foi criada a Agência de Regulação de Pernambuco (ARPE), que tem a prerrogativa legal de fiscalizar as concessionárias de serviços públicos, em áreas como saneamento básico, transporte coletivo e energia elétrica.

Tal órgão constitui uma autarquia especial diretamente ligada ao Gabinete do Governador, cuja missão é regular os serviços públicos delegados pelo governo estadual à iniciativa privada por regime de concessão. Atualmente, é mais um instrumento da administração pública estadual para propiciar o pleno funcionamento das coalizões público-privadas. É neste quadro de referência, portanto, que se insere a decisão dos desenvolvedores da Reserva do Paiva pela construção do complexo viário por meio do instrumento de PPP.

Outro ponto importante do contexto de configuração em Pernambuco de um ambiente institucional com vistas às coalizões pró-crescimento se refere à criação do Fundo Garantidor das PPPs (FGPE), por meio da Lei Estadual nº 12.976/05 (PERNAMBUCO, 2005). Por meio deste instrumento jurídico e financeiro, as PPPs se tornam mais seguras do ponto de vista do ente privado, que pode a ele recorrer caso o ente público não cumpra seu compromisso na parceria. A criação deste fundo está diretamente atrelada à instituição do Programa Estadual de PPPs. A lei acima citada, que criou o FGPE, lista dez possíveis fontes de aportes de crédito por parte do Poder Executivo estadual, dentre eles: ativos de propriedade do Estado; títulos da dívida pública; recursos orçamentários do governo estadual; e recursos correspondentes ao

⁵⁷ Consoante com a reestruturação do Estado brasileiro iniciada desde o alvorecer dessa década, em 1995, começam algumas mudanças no marco legal da administração pública, capitaneadas àquela época pelo Ministério da Administração Federal e Reforma do Estado (MARE), que tinha à frente o ministro Luiz Carlos Bresser-Pereira. Nesse processo, para além dos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade e publicidade, que constam no Artigo 37 da CF de 1988, em 1998, a Emenda Constitucional nº 19 acrescentou o princípio da eficiência, o que obrigou a administração pública em todos os níveis a “obter os melhores resultados com os meios escassos disponíveis, e com o menor custo” (SOUZA & CAVALCANTI, 2013, p. 5).

limite de 20% das receitas da Contribuição sobre Intervenção no Domínio Econômico (CIDE), incidente sobre combustíveis⁵⁸.

Diante disto, a PPP do Paiva já contava com um ambiente político, jurídico e institucional muito favorável para adaptar a administração estadual às novas formas de governança e articulações envolvendo coalizões entre o setor público e o privado. Neste mesmo contexto e com o maior amadurecimento desta perspectiva, foi criada em 2011 a SEGOV⁵⁹, especialmente para tratar deste assunto e com isto buscar novas articulações com a iniciativa privada, sejam empresas nacionais ou estrangeiras. Essa secretaria é uma espécie de antessala da administração estadual para as grandes corporações privadas que investem ou pretendem investir no estado. Porém, constitui ao mesmo tempo um campo fechado para a sociedade. Contratos e outras informações estratégicas não são divulgados sob o argumento de se tratar de dados sigilosos.

Na prática, todas as ações da administração estadual em torno das PPPs passam a ser comandadas e gerenciadas pela SEGOV. Tal iniciativa constituiu uma medida do governo para prover as condições apontadas por Santana & Rodrigues Júnior (2006) com vistas à plena viabilização desse tipo de coalizão, tais como as demasiadas facilidades ao capital privado, as políticas públicas mais focais do que universais e a mercantilização dos serviços públicos. Dessa forma, permeada pelo discurso em torno das coalizões pró-crescimento, as PPPs fazem parte do corolário da administração estadual e as construções discursivas, largamente veiculadas na e pela imprensa local e por vezes nacional, ressaltam Pernambuco como um 'mar de oportunidades' para o grande investidor privado.

Na verdade, tudo isto é parte de um fenômeno mais amplo e complexo que está relacionado com o processo de acumulação do capital em nível mundial, em que o setor imobiliário assume o papel crucial de absorver os excedentes de capital de outros circuitos da economia globalizada. Como destacado no capítulo 4, cada vez mais, o setor imobiliário se coloca a serviço do processo de acumulação, tendo o Estado papel nada neutro nesse processo.

⁵⁸ Essa contribuição tem amparo na Lei Federal nº 10.336, de 19 de dezembro de 2001. Institui Contribuição de Intervenção no Domínio Econômico incidente sobre a importação e a comercialização de petróleo e seus derivados, gás natural e seus derivados, e álcool etílico combustível (CIDE), e dá outras providências.

⁵⁹ Esta secretaria foi criada por meio da Lei Estadual nº 14.264, de 06 de janeiro de 2011.

Assim, como parte das estratégias do capital para enfrentar as crises de acumulação e o déficit fiscal que atingiu o Estado na década de 1970, emergiu um novo contexto político e econômico ancorado numa concepção de gestão pública que se pauta no estabelecimento de coalizões público-privadas (BOTELHO, 2004; HARVEY, 1982; 1996; 2005b). No jogo de parceria entre ambos, o papel proeminente do Estado seria o de regular, ao passo que o da iniciativa privada, o de fazer, conforme as normas vigentes no marco regulatório. Prevalece a ideia de que não caberia ao Estado atuar de forma direta na implantação da infraestrutura, mas ser o agente regulador que deve facilitar as ações da iniciativa privada.

Essas reflexões evidenciam como o Estado e a iniciativa privada têm uma relação cada vez mais de integração em coalizões pró-crescimento com recursos públicos ou de grandes investimentos públicos tocados conforme os interesses de megaempreendedores privados. Como advoga Carvalho (2013), isto é parte do atual contexto de mudanças na estrutura econômica e social das cidades, relacionado com a reestruturação produtiva e com exigências da nova fase de desenvolvimento do capitalismo, a qual, segundo a autora, é marcada por uma relativa desindustrialização, um maior avanço e diversificação das atividades terciárias, aumento das desigualdades, dentre outros processos.

Nesse contexto, sobretudo as grandes cidades passam a apresentar no plano espacial uma expansão para as bordas relacionada com a formação de novos eixos viários que viabilizam a implantação de complexos imobiliários que têm forte impacto na estruturação do espaço urbano, podendo levar ao surgimento de novas centralidades. Essas áreas podem contar com equipamentos como hotéis e centros de convenções, shopping centers e, sobretudo, inversões imobiliárias destinadas às camadas de alto poder aquisitivo, tal como a Reserva do Paiva, o que contribui ainda mais para a fragmentação do tecido socioespacial urbano.

Harvey é incisivo ao dizer que tais parcerias são essencialmente empresariais, sobretudo por terem uma concepção e uma execução essencialmente especulativas e por isso sujeitas às dificuldades e perigos inerentes aos grandes empreendimentos imobiliários, os quais geralmente têm um caráter pontual e estão voltados para interesses muito particulares. Tal perfil das ações trazem à tona os pares dialéticos público *versus* privado e interesse coletivo *versus* interesses individuais. Em outros termos,

O novo empresariamento urbano se caracteriza, então, pela parceria público-privada tendo como objetivo político e econômico imediato (se bem que, de forma nenhuma exclusivo) muito mais o investimento e o desenvolvimento econômico através de empreendimentos imobiliários pontuais e especulativos do que a melhoria das condições em um âmbito específico (HARVEY, 1996a, p. 53).

Não é casual, portanto, que a implantação da PPP da Via Parque constitua em certo sentido uma solução pontual no espaço geográfico, pois tão logo se sai da área do complexo imobiliário da Reserva do Paiva fica evidenciada a grande precariedade da infraestrutura urbana, inclusive da principal via de acesso, a PE 009, que constitui a própria extensão da Via Parque. Estabelecendo uma relação da experiência acima com o planejamento urbano, fica patente a prevalência dos preceitos do planejamento estratégico, segundo o qual o Estado deveria se afastar de suas atribuições de planejador.

De forma bem nítida, a atual gestão estadual assume o empresariamento como uma de suas marcas e se apoia em coalizões pró-crescimento, nas quais o setor privado em geral exerce o controle das escolhas de investimentos e, a despeito de seu *status* híbrido, apresentam-se de certo modo fechadas ao público, que é a marca dos negócios privados (FIX, 2007). No atual contexto, fica bastante evidente esse caráter pouco público das relações entre o Estado e a iniciativa privada, na medida em que os contratos celebrados entre o ente público e o privado, simplesmente, são omitidos do livre acesso da opinião pública.

À luz dos argumentos dos que estão à frente deste modelo de gestão e da iniciativa privada, as PPPs seriam bastante positivas para o interesse da coletividade. Como expressão disto, no conteúdo da página da SEGOV em seu portal na internet, há uma construção discursiva que tem forte apelo popular, ao fazer menção à geração de emprego e à oferta de melhores serviços e infraestrutura, sob a alegação de que isto não provocaria mais endividamento do setor público. Contudo, em relação este último ponto, pode ocorrer justamente o contrário, dependendo de onde ou como provenham os recursos. Como tudo o que ocorre no plano da esfera pública, é preciso que haja uma maior transparência de como se processam tais coalizões, com um maior acompanhamento da opinião pública, fato ainda distante da realidade local.

No Programa Estadual das Parcerias Público-Privadas, o Comitê Gestor das Parcerias Público-Privadas (CGPE) constitui o responsável jurídico que representa e responde pelo governo estadual nas coalizões. Dessa forma, as ações de empresariamento urbano pautadas em PPPs constituem um dos atuais focos da administração pública estadual e não por acaso, além da PPP do complexo viário da

Reserva do Paiva, há outras parcerias em execução, bem como estudos sendo feitos para a viabilização de novas coalizões dessa natureza, sobretudo, no espaço da RMR.

Conforme já foi mencionado, para a implantação desse complexo viário da Reserva do Paiva foi criada a empresa Rota dos Coqueiros, que constitui uma SPE, com 75% do capital pertencente à Odebrecht Transport Participações S.A. e 25% ao Grupo Cornélio Brennand. Em contratos dessa natureza, é comum o parceiro privado criar uma SPE, que nada mais é do que uma empresa cuja finalidade exclusiva e única está voltada para este negócio, pois caso haja problemas durante a vigência da PPP, nenhuma penalidade legal e ônus financeiro pesarão sobre as corporações que lhe deram origem. Para o investidor privado isto representa uma garantia de que ele não terá que comprometer o capital de suas demais empresas, logo os seus outros negócios não serão afetados, em caso de eventuais prejuízos com a PPP. Como afirma Harvey (1996), nesse tipo de coalizão os riscos sempre ficam para o poder público.

É válido ressaltar que, no tocante à Reserva do Paiva, a perspectiva de empresariamento urbano não se atém apenas a esta PPP viária, mas ao empreendimento como um todo. Ainda que aparentemente tenha papel residual, o Estado é um agente fundamental nesse processo, pois em última instância é ele que possibilita e legitima as estratégias dos entes privados e cria canais de financiamento. Ao mesmo tempo em que se torna grande parceiro do capital, o poder público deixa de cumprir seu papel em outros fragmentos da cidade.

A PPP do complexo da Via Parque está em vigor desde junho de 2010, com vigência de 33 anos, podendo ser estendido para 35 anos (prazo máximo permitido por lei para as PPPs no Brasil). Contou com investimentos de 105 milhões de reais, sendo 60% financiados pelo BNDES e os 40% restantes pelo Banco do Nordeste. O governo estadual aceitou o desafio da PPP e a tomou como um laboratório para novas experiências neste tipo de coalizão, aproveitando-se para lançar o Programa Estadual de Parcerias Público-Privadas, tendo o CGPE como órgão deliberativo deste programa. O complexo viário da Via Parque foi inaugurado em 2010, com a ponte e a rodovia de 6,2 km ao longo de toda a Reserva do Paiva (Fig. 7).

Planta Indicativa do Projeto Piloto de Programa Estadual de Parcerias Público-Privadas
("Ponte e Sistema Viário do Projeto Praia do Paiva")



Figura 7: Planta do Complexo Viário da Via Parque. Disponível em:
<<http://www2.ppp.segov.pe.gov.br/web/portal-ppp/projetos-ppp>>. Acesso em: 05/04/2014.

O edital de licitação da aludida PPP prevê no Art. 15, relativo ao pagamento da Contraprestação Adicional à Tarifa (CAT), a garantia de o CGPE assegurar o pagamento da contrapartida financeira aos parceiros privados por meio do FGPE, que como é ressaltado acima, tem como um de seus aportes financeiros, a utilização de até 20% da parcela que cabe ao Estado de Pernambuco dos recursos provenientes da arrecadação, pela União, da CIDE cobrada sobre a importação e a comercialização de petróleo e seus derivados, gás natural e seus derivados, e álcool etílico. Para tanto, o CGPE abriu uma conta garantia na qual são depositados os recursos relativos à parcela de um quinto da CIDE que cabe ao Estado de Pernambuco, para atingir a quantia da CAT feita pelo governo estadual.

No item 30.2, referente ao compartilhamento de ganhos e riscos econômicos, o edital de licitação estabelece que a parcela dos ganhos ou resultados econômicos que é destinada ao governo estadual pode ser utilizada na correspondente redução da CAT a ser paga à concessionária ou no custeio de intervenções na rodovia que sejam

decididas pelo poder público. Neste último caso, permite-se que a concessionária Rota dos Coqueiros utilize os recursos extras advindos do fluxo de veículos acima da expectativa inicial na melhoria da rodovia e, portanto, não precise repassá-los para o governo estadual. Com isto, a obrigação contratual da concessionária em manter a qualidade do complexo viário pode ser custeada pelos próprios recursos públicos.

Quando questionado se a PPP do Paiva ofereceria algum risco para a concessionária, o executivo-chefe da Diretoria de Empreendimentos Imobiliários e da Diretoria de Incorporação Imobiliária da OR respondeu afirmativamente, porém ressaltou que há limites definidos em contrato até onde o investidor privado pode suportar. Segundo ele, o contrato prevê variações de bandas de risco, sendo

A partir dessas bandas que se divide tanto o lucro quanto o prejuízo. [...] a faixa de banda [...] de 10% pra cima e pra baixo são riscos comportados pela concessionária, e acima disso são divididos entre o poder público [concedente]. Ou seja, aquilo que é excedido é dividido. E, naturalmente, na SPE, na proporção da sociedade. (Entrevista em 26/09/2013).

Assim, pelas regras de compartilhamento de risco, o edital de licitação da PPP do Paiva estabelece, no subitem 35.2.1, um sistema de bandas de riscos. Ou seja, no caso de um aumento do tráfego acima da faixa de 100% do valor inicialmente previsto, os ganhos de receitas de pedágio incidentes sobre a faixa acima de 100% até 110% são revertidos integralmente para a concessionária e não ensejarão a revisão do equilíbrio econômico-financeiro do contrato. Isso quer dizer que esse ganho adicional é totalmente apropriado pela Rota dos Coqueiros, sem qualquer alteração nas bases contratuais. Por seu turno, o subitem 53.2.2 estabelece que no caso de o fluxo exceder a faixa acima de 110% até 130%, metade dos ganhos daí advindos deve ser empregada na constituição de um fundo socioambiental, enquanto a outra metade é repartida igualmente entre a concessionária e o poder concedente.

No caso de haver variação de tráfego para baixo, na faixa de 90% a 100% do valor inicialmente previsto, a concessionária arca com as despesas sem qualquer alteração contratual, o que corrobora com as palavras acima do diretor da OR. Porém se essa perda estiver na faixa entre 70% até 90%, haverá a divisão das perdas de receitas de pedágio entre os dois entes envolvidos. Por último, caso o fluxo de veículos seja inferior a 70% do previsto, as perdas financeiras são totalmente assumidas pelo poder público, como forma de assegurar o equilíbrio econômico-financeiro da concessionária. Em geral, esse mecanismo de bandas de

compartilhamento de riscos faz parte dos contratos de PPPs, pois o setor privado exige garantias e o poder público arca com o ônus em caso de o negócio não vingar.

Assim, se ocorrer depreciação da arrecadação nas praças de pedágio com um valor abaixo de 70% do estimado inicialmente, é o poder público que tem que compensar a concessionária. Mas se houver aumento da arrecadação na banda de 10% acima do previsto, o ganho extra fica para a Rota dos Coqueiros em nome da conservação do complexo viário. Só os ganhos a partir de 110% é que o poder público começa a auferir dividendos financeiros que passa a ser usada para redução do pagamento da CAT. Essa manobra financeira parece deixar muito pouco ou nenhum recurso para os cofres públicos. Porém, é justamente quando emerge o argumento do benefício gerado para a cidade, o que, na prática, se restringe ao complexo viário da Reserva do Paiva com o seu alto padrão de qualidade (Foto 7).



Foto 7: Aspecto do alto padrão de qualidade da Via Parque, com destaque para a sinalização da ciclovia e da calçada para o pedestre. Fonte: Adauto Gomes, jun / 2011.

Essa rodovia contém duas faixas de rolamento em cada sentido, luminárias com fiação embutida, manutenção do gramado sempre aparado nos canteiros e nas margens, paradas de ônibus, calçada para pedestre e ciclovia devidamente sinalizadas. Por outro lado, embora as condições da rodovia PE 028, a qual dá continuidade à Via Parque, passando por Itapuama e Gaibu, apresente precárias condições de manutenção e, por conseguinte, de trafegabilidade, nem assim há

disposição do poder público estadual em utilizar os ganhos excedentes com a PPP do Paiva, se esses ganhos realmente existem, com investimentos nessa área do entorno.

Como contraponto do que se verifica na Via Parque, a foto 8, a seguir, exhibe um quadro de precariedade em que os veículos têm dificuldade de trafegar diante da falta até mesmo do capeamento asfáltico. Faltam calçada para pedestre, sinalização horizontal e vertical, dentre outras carências.



Foto 8: Precárias condições da rodovia PE 028 no trecho que corta Gaibu. Fonte: Adauto Gomes, ago / 2013.

De forma contraditória, ambas as imagens mostram a mesma via, só que em trechos distintos. A primeira representaria o paraíso, que com dinheiro público, via PPP, beneficia um empreendimento privado com uma rodovia de excelente nível de qualidade, e a segunda se apresenta como a expressão da ausência de tudo isto. Um passeio pela área deixa a impressão de que enquanto o setor privado cuida, o setor público abandona. O que é mais contraditório ainda é que a Via Parque foi construída com recursos públicos e se há algum retorno financeiro para o governo estadual, este deveria ao menos servir para a manutenção da sua continuação nos bairros vizinhos.

Considerando que a Reserva do Paiva ainda está em fase inicial de construção e que, por isto, neste momento possui poucos moradores, o fluxo diário de veículos que passam por esta rodovia se dirige em sua maioria para outras localidades,

notadamente o CIPS e os balneários do Litoral Sul. Segundo informações veiculadas na imprensa e replicadas pelo portal da ARPE, para o ano de 2011, o governo estadual previa um tráfego diário de 6.500 veículos nas duas praças de pedágio da Via Parque, sendo que este fluxo já teria atingido 8.000 unidades. Na mesma reportagem, afirma o diretor-presidente da Rota dos Coqueiros, "A nossa média hoje é de 8.100 veículos por dia. Já houve fim de semana de haver fluxo de 13 mil veículos em um único dia" (JORNAL DO COMMERCIO, 23/05/2012).

Por sua vez, o executivo-chefe da Diretoria de Empreendimentos Imobiliários e da Diretoria de Incorporação Imobiliária disse em entrevista que "[...] hoje [setembro de 2013] passam, em média, cerca de 10 mil carros por dia. [A previsão inicial] era em torno de 6 a 7 mil carros" (Entrevista em 26/09/2013). Portanto, o fluxo de veículos que trafegam diariamente pela Via Parque teria ultrapassado em muito a expectativa inicial, não havendo neste momento a necessidade de contraprestação financeira do poder público. Mas, como está posto acima, isso pode não significar efetivamente algum ganho financeiro para o governo estadual (ou em tese para a sociedade), já que a concessionária pode se apropriar de parte do ganho excedente para fazer a própria manutenção do complexo viário⁶⁰.

Na Via Parque, a Central de Controle Operacional (CCO) da Rota dos Coqueiros faz o monitoramento do tráfego por meio de um sistema de câmeras que permite o acompanhamento em tempo real de toda a via, incluindo as duas praças de pedágio (Foto 9). Além disso, ao longo da via, a cada mil metros, há terminais telefônicos que permitem aos usuários se comunicar com a CCO, caso se necessite de socorro. Há ainda unidades móveis que dão cobertura em qualquer ponto do complexo viário, cuja meta é não levar mais do que dez minutos em cerca de 90% das ocorrências mensais. Há ainda a permanente manutenção da sinalização vertical e horizontal, bem como a capina ao menos quatro vezes ao ano, remoção de lixo e entulho na faixa de domínio da rodovia, dentre outros cuidados.

⁶⁰ É importante frisar também que como forma de estabelecer um conjunto de procedimentos a ser adotado pelas concessionárias de rodovias estaduais, o governo lançou o Programa Estadual de Rodovias (PER), o qual teve como programa-piloto a concessão do complexo viário aqui em análise. Assim, a Rota dos Coqueiros se compromete a adotar um conjunto de medidas que, ao menos no interior das áreas sob concessão, há a prestação de serviço de alta qualidade para os usuários da rodovia. A concessionária se incumbe de fazer a manutenção permanente da estrutura asfáltica, como também prestar serviços de primeiros socorros aos acidentados com eventual remoção das vítimas a hospitais de retaguarda e serviço de guincho.



Foto 9: Imagem disponibilizada em tempo real da praça de pedágio de Barra de Jangada. Como esta, a outra praça também é filmada e sua imagem pode ser acessada pela internet e é atualizada a cada 5 minutos. Disponível em: <<http://www.rotadoscoqueiros.com.br/cameras/>>. Acesso em: 05/04/2013.

Diante do exposto acima, fica patente que as estratégias de empresariamento urbano convergem para a consolidação da cidade corporativa, nos termos antecipados por Santos (1990; 1993). Sendo a cidade capitalista e, em particular, o espaço metropolitano, produzido muito mais para atender os interesses dos agentes capitalistas hegemônicos, as ações do Estado se dão em função desses interesses. Logo, as PPPs nada mais são do que coalizões pró-crescimento e fundam-se na ideia de aproveitar as condições de rentabilidade e de lucratividade oferecidas pelo espaço urbano por meio de ações empresariais para a atração de investimentos em alguns recortes do espaço urbano, sem a preocupação de pensar a cidade como um todo.

O espaço da Reserva do Paiva tem na sua própria concepção esta intencionalidade de segregação, produzindo um descolamento geográfico muito além do que está visível na sua paisagem. Ele é habilmente conduzido e manipulado pelos agentes desenvolvedores e conta com as bênçãos do poder público para conferir ares de legalidade. Nisso tudo reside a lógica do exclusivismo socioespacial que em última instância significa a negação da cidade enquanto totalidade. Nesses termos, o que comumente é visto como avanço embute o recuo da cidadania, com a redução do espaço à sua condição de mercadoria e da cidade como negócio.

6 A DINÂMICA DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DA RESERVA DO PAIVA

O espaço reproduzido na perspectiva do eminentemente reprodutível é o campo em que triunfa o homogêneo, consequência da repetição indefinida de um modelo que vai limitando os usos e reduzindo o modo de vida a atos e gestos sempre repetitivos, comportamentos orientados e vigiados.

(Ana Fani Alessandri Carlos)

Neste capítulo, abordam-se os dois zoneamentos do uso do solo neste curto tempo de aprovação do megaprojeto, com o intuito de lançar um olhar crítico sobre os interesses que norteiam as ações de seus agentes desenvolvedores. Ressalta-se como o planejamento desse espaço é concebido com um caráter fundamentalmente homogeneizante e exclusivista, tendo um efeito um tanto controverso que é o de propor uma diversificação dos imóveis residenciais, tendo como uma de suas implicações socioespaciais a tentativa de diferenciação *pela* homogeneização, sendo isto uma estratégia de afirmar o empreendimento ao mesmo tempo em que nega a extrema diversidade socioeconômica que marca o Recife e sua área metropolitana.

Também é analisada a atual dinâmica imobiliária deste complexo, tendo em vista algumas especificidades arquitetônicas, a evolução dos preços, bem como certos diferenciais que funcionariam como agregadores de valor. São ressaltadas as particularidades dos imóveis corporativos, os quais também cumprem papel essencial na consolidação desse complexo imobiliário ao buscar estabelecer uma maior complementação com o CIPS. Ainda na apreciação da dimensão econômica desse empreendimento, a partir de análise crítica do marketing, discute-se sobre como ele é habilmente trabalhado à luz da estética da mercadoria. Nesse contexto, chama-se a atenção para o fato de que as estratégias do capital vão muito além de produzir e vender os imóveis, mas, acima de tudo, propõem a criação de algo novo em contraposição ao velho, numa contínua lógica de morte da cidade.

6.1 Os zoneamentos e suas contradições na Reserva do Paiva

De forma geral, o zoneamento do uso do solo integra os planos diretores e, como afirma Souza (2002), é visto por muitos como o instrumento por excelência do planejamento urbano. Porém, como bem adverte este autor, existem várias

modalidades de zoneamento e, na maior parte das vezes, ele se torna uma expressão muito clara do procedimento conservador, com caráter essencialmente funcionalista e de reforço da segregação socioespacial. Tal vertente se difundiu tanto na Europa quanto nos Estados Unidos e não raro teve (ou ainda tem) forte repercussão no planejamento das cidades brasileiras, pautando-se nas premissas da separação rígida dos usos do solo e reforçando ainda mais a estratificação social do espaço urbano.

A despeito de se falar bastante em zoneamento de prioridades, ainda há muito que se avançar, pois o mais comum é que tal instrumento urbanístico seja parte dos planos diretores e estes, muitas vezes, são elaborados tão somente como uma resposta à exigência legal, contida no § 1º do Art. 182 da Constituição Federal, que trata da política urbana, ou ainda em plena conformidade com os grandes interesses do capital que pairam sobre o tecido urbano, ao invés de ser um instrumento voltado para a busca efetiva de solução para os problemas socioespaciais urbanos. Dessa forma, o zoneamento se torna uma mera exigência burocrática a ser cumprida pela gestão municipal, sem uma participação efetiva da sociedade nos fóruns sobre as alternativas de enfrentamento dos problemas urbanos.

Tais observações de cunho geral nos parágrafos acima são feitas com o propósito de destacar que no Município do Cabo de Santo Agostinho o processo de planejamento tem apresentado esses mesmos vícios da arcaica tradição brasileira de produzir os instrumentos legais sem a efetiva participação popular, com uso de métodos muito questionáveis do ponto de vista democrático. Nesse contexto, Amorim (2013) chama a atenção para a precariedade institucional que vige neste município em relação à gestão urbano-ambiental e afirma que diante do crescimento dos aportes de recursos financeiros atrelados à expansão do CIPS, em certo sentido, empresas privadas, na condição de agentes do crescimento econômico, tomam o lugar do poder público e passam a fazer o planejamento municipal que, também ou justamente por isto, sempre esteve muito distante de atender os interesses coletivos.

Como expressão do que já foi discutido sobre o Estado enquanto condensação de forças (POULANTZAS, 1980), referendadas por Souza (2002), os grupos econômicos exercem forte pressão e o poder público acata suas 'sugestões', as quais acabam sendo bastante reveladoras do jogo dos interesses privados. Tratando de forma específica do setor imobiliário, embora sejam os servidores públicos técnico-administrativos os responsáveis pela análise e apreciação de cada projeto de loteamento, de desmembramento ou de remembramento, na verdade, segundo informou em entrevista, um analista que atuou justamente nesta tarefa junto à

Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente do Município do Cabo de Santo Agostinho, é que há pouca ou nenhuma tradição de se estabelecer um processo verdadeiramente democrático. Não há transparência nas decisões tomadas e, segundo ele, ao contrário disto,

O que acontece com essas pressões geralmente é o seguinte: é que elas se dão num nível superior do governo, então essas discussões são feitas diretamente com o secretário ou às vezes o próprio prefeito. Então quando se chega qualquer ordem no sentido de alterar esses gabaritos, esses zoneamentos, elas já estão bastante consolidadas. Então elas caem como uma pedra em cima do colo do analista, que vai ter que fazer o zoneamento [...]. É decisão de cima pra baixo. [...] São bastante verticalizadas porque já foram bastante negociadas no nível de decisão superior, que geralmente a gente não tinha acesso, mas quando a gente via esse resultado em cima do zoneamento, a gente percebia acordos ali que tinham sido feitos. Um exemplo no caso do Paiva é a alteração de uma zona dentro do próprio Paiva pra permitir o adensamento do uso, por exemplo. [...]. Então essas coisas a gente notava que era a viabilidade econômica ditando o zoneamento. A viabilidade econômica do empreendedor. (Entrevista em 20/07/2013).

Tais palavras mostram que longe de se colocar a serviço do interesse coletivo, o poder público municipal é pouco transparente nas decisões acerca dos projetos de loteamento, pois, de forma mais ou menos explícita, é norteados pelos interesses dos investidores privados. É sintomático que esse contexto político altamente fragilizado precise em certo sentido ser encoberto por ações de responsabilidade social como forma de criar certos arranjos institucionais que até certo ponto dissimulam outras práticas políticas nada democráticas. Muitas vezes, o próprio Estado não cumpre a lei, mas se necessário for, ele também aprova novas leis para tentar dar ares de legitimidade às decisões tomadas. Neste caso, o novo e o velho caminham de mãos dadas. Na prática, o que acontece é que

O planejamento privado substitui o público, criando zonas de exceção dentro do ambiente urbano municipal, tornando a qualidade ambiental um valor de troca, excluindo uma larga parte da população que não tem como acessar o mercado formal de terras (AMORIM, 2013, p. 66).

A crítica acima se refere ao fato de, em relação à gestão do solo urbano, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental do Cabo de Santo Agostinho, aprovado em 2006⁶¹, permitir a criação de novas Zonas Especiais, sempre que algum empreendimento econômico precise de ajuste no marco urbanístico para ser implantado no território municipal. Isto está previsto no Art. 46, § 2º, que textualmente

⁶¹ Conforme os termos da Lei Municipal nº 2.360, de 29 de dezembro de 2006.

prescreve: “Fica autorizado o Poder Executivo a declarar outras áreas, como especiais, sempre que a dinâmica territorial assim o exigir ou para atender a diretrizes de planos específicos” (CABO DE SANTO AGOSTINHO, 2006). Conforme crítica de Vainer (2013), ao invés da regulação estatal, o que prevalece, nesse caso, “[...] é a negociação caso a caso, projeto a projeto, na concretização do que o urbanista francês François Ascher nomeou com a feliz expressão de ‘urbanismo *ad hoc*’⁶²”.

Segundo as próprias palavras de outro servidor responsável pelo uso do solo na Secretaria de Planejamento, “É uma permissão que o plano diretor de 2006 dá ao município. A qualquer momento, você cria as zonas especiais de acordo com a dinâmica socioeconômica do município.” Contudo, o problema não reside nesta possibilidade de criação de tais zonas, mas no fato de que essas revisões são alterações pontuais que são criadas ao bel prazer dos interesses privados e como aponta Amorim (2013, p. 94), “[...] com tantas alterações [...] seria melhor falar em uma disponibilidade negociada do conteúdo do Plano às ações de grandes empreendimentos” (Entrevista em 20/07/2013). Paralela a esta postura do Estado, a iniciativa privada pauta suas ações no imediatismo respaldado na obtenção de retorno financeiro, logo não há um planejamento de longo prazo, tampouco leva em consideração todo o território municipal e as demandas reais da população mais pobre.

Nesse sentido, esta crítica pesa sobre a implantação de empreendimentos logísticos, industriais e imobiliários, a exemplo do Convida Suape, do Cone Suape e da Reserva do Paiva, cujos projetos de loteamento têm sido *elaborados e aprovados* pelas incorporadoras, *referendados* pelo Executivo e *subscritos* pela Câmara de Vereadores, valendo-se desta permissão contida no Plano Diretor, como bem afirma Amorim (2013)⁶³. Isso ocorre sem um olhar voltado para a superação dos problemas urbanos e ambientais do município como um todo. As ações isoladas e desconectadas dos agentes privados contribuem ainda mais para o agravamento dos problemas.

⁶² ASCHER, François. **Les nouveaux principes de l'urbanisme. La fin des villes n'est pas à l'ordre du jour**. Paris : Éditions de l'Aube, 2001).

⁶³ Mera coincidência ou não, as leis que envolvem o Loteamento Praia do Paiva, *referendadas* pelo Executivo e *subscritas* pelo Legislativo, foram aprovadas sempre dos últimos dias do ano e, em algumas vezes, também da gestão municipal. Isso ocorreu tanto com as duas leis de 2010, voltadas para disciplinar o ordenamento urbano-ambiental da Praia do Paiva (Lei 2.602/2010 e Lei 2.603/2010), quanto a Lei 2.926/2012, que alterou o zoneamento do uso do solo. A exceção seria a primeira lei do zoneamento e mesmo assim ela também foi aprovada nos últimos dias de 2007.

Os discursos dos gestores públicos sempre deixam implícito o imperativo de que o município tem que prover todas as condições que julgam necessárias na atração de investimentos privados, em nome do tão propalado crescimento econômico local. Fica muito claro “[...] um contexto de subordinação da política dos governantes aos interesses econômicos e o engendramento manipulado da técnica como redenção, nos moldes atuais em que ela se encontra gestada” (GOMES, 2006, p. 73). No entanto, se a ideia *a priori* parece ser boa sob o prisma econômico, contribui para agravar os problemas socioambientais e amplia os descompassos na gestão pública, que prioriza os agentes hegemônicos em prejuízo dos interesses coletivos.

O papel exercido pela Câmara de Vereadores é de total subserviência ao Executivo e este, por seu turno, às corporações privadas. No final, é instituído o que os agentes privados decidem desde o início. Isto significa que a Prefeitura já recebe o ‘pacote pronto’, ficando os servidores do quadro técnico-administrativo muitas vezes com a difícil missão de apenas referendar, por meio de argumentos técnicos e jurídicos, o que já foi decidido pelo empreendedor privado. Não há qualquer discussão em torno dos megaprojetos imobiliários, residenciais ou logísticos, no Cabo de Santo Agostinho.

No que tange à Reserva do Paiva, em geral, conforme ocorre com outros empreendimentos que abarcam o uso do solo, não houve grandes alterações no projeto, a não ser quando reivindicado por seus próprios desenvolvedores, a exemplo da mudança do zoneamento e do aumento do gabarito das edificações feitos em 2012. Também não houve qualquer discussão mediada pelo poder público, envolvendo as populações do entorno. Nesse contexto, ocorre o que Poulantzas (1980, p. 154) se refere como “Um trabalho contraditório de decisões, mas também de ‘não decisões’ por parte dos setores e segmentos de Estado”.

Segundo seu raciocínio, as decisões e ‘não decisões’ do Estado implicam numa ausência sistemática da ação do poder público, não sendo isto algo conjuntural, na medida em que é parte da relação de condensação de forças para atender os interesses da fração dominante. Assim, a ação e a omissão são duas faces da mesma moeda, pois o que e como o Estado decide atende aos interesses dos desenvolvedores do CIRS em estudo e de outros megaprojetos implantados no território do Cabo de Santo Agostinho.

Se no âmbito municipal há tal submissão, no nível estadual o poder público até se faz presente, mas igualmente para favorecer os interesses hegemônicos dos grupos econômicos e, desse modo, sem qualquer participação efetiva da sociedade

civil organizada. A Agência CONDEPE-FIDEM chega até a sugerir alterações na fase de projeto para conceder a anuência aos empreendimentos imobiliários, ao verificar se está o empreendimento em conformidade com a legislação vigente, porém só vai até aí. As alterações que ela sugere não são fiscalizadas em campo, nem por ela, que não tem equipe e estrutura operacional suficiente, tampouco pelas prefeituras. Aliás, há um claro esvaziamento desta agência de planejamento, que está cada vez mais sendo substituída pela SEGOV e pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico (SDEC), que são pastas do governo estadual que não têm papel de fiscalização e controle, mas tão somente o objetivo de pactuar a atração de grandes investimentos para alavancar o crescimento econômico do estado.

Na verdade, segundo a observação crítica de um dos entrevistados, a crise desta agência estadual passa por uma decisão política de esvaziá-la, numa clara opção da administração pública pelo favorecimento dos grandes investimentos econômicos, sem maiores entraves para sua instalação no território, e desta forma reduzem o papel dessa agência estadual de planejamento. Segundo ele,

O que acontece com a FIDEM ou CONDEPE-FIDEM é uma falta de decisão política de dar importância a um órgão de planejamento que tem que ser planejamento com articulação. Essa é a grande modificação porque o planejamento só não tem resolvido, porque ele é de gabinete. O pessoal da FIDEM trabalha muito em gabinete, no mapa, [...] e aquilo ali vira papel só. Tem que ter planejamento com articulação ou planejamento compartilhado com as prefeituras, com os atores sociais locais e assim por diante. É muito mais difícil, mas parece que é a única alternativa que existe. [...] Eu não diria que a culpa propriamente é de um órgão de planejamento. É a pouca importância dada por quem decide, que no caso é o governador. (Consultor e pesquisador na área de Meio Ambiente). (Entrevista em 02/09/2013).

Desse modo, a falta de articulação com as prefeituras e os atores sociais resulta num quadro em que as anuências não têm qualquer fiscalização. Conforme afirmou a Coordenadora Técnica do Programa Especial de Controle Urbano-Ambiental do Território Estratégico de Suape, da CONDEPE-FIDEM, não há o momento “[...] pós, ou seja, o monitoramento e o acompanhamento de tudo o que foi anuenciado e [...] acompanhar isso de perto com as prefeituras, para saber se está realmente sendo implantado aquilo” (Entrevista em 22/08/2013). Isto é uma demonstração cabal da crise do sistema de planejamento metropolitano, justamente num momento em que os grupos econômicos mais ainda tomam à frente e fazem valer seus interesses diante de um poder público leniente ou conivente e isto se aplica ao caso aqui estudado.

Esquecendo esse ponto essencial do jogo democrático, as gestões públicas, nos níveis estadual e municipal, apelam para a justificativa dos benefícios do crescimento econômico para a população local. Sob o argumento de que não se pode ser contra o crescimento econômico, pois ele gera emprego e traz outros benefícios para o município, os megaprojetos são aprovados sem qualquer discussão no âmbito do Executivo e do Legislativo municipal e sem qualquer participação popular.

Assim, no Município do Cabo, passando por cima dos preceitos mínimos de uma gestão democrática, nessas Zonas Especiais os próprios investidores teriam que fazer a implantação da infraestrutura urbana. Porém, isso sempre vai depender da negociação direta com o Poder Executivo, sem qualquer intermediação dos movimentos sociais e das entidades representativas da sociedade civil, sem falar da debilidade do Legislativo municipal, que se limita a aprovar os projetos do Executivo e praticamente não se atém ao seu papel de legislar e tampouco de fiscalizar. Por isso que estranhamente, apenas cumprindo uma decisão superior, muda-se o zoneamento do uso do solo, com o aumento do gabarito da Reserva do Paiva e isto logo vira lei, num processo em que o Legislativo Municipal apenas cumpre uma formalidade legal.

O fato de ser necessário por si só o justificaria. Desta forma, a ex-gestora da pasta de Planejamento e Meio Ambiente do Município do Cabo ressaltou que diante da demanda de criação de novos espaços para a implantação de condomínios industriais e de logística, essas leis específicas são um instrumento necessário para absorver a nova urbanização. Conforme suas palavras,

Isso é uma coisa, assim, mais avançada, o melhor que poderia ter acontecido para o município, porque você deixa de ter um loteamento que em geral os loteadores não executam a infraestrutura e passa a ter um projeto completo, onde você tem o parcelamento, que é o plano urbanístico, você tem toda a infraestrutura, toda a infraestrutura vai ser implantada pelo empreendedor, ora em parceria com o Município, ora em parceria com o Governo do Estado, ora com recursos próprios, enfim, o fato é que eles vão executar toda a infraestrutura: água, energia. (Entrevista em 25/04/2013).

Subjacente a tudo isto está a visão de que o desenvolvimento equivaleria ao mero crescimento econômico, contendo os vícios do economicismo, etnocentrismo, teleologismo (etapismo, historicismo) e conservadorismo, conforme aponta Souza (2002). Falta muito ainda para se avançar em direção a uma perspectiva de desenvolvimento socioespacial urbano, que deve passar pela perspectiva da autonomia amparada em dois grandes pilares: melhoria da qualidade de vida da população e aumento da justiça social (SOUZA, 2002; 2003).

Do ponto de vista do Estado, conforme adverte Lefebvre (2001), isto é resultado em grande parte de um urbanismo praticado pelos administradores públicos. Com a ideologia do primado da técnica e desprezo pelas boas práticas políticas, prevalece a visão fragmentada da realidade urbana alimentada por um urbanismo tecnocrático e sistematizado, cujos efeitos são a destruição e corrosão da possibilidade de uma vida urbana intermediada pelo diálogo entre distintas visões de mundo. O outro lado perverso é a visão puramente mercadológica dos promotores de venda, para quem a cidade nada mais é do que uma arena de negócios. Desse modo,

O fato novo, recente, é que eles não vendem mais uma moradia ou um imóvel, mas sim *urbanismo*. Com ou sem ideologia, o urbanismo torna-se valor de troca. O projeto dos promotores de vendas se apresenta como ocasião e local privilegiados: lugar de felicidade numa vida cotidiana miraculosa e maravilhosamente transformada (LEFEBVRE, 2001, p. 32).

Esse urbanismo, no caso da Reserva do Paiva, é a promessa de um paraíso exclusivo, portanto um espaço raro que só poucos poderão usufruí-lo. Ou seja, o que se vende é uma realidade fragmentária, esfacelada e, pior ainda, uma visão mentirosa da cidade. A vida urbana não se limita aos fragmentos projetados sob o crivo do planejamento técnico e fruto de uma lógica histórica linear reproduzível (GOMES, 2006). Sob essa lógica, a cidade se torna então uma miragem cada vez mais distante e o discurso do desenvolvimento é apresentado como sinônimo de simples crescimento econômico. Quando habilmente se colocam como adeptos da sustentabilidade, até são capazes de desenvolver experiências elogiáveis, mas só vão até o ponto que atende a lógica da sociometabolização do capital.

Falar em desenvolvimento urbano nessa perspectiva míope atrelada apenas à lógica do mercado e aos interesses do capital é confundi-lo intencionalmente com o embelezamento de alguns fragmentos da cidade, mesmo que para isto tenham que construí-lo do zero, e tão logo se tornam e são vendidas como raridades urbanas, pois é uma oportunidade ímpar de promover a acumulação urbana. Mas, na condição de algo raro, fica cada vez mais difícil aceitar qualquer proposta de desenvolvimento que não se volte para outras dimensões que não seja apenas a do crescimento econômico, que é importante, mas insuficiente.

É neste contexto institucional de valorização dos interesses econômicos hegemônicos e de modernização conservadora, que o poder público municipal, de pronto, criou a ZETLM-RP, que como já dito é a Zona Especial de Turismo, Lazer e Moradia da Reserva do Paiva, a partir da Lei Municipal nº 2.387/07 (CABO DE SANTO

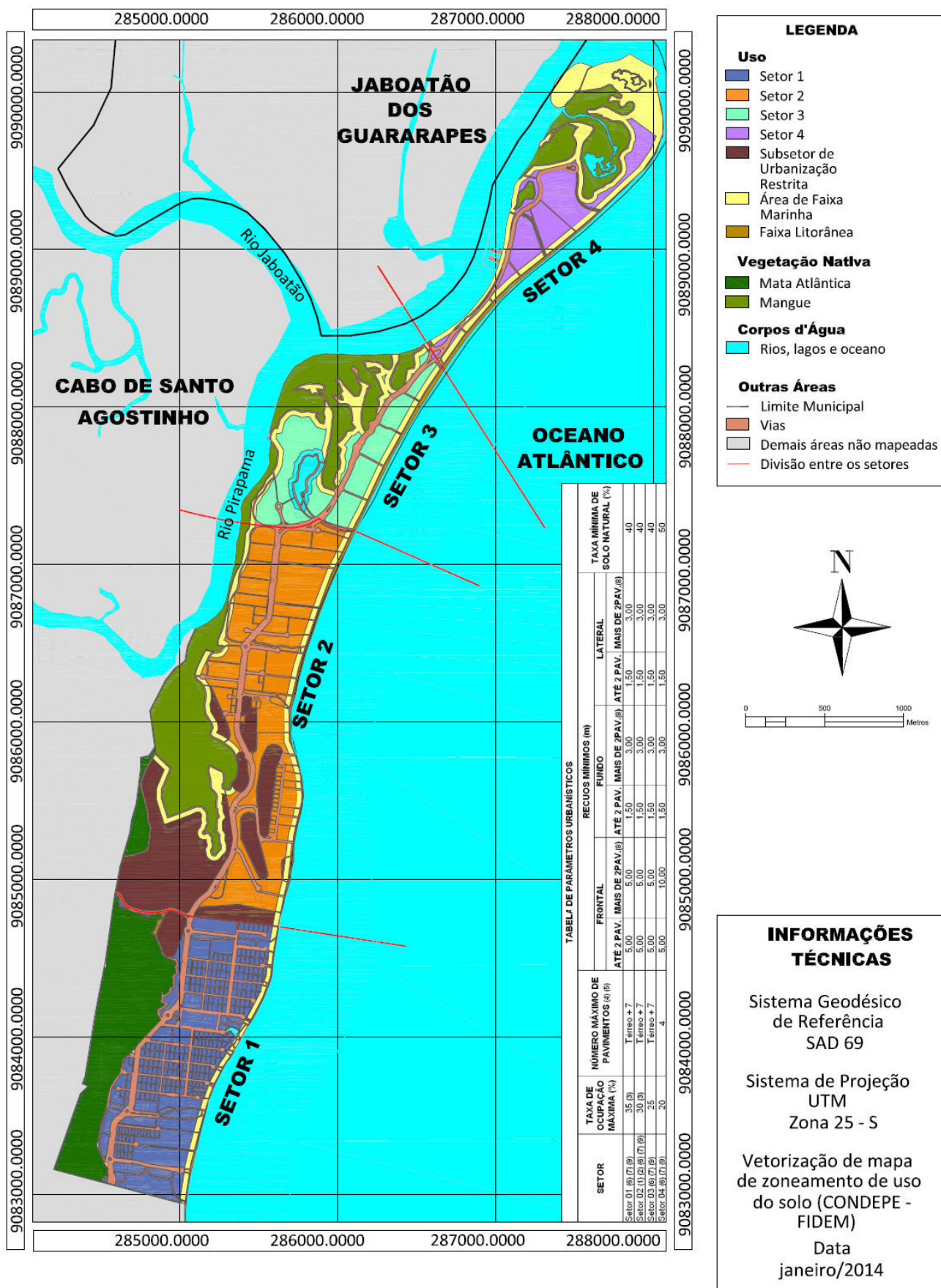
AGOSTINHO, 2007), que estabelece parâmetros urbanísticos específicos para esta área. Como, na prática, são os próprios loteadores que propõem a criação das novas zonas especiais, cabe ao Executivo Municipal apenas fazer a apreciação e passar para o Legislativo subscrevê-la. Com isto, cada um destes novos recortes territoriais tende a conter parâmetros urbanísticos que atendem às especificidades e interesses bem localistas dos empreendedores privados, sem expressar uma visão de cidade enquanto totalidade. Assim, como assevera Amorim (2013, p. 95),

As Zonas Especiais não são apenas criadas, mas realmente implementadas e revisadas de acordo com as necessidades dos empreendedores. O tratamento diferente que recebe vale-lhe o nome de 'especial', pois se trata de áreas destacadas do restante do território pelo planejamento municipal, incluindo aí uma política ambiental mais permissiva quando se trata do lançamento de matéria ou energia em desacordo com os padrões ambientais, ou mais restritiva, quando se trata de agregar fatores ambientais na melhoria da qualidade de vida para moradias de alto padrão, e, portanto, moradores especiais de Zonas Especiais.

Desde o início da vigência do Plano Diretor, em 2007⁶⁴, até o ano de 2013, já haviam sido criadas 06 Zonas Especiais e 11 leis, algumas delas feitas para atender interesses das corporações empresariais, voltados para a implantação de complexos residenciais, industriais e logísticos. Não se trata de ser contra a flexibilidade em si. O problema é que, conforme Amorim (2013) destaca com bastante propriedade, a política urbana municipal do Cabo é rígida o suficiente para não fazer valer uma perspectiva democrática e incluyente dos mais pobres e é flexível o bastante para mudar a legislação municipal conforme os interesses dos grandes grupos econômicos privados, ainda que se questionem os prováveis benefícios que eles possam gerar para a coletividade.

A seguir, por meio da apreciação do mapa 3, é possível ver com mais detalhamento o primeiro zoneamento, aprovado em 2007, para a Reserva do Paiva e partindo dele compreender as mudanças aprovadas no zoneamento atual e suas implicações socioespaciais. Esta primeira proposta tinha mais a ver com a primeira concepção do megaprojeto e por isso que acabou sendo alterada.

⁶⁴ Tendo em vista que foi instituído em 29 de dezembro em 2006.



Mapa 3: Uso do solo da ZETLM-RP com base na Lei Municipal nº 2.387/07.

O mapa mostra que o loteamento foi dividido em quatro setores, além de outros três que abarcam o subsetor de urbanização restrita e as áreas *non aedificandi*, como a Faixa de Marinha e a Faixa Litorânea. A propósito, no primeiro caso, permite-se apenas a construção de pequeno porte sem fins residenciais, como quiosques e postos de apoio de bombeiros e polícia. As vias internas e outros usos também são apresentados no mapa e mostram que só há integração com Itapuama pela Via Parque. Mais à frente, essa questão é examinada criticamente. Também é visível no mapa que exceto a área do entorno da Lagoa Encantada, na parte sudoeste do Setor 3, todas as demais áreas residenciais foram projetadas na porção a leste da Via Parque. Isto se justifica pelo predomínio da Mata Atlântica e do Mangue nessa área.

As áreas destinadas às edificações compunham os setores 1 a 4 e por isto se referiam às áreas de maior aproveitamento construtivo. De acordo com os parâmetros urbanísticos citados, em geral, há baixa taxa de ocupação máxima, que a despeito de nos três primeiros setores se permitir construir até 08 pavimentos, primava-se por uma taxa mínima de solo natural relativamente alta, isto é, de 40%. Para o setor 4, localizado na Ilha do Amor, previa-se taxa de ocupação ainda mais baixa, com um máximo de 04 pavimentos e uma taxa de solo natural mínima de 50%. Estas restrições se apoiam no quadro natural mais vulnerável, conforme exposto no capítulo introdutório.

O mapa mostra que só estava prevista a ocupação de uma parte da face leste. No lado do rio, projeta-se a construção da marina, inclusive apontada no EIA como obra de contenção do processo erosivo natural que ocorre na margem fluvial. Embora nesse primeiro zoneamento os índices urbanísticos para esta área fossem bem mais restritivos, a edificação de uma parte não estava descartada, devido ao grande apelo dessa paisagem à beira mar e mais afastada do restante do CIRS.

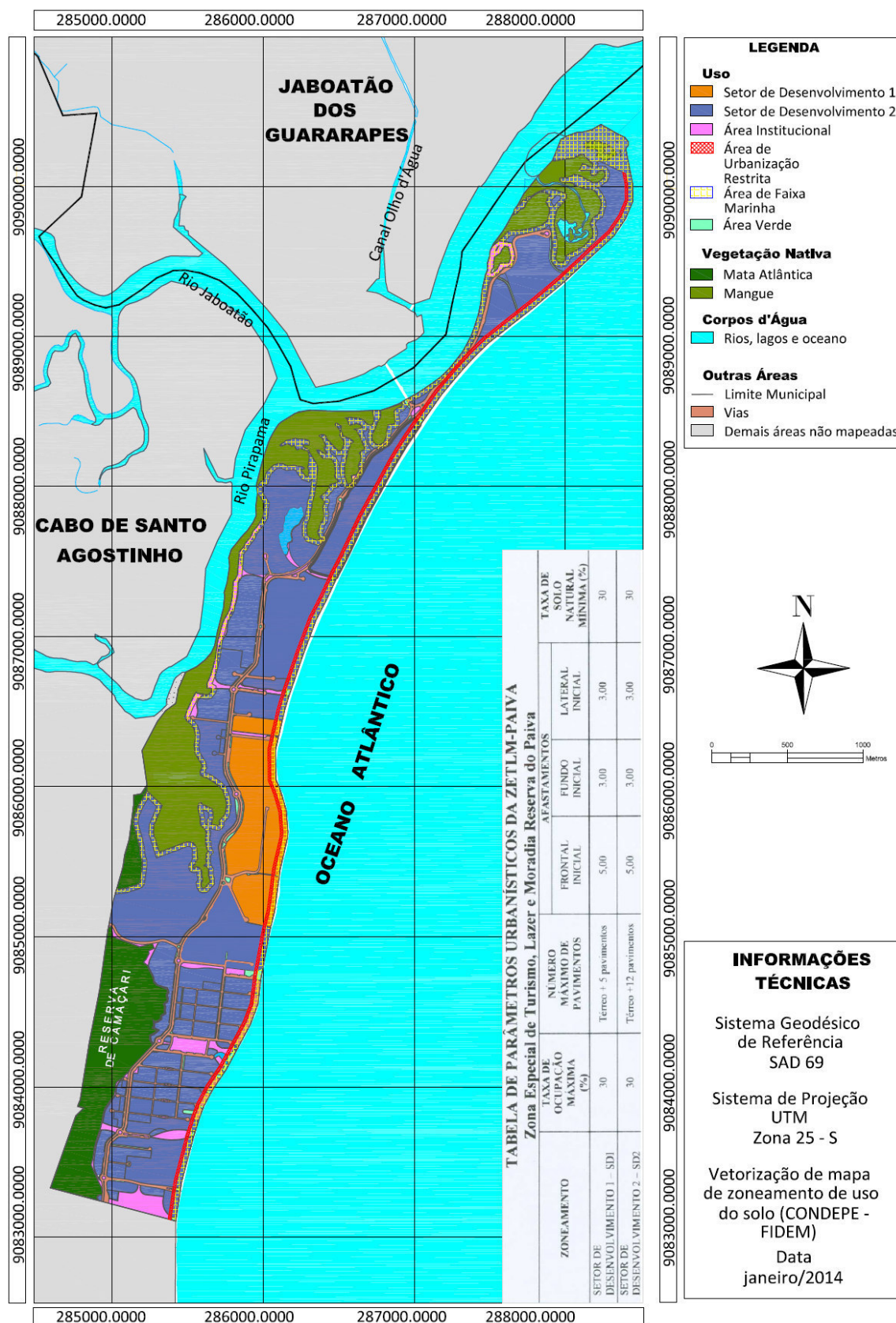
Em relação às demais tipologias de uso do solo apresentadas no mapa em análise, merece destaque a Área de Urbanização Restrita que, conforme menciona a lei que criou este zoneamento da ZETLM-RP, a taxa de ocupação não podia exceder 10%. Na verdade, esta área correspondia inicialmente à localização do campo de golfe e do Parque do Paiva, logo com índice de aproveitamento muito baixo, pois tais equipamentos quase não precisam de áreas edificadas. Essa forte restrição à edificação, foi derrubada no mais novo zoneamento. Isto, possivelmente, está relacionado com a instalação do *resort* urbano Four Seasons Reserva do Paiva e ainda mais com o redimensionamento do megaprojeto, que passa a apresentar uma maior verticalização e, por conseguinte, um maior adensamento construtivo.

O mapa acima já não está valendo mais, pois desde 29 de dezembro de 2012 passou a vigorar o novo zoneamento que é apresentado logo a seguir, contemplando as mudanças do uso do solo nesta Zona Especial, expressas na Lei Municipal nº 2.926/12 (CABO DE SANTO AGOSTINHO, 2006), que assim substituiu o aprovado em 2007. As críticas mencionadas no primeiro momento desta seção procuram justamente questionar as bases técnico-científicas de tais zoneamentos para além do EIA, que acaba sendo mais um instrumento político e formalismo legal do que propriamente científico. Mas, tendo em vista o alto grau de fragilidade institucional que resulta numa relação promíscua entre o poder público e os agentes privados, pairam muito mais dúvidas do que esclarecimentos sobre tal instrumento que deveria nortear o uso do solo em bases verdadeiramente sustentáveis.

Nesse quadro de referência, as leis se convergem em códigos da ação do capital com vistas à sua sociometabolização no espaço. Elas pouco dizem ou valem quando o capital não tem interesse em que elas valham. Porém, para justificar as suas estratégias espaciais, de pronto o poder público cria uma nova lei que assim tenta dar alguma legitimidade aos novos planos para esta área. É nesse contexto de forte ‘democracia direta do capital’, como assevera Vainer (2011), ao se referir à produção de uma ‘cidade de exceção’ no Rio de Janeiro a partir da lógica do planejamento estratégico, com vistas aos megaeventos da Copa 2014 e Olimpíadas 2016, em dezembro de 2012 a Reserva do Paiva passou a ser regida por um novo zoneamento.

Na prática, os desenvolvedores do megaprojeto, tendo a OR à frente do processo, flexibilizaram o zoneamento ao constituir apenas dois setores e não quatro como no anterior, inclusive aumentando os índices urbanísticos para a área do antigo Setor 4, com forte vulnerabilidade à erosão costeira. Na verdade, foram eles que flexibilizaram (e não o poder público municipal), em razão do que já foi discutido aqui.

Feitas esta ponderação crítica, passa-se agora a examinar outros elementos do mapa 4 que apresenta o novo zoneamento do uso do solo da ZETLM-RP, desde dezembro de 2012. Para dar maior liberdade de ação aos desenvolvedores, houve uma simplificação de quatro classes de uso do solo para apenas duas, identificadas como Setor de Desenvolvimento 1 e Setor de Desenvolvimento 2.



Mapa 4: Uso do solo da ZETLM-RP com base na Lei Municipal nº 2.926/12.

Uma primeira observação do mapa 4 logo expõe um dado muito curioso: a classe identificada como Setor de Desenvolvimento 1 ocupa uma pequena porção central do loteamento, ao passo que o Setor de Desenvolvimento 2 ocupa quase toda a área edificável, inclusive abrange áreas do primeiro loteamento, de 1984, na parte sul, e a parte norte da Ilha do Amor. À primeira vista, este novo zoneamento parece mais simples, pois as áreas edificáveis, que no mapa anterior se distribuíam em quatro setores, passam a compor apenas esses dois novos setores.

Fazendo uma correlação entre ambos os zoneamentos, se no primeiro a taxa de ocupação máxima era de 35% no Setor 1; de 30% no Setor 2; 25% no Setor 3; e 20% no Setor 4; no novo, essa taxa passou a ser de 30% para ambos os setores, ou seja, para toda a área edificável. O mapa de 2007 mostrava que a taxa mínima de solo natural era de 40% para os setores 1 a 3, e para de 50% para o 4, em função da fragilidade ambiental já discutida. No novo zoneamento, essa taxa foi reduzida para apenas 30% nos dois setores.

Em relação ao Setor de Desenvolvimento 1, no zoneamento de 2007, grande parte desta área compreendia Subsetores de Urbanização Restrita e com a alteração passam a ser permitidas edificações com o térreo mais 5 pavimentos. Em parte dessa área foi construído o Condomínio Vila dos Corais, com 8 pavimentos, justamente a cota máxima permitida no zoneamento anterior, quando ele foi aprovado. A maior parte ou o restante da área ainda não edificada deste setor será utilizada para a implantação do resort Four Seasons Reserva do Parque, que não apresentará mais do que 6 pavimentos. Dessa forma, o zoneamento é feito sob medida, numa lógica matemática em que o espaço é geometricamente concebido segundo as estratégias de seus agentes produtores.

Porém, vale frisar que o mapa não mostra que há restrições quanto ao gabarito máximo permitido. Ou seja, os gabaritos citados não valem para toda a extensão dos setores, como *a priori* sugere a tabela do mapa. É que o texto da lei que instituiu o zoneamento apresenta algumas observações com ressalvas à tabela que acompanha o mapa. Por exemplo, na tabela está explícito que em todo o Setor 1 só são permitidos 6 pavimentos (térreo mais 5) e no Setor 2, 13 pavimentos (térreo mais 12). No entanto, a observação de nº 7 ressalta que após a faixa *non aedificandi* de 33 metros até 117 metros, só é permitido construir no máximo 8 pavimentos (térreo mais 7). Isto não é mostrado no mapa. De qualquer forma, tal restrição evita a construção de edifícios muito altos na beira mar, o que neste caso tem a intencionalidade de diferenciar a Reserva do Paiva de Boa Viagem e de outros bairros litorâneos.

Além disso, a observação nº 9 ressalta que em todos os setores, os terrenos localizados a leste da Via Parque, cuja área seja igual ou superior a 5 mil metros quadrados e inferior a 10 mil metros quadrados, deverão ter o gabarito máximo de até 6 pavimentos (térreo mais 5). Esta parece ser mais uma medida para propor uma menor densidade de edificações também nessa área. Contudo, nada está explicitado para a faixa a oeste da Via Parque, o que permite afirmar que é onde deverão ser erguidos os edifícios mais altos, a exemplo dos condomínios Verano e Paradiso, os últimos que foram lançados até o momento, tendo cada uma a cota máxima de 13 pavimentos. É plausível ainda considerar que as edificações mais caras logicamente ficarão mais próximas da praia, a leste da Via Parque, e as menos caras devem ficar na parte oeste, e como foi dito, com o mais alto número de pavimentos.

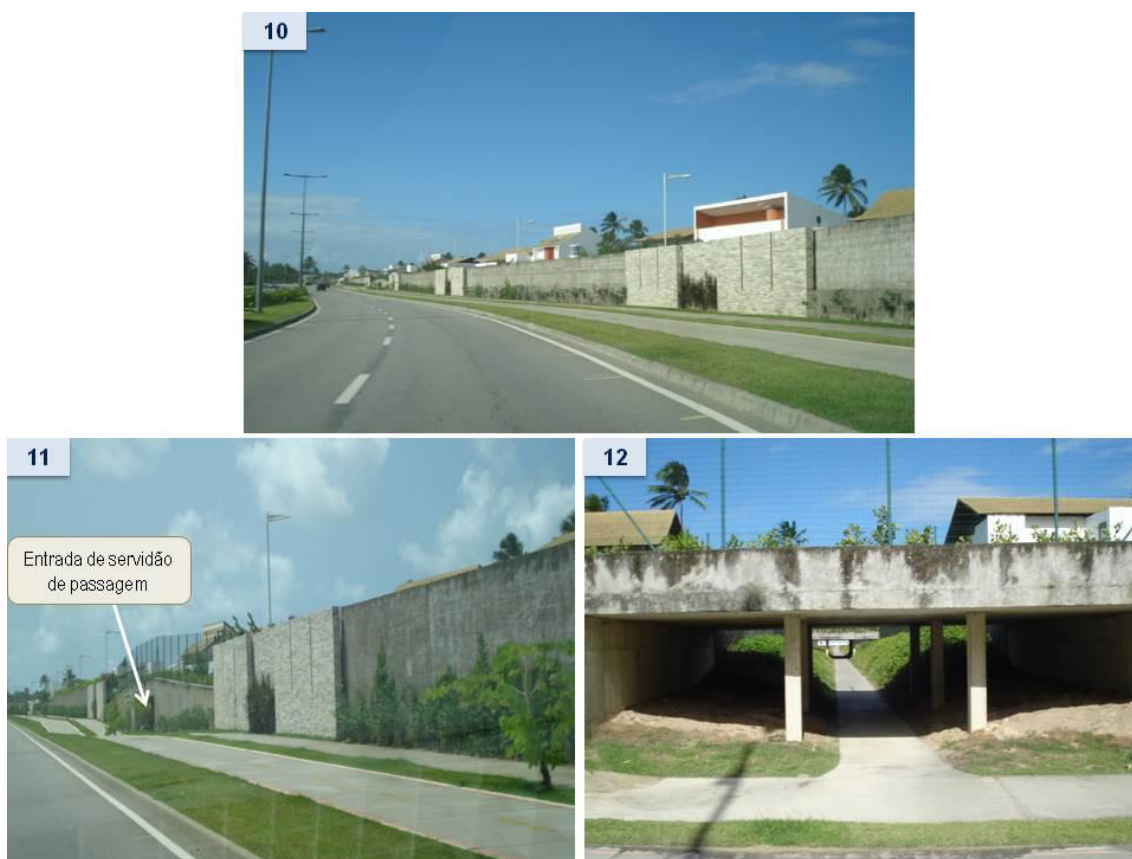
Comparando-se com o zoneamento anterior, a área próxima da Reserva de Camaçari, que no zoneamento de 2007 constituía um Subsetor de Urbanização Restrita, onde só era permitido uma taxa de ocupação máxima de 10% e agora passa a comportar uma taxa de 30%. Pelo primeiro zoneamento, grande parte dessa área estava destinada à implantação do campo de golfe. Porém, o novo zoneamento permite edificações com até 13 pavimentos e isso já pode sinalizar o uso desta área para também edifícios de grande porte.

Voltando a falar sobre o recorte espacial da Ilha do Amor, embora por razões de sigilo empresarial os executivos da OR entrevistados não informaram sobre qual deverá ser o empreendimento projetado para esta área, considerando os novos parâmetros, as edificações poderão até ter 13 pavimentos, o que mostra que nem a Prefeitura Municipal nem os órgãos de fiscalização no âmbito estadual fizeram qualquer restrição à proposta tão incompatível com as características ambientais dessa área. Isso só atesta as observações críticas sobre o planejamento urbano feitas no início desta seção. Ademais, como parte intrínseca do negócio, a OR não quis especificar qual tipo de empreendimento residencial que deverá ser aí implantado. Não se pode falar em empreendimento ambientalmente sustentável se construir edifícios de até 13 pavimentos nessa área tão vulnerável.

Por fim, ressaltaria que essa alteração do zoneamento acompanha a mudança da concepção inicial do empreendimento, de um complexo turístico de lazer para o atual formato de um CIRS. Para o primeiro caso, haveria o lançamento de alguns condomínios de casas, nos moldes do Morada da Península, que foi concebido essencialmente para o cliente europeu. Com o redimensionamento, os desenvolvedores fizeram a adaptação para o mercado local e, nesse novo contexto,

optaram por uma maior verticalização, até como meio de assegurar um maior aproveitamento do solo. Porém, nos dois contextos, há a manutenção do perfil exclusivista e de negação da cidade enquanto totalidade, que como já destacado, persiste na concepção geral deste complexo imobiliário.

Um elemento bastante ilustrativo desse quadro de análise e que constitui a maior expressão do que pode ser chamado de ‘vanguarda do atraso’ é a construção de servidões de passagens no Morada da Península, que se assemelham a túneis que cortam este luxuoso condomínio residencial, apenas para cumprir uma exigência legal, num claro desprezo pelo espaço público e a consequente negação do direito à cidade. Antes de prosseguir, observe as fotos 10, 11 e 12, abaixo.



Fotos 10, 11 e 12: Muro e servidões de passagem no Condomínio Morada da Península. Margeando a Via Parque, o muro inibe o acesso à praia (10) e as servidões funcionam como túneis (11 e 12) que ligam a Via Parque à praia, num mero cumprimento à exigência legal. Fonte: Adatauto Gomes, ago / 2013.

Para explicitar o conteúdo das fotos acima, o Art. 28 da Lei Estadual nº 9.990/87 (PERNAMBUCO, 1987)⁶⁵ prevê a existência de acesso à faixa de praia a

⁶⁵ “Art. 17. Para os efeitos desta Lei, os corpos d’água são assim classificados: I - categoria H1 compreendendo as áreas com cotas inferiores a 1,5m (um metro e meio) do Sistema Cartográfico da Área Metropolitana do Recife, Equivalente a 2,872mm (dois mil e oitocentos e

cada 250 metros da linha de costa, mas por ocasião da concessão da anuência prévia pela CONDEPE-FIDEM, foi constatado no projeto original que não estava previsto qualquer acesso à praia para quem passasse na Via Parque ao longo de toda a extensão deste condomínio.

Conforme afirmou, em entrevista, o gestor de Regulação e Ordenamento Espacial dessa agência estadual de planejamento, “Não quiseram integração porque isso, na época, não estava previsto de ser por baixo. As pessoas passam da pista pra praia por baixo, não pisam no Paiva” (Em 12/08/2013). Se não estava previsto de ser por baixo, como afirma o gestor, menos ainda permitiria que os pedestres tivessem acesso à praia ‘por cima’, ou seja, passando por dentro do condomínio. Dessa forma, a praia como espaço público era, na concepção original desse condomínio residencial, uma área essencialmente privativa dos seus moradores.

Com a intervenção da Agência CONDEPE-FIDEM, no ato de concessão da anuência prévia, foi então alterado o projeto do loteamento, com a abertura de 4 passagens que ligam a Via Parque à praia que, da forma como foram concebidas, configuram um corredor estreito que passa por baixo ou se separa do condomínio por muros altos e, se traduz num constrangimento a quem porventura queira acessar a praia. Na prática, descumpe-se a referida lei estadual (Lei nº 9.990/87) que no Art. 28 impõe a existência de “[...] áreas reservadas a estacionamento público nos pontos terminais” dessas servidões. Porém, além de serem muito estreitas e não permitirem o tráfego de automóveis, ao longo da Via Parque várias placas sinalizam ‘proibido estacionar’, traduzindo-se muito mais num obstáculo do que numa passagem para se acessar a praia.

Mesmo que os promotores imobiliários a todo tempo evoquem a ideia de se tratar de um ‘bairro planejado’ e enquanto tal seria aberto ao público, na prática, a Reserva do Paiva exhibe perfil eminentemente exclusivista, com intenso monitoramento do espaço público, que desta forma se torna no máximo semipúblico. No caso do Condomínio Morada da Península enquanto loteamento amuralhado na frente para a

setenta e dois milímetros) em relação ao O (zero) hidrográfico da Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE; II - categoria H2 compreendendo os leitos dos rios, riachos, canais, lagos, açudes e reservatórios, com largura superior a 3m (três metros).”

“Art. 28. No parcelamento de glebas com frente para o mar ou para corpos d’água das categorias H1 e H2, serão previstas, obrigatoriamente, vias de acesso às margens, praias e áreas de recreação e lazer nelas implantadas, espaçadas de, no máximo 250.00m (duzentos e cinquenta metros), com áreas reservadas a estacionamento público nos pontos terminais.”

Via Parque, esse exclusivismo é muito mais explícito. Portanto, diante desse tipo de urbanismo, um entrevistado considera que na realidade a Reserva do Paiva estaria mais para uma ‘casa de rico’, de tão restrito que se apresenta ao convívio coletivo.

[...] o empreendimento é economicamente viável, ecologicamente equilibrado e socialmente injusto. Se não há uma inclusão social, se não há uma presença de quem trabalha ali morando naquele bairro, significa que é como se ali fosse uma casa do rico. [...] Os empreendedores optaram por isso e cabe ao poder público intermediar uma situação que não seja essa. [...] Imagine que vá se proliferando bairro desse tipo, onde sejam criados vários enclaves dentro de uma cidade como Recife, Jaboatão e assim por diante. (Consultor e pesquisador na área de Meio Ambiente. Em 02/09/2013).

Em certo sentido, este tipo de empreendimento evidencia o grau de pobreza da nossa sociedade, que não é propriamente a pobreza econômica, mas a de natureza social e política, que não enxerga a diversidade social e econômica como algo que faz parte da nossa realidade e, negando-a ou simulando a sua não existência no contexto real, propõe um espaço homogeneizante. Na prática, a Reserva do Paiva é um espaço concebido e percebido como exclusivo e como toda ‘casa de rico’, é muito bem monitorada por uma empresa de segurança, conforme análise mais adiante. Por esse caso fica bastante evidente que o espaço é uma instância explicativa da sociedade.

Referindo-se a essas servidões de passagem, Valle (2013, p. 41) afirma que “Esse tipo de acesso nos parece o mais restritivo do ponto de vista psicológico, visto que se parecem mais com galerias de escoamento das águas pluviais [...]”. Nesse sentido, é oportuno chamar a atenção para a visão crítica exposta pelo presidente estadual do CAU-PE, que, em entrevista, foi bastante incisivo ao se referir a tais acessos à praia, no Condomínio Morada da Península. Segundo ele,

[...] aqueles túneis ali, que são uma agressão à sociedade, é uma vergonha à democracia. Como se faz uma coisa dessas? Como o poder público permite uma coisa dessas? Uma ponte cheia de pilar que mais parece um caminho de rato. Amesquinha. Como se faz isso? Você se sente agredido, você não sabe por que você é agredido, se você é agredido você tende a agredir e [aquele] espaço não é um convite à sociedade, é um convite à exclusão, apesar de eu supor que tenha uma boa infraestrutura, mas tem que fazer essa pergunta (Entrevista em 14/08/2013).

Mantendo o mesmo tom crítico, o entrevistado faz outras observações igualmente provocativas do ponto de vista da necessidade de repensar se é essa a cidade que realmente se quer. Na sua percepção, dentre os problemas urbanísticos do complexo da Reserva do Paiva, um que não deve ser perdido de vista é que o espaço concebido deste complexo revela um urbanismo arcaico, ultrapassado, mas que,

infelizmente, ainda é apresentado como algo de vanguarda em muitas cidades brasileiras. O arcaísmo reside essencialmente na negação da cidade enquanto totalidade, pois propõe a criação de ilhas da fantasia, como se bastassem e fossem autossuficientes.

Ele já dá as costas para o conjunto da cidade, não é questão de futuro, é questão de presente. Ele dá as costas, nesse aspecto democrático, de uma cidade democrática, ele deu as costas. Agora, enquanto [algo] isolado, ele tem o seu valor, valor de organização, mas ele ainda carrega fetiche de uma exclusão do século XX, que é feita sem diálogo, que é feita sem a presença da coletividade, que é feita através da exclusão. Você cria sua ilha da fantasia. Tem que se discutir novamente: esse é um papel rico pra se discutir o modelo de cidade que a gente quer no futuro? É esse modelo ou vai ter que se reconstruir um novo modelo de cidade que reinvente a maneira de agir e pensar e fazer os espaços construídos? (Entrevista em 14/08/2013).

Também estabelecendo crítica a este tipo de espaço homogeneizante, é curioso que um dos profissionais que assinaram o projeto do Condomínio Morada da Península proponha que se vislumbre um urbanismo mais integrador, que ‘dialogue’ com a cidade em sua totalidade. Nesse sentido, o próprio profissional responsável pelo paisagismo deste empreendimento reconhece a pobreza desta estrutura murada que dá as costas para a cidade e nega o espaço público. Segundo suas palavras,

Precisam contemplar hoje a questão da cidadania, para que as pessoas não se sintam isoladas dentro de um aquário, que faça relação do condomínio com a malha urbana. Então é importante ter uma grande transição entre o espaço público, semipúblico, semiprivado e privado. Como se tivesse uma transição entre a propriedade privada e o espaço público, [não tendo] muro fechado como feito na Morada da Península, que tem um impacto visual tremendo. Nós fomos contra, pois você não pode ter um lugar de natureza com um muro daquele! Este é o grande desafio. Como integrar as residências e os condomínios e os equipamentos com uma malha urbana para que as pessoas não se sintam fechadas no aquário? [...] Integrar as pessoas à Via Parque, às ramblas, dos espaços dos condomínios com as ruas. (Entrevista em 16/09/2013).

Mesmo com tal visão crítica, o entrevistado acima ressaltou que enquanto profissional, muitas vezes, não tem força para fazer algo distinto do que foi encomendado pelo incorporador. Segundo ele, os próprios incorporadores seguindo tendências mercadológicas, lhes encomendam projetos conforme a demanda. É aí que caberia um poder público mais atuante, frente aos interesses coletivos e não aos dos grupos econômicos hegemônicos. Há, neste caso, um empobrecimento da prática profissional que não faz algo diferente, no sentido de valorizar a cidadania e a realização do espaço público.

Uma questão de fundo que se apresenta em tudo isto é que esses empreendimentos imobiliários têm sido planejados como um corpo estranho em relação à cidade como um todo. Com isto, num espaço tão marcado por inclusão precária e marginalização, a evocação de algo que é colocado como raro e exclusivo, é excessivamente divulgado na imprensa como se fosse altamente positivo para a cidade, num misto de miopia e até de comprometimento com certos grupos econômicos que comandam veículos de mídia e atuam no setor imobiliário. Acaba prevalecendo esse urbanismo de pensamento único, para o qual o espaço é visto como mercadoria vendável e intercambiável, a serviço da acumulação do capital.

Nesse caso, a praia perde a condição de espaço público e se torna no máximo semipública, para não dizer que ela fica cada vez mais privada. O espaço público apresenta uma pluralidade de usos e é marcado pela visibilidade das ações. Numa vertente conservadora, nos planos urbanísticos desses megaprojetos imobiliários, o espaço público é quase sempre abordado como o dos equipamentos coletivos, tal como o Parque do Paiva e a própria praia na Reserva do Paiva. Há grande diferença entre a noção de público e a de coletivo, que não devem ser confundidos. É nesse sentido que Santos (1997b) diz que a metrópole se transforma em 'necrópole' e sua crítica pesa justamente sobre a morte do espaço público. Por esta linha de raciocínio é válido considerar que a Reserva do Paiva, paradoxalmente, já 'nasce' sob essa 'lógica de necrópole'.

Por outro lado, o espaço público é por excelência o espaço de "[...] possibilidades de apropriações múltiplas, funcionando como lugar de encontros-desencontros, sendo ainda o lugar da comunicação, do diálogo, de morar, de brincar, de namorar, de se expor, de conversar, de reivindicar [...]" (CARLOS, 1999, p. 66). Nesta concepção abrangente, o espaço público é também mais autêntico, na medida em que se funda na possibilidade concreta de criação por todos da sensação de lhe 'pertencer', e não só por alguns privilegiados. Assim, os que usam o lugar são usuários e não simples usuários de equipamentos coletivos. É este sentido de espaço público que dá sentido à cidade e isto ainda está longe da concepção espacial da Reserva do Paiva.

Além disso, ao analisar a planta do empreendimento a partir da discussão feita sobre o plano máster, no capítulo 3, chama-se a atenção para a existência de um

‘vazio urbano’⁶⁶ na quadra contígua a Itapuama. Na primeira proposta de zoneamento da Reserva do Paiva o mapa não deixa evidência para o tipo de uso que ocorreria nesta área. Ela apenas estava inserida no Setor 1, predominantemente composto por lotes da primeira fase do empreendimento. No entanto, no novo zoneamento tal área está identificada como Área Institucional. Isto significa que não será usada para a instalação de residências e funcionará como uma ‘área tampão’, para separar a Reserva do Paiva do seu vizinho pobre.

Por fim, diante dos vários elementos da problemática analisada acima, fica patente o alto grau de autonomização deste CIRS frente ao poder público, seja no nível municipal, seja no nível estadual. Conforme já ressaltado, para certa intenção de estabelecer um descolamento geográfico com a RMR em sua totalidade. Este é um perfil de urbanismo mercadófilo que se assenta no arcaísmo elitista e fragmentador. Assim, se o espaço público é confundido com os equipamentos de uso coletivo e enquanto tais são concebidos sob o signo do exclusivismo, também no que concerne à não integração das ruas há uma nítida barreira entre a Reserva do Paiva e Itapuama e, por que não dizer, com a cidade enquanto totalidade, sendo esses espaços exclusivos nada mais do que fragmentos da necrópole.

6.2 A produção imobiliária da Reserva do Paiva e a inserção do CIPS

Em 2007, teve início a produção imobiliária da Reserva do Paiva com o lançamento do Condomínio Morada da Península. Até abril de 2014, foram lançados sete empreendimentos residenciais, além de um complexo corporativo composto por um hotel, um centro empresarial multiuso e um *open mall*. Assim, por ordem cronológica, depois do Morada da Península, seguiram-se: Vila dos Corais, Varanda do Parque, Jardim do Mar, Terraço Laguna, Verano; e Paradiso. Com exceção do primeiro, todos os demais são condomínios residenciais verticais.

Conforme afirmou o executivo-chefe da Diretoria de Empreendimentos Imobiliários da OR, para o lançamento de cada empreendimento, são levados em consideração os seguintes passos: “[...] análise de mercado local, temperatura de mercado, velocidade de venda, preço de venda, disponibilidade de estoque no

⁶⁶ O uso das aspas se justifica porque, a rigor, sob o olhar geográfico, não haveria espaço vazio na medida em que ao menos o solo se insere real ou potencialmente como componente da geração de valor.

mercado e quanto tem pra vender e não está vendido” [das fases anteriores] (Entrevista em 26/09/2013). Antes de cada lançamento, os produtos são oferecidos a uma carteira de clientes da OR e das corretoras e assim novos contratos já são apalavrados antes mesmo de haver o lançamento para o mercado em geral.

A atual dinâmica imobiliária pode ser mais bem entendida a partir do exame dos dados do quadro 2, fornecidos pela Direct Premium, segmento da corretora Direct Empreendimentos Imobiliários que trabalha exclusivamente com os produtos da Reserva do Paiva, sendo responsável por metade das transações deste complexo⁶⁷.

Quadro 2 – Características básicas dos empreendimentos residenciais lançados

Empreendimento	Tipo de uso / configuração arquitetônica	Período de lançamento / estágio da obra	Nº de torres / pavimentos / unidades	Área construída (m²)
Morada da Península	Res / Horiz	Dez. 2007 / concluído em março 2009	66 unidades (casas)	Entre 400 e 1.000
Vila dos Corais	Res / Vert	Dez. 2009 / Conclusão dez. 2012	6 torres; 7 pavimentos; 132 unidades.	De 238 a 251. Apart.-jardim de 434 a 445 m ²) e as coberturas lineares (com 503 m ²)
Terraço Laguna	Res / Vert	Lançamento set. 2011 / Em construção. Entrega set. 2014.	7 torres; 8 pavimentos; 224 unidades	112 e 198 (não oferece a opção de apartamentos-jardim e cobertura linear)
Jardim do Mar	Res / Vert	Lançamento out. 2012. Em construção. Entrega em out. de 2015.	4 torres; 8 pavimentos; 60 unidades	212 e 213. Apartamentos-jardim: 399. Cobert. linear: 431.
Varanda do Parque	Res / Vert	Lançamento out. 2012 / Em construção. Entrega em out. 2015	4 torres; 8 pavimentos; 128 unidades	182 e 184. Apartamento-jardim: 385.
Verano	Res / Vert	Lançamento dez. 2013 / entrega dez 2017.	4 torres; 13 pavimentos; 208 unidades	96. Apartamento-jardim: 200.
Paradiso	Res / Vert	Lançamento mar. 2014. Início das obras: set 2015. Entrega set. 2018.	3 torres; 13 pavimentos; 156 apartamentos.	Apartamentos comuns: 127; Apartamentos-jardim: 279.

Fonte: Direct Premium. Dados obtidos em julho de 2013, exceto em relação aos condomínios residenciais Verano e Paradiso, lançados, respectivamente, em novembro de 2013 e março de 2014.

Convenções utilizadas: Res: residencial; Vert: vertical.

⁶⁷ As outras corretoras que até o momento comercializam os imóveis deste CIRS são a Brasil Brokers Jairo Rocha e a Imobiliária Eduardo Feitosa. Embora sejam todas de origem local, duas delas já atuam fora do mercado pernambucano. A Direct atua em Portugal e em Angola, e a segunda integra uma rede de corretoras de imóveis que atua em todo o Brasil, a Brasil Brokers.

O fato de até o momento apenas o primeiro condomínio residencial lançado ser unifamiliar mostra ser esta a tendência, sobretudo com o redimensionamento do complexo e adoção de novos parâmetros urbanísticos que permitem maior verticalização. A previsão é que o Terraço Laguna seja entregue em 2014, enquanto que o Varanda do Parque e o Jardim do Mar tenham suas obras concluídas no ano seguinte. O Verano terá suas obras iniciadas em 2015, ao passo que o Paradiso é o mais recente de todos, tendo sido lançado em março de 2014, por ocasião da realização do 7º Salão Imobiliário de Pernambuco, evento de destaque no mercado imobiliário local, promovido pela ADEMI-PE na última semana de março deste ano.

Considerando a soma das unidades residenciais de cada empreendimento listado no quadro 2, já foi lançado um total de 974 unidades, perfazendo 66 casas e 908 apartamentos. Se a este número forem acrescidas as 1.118 salas comerciais do Novo Mundo Empresarial e as 40 salas onde funcionarão lojas do *open mall*, até o presente, a Reserva do Paiva conta com 2.132 unidades imobiliárias passíveis de comercialização. Há ainda as unidades que comporão o Empório Gourmet, previsto para ser lançado em outubro de 2014, comportando 13 operações distintas de comércio e serviços, cujas salas serão alugadas pelo Grupo Ricardo Brennand. No total acima também não estão incluídas as 289 unidades habitacionais do hotel, nem o seu centro de convenções (com capacidade para 2.100 pessoas), pois também não são células ou unidades autônomas comercializáveis⁶⁸.

O Condomínio Morada da Península foi concebido como marco inicial do empreendimento, e não propriamente para suprir a demanda residencial local, já que se voltava para o cliente europeu. Ele cumpriu o papel de precificar por alto o produto Reserva do Paiva, pois, certamente, mais do que os outros, é um empreendimento que tem forte apelo de diferenciação social, relacionado com o padrão de exclusividade e de sofisticação, para justificar a construção discursiva que é elaborada em torno da Reserva do Paiva, visto como o *mainstream* da produção de valor no setor imobiliário recifense.

As 66 casas foram concebidas a partir de 30 diferentes projetos arquitetônicos distintos, o que reforça a contradição da tentativa de diversificação pela homogeneização, tal como nos loteamentos fechados em que cada comprador adquire o lote 'nu' e cada casa é construída a partir de projeto arquitetônico específico. Embora este não seja o caso da Reserva do Paiva, a ideia de sofisticação pela

⁶⁸ O quadro 4, logo adiante, mostra as características básicas deste complexo corporativo.

diferenciação está igualmente presente, sendo um traço muito forte da produção residencial unifamiliar de alto padrão. Os projetos arquitetônicos têm a assinatura de renomados escritórios do Recife e do eixo Rio – São Paulo, outra estratégia fundamental para assegurar a diferenciação de estilos e propostas de desenho interno e externo das casas (Fig. 8).



Figura 8: Ilustração de distintos projetos arquitetônicos de casas no Condomínio Morada da Península. Disponível em: <<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=625278>>. Acesso em: 26/06/2013.

Além do elevado padrão construtivo, as casas têm de 400 m² a 1.000 m² e, como foi dito, são os maiores imóveis residenciais do empreendimento. O tamanho dos lotes varia muito e, em alguns casos, excede até três vezes a área edificada, o que constitui uma realidade muito especial no quadro de referência da RMR como um todo. A baixa densidade é, assim, uma das principais características deste condomínio, que só possui 66 casas numa área de 18 hectares. Ele constituiu o ponto de partida de um complexo imobiliário que se posiciona no mercado como uma nova centralidade urbana em formação direcionada para estratos de alta renda.

De acordo com um construtor e representante da ADEMI-PE, a Reserva do Paiva tem como principal atributo valorativo o fato de se posicionar no mercado local como algo exclusivo. Para ele, “[As casas] foram para aquelas pessoas que simplesmente pudessem dizer ‘eu compro, independente se eu vou morar’, e foi o que

aconteceu. Muita gente comprou e até hoje não está utilizando” (Entrevista em 12/09/2013). É uma espécie de raridade que uma clientela seleta se dá ao luxo de tê-la, mesmo que não necessite como única moradia.

A propósito, na formação social brasileira, a casa é um dos elementos de grande significado como atributo de prestígio e *status* e símbolo de inserção social. Como diz Caldeira (2000, p. 262), “O alto valor ligado à ‘personalidade’ da casa, compartilhado por todas as classes sociais, provavelmente explica por que casas padronizadas não são comuns entre a elite”. Assim, quanto mais diferenciadas arquitetonicamente, mais elas assumem o tom de exclusividade e evocam o estilo de vida, certos valores e o grau de sofisticação das pessoas que nelas habitam, ainda que muitas vezes isto tenha algum significado apenas no plano da aparência. Também segundo a autora, “Através de suas casas, os moradores desenvolvem um discurso mediante o qual falam simultaneamente sobre a sociedade e sobre si mesmos” (CALDEIRA, 2000, p. 264)⁶⁹. Dessa forma, nesses espaços há muito mais do que produção de residências, produzem-se ícones e signos de sofisticação, exclusividade, diferenciação social e outros elementos que conferem sentido ao habitat.

Voltando ao quadro 3, observa-se que o Condomínio Vila dos Corais é composto por 132 apartamentos distribuídos em 6 torres, cada uma contendo 7 pavimentos. Essas unidades variam de 238 a 251 metros quadrados, sendo que os apartamentos-jardim, no pavimento térreo, têm 434 e 445 metros quadrados, enquanto que os apartamentos da cobertura linear, no andar superior, têm 503 metros quadrados. Trata-se, assim, de apartamentos muito amplos e com vários itens de serviços e lazer como atrativos.

Sem todos estes diferenciais do Vila dos Corais, os demais condomínios verticais também se destacam pelo alto padrão construtivo, mesmo sendo menores. O Terraço Laguna, por exemplo, com 224 unidades distribuídas em 7 torres com 8 pavimentos cada uma, tem apartamentos de 112 e 198 metros quadrados. Também com o mesmo número de pavimentos, o Jardim do Mar contém 4 torres e 60 apartamentos. Enquanto os apartamentos comuns têm 121 ou 213 metros quadrados, os maiores têm 399 e 431 metros quadrados. Com espaços um pouco menores, as 128 unidades disponíveis no Varanda do Parque, que tem 4 torres e 8 pavimentos,

⁶⁹ A autora também ressalta que no Brasil este discurso da casa é válido tanto para a elite econômica, quanto para as classes trabalhadoras assalariadas, mesmo que sob perspectivas muito distintas no cotidiano de ambas.

possuem 182 e 184 metros quadrados, no caso dos apartamentos compactos, e 385 metros quadrados no caso dos apartamentos-jardim.

O quadro também evidencia que os dois últimos lançamentos sinalizam a tendência de redução do tamanho das unidades imobiliárias. Isto corrobora com a estratégia dos desenvolvedores de diversificarem os lançamentos como meio de evitar sobreoferta de apartamentos com tamanhos semelhantes e, mais ainda, atingir faixas de mercado ainda não exploradas na Reserva do Paiva⁷⁰. Desse modo, com 4 torres, tendo cada uma 13 pavimentos, o Condomínio Verano dispõe de 208 unidades, todas com 96 metros quadrados. Comparado com os anteriores, trata-se visivelmente de um produto bastante compacto e sem os diferenciais representados pelos apartamentos-jardim e coberturas lineares. Isto pode ser traduzido como uma relativa ‘popularização’ da Reserva do Paiva.

Seguindo a tendência referida acima, o Condomínio Paradiso também possui 13 pavimentos e apartamentos relativamente pequenos, ou seja, o gabarito máximo permitido no novo zoneamento vigente. As 3 torres somam 156 apartamentos contendo varanda *gourmet*, piscinas, quadras esportivas, sala de cinema e sauna. Portanto, trata-se de uma ‘popularização’ entre aspas, pois apenas apresenta menos sofisticação do que os primeiros, mas ainda assim, se equipara a empreendimentos ditos de alto padrão em bairros nobres do Recife.

Em relação aos apartamentos, caso muito particular se aplica aos chamados apartamentos-jardim e às coberturas lineares, novos conceitos de produtos imobiliários introduzidos pela Reserva do Paiva no mercado local, sendo por enquanto exclusivos deste complexo e por esta razão anunciados como uma inovação no setor imobiliário pernambucano. Trata-se, na verdade, de apartamentos bem maiores do que os demais e compreendem o pavimento térreo e a cobertura. O que é bastante comum é que o andar superior seja o mais caro, por seus atributos de ventilação, vista panorâmica, tendência de ser mais silencioso, dentre outras vantagens, e, por este mesmo raciocínio, o térreo seria o pavimento menos atrativo. Contudo, na Reserva do Paiva estão mudando esta percepção convencional e os térreos, chamados de apartamentos-jardim, são apresentados como um de seus diferenciais.

Pois bem, partindo da experiência pioneira do Condomínio Vila dos Corais, considerada muito bem sucedida em termos de velocidade de vendas, foi introduzido

⁷⁰ Este assunto é abordado de forma mais aprofundada na análise dos dados da tabela 2, logo em seguida.

este conceito mercadológico com o intuito de associar esse pavimento à comodidade de uma casa e com isto se justificar um preço mais alto. Em geral, em edifícios de alto e até os de médio padrão, o pavimento térreo é usado para outros usos que não seja o residencial, como o salão de festas ou vagas de garagem.

No entanto, na Reserva do Paiva, o piso térreo foi convertido num apartamento de luxo que possui varanda *gourmet* integrada à área externa, *deck* e piscina privativa, jardim, além de garagens individuais, assemelhando-se a uma casa. Procurando agregar valor, os corretores afirmam que o jardim pode ser transformado em pomar, buscando contrapor ao concreto e ao asfalto de outros bairros. Mantém-se neste caso a perspectiva de raridade.

Por sua vez, o conceito mercadológico de cobertura linear, também adotado na Reserva do Paiva, compreende um único pavimento. Essa diferenciação, por seu turno, é mais uma manifestação de sociometabolização do capital, nos termos antecipados por Mészáros (2001). Na verdade, pelos atributos há muito tempo explorados no mercado, não é preciso maior esforço do marketing para tornar mais atrativos os apartamentos de cobertura. Coberturas lineares ou apartamentos panorâmicos, como também têm sido chamados os apartamentos no pavimento superior, parecem ser mais do mesmo, apenas com a diferença de serem apresentados com uma denominação distinta e seguir o alto padrão construtivo deste complexo imobiliário.

A recorrência a esses artifícios é, nada mais nada menos, uma resposta ao imperativo da busca incessante de diferenciação do produto no mercado. Logo, num contexto de criação de raridades em uma cidade já tão verticalizada como o Recife, como ser diferente em relação aos seus demais espaços nobres? Para os desenvolvedores, verticalizar significa extrair o máximo de renda fundiária a partir da produção de mais unidades residenciais por lote e com a novidade de não apenas oferecer a cobertura como o produto mais caro, mas, também, o térreo. Segundo gestores da OR e corretores entrevistados, havia inicialmente dúvida se o mercado local assimilaria esta nova proposta de *layout* no segmento de luxo, porém, afirmaram que ainda no lançamento os apartamentos teriam sido rapidamente comercializados.

Diante desse discurso do diferencial pela exclusividade, o representante da ADEMI-PE afirma que não se pode comparar a Reserva do Paiva com nenhum outro fragmento do espaço metropolitano, nem mesmo com a Avenida Boa Viagem, na beira mar do Recife, pois a despeito de também ser um mercado de escassez, no primeiro caso as condições de implantação são absolutamente únicas, no sentido mesmo de

uma produção monopolista do espaço, que tem apenas dois proprietários fundiários e a exclusividade da OR como incorporadora e construtora. Tudo isso aliado a atributos de sofisticação e exclusividade dos imóveis aí produzidos.

Desta forma, o espaço é concebido sob o signo da homogeneidade mesmo diante de um contexto de diversificação dos produtos. Como bem afirmou um dos diretores da OR, pretendem trabalhar na Reserva do Paiva sempre com o segmento de alta renda, ainda que em algum momento lançando produtos mais compactos, como flats de 35 metros quadrados, além de imóveis maiores, de 500 a 600 metros quadrados. Porém, segundo ele, “Só que sempre eles com valores de percepção, de valor agregado altos. Então, você vai ter, certamente, no Paiva, produtos, em algum momento, de R\$ 300 mil, que são flats de 30m², até produtos de R\$ 5 milhões de reais” (Entrevista em 26/09/2013). Esse processo é contraditório na essência, pois se ancora na diferenciação *pela* homogeneização.

Mesmo com essa diversificação, mantém-se a tônica da homogeneidade como um valor intrínseco dessa espacialidade elitista. Logo, fazer parte deste espaço homogêneo é, para o citado executivo, motivo de orgulho, pois, como ele assevera, “[...] as pessoas, hoje, geralmente, têm muito orgulho das casas que moram, mas vão olhar e perceber que podem ser melhor ainda. Pode ser diferente. É um segmento diferente, são valores diferentes, são propostas diferentes das propostas que hoje são desenvolvidas nas cidades” (Entrevista em 26/09/2013).

O uso recorrente do termo ‘diferente’ bem mostra a busca pelo novo e exclusivo. Não menos importante para a compreensão do processo de concepção deste espaço homogêneo, está explícito no tipo igualmente padronizado de morador segundo suas práticas e valores do cotidiano ligados ao universo do consumo. Ou seja, “[...] são pessoas que frequentam os mesmos lugares, que têm os mesmos hábitos de restaurantes, hábitos de consumo” (Entrevista em 26/09/2013).

Esta busca permanente de um espaço asséptico, que quer se livrar de tudo o que simboliza a sujeira e o caos, mas por uma via escapista invariavelmente adotada pela elite brasileira, deixa claro que tais espaços ‘higienizados’ tentam, embora não consigam, esconder a cidade real com as suas contradições. Pelo contrário, até ajudam a externá-las ainda com mais força, tamanho é o impacto entre a sofisticação da Reserva do Paiva e a precariedade das áreas do seu entorno. Ao teimar em dar as costas para a cidade, de forma contraditória, acaba mergulhando nela ainda mais, pois o que à primeira vista se parece um afastamento dos problemas urbanos, implica mais ainda no seu agravamento e convivência com eles.

Com o fito de propiciar uma compreensão mais ampla do que é discutido acima, concernente às características básicas dos empreendimentos lançados na Reserva do Paiva, os dados da tabela 2, a seguir, permitem extrair importantes conclusões sobre a dinâmica imobiliária atual, tanto em relação às unidades mais baratas quanto às mais caras. Em seguida, também é feita uma apreciação sobre as condições de financiamento desses imóveis, bem como é mencionada a atuação dos compradores investidores que procuram obter ganhos advindos da especulação financeira gerada na compra e revenda de unidades imobiliárias no interior da Reserva do Paiva.

Tabela 2 – Evolução dos preços dos imóveis na Reserva do Paiva

Empreendimento	Preço do m ² (R\$)				Preço total do imóvel (R\$)				Valorização do preço total (%)	
	Durante o lançamento		Atualmente		Durante o lançamento		Atualmente		Entre mínimos	Entre máximos
	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.		
Morada da Península	4.000	5.000	6.500	7.000	1.600.000	3.000.000	2.800.000	7.000.000	75,00	133,33
Vila dos Corais	5.500	6.500	9.600	11.000	1.500.000	3.545.000	2.400.000	5.300.000	60,00	49,50
Terraço Laguna	4.900	6.000	7.800	8.000	540.000	680.000	880.000	980.000	62,96	44,12
Jardim do Mar	6.850	7.500	8.000	9.000	1.450.000	3.000.000	1.900.000	3.600.000	31,03	20,00
Verano	6.740	8.780	7.530	9.290	650.000	850.000	727.000	900.000	11,84	5,88
Paradiso*	7.000	8.200	—	—	865.000	1.052.000	—	—	—	—

Fonte: Direct Premium. Dados obtidos em julho de 2013, exceto em relação aos condomínios residenciais Verano e Paradiso, lançados, respectivamente, em novembro de 2013 e março de 2014.

* Pelo fato de ter sido recém-lançado, ainda não há margens de valorização do metro quadrado.

Com base na diferenciação dos condomínios residenciais, é essencial fazer uma apreciação dos dados referentes aos valores de mercado das suas unidades habitacionais. Assim, na fase de lançamento, o preço mínimo do metro quadrado no Morada da Península correspondia a 4 mil reais e o máximo ficava em 5 mil reais. Já em relação ao preço total, durante o lançamento, portanto, em dezembro de 2007, os imóveis custavam entre 1,6 milhão e 3 milhões de reais. Em termos percentuais, é também nele onde ocorre a maior valorização. Os imóveis mais baratos tinham se

valorizado, em julho de 2013, quando foi feita a coleta dos dados, 75% sobre o preço de comercialização do período de lançamento. Para os imóveis mais caros, essa taxa foi ainda maior, tendo atingido 133,33%.

Esses números permitem afirmar que, até o presente, não há na Reserva do Paiva nenhum empreendimento residencial mais caro, em valores absolutos, que os imóveis do Condomínio Morada da Península. Além disso, ao oferecer casas de alto padrão numa localização que evoca o usufruto de amenidades naturais, ele traz em si o caráter da escassez, pois praticamente não há mais estoque de terras não edificado, localizado à beira mar e próximo do Recife. Vale frisar que a escassez não é algo dado *a priori*, pois é, sobretudo, concebida pelos promotores imobiliários como parte intrínseca do processo de criação de valor no setor imobiliário.

Não obstante em valores absolutos as casas neste condomínio sejam os imóveis mais caros da Reserva do Paiva, a tabela acima também mostra que, considerando o valor do metro quadrado, os imóveis residenciais da maior parte dos demais condomínios apresentam patamares superiores e alguns alcançam até duas vezes o valor do metro quadrado no primeiro empreendimento. Isto significa que neste complexo imobiliário o valor do metro quadrado sempre deverá ter como foco nichos do mercado de alta renda, não necessariamente o topo da pirâmide.

Também para melhor compreender a dinâmica que ocorre neste megaprojeto imobiliário e embora seus lotes tenham tamanho bem acima do se verifica no espaço metropolitano como um todo, é importante ressaltar que do ponto de vista do mercado de alto padrão o fator mais importante para a determinação do preço final do imóvel não é o tamanho do lote, mas sua localização no interior do loteamento, aliada ao grau de sofisticação do projeto arquitetônico. Assim, ainda que em valores absolutos haja grande diferença de preços entre um imóvel e outro dentro da Reserva do Paiva, eles têm alto padrão construtivo e tendem a apresentar alto preço do metro quadrado.

Como já ressaltado, é o preço por metro quadrado o parâmetro adotado para definir o tipo de padrão de cada empreendimento imobiliário. No que concerne a algumas especificidades da Reserva do Paiva, como o fato de um mesmo condomínio residencial possuir faixas de preço bem distintas, foram considerados o preço mínimo e o máximo em cada empreendimento. A título de ilustração, no Morada da Península, como há 30 projetos arquitetônicos distintos para um total de 66 casas, há possibilidade de se praticar 30 preços diferentes para comercialização desses imóveis. No caso dos apartamentos, embora os equipamentos e áreas de uso comum também

sejam relevantes, o que mais pesa no preço final são as características dos espaços internos.

Dessa forma, tendo em vista a trajetória de valorização do preço do metro quadrado, é bastante significativo do ponto de vista da dinâmica do mercado que o Condomínio Vila dos Corais, primeiro na modalidade multifamiliar e segundo lançamento da Reserva do Paiva, apresente preços bastante elevados se comparados com o Morada da Península. Como aponta a tabela 2, os valores mínimos e máximos do metro quadrado neste segundo condomínio já superam os do primeiro. Isto significa que diante de preços altos que só uma clientela seleta tem condições de pagá-los, está, pois, mantida a estratégia de posicionamento do produto Reserva do Paiva na faixa de mercado de alta renda.

Os apartamentos do Vila dos Corais, com exceção do térreo e da cobertura, alcançavam, em agosto de 2013, o patamar de 5,3 milhões. São imóveis de altíssimo padrão e logo com uma clientela bastante seleta. A faixa financiável é de aproximadamente 3,7 milhões de reais, considerando que 1,6 milhão deverá ser pago, mesmo que em sinal, parcelas e chave, enquanto o imóvel estiver em construção. Tal como apresentado para os dois exemplos de imóveis mais caros, nos demais empreendimentos seguem a mesma política de financiamento, porém, por serem mais baratos do que os citados acima, se tornam mais atrativos para segmentos de renda acima de 20 mil reais, conforme assegurou a Direct Premium.

Para o comprador investidor, do período de lançamento ao da entrega, ou seja, em três anos, este empreendimento teve uma valorização entre mínimos e máximos, respectivamente de 60% e 50%. É possível verificar que de forma semelhante ao que ocorreu com o condomínio de casas, os desenvolvedores conceberam o Vila dos Corais com o mesmo propósito de precificar por alto. A propósito, isto também foi feito em cumprimento a um ponto da coalizão da OR com os Brennand, que é o de lançar os empreendimentos alternadamente em cada parte dos dois terrenistas.

Foi destacado como algo extremamente valorativo do Vila dos Corais o fato de os apartamentos das 6 torres terem duas varandas que possibilitam a vista para o mar e para a Reserva de Camaçari. Por meio de entrevista, o arquiteto de paisagem que assinou o projeto paisagístico deste condomínio afirmou que se procurou valorizar a paisagem local, contemplando, por exemplo, alguns coqueiros e a possibilidade de enxergar a mata ao fundo e fazer da praia uma espécie de extensão da área externa do condomínio. Nesse caso, como bem assevera Henrique (2009), a natureza é apropriada pelo setor imobiliário, sendo incorporada na forma de objetos e ideias e

transformada em recurso pela valorização do espaço. Dessa forma, não se trata de algo gratuito e a visualização dos elementos da natureza tem um preço.

Para além da inquestionável importância de integrar o projeto arquitetônico à paisagem local, fica também bastante evidente que a natureza se torna cada vez mais um atributo de valor para os empreendimentos imobiliários, não havendo nisso nada mais do que a possibilidade de um maior retorno do capital investido. Longe de considerá-la um passivo ambiental, a natureza é convertida, muitas vezes apenas simbolicamente, em recurso de valorização do negócio imobiliário (SANTANA, 1999; HENRIQUE, 2009; BARBOSA, 2012). Neste caso, parte-se do pressuposto lefebvriano de que a produção do espaço envolve elementos tangíveis e concretos, como ainda a produção de ideias, valores, simbolismos e representações.

As informações da tabela 2 também exibem o maior patamar de valorização dos imóveis por ordem cronológica de lançamento. Seguindo esta mesma linha de raciocínio, o Vila dos Corais, lançado em 2009, apresenta maior evolução dos preços do que o Terraço Laguna, lançado em 2011. Assim, enquanto o primeiro apresentou um aumento em torno de 60% para as duas faixas, o segundo teve um crescimento de 62% e 44% para os mais baratos e os mais caros, respectivamente. Da mesma forma, o Varanda do Parque e o Jardim do Mar, ambos lançados em 2011, apresentam taxas de valorização menores, ou seja, com 25% e 20%, para o primeiro, e de 31% e 20% para o segundo, respectivamente para os mais baratos e os mais caros em cada um deles.

É, portanto, plausível que os condomínios Verano e o Paradiso, que são os mais recentes e sequer tiveram suas obras iniciadas e só deverão ser entregues, respectivamente, em 2017 e 2018, apresentem as menores taxas de valorização. O primeiro apresentou uma valorização entre mínimos de quase 12% e entre máximos de quase 6%. Para o segundo ainda não se constata margens de valorização. Isso mostra que, num espaço que está sendo produzido de forma planejada e paulatina, a dinâmica imobiliária apresenta íntima relação com a linha do tempo e por estar ainda em fase inicial, não houve tempo suficiente para uma maior valorização. Sob este olhar, à medida que a Reserva do Paiva recebe novos investimentos, maior tenderá a ser o processo de valorização imobiliária.

No que se refere à compacidade dos imóveis residenciais dos últimos lançamentos, também apontada na tabela, a despeito da consolidação do CIPS e do aumento da demanda por residências e serviços de alto padrão, é razoável afirmar que não é viável lançar um megaprojeto tão extenso com apenas imóveis do padrão

Morada da Península e Vila dos Corais. Este é um dos pontos da adequação ao mercado local, quando do redimensionamento feito diante da crise internacional.

Assim, produzindo mais unidades por superfície, a verticalização é uma forma de produzir unidades residenciais para faixas de renda que não sejam apenas na faixa acima de 70 ou 80 mil reais, mas atingir a faixa de 25 salários mínimos, com grande capacidade de consumo e assim mantendo o alto padrão construtivo que caracteriza a Reserva do Paiva. Diferentemente dos dois primeiros lançamentos, que exigem renda familiar mensal nos padrões AAA e AA, nos dois últimos passa a ser exigida a faixa de renda de 18 mil reais para o Verano e 20 mil reais para o Paradiso, portanto dentro da faixa A.

A tabela 2 também mostra que o valor do metro quadrado nos condomínios de apartamentos partiu de um patamar bem mais elevado do que o Morada da Península e apresentaram sensível valorização tanto entre mínimos, como entre máximos. No Vila dos Corais tal valor alcançou o patamar de 11 mil reais, e no Terraço Laguna e no Varanda do Parque alcançou 8 mil reais, ao passo que no Jardim do Mar atingiu 9 mil reais. Trata-se de valores que ainda estão um pouco abaixo dos preços praticados na Avenida Boa Viagem, mas, segundo os corretores e um avaliador de imóveis da Caixa Econômica Federal que foram entrevistados, em poucos anos deverão suplantá-la.

Nesse sentido, se o valor do metro quadrado é o que melhor expressa a qualidade construtiva do imóvel, a verticalização associada a unidades mais compactas oferece a possibilidade de manter este valor em patamar bastante elevado e com perspectiva de alta, só que agora atrelada à oferta de unidades bem menores do que os dos dois primeiros condomínios. Ante as limitações do mercado local para imóveis que chegam a mil metros quadrados, como no Morada da Península, foi preciso reduzir o tamanho. Isto foi sinalizado pelo próprio diretor de Empreendimentos Imobiliários e de Incorporação da OR, ao afirmar que seria plausível um cenário de novos empreendimentos hipercompactos na Reserva do Paiva, do tipo *flat*, mas somente com o valor do metro quadrado próximo de 10 mil reais ou até acima disto.

Contudo, manter o discurso da baixa densidade urbana é estratégico do ponto de vista do marketing, até porque, apesar de verticalizada, a Reserva do Paiva ainda ficará num patamar bem abaixo de outros espaços, sobretudo de Recife. A questão é que desde que foi concebida inicialmente para ser um complexo turístico com segunda residência e complexos hoteleiros tendo como público-alvo o europeu, foi preciso fazer grandes ajustes para equiparar à realidade da RMR. Se a Reserva do Paiva estivesse ancorada no cliente europeu, certamente demandaria muito mais casas com o perfil do

Morada da Península. Portanto, a verticalização significa uma necessária adaptação ao mercado local.

Como foi discutido no capítulo 5, uma das bases da coalizão é que para garantir o potencial de valorização do empreendimento, a OR diversificará a oferta e não lançará produtos semelhantes num intervalo de tempo curto. Esta é uma importante estratégia para a perenidade do negócio, pois muitos dos compradores de imóveis em novas etapas são, na verdade, investidores que compraram em etapas anteriores e os revenderam para comprar um novo imóvel, também para fins de revenda. Esse permanente fluxo do capital financeiro é fundamental para a acumulação e também para gerar a crescente valorização do empreendimento.

Assim, quem comprou um imóvel e o revendeu, obtendo um ganho elevado, tende a investir num novo imóvel, retroalimentando os fluxos financeiros da Reserva do Paiva. Como um negócio ‘puxa o outro’, o sucesso no longo prazo dependerá de uma relação econômica em que todos precisam ganhar no presente. Desse modo,

[...] no mercado do Paiva, você não pode vender duzentos metros hoje e na hora que você entregar você lança outro, aí você mata o cara que comprou pra investir. Então existe uma grade de metro quadrado, de preço nominal do imóvel que você tem que... Começou com as casas que são de 500 a 1.200, depois a gente foi pra Vila dos Corais, que é 250, aí fomos pra o Terraço Laguna, que é 110, o Varanda do Parque, no Jardim do Mar, subindo para 210 e 180. (Executivo-chefe da Diretoria de Empreendimentos e de Incorporação Imobiliária da OR. Entrevista em 26/09/2013).

Daí a preocupação de diversificação da oferta para não atrapalhar esse processo especulativo. Também é preciso que os prazos de entrega dos imóveis sejam rigorosamente cumpridos e quiçá antecipados. Cumprir o cronograma ou mesmo entregar antes do prazo previsto surpreende positivamente o cliente e funciona como mais uma estratégia de marketing. Na visão dos executivos, isso consolida ainda mais a marca Reserva do Paiva. Por sua vez, no segmento corporativo, estão sendo inaugurados o Novo Mundo Empresarial, o Sheraton Reserva do Paiva Hotel & Convention Center e o *open mall*. O quadro 3, a seguir, exhibe dados referentes a estes empreendimentos, bem como apresenta dados da valorização de seus imóveis no mercado.

Quadro 3 – Dados do complexo corporativo Novo Mundo Empresarial

Tipo de uso / configuração arquitetônica	Período de lançamento / estágio da obra	Nº de torres e de pavimentos e área construída (m ²)	Empreendi- mentos associados	Quantidade de salas	Preço do m ² durante o lançamento		Preço total das salas comerciais durante o lançamento (R\$)		Preço atual das salas comerciais (R\$)		Valorização das salas comerciais (%)	
					Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Entre mínimos	Entre máximos
Corporativo / vertical	Lançamento em set. 2011 / Em construção. Entrega em jun. 2014.	6 torres / 8 pavimentos, sendo 24 unidades por pavimento, medindo de 33 a 51 m ²	1 hotel 5 estrelas com centro de convenções; 1 centro de compras (<i>open mall</i>).	1.118 nas 6 torres, mais 1 <i>mall</i> com 40 lojas em espaço aberto	6.100	8.200	205.000	280.000	270.000	450.000	31,70	60,71

Fonte: Direct Premium. Dados obtidos em julho de 2013.

Conforme o quadro acima, o Novo Mundo Empresarial é um complexo corporativo multiuso composto por seis torres (Fig. 9), cada uma com 7 pavimentos, sendo o piso térreo mais seis andares, com um total de 1.118 salas para escritórios. O espaço aberto conta com 40 salas onde deverão ser oferecidos serviços ligados a banco, casa lotérica, gráfica rápida, salão de beleza, lavanderia, entre outros. O hotel disporá de 289 unidades habitacionais e um centro de convenções com capacidade para 2.100 pessoas. Todos estes empreendimentos fazem parte da terceira etapa da Reserva do Paiva, que também é integrada pelo condomínio residencial Terraço Laguna.



Figura 9: Maquete eletrônica exibe a terceira etapa, contendo os edifícios corporativos. Da esquerda para a direita, veem-se as 6 torres do Novo Mundo Empresarial, tendo à frente, no térreo, o centro de compras, e, à direita, as 2 torres do Sheraton Reserva do Paiva Hotel & Convention Center. Fonte: Odebrecht Realizações Imobiliárias.

Um fato que marca sobremaneira tal etapa de implantação do CIRS Reserva do Paiva é a parceria da OR com o grupo português Promovalor Investimentos, que administrará o hotel, que pertence à rede americana de hotéis Starwood Hotels & Resorts Worldwide. Além do hotel, esta parceria inclui os demais empreendimentos da terceira etapa e totalizam um investimento de 450 milhões de reais, sendo 110 milhões aplicados no hotel e 340 milhões no Novo Mundo Empresarial e no Terraço Laguna (JORNAL DO COMMERIO, 09/05/2013).

A Promovalor tem larga experiência no segmento do imobiliário turístico de seu país e na última década começou a internacionalizar seus investimentos, com atuação em Moçambique. No Brasil, por meio da Promovalor Brasil Participações, Ltda., atua na Reserva do Paiva, tanto com investimentos no hotel, quanto em demais

empreendimentos da terceira etapa. A parceria entre a Promovalor e a Starwood teve início em Portugal, onde as duas corporações são sócias num complexo hoteleiro na região de Algarve. Este fato atesta, mais uma vez, o complexo contexto de crescente interescalaridade das ações que envolvem a implantação da Reserva do Paiva, com um processo de produção espacial com nítidas características monopolistas e crescente inserção de grandes conglomerados empresariais estrangeiros.

De acordo com os dados do quadro 3, o lançamento deste complexo ocorreu em março de 2011 e está previsto para ser entregue até junho de 2014, antecipado em dois anos para atender a demanda do CIPS, em particular. No Novo Mundo Empresarial, as salas têm área de 33 e 51 metros quadrados. No período de lançamento (setembro de 2011), o preço das mais baratas chegava a 205 mil reais e as mais caras custavam 280 mil reais. Em julho de 2013, as mais baratas já haviam subido para 270 mil reais e as mais caras, 450 mil reais. Ou seja, a valorização entre mínimos, conforme destaca o quadro, atingiu quase 32%, e entre máximos foi ainda maior e alcançou cerca de 60%.

Mais do que o segmento de imóveis residenciais, os corporativos são adquiridos principalmente para fins especulativos e para o mercado de locação. Além desse perfil do cliente investidor, há particularidades em relação às características do *layout* interno⁷¹. De acordo com os dados fornecidos pela Direct Premium, cerca de 80% dos compradores de salas são investidores. Não por acaso, o quadro acima mostra nitidamente alta valorização ainda nesta fase de construção da obra. Mais do que um imóvel residencial, as salas em centros empresariais são um investimento bastante seguro, pois os locatários em geral são corporações muito sólidas no mercado e dispostas a fazer contratos de longo prazo.

Conforme foi discutido no capítulo 4, com base em Fix (2009), as corporações em geral não têm interesse de imobilizar o capital numa atividade que não é o foco da sua atuação no mercado, com a aquisição de um imóvel que custa muito caro. Mais interessante para elas é locar o espaço, pois quando a empresa por algum motivo

⁷¹ Em relação ao *layout* interno dessas salas, o pavimento térreo apresenta configuração arquitetônica com 'pé direito', isto é, pode ser criado um mezanino que origina assim um novo piso. Este é um dos itens exigidos por empresas na hora de alugar salas para escritórios, pois isso significa aumento da área útil. Pela legislação, conforme informou a Direct Premium, a área máxima permitida desse pavimento do mezanino é de 70% do tamanho da sala e caso seja acrescido desse novo piso, ele é construído depois de adquirido, pois não faz parte do projeto arquitetônico original. Trata-se, pois, de especificidades que tornam o mercado de imóveis corporativos um dos segmentos mais vislumbrados atualmente no Recife e sua área metropolitana, em vista do aumento da demanda gerado com a consolidação do CIPS e de outros investimentos estruturantes.

precisar mudar de endereço não ficará com o imóvel como passivo. Além disso, em muitos casos, até mesmo a preocupação com a manutenção predial é delegada a terceiros, o que permite que se dedique apenas à sua atividade-foco. Com isto, o mercado de imóveis corporativos adquire uma dinâmica muito mais forte e de acordo com Fix (2009), em São Paulo, há a participação incisiva do capital financeiro, por meio dos fundos de pensão e fundos de investimentos imobiliários como os principais donos das torres inteiras.

Como expressão disto, as empresas da Organização Odebrecht que atuam em Pernambuco mudarão seus escritórios para o Novo Mundo Empresarial, mas não têm interesse em ser proprietárias desses imóveis que, a rigor, é a própria OR que está construindo. Elas fizeram parceria com investidor para alugar salas por um período mínimo de dez anos nesse complexo empresarial. Em tempos de acumulação flexível, o capital precisa fluir. Isto é também válido para as corporações que atuam no CIPS, as quais não devem ter interesse em comprar tais imóveis, mas igualmente alugá-los por longo prazo.

É importante ressaltar que tal complexo corporativo é também parte intrínseca da lógica do exclusivismo socioespacial da Reserva do Paiva, na medida em que busca oferecer espaços não apenas para empresas com atuação voltada para o CIPS, como também aquelas cujas atividades terão os moradores como a sua clientela-alvo. Por esse ângulo, o exclusivismo significa a realização de parte das necessidades do cotidiano próximas do local de residência. Aliás, como ressaltou em entrevista uma jornalista da área econômica que cobre o setor imobiliário recifense, a proximidade casa trabalho seria um novo 'conceito' trabalhado na Reserva do Paiva.

Isto posto, a partir deste momento, passa-se a discutir sobre a questão do financiamento dos imóveis da Reserva do Paiva. A propósito, a tabela 3 lista dados de imóveis dos empreendimentos que estavam disponíveis para comercialização em agosto de 2013, período ao qual se referem os preços citados⁷². Por esta razão, não são exibidos dados do primeiro condomínio, tampouco dos que foram lançados posteriormente a esse período. Os dados disponíveis aqui dão uma visão bastante segura sobre as modalidades de imóveis citadas, quanto ao tamanho da área privativa e da área total e, particularmente, ao percentual pago até o recebimento do imóvel pronto e o restante a ser pago até concluir o financiamento. Para os imóveis

⁷² Portanto, esses valores podem sofrer variação sempre que a OR lança uma nova tabela a cada início de mês. No caso dos imóveis que já estão sendo revendidos, não há qualquer interferência da incorporadora em relação aos preços que são anunciados.

residenciais, é notório nessa tabela o valor mais alto para os apartamentos da modalidade 'Jardim' se comparado com os designados pelo termo 'Tipo', que correspondem àqueles classificados como comuns.

Tabela 3 – Política de financiamento por modalidade de imóvel na Reserva do Paiva

Empreendimento	Modalidade do Imóvel	Área privativa (m ²)	Área total (m ²)	Montante a ser pago até a entrega do imóvel (R\$)	Montante a ser pago até a entrega do imóvel (%)	Restante a ser pago (R\$)	Total (R\$)
Vila dos Corais	Apto Tipo	238,34	340,22	832.764,12	30,50	1.897.610,02	2.730.374,14
	Apto-Jardim	395,36	526,61	1.081.471,05	30,50	2.464.335,67	3.545.806,72
Terraço Laguna	Apto Tipo	112,49	215,26	299.263,67	32,60	618.610,29	917.873,96
Jardim do Mar	Apto Tipo	212,04	353,89	675.989,77	35,00	1.255.409,70	1.931.399,47
Varanda do Parque	Apto Tipo	182,92	294,40	570.965,58	35,00	1.060.364,86	1.631.330,44
	Apto-Jardim	385,89	534,68	703.367,16	35,00	1.306.253,03	2.009.620,19
Novo Mundo Empresarial	Sala menor	33,65	96,46	128.683,25	45,79	152.339,89	281.023,14
	Sala de tamanho intermediário	41,77	119,73	176.329,75	45,79	208.745,51	385.075,26
	Sala maior	55,15	158,08	254.356,52	45,79	301.116,29	555.472,81

Fonte: Odebrecht Realizações Imobiliárias.

Observação: Tabela válida de 01/08/2013 a 31/08/2013. Para os imóveis residenciais foram considerados apenas os apartamentos mais caros que estavam disponíveis para a venda no período, na modalidade 'Tipo' e/ou 'Jardim'. Só estão incluídos os empreendimentos lançados até agosto de 2013.

A política de financiamento da OR segue praticamente os mesmos procedimentos para todos os empreendimentos da Reserva do Paiva, com alguma diferença entre os imóveis residenciais e os corporativos. Conforme mostra a tabela acima, para os primeiros, até receber o imóvel pronto, o comprador precisa pagar entre 30% e 35% do valor total. Para os segundos, constata-se um crescimento para pouco mais de 45%. Nos dois casos, tal investimento inicial pode ser diluído em um

signal de 7,5% e o restante distribuído entre intercaladas, prestações e a chave. Esta última é paga no momento em que o comprador recebe o imóvel pronto. O período de construção dura cerca de três anos e as parcelas são reajustadas pelo INCC⁷³.

Este adiantamento acaba funcionando como uma forma de financiamento do comprador para a construtora cobrir parte dos custos da obra. As três corretoras que trabalham com a comercialização dos produtos da Reserva do Paiva foram unânimes em assegurar que os imóveis corporativos em geral atraem clientes com um perfil bem diferente dos imóveis residenciais, como profissionais liberais e empresários do segmento de saúde, jurídico, assessoria contábil e financeira, que dispõem de grande parte ou todo o valor e por isso, em geral, não recorrem a financiamentos de longo prazo.

Outros compradores de imóveis corporativos são os investidores que adquirem salas para alugá-las a empresas que pretendem se instalar no Novo Mundo Empresarial, como é o caso da própria OR. Também por este perfil e pelo fato de terem valores absolutos bem inferiores aos residenciais, o pagamento antecipado dos imóveis corporativos é mais alto, como é mostrado acima. Considerando as 1.118 salas do Novo Mundo Empresarial e o valor intermediário citado na tabela, o VGV deste complexo corporativo correspondia em agosto de 2013 a aproximadamente 430 milhões de reais. O valor do metro quadrado fica em torno de 3 mil reais, abaixo do mesmo valor para os imóveis residenciais.

Estes dados apenas confirmam o que foi destacado no aporte teórico deste trabalho sobre algumas peculiaridades do setor imobiliário, com implicações diretas no ciclo da produção imobiliária, que é muito oneroso, pois envolve um longo tempo de construção e ainda maior de financiamento, o que exige recorrer ao sistema financeiro. A respeito disto, como bem afirmou o executivo-chefe da Diretoria do Destino e Sustentabilidade, o ciclo de produção imobiliária da Reserva do Paiva só passaria a virar o caixa, isto é, a gerar lucro, pelo menos após 07 anos, sendo este adiantamento essencial para minimizar o impacto financeiro da construção.

Em consonância com este raciocínio, o executivo responsável pelas Diretorias de Empreendimentos e de Incorporação Imobiliária ressaltou de forma pormenorizada as etapas da realização do ciclo imobiliário da Reserva do Paiva, a partir das seguintes palavras:

⁷³ Índice Nacional da Construção Civil, que serve de base para os reajustes de preços em todo o setor imobiliário.

Se você for imaginar que a data zero é o início dos trabalhos, que a data 1 é o lançamento do trabalho, que a data 2 é a construção do empreendimento, que a data 3 é a entrega e a data 4 são os recebíveis bancários, você começa com uma demanda de caixa inicial para poder investir em projetos, comprar um terreno, etc. Aí você lança e começa a ter capital. Aí você começa [com a] parte dos recursos dos clientes [...]. Em tabelas de venda ele paga 30% do imóvel, aproximadamente, ao longo do tempo que você produz o empreendimento. Aí [...] quando você começa a construir, você começa a consumir esse caixa e aí a curva fica negativa. Nesse momento você precisa do banco, pra financiar a produção. [...]. Aí no momento da entrega, o que ocorre é que você já produziu, já gastou o dinheiro e começa a pagar os juros do financiamento [...] com os recebíveis dos contratos dos clientes. Então, geralmente, [...] somente [...] nessa data 4 é que tem o lucro líquido, que é a riqueza gerada pelo projeto. Ao longo do projeto, os recursos que você capta dos clientes são aplicados na produção, eles não são suficientes, você vai ao banco, pega o financiamento da produção, usa o financiamento na produção, paga os juros ao longo desse processo e ao final dos recebíveis, você quita o financiamento da produção e entrega os resultados aos acionistas. Então, esse é mais ou menos o ciclo de um empreendimento imobiliário que demora entre 60-62 meses. (Entrevista em 26/09/2013).

Portanto, há uma total integração entre os setores imobiliário e financeiro. Num primeiro momento, é o próprio cliente que financia a construção, com o adiantamento de cerca de um terço do preço total da compra do imóvel. Porém, como isto não é suficiente, recorre-se ao sistema financeiro para tomar emprestado o que falta para a conclusão da obra. Após entregar o imóvel pronto, que é a fase 3, a OR parte para a fase 4, quando converte as dívidas dos clientes em recebíveis bancários. Neste momento, paga-se o saldo devedor resultante do empréstimo junto ao banco e antecipa-se o montante a receber dos clientes ao longo dos 30 ou 32 meses restantes, por meio de operações no sistema financeiro.

Com as operações de securitização⁷⁴ de ativos imobiliários, há a antecipação de recebíveis bancários, tanto por meio dos fundos de investimentos imobiliários quanto pela emissão de certificados de recebíveis imobiliários (BOTELHO, 2007). Além disso, como a OR passou a ser uma empresa de capital aberto, parte dos recursos que ela precisa também pode ser captada no mercado de ações. Quando questionados sobre que operações são recorridas para a antecipação dos recebíveis, os executivos foram genéricos na resposta e alegaram que há cláusula de sigilo no

⁷⁴ “Securitização. Termo oriundo da palavra inglesa *security* e que significa o processo de transformação de uma dívida com determinado credor em dívida com compradores de títulos originados do montante dessa dívida. Na realidade, trata-se da conversão de empréstimos bancários e outros ativos em títulos (*securities*) para a venda a investidores que passam a ser os novos credores dessa dívida. [...]” (SANDRONI, Paulo. **Novíssimo dicionário de economia**. 2ª ed. São Paulo: Best Seller, 1999).

contrato com os seus sócios que os impediriam de explicitar este assunto e que por isto não podiam entrar em detalhes acerca das operações financeiras. Dessa forma, deixaram claro apenas que o montante a receber é repartido entre os acionistas, conforme as cláusulas do contrato. Como 14,5% da OR pertencem ao Fundo de Investimentos Gávea, ele também tem sua parte neste negócio⁷⁵.

Tal postura, por sua vez, deixa bem evidente o papel proeminente do capital financeiro na viabilização dos megaprojetos imobiliários. Os altos valores envolvidos nas transações são omitidos até mesmo para evitar eventual exposição além da conta dos recursos manipulados e respectivas taxas de lucros das corporações envolvidas.

É interessante observar como funciona a governança da empresa em relação ao financiamento das obras que ela constrói. Neste caso, como afirmou o executivo-chefe da Diretoria do Destino e Sustentabilidade, “É uma questão de governança da empresa [...] não usar dinheiro de acionistas da Odebrecht para construir. Por regra de governança, [...] tem que buscar financiamento” (Em 06/06/2013). Além do detalhamento das quatro etapas do ciclo imobiliário da Reserva do Paiva, o diretor de Empreendimentos Imobiliários e de Incorporação da OR ressaltou que também por princípio de governança é a *holding* em São Paulo que busca financiamento junto aos bancos, pois assim ela tira proveito da negociação em bloco, reunindo diversos empreendimentos para construir em vários estados brasileiros, e fecha contratos com taxas de juros bem menores do que se a OR buscasse financiamento isoladamente para cada uma de suas obras.

Ele ainda ressaltou que a Odebrecht procura fechar este tipo de contrato de financiamento com os bancos privados, embora em regra o conglomerado possa fazer parceria com quaisquer instituições bancárias. Os bancos públicos participam mais no financiamento da infraestrutura, como a implantação do saneamento básico e a PPP da Via Parque, pois nesses investimentos o próprio poder público em tese é quem promove a implantação. Vê-se que o atual contexto de intensa produção imobiliária só se tornou possível com a expansão do crédito ocorrida no país na segunda metade da década passada. Isto mostra a crescente financeirização do imobiliário no período atual, processo este que tanto envolve as construtoras quanto o cliente final.

Sem pretender retomar a discussão já feita sobre a participação de compradores investidores, vale apenas frisar que os fluxos de capital financeiro

⁷⁵ Já foi feita referência à matéria do jornal Valor Econômico que afirma que o investimento total será todo bancado pela Odebrecht e que esta remunera os parceiros com uma fatia entre 15% e 30% da receita de vendas.

ligados a este processo é mais uma expressão da maior facilidade de acesso ao crédito. Como nem as corretoras e tampouco a OR disponibilizam tais dados, alegando garantir a privacidade e o direito de sigilo de seus clientes, não é possível fazer um perfil preciso da capacidade solvável dos compradores, sejam eles moradores finais ou meros investidores. Mesmo assim, a exposição de alguns dados percentuais já oferece uma visão do grau de especulação financeira que atualmente vige na compra e venda de imóveis da Reserva do Paiva.

Embora pouquíssimos clientes tenham condições de adquirir um imóvel na Reserva do Paiva sem recorrer ao financiamento bancário, para os poucos que tenham condição de pagar à vista, o desconto em geral é de 12% do valor de venda. Contudo, no recém lançado Condomínio Paradiso, matéria do Jornal do Commercio, de 27/03/2014, informa que o abatimento seria de 25% sobre o valor total, ou seja, praticamente dobrou.

Considerando a renda necessária para que um banco financie imóveis do padrão Reserva do Paiva, a Imobiliária Eduardo Feitosa e a Direct Premium forneceram dados bastante significativos que são mencionados a seguir. No Morada da Península, a renda familiar mínima exigida é de 80 mil reais mensais, que se enquadra na faixa AAA. Por se tratar de um valor bastante elevado, poucos clientes têm acesso a crédito bancário, o que mostra o caráter exclusivo destes imóveis e, novamente, chama-se a atenção para o fato de os desenvolvedores terem optado por verticalizar com unidades mais compactas (não necessariamente pequenas), como meio de atingir o segmento com renda da classe média alta, dadas as limitações do mercado local, mesmo em momento de tão propalado desenvolvimento da economia de Pernambuco.

Tanto na percepção de mercado da Imobiliária Eduardo Feitosa quanto da Direct Premium e da Brasil Brokers Jairo Rocha, os preços atualmente estariam um pouco abaixo do que o produto Reserva do Paiva comporta e oferece, pois de certo modo não é interessante para a OR aumentar neste momento em que o complexo não está totalmente consolidado. Isto seria até uma forma de manter a demanda aquecida e a consequente consolidação mais acelerada deste empreendimento. A despeito de o discurso dos corretores, até por questão de ofício, tender a ser sempre muito favorável nesses casos, avalia-se que eles fazem ponderações válidas para os preços que atualmente são praticados na Reserva do Paiva, até pelo que falou um experiente avaliador da Caixa Econômica Federal.

Frente ao exposto neste tópico, é notório que a referida diversificação dos produtos imobiliários da Reserva do Paiva apenas sinaliza também na direção do segmento de renda AA, podendo até atingir a classe A, mas certamente nunca níveis de renda abaixo destes patamares. Trabalhar com esses níveis de renda é sem dúvida manter a opção pelo exclusivismo socioespacial, ainda mais se levar em conta que esse complexo imobiliário está inserido num contexto metropolitano periférico em relação à divisão social e espacial do trabalho na escala nacional.

Ademais, como se ressaltou neste trabalho, a viabilização do CIRS Reserva do Paiva enquanto negócio está muito relacionada com a consolidação e expansão do CIPS. Sendo assim, faz-se a seguir uma rápida apreciação desse complexo industrial-portuário, como meio de evidenciar um pouco de sua grandiosidade em termos econômicos e, por conseguinte, indicar possíveis justificativas para as perspectivas de novos lançamentos na Reserva do Paiva, ao longo de 25 etapas em praticamente três décadas à frente, conforme abordado no capítulo 3.

Portanto, no período atual, a consolidação do CIPS é o ponto culminante desse processo e se traduz em investimentos estruturantes, com maior intensidade a partir de 2005 / 2008, notadamente com a decisão de construir a Refinaria Abreu e Lima, a Petroquímica Suape e o Estaleiro Atlântico Sul, dentre outros investimentos de grande monta. De acordo com Souza & Cavalcanti (2013), só a refinaria teria aplicado R\$ 7 bilhões dos R\$ 26 previstos. Os autores também ressaltam que o CIPS tem investimentos previstos de cerca de US\$ 35 bilhões e apoiados em dados da Agência CONDEPE-FIDEM, mencionam que serão mais de 100 mil empregos em dez anos⁷⁶.

Rocha (2000) destaca que embora fosse uma iniciativa estadual, o CIPS se encaixava numa política regional que tinha a indústria como o eixo do desenvolvimento do Nordeste. A ideia em voga era que a implantação de alguns polos industriais abriria possibilidades para o dinamismo de outras áreas sob sua influência e, neste sentido, a indústria pesada colocar-se-ia como a atividade motriz capaz de promover o desenvolvimento regional. No atual período, sob a perspectiva espacial, a

⁷⁶ Por sua vez, em Goiana, município localizado a norte da RMR, a implantação de um novo parque industrial, ancorado no Polo Farmacoquímico, na produção automotiva e na produção de vidros planos, também constitui projeto estruturador para a acumulação de capital na RMR e que conta com a mão do Estado como agente viabilizador dos investimentos privados. O polo automotivo poderá gerar mais de 80 indústrias do setor, segundo os autores referidos acima. Esses dados oferecem uma boa demonstração do papel decisivo das políticas públicas para a expansão econômica da RMR.

lógica que perpassa a gestão deste complexo está atrelada à acumulação flexível e procura inserir Pernambuco na economia global⁷⁷.

A propósito, a estrutural dependência do Estado é evidenciada diante dos investimentos do governo federal. Assim, o relatório do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), do governo federal, (SUAPE, 2010) mostra que, entre 1995 e 1998, o CIPS teve um aporte de recursos de 155 milhões de reais, caindo para 136 milhões entre 1999 e 2002, e mantendo-se em 147 milhões e meio, entre 2003 e 2006. Porém, entre 2006 e 2010, este montante foi ampliado em dez vezes e atingiu 1,462 bilhão de reais. Do ponto de vista do setor imobiliário, os investimentos públicos estruturantes atraem empresas privadas e tudo isto ativa fortemente o segmento da construção civil. Além de galpões fabris, cresce a demanda por condomínios logísticos e edifícios empresariais.

É justamente neste contexto de expansão imobiliária que a Reserva do Paiva está sendo desenvolvida e, inclusive, um de seus empreendimentos, o Novo Mundo Empresarial, como já foi dito, teve seu lançamento antecipado em dois anos para atender as necessidades atuais do CIPS. Da mesma forma, à medida que este complexo industrial portuário atrair novas empresas, os desenvolvedores apostam no consequente aumento da demanda residencial de alto padrão, viabilizando o lançamento de novas etapas neste CIRS.

Tanto quanto o segmento residencial, a expansão do imobiliário corporativo constitui um bom indicador espacial das transformações que se processam na economia local, atrelado ao desempenho de papéis metropolitanos ligados à inovação e à gestão, e à presença de empresas de consultoria e de logística que ocupam estes espaços. Para Fix (2007), esses produtos imobiliários corporativos são geralmente produzidos pelo sistema *build-to-suit*⁷⁸, em que o imóvel é construído sob encomenda

⁷⁷ Deste modo, com a multilocalização da produção, os portos adquirem ainda mais importância na estrutura das redes de fluxos mercantis e se tornam nós da integração das diferentes áreas produtoras e de consumo no espaço mundial. É neste novo quadro de referência que, em 2008, foi lançado o projeto Suape Global, o qual, atrelado à acumulação flexível, objetiva converter o CIPS, num grande polo provedor de bens e serviços para a indústria de petróleo, gás, *offshore* e naval. Para tanto, o projeto preconiza o envolvimento das universidades e agências de pesquisa, empresas, organizações não governamentais e do Estado, como forma de qualificar o CIPS em um espaço competitivo, no âmbito da economia globalizada e ao mesmo tempo, “[...] com impactos significativos na relação porto – cidade” (ALVES, José Luiz. **Suape e sua trajetória histórica: um olhar geográfico**. 2011. (Doutorado em Geografia). Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2011).

⁷⁸ Tal segmento da produção imobiliária está muito associado à esfera da circulação do capital, pois se insere nos circuitos do capital financeiro. Além disso, em geral as empresas não são proprietárias do imóvel onde estão instaladas. Segundo Fix (2007), é cada vez mais comum

para alugar à empresa por todo o período de sua atuação na área. Ademais, a ampliação do segmento imobiliário corporativo e de condomínios logísticos contribui para aumentar os papéis do Recife como metrópole, não só por meio da produção, mas, também, enquanto centro de gestão.

Antes da atual fase de expansão do CIPS, os edifícios corporativos se localizavam todos em Recife. Diante desta expansão e das dificuldades de mobilidade, empresas instaladas em Suape procuram também se concentrar no entorno imediato deste complexo. As torres corporativas funcionam como nexos desta metrópole e seu espaço metropolitano com os escritórios das sedes das empresas, bolsas de valores, bancos e consultorias especializadas, localizados em outras metrópoles, como São Paulo, ou mesmo de outros países. No contexto recifense, o setor imobiliário passa a se voltar com mais força para a construção de escritórios verticais.

A despeito de todo esse processo de modernização observado atualmente no CIPS, com rebatimentos vários no setor imobiliário atuante na RMR, e que tem sido anunciado como uma espécie de ‘salvação’ para os problemas econômicos e sociais de Pernambuco, se trata muito mais de um processo de crescimento da economia que não tem se traduzido em efetiva melhoria da qualidade de vida e aumento da justiça social nesses municípios. Enquanto o Produto Interno Bruto estadual e de municípios diretamente afetados pelo CIPS, como Ipojuca e Cabo de Santo Agostinho, desde 2008, cresce a cada ano numa média superior à nacional, os indicadores sociais permanecem muito próximos da realidade de trinta anos atrás, quando o CIPS começava a ser implantado.

Apesar do crescimento econômico e populacional, as infraestruturas e serviços urbanos ofertados no entorno do CIPS para as populações que lá residem são praticamente as mesmas de uma década atrás. Isto deixa claro o quão ‘descolado’ está o CIRS Reserva do Paiva em relação ao seu entorno, na medida em que à excelente infraestrutura proporcionada dentro do complexo é contraposto um quadro de iniquidade urbana quando se chega a Barra de Jangada, a norte, ou a Itapuama,

corporações contratarem os serviços de uma empresa especializada no segmento *build-to-suit*, que corresponde a construir imóveis corporativos sob encomenda para alugar por longo prazo. Essa estratégia se mostra mais vantajosa, pois permite que a empresa coloque o capital para circular ao invés de imobilizá-lo na construção de uma grande estrutura física. Se houver necessidade de mudar de localização, ela não terá prejuízos em deixar o antigo imóvel. No atual período da acumulação capitalista, as corporações procuram ser cada vez mais flexíveis e nesse sentido focam suas estratégias na atividade principal e buscam não se envolver com a construção e a venda dos imóveis onde se instalam.

Xaréu, Enseada dos Corais e Gaibu, a sul. O que está claro é que essas transformações socioespaciais da RMR alimentadas pela expansão atual do CIPS, com seus rebatimentos no setor imobiliário, passam longe do que Souza (2002; 2003) chama de desenvolvimento socioespacial urbano. O que ocorre é um processo de crescimento econômico, com tudo o que isto pode trazer de positivo, mas também de negativo.

6.3 O marketing da Reserva do Paiva pela ótica da estética da mercadoria

O marketing configura um componente fundamental do negócio imobiliário em geral. Do mesmo modo que em outros segmentos, neste setor ele está presente em todo o ciclo, isto é, desde as pesquisas de mercado, na fase anterior à elaboração do projeto, até a entrega do produto final para o cliente. Segundo o executivo-chefe da Diretoria de Empreendimentos e de Incorporação Imobiliária, apesar de no organograma da OR a Diretoria Comercial e de Marketing está no mesmo patamar das demais diretorias, na prática, este departamento trabalha em sintonia direta com as superintendências regionais, pois segundo suas próprias palavras, “[...] é o marketing que faz a inteligência de mercado, a estratégia de comercialização e faz a gestão comercial de vendas dos empreendimentos” (Em 26/09/2013). Ou seja, ele se responsabiliza pela identificação de demandas e define os conceitos dos produtos a serem lançados. Sem tais informações os negócios imobiliários simplesmente não são lançados.

Na verdade, o marketing trabalha a todo tempo com a dimensão da estética da mercadoria, que funciona a partir de dois polos dialeticamente ligados: de um lado, o objeto sensual constituído pela mercadoria colocada à venda, de outro, a sensualidade subjetiva representada pelo potencial comprador que, tornado vulnerável às estratégias mercadológicas adotadas, converte-se em consumidor. A estética da mercadoria “[...] designa um complexo funcionalmente determinado pelo valor de troca e oriundo da forma final dada à mercadoria, de manifestações concretas e das relações sensuais entre sujeito e objeto por elas condicionadas” (HAUG, 1997, p. 15). Como tantas outras mercadorias, os imóveis são inseridos nesse jogo de sedução, sob os mais diversos artifícios e apelos.

Por meio do marketing as mercadorias são meticulosamente concebidas e divulgadas para despertar e por vezes realizar desejos, e ao mesmo tempo incitar a

sua transformação em novas necessidades. Assim, a lógica da mercadoria busca converter tudo em valor de troca e, portanto, à dimensão do dinheiro. As palavras a seguir indicam a ‘acidez’ da crítica lefebvriana a essa realidade cada vez mais presente no nosso cotidiano.

Things and products that are measured, that is to say reduced to the common measure of money, do not speak the truth about themselves. On the contrary, it is in their nature as things and products to conceal that truth. Not that they do not speak at all: they use their own language, the language of things and products, to tout the satisfaction they can supply and the needs they can meet; they use it to too lie, to dissimulate not only the amount of social labour that they contain, not only the productive labour that they embody, but also the social relationships of exploitation and domination on which they are founded. Like all languages, the language of things is as useful for lying as it is for telling the truth. Things lie, and when, having become commodities, they lie in order to conceal their origin, namely social labour, they tend to set themselves up as absolutes. Products and the circuits they establish (in space) are fetishized (sic) and so become more ‘real’ than reality itself – that is, than productive activity itself, which they thus take over. [...]. (LEFEBVRE, 2007, p. 80-81).⁷⁹

Desta forma, como parte inerente do seu contexto produtivo, as mercadorias contêm relações sociais de produção e traduzem em grande parte a linguagem das coisas mediadas pelo processo de acumulação. Produtos e marcas não só expressam o trabalho social como são ícones da sociedade de consumo dirigido do nosso tempo, que busca converter tudo em mercadoria. Dessa maneira, cada vez mais a figura do consumidor se sobrepõe à do cidadão, pois como dizia Milton Santos (1997b), vive-se hoje dia sob o festival de signos e em meio ao amontoado de produtos e imagens a que estamos expostos, isso mais nos confunde do que ajuda a explicar a realidade à nossa volta. Esta lógica do capital significa a vitória do valor de troca sobre o valor de uso em que a possibilidade de uso funciona como uma isca para a realização do valor de troca.

⁷⁹ “Coisas e produtos que são medidos, isto é, reduzidos à dimensão comum do dinheiro, não falam a verdade sobre si mesmos. Ao contrário, por sua natureza, coisas e produtos se prestam a ocultar a realidade. Não que eles não falem sobre tudo: eles usam sua própria linguagem, a linguagem das coisas e produtos, para supostamente atender alguma satisfação, ou seja, eles podem suprir necessidades que eles julgam convenientes; eles são usados também para mentir, para dissimular não só a quantidade de trabalho social que eles contêm, não apenas o trabalho produtivo que eles incorporam, mas também as relações sociais de exploração e dominação nas quais estão fundados. Como todas as linguagens, a linguagem das coisas é tanto útil para mentir como também o é para dizer a verdade. Coisas mentem, e quando elas se transformam em mercadorias, mentem em certo sentido para ocultar sua origem, isto é, o trabalho social, pois elas tendem ou se prestam a seus próprios fins como se fossem entes absolutos e únicos. Assim, os produtos e circuitos que se estabelecem (no espaço) são fetichizados e então se tornam mais ‘reais’ que a própria realidade – isto é, que a própria atividade produtiva, a qual eles comandam”.

Assim, na construção de signos, a publicidade desempenha papel fundamental, incorporando a poesia, a literatura e outras expressões artísticas e culturais como ingredientes da sua retórica. A publicidade (e de resto o marketing como um todo),

Torna-se assim a própria ideologia desta sociedade, cada 'objeto', cada 'bem', se desdobra numa realidade e numa imagem, fazendo parte essencial do consumo. Consome-se tanto signos quanto objetos: signos da felicidade, da satisfação, do poder, da riqueza, da ciência, da técnica etc. [...] O signo é comprado e vendido; a linguagem torna-se valor de troca (LEFEBVRE, 2001, p. 69, grifos do autor).

Dessa forma, tentar reduzir a realidade urbana a esses signos, como fazem os promotores imobiliários, significa enxergar a cidade e o seu espaço unicamente pela perspectiva da troca, ou seja, a cidade enquanto produto, e não como obra humana num sentido mais amplo. Contudo, para esses agentes, mais vale a lógica do mercado e, neste caso, os imóveis, especialmente os mais caros, são concebidos para incitar desejos e necessidades. Chega-se a um ponto que as coisas e produtos de certo modo dissimulam a realidade e se parecem mais reais do que a própria realidade concreta, tornando-se assim uma hiperrealidade.

Os espaços produzidos sob a estética da mercadoria são variados, porém carregam consigo muitas semelhanças em termos dos processos e ações que lhes engendram. Desse modo, seja voltado para os espaços produzidos para o turismo ou para outros espaços regidos pela lógica da mercadoria, tal como o CIRS aqui em análise, o marketing é essencial para despertar novos sentidos e imagens, como o signo de bem-estar e felicidade. No âmbito do setor imobiliário, tal signo se confunde com sofisticação, diferenciação e exclusividade. Sob esse olhar, vigora o que Lipovetsky chama de hipercapitalismo, em que quase tudo se torna 'hiper', com o frequente lançamento de novos produtos, novas marcas, que igualmente se voltam para o atendimento de novos desejos e novas necessidades.

Eis uma nova economia de consumo que desempenha a função de '*hiper*' em todas as coisas: sempre mais gigantesca (hipermercados e centros comerciais de extensão descomunal); sempre mais rápida (comércio *on-line*); sempre mais créditos fáceis e endividamento familiar [...], sempre mais marcas de alta qualidade, dispêndios em produtos de luxo; em termos genéricos, objetos, modas, viagens, músicas, jogos, parques temáticos, além de comunicação, imagens, obras de arte, filmes, séries de TV (LIPOVETSKY, 2012, p. 18, grifo do autor).

Na esteira desta sociedade de consumo, a estética da mercadoria está cada vez mais imbuída dos signos, padrões ou proposta de estilos de vida atrelados a

formas de comportamento direcionadas para o consumo como realização individual e de prestígio social. Como aponta Santana (2013, p. 74), “Há a transição da necessidade de sobrevivência para o desejo, do *status* para os serviços de naturezas diversas que prestam ao indivíduo, trazendo-lhes compensações afetivas”. É assim nesse jogo cotidiano que os imóveis são ofertados aos clientes, criando um comprometimento que apela muito mais para a subjetividade do que para a razão e a objetividade do negócio. Nesse entrelaçamento de razão e emoção,

[...] o mercado se apoia no discurso das ‘novas necessidades’ do homem para introduzir novidades e agregar valor e diferenciais ao seu produto. As novas necessidades podem ser de várias ordens: físicas, sociais, espaciais, de localização, de retorno à natureza, de segurança, de lazer, de serviços, de custos, formas de pagamento, entre outras (SANTANA, 2013, p. 89).

A partir disto, os lançamentos imobiliários são marcados por discursos e práticas que buscam a todo custo o convencimento dos possíveis compradores de que essas necessidades serão supridas mediante a compra daquele imóvel. Na verdade, o papel do marketing não é propriamente atender necessidades, mas criá-las e tanto mais algumas são criadas, logo outras precisam ser inventadas para continuar esse movimento perverso e incontrolável do sociometabolismo do capital. Assim, a grande questão de fundo é a necessidade estrutural da reprodução para a acumulação capitalista.

Do ponto de vista da estética da mercadoria, o jogo de sedução do consumidor vai muito além da dimensão tangível e recorre a elementos intangíveis, explorando a ideia de felicidade, merecimento, prazeres e recompensas individuais. Por meio do galanteio amoroso estético, o marketing atinge mais o lado emocional dos clientes. Aliás, como destaca Haug (1997, p. 78), “O ideal da estética da mercadoria seria manifestar o que mais nos agrada, do que falamos, o que procuramos, o que não esquecemos, o que todos querem, o que sempre quisemos”. Nesse sentido é que as corporações desenvolvem imagens e *slogans* dos seus produtos que nos tocam menos pela razão e bem mais pela emoção.

Como diz Kotler (2003), o apelo racional oferece maior possibilidade de a concorrência rapidamente oferecer outro produto tão bom ou até melhor. Porém, sensibilizando pelo lado emocional, o marketing propõe vivenciar experiências supostamente únicas que levariam as pessoas a se sentirem mais bonitas, desejadas, prestigiadas ou até invejadas. No setor imobiliário, esse apelo emocional é cada vez mais presente, até em razão do que já foi mencionado com base em Caldeira (2000),

acerca do simbolismo que a casa tem na sociedade brasileira, identificada como parte da realização pessoal e que confere prestígio e *status*, principalmente em se tratando de imóveis de luxo em espaços nobres da cidade.

O marketing recorre a uma série de técnicas e estratégias que vão além da simples propaganda dos produtos, ele induz a padrões de comportamentos e atribui conceitos às mercadorias, conforme o perfil do cliente a ser atingido. Ou seja,

As estratégias de marketing e os enunciados das propagandas voltados para a comercialização e o consumo terão um estilo condizente com o público a que se destinam. Produzirão sentidos para os sujeitos, transformando seus sonhos em realidades plausíveis. Cria-se uma linguagem de sedução, em que certos elementos são selecionados de acordo com o perfil do segmento a ser atingido. Palavras-chave que ganham destaque em enunciados, e imagens que falam por si mesmas (SANTANA, 2013, p. 41).

Assim, na Reserva do Paiva, como afirma um dos diretores entrevistados, “As campanhas [...] dos empreendimentos são [...] estritamente diferenciadas na arte gráfica, no padrão das filmagens” (Em 26/09/2013), pois isto faz parte do processo de ‘encantamento’ do cliente. Antes mesmo de ele ver de perto o produto imobiliário, o material gráfico e midiático precisa causar a melhor impressão possível, para favorecer a criação de uma imagem muito positiva e despertar o desejo pelo produto.

Como expressão disso, o principal *slogan* do empreendimento volta-se para o racional e diz o seguinte: “Bairro planejado é tendência. A Reserva do Paiva já é realidade” (Fig. 10). Neste caso, procura evidenciar certa postura visionária dos seus desenvolvedores, ao investirem num ramo de negócio que é anunciado como completamente novo, no contexto do setor imobiliário recifense, e deixa implícito o apelo para que as pessoas acompanhem esta tendência e não fiquem para trás. Como de praxe, este tipo de mensagem faz sempre associação com o novo ou com o inovador, como forma de se diferenciar da concorrência. No caso da Reserva do Paiva, apela-se muito para o exclusivismo, por se voltar para uma clientela de alto padrão, cujo perfil social e de aparência também é mostrado abaixo.



Figura 10: Cartaz exibe principal *slogan* da publicidade da Reserva do Paiva.
Fonte: Odebrecht Realizações Imobiliárias.

Na prospecção de vendas, um segundo *slogan* é apresentado com um tom mais voltado para o emocional: “Viver com o padrão Reserva do Paiva. Você pode. Você merece”. Assim, quando se remete a um suposto ‘padrão Reserva do Paiva’, visivelmente procura diferenciar este produto dos demais disponíveis no mercado, afirmando seu caráter único e exclusivo. Em seguida, o produto é colocado para o cliente como algo possível e que ele merece. A propósito, é bastante comum associar produtos e serviços caros como uma forma de merecimento pessoal. Se as necessidades *a priori* se colocam como algo coletivo, com a noção de merecimento, ao menos no sentido em que está posto neste *slogan*, parece ocorrer o contrário.

Um anúncio do Condomínio Varanda do Parque exibe uma mãe jovem, branca, perfil de classe média alta, sorrindo e com um filho igualmente sorridente, em meio à seguinte frase: “Se você pudesse realizar três desejos, quais seriam os outros dois?”. Com imagem semelhante, o *outdoor* que anuncia a entrega do Vila dos Corais assim afirma: “Vila dos Corais, mais um sonho que virou realidade”. Por sua vez, a revista Negócios PE (Ano V, edição 28, mai / jun 2013), num número especial sobre o setor imobiliário, nas suas primeiras páginas, está estampada uma imagem aérea do

condomínio, com a seguinte frase: “Para quem escolheu o Vila dos Corais, a Reserva do Paiva já é realidade”. Abaixo da imagem vem outra frase: “Uma nova referência para o mercado de Pernambuco. Visite e se encante” (Fig. 11). Em todos esses *slogans*, os desejos são despertados e podem se tornar realidade, desde que se compre tal produto imobiliário.



Figura 11: Anúncio publicitário do Condomínio Vila dos Corais e seus *slogans*. Disponível em: Revista Negócios PE, ano 5, edição 28, maio/jun 2013.

Outra recorrência bastante comum é a da troca do ‘velho’ pelo ‘novo’, que se insere plenamente no campo da inovação estética. Não obstante no setor imobiliário haja certa dificuldade em fazer isto, devido às peculiaridades dos imóveis conforme discutidas no capítulo 4 (seção 4.4), ele também se insere no processo de obsolescência programada, só que esta ocorre não pela via da deterioração física da edificação, mas propondo novos modelos estéticos de casas e apartamentos que estejam em conformidade com os novos estilos de vida.

Assim, às vezes, é preciso ‘envelhecer’ certas áreas para justificar a criação de outras, ou ainda propor inovações no *layout* interno dos imóveis, induzindo a novos comportamentos e necessidades. É neste quadro de análise que a Reserva do Paiva se apresenta como o novo e se propõe, portanto, lançar novos conceitos de produtos imobiliários em termos de itens do *layout* e de serviços oferecidos.

A propósito disto, procurar anunciar os produtos em segmentos especializados da mídia é o melhor caminho de atingir o público-alvo. Como expressão disso, na

revista Class Casa (edição 38, jan / fev 2013), matéria sobre o Vila dos Corais ressalta que se na Avenida Boa Viagem só é possível ter, no máximo, a vista para o mar, nesse condomínio, os apartamentos têm duas varandas, uma para o mar e outra para mata. Ou seja, anunciar os produtos e ter matérias jornalísticas em revistas especializadas é uma estratégia de marketing muito frutífera nos segmentos de luxo. É ainda uma forma de atingir um público específico que é grande difusor dos valores socioculturais típicos da sociedade de consumo e desse modo preconiza e legitima a ideia de um espaço enquanto algo vendável tal como qualquer outra mercadoria.

Além disso, para a estética da mercadoria a aparência é algo importantíssimo, pois “O que é apenas algo, mas não parece um ‘ser’, não é vendável. O que parece ser algo é vendável” (HAUG, 1997, p. 26-27). Nesse contexto, vive-se em meio à tecnocracia da sensualidade, que “Significa o domínio sobre as pessoas exercido em virtude de sua fascinação pelas aparências artificiais tecnicamente produzidas” (HAUG, 1997, p. 67). Isso se situa economicamente pela subordinação do valor de uso ao valor de troca e neste caso chama-se a atenção para a discussão feita no capítulo 4 que aborda esses dois conceitos de forma relacional, pois num sistema de produção de mercadorias, é pelo uso que a troca se realiza e vice-versa.

Com base nisto, uma das linhas de força do marketing deste complexo imobiliário é vender uma nova possibilidade de vida urbana em “que as pessoas tenham o prazer de viver lá, de viver nas ruas, de circular, pensar de fato num bairro diferente”, conforme expôs um dos diretores da OR (Diretor de Empreendimentos Imobiliários. Em 26/09/2013). Neste caso, evocam-se em todo momento os pontos frágeis do cotidiano na metrópole do Recife, inclusive nos seus bairros nobres, como Boa Viagem. Trata-se da ‘lógica de morte’ aludida pelo capital para os bairros nobres do Recife como forma de criar uma imagem positiva da Reserva do Paiva.

Em relação a este CIRS, tentando apelar simultaneamente para a razão e para a emoção, a rua é apresentada como possibilidade de realização do espaço público e à fácil circulação, numa alusão clara aos problemas vividos no Recife, os quais supostamente não ocorreriam na Reserva do Paiva. Quando dizem ‘um bairro diferente’, em certo sentido isso tem a ver com ser exclusivo, com todas as implicações socioespaciais que o exclusivismo apresenta.

Ao enaltecer o básico, que a rigor toda a cidade deveria ter, como segurança, iluminação e limpeza urbana, calçadas, parques e tantos outros componentes, é uma forma de diferenciar positivamente a Reserva do Paiva dos espaços nobres recifenses que também apresentam carências. No limite, até reforçar o discurso da violência e da

precariedade ajuda a evidenciar supostas qualidades positivas do produto que se está vendendo. Trata-se da destruição criativa (HARVEY, 1992), só que no plano intangível. Como tem sido afirmado aqui, é por meio desta lógica de morte que o capital cria novas possibilidades de produzir um novo espaço, fatiá-lo em células intercambiáveis e torná-lo numa mercadoria vendável e muito valorizada no contexto da cidade capitalista.

Sob tal linha argumentativa reside uma forte contradição discursiva, que é o fato de quanto mais se anunciar o novo como imprescindível e inevitável, é preciso envelhecer as coisas existentes e se possível, ‘matá-las’ para que abram espaço à novidade. Nesse processo perverso, a lógica da estética da mercadoria se afirma com todo seu esplendor a serviço da sociometabolização do capital. Mais do que uma ‘destruição criativa’, como se referiu Harvey (1992), parece haver hoje em dia uma ‘produção destrutiva’, conforme propõe Mészáros (2001). Nesse sentido, em relação ao envelhecimento dos bairros do Recife, o discurso é muitas vezes contraditório na sua própria estrutura, pois cita Boa Viagem como o referencial de bairro nobre, porém e de forma recorrente desconstrói sua imagem de vida urbana, anunciando a Reserva do Paiva como algo ainda melhor.

[...] na verdade está muito mais [se] tentando criar uma [nova] Boa Viagem, da faixa que liga a [Avenida] Domingos Ferreira [...] até a beira mar [...] que, de certo modo, pensa na integração dos espaços, que abaxem os muros, que criem calçadas largas e que sejam cuidadas pela cidade, que tenha iluminação pública adequada, que tenha segurança pública, que tenha uma estrutura de bairro que funcione. (Diretor de Empreendimentos e Incorporação Imobiliária. Em 26/09/2013).

Sem pretender aqui negar os inúmeros problemas apresentados pelos bairros onde vivem os estratos sociais de maior poder aquisitivo do Recife, a tônica do discurso dos desenvolvedores da Reserva do Paiva é apontar ‘uma outra Boa Viagem’ ou ‘uma outra Casa Forte’, muito melhor do que as que existem, com infraestrutura e serviços urbanos que funcionem plenamente, porém sem sua diversidade social delas e, portanto, exclusiva para os privilegiados. O exclusivismo espacial está sempre colocada como questão de fundo. Considerando o conteúdo da fala acima, é possível estabelecer alguns nexos com os dois anúncios da figura 12.



Figura 12: Anúncios publicitários do Condomínio Vila dos Corais ressaltam amenidades naturais e integração viária da Reserva do Paiva com os bairros litorâneos do Recife. Fonte: Odebrecht Realizações Imobiliárias. Disponível em: <<http://cargocollective.com/ricardosantiago/Odebrecht-Vila-dos-Corais>>. Acesso em 13/05/2014.

Desse modo, como Boa Viagem é a grande referência espacial de bairro nobre litorâneo, sintomaticamente, alguns cartazes deixam implícitas certas semelhanças com ele, para ajudar na criação da própria imagem da Reserva do Paiva enquanto novo bairro litorâneo. Só que neste CIRS, o contato com a natureza seria muito mais intenso e quando se quiser ir à Zona Sul, onde se localiza Boa Viagem, é só atravessar a Ponte do Paiva, ou seja, destaca esse item essencial para a integração do CIRS com o Recife.

O segundo anúncio explora a natureza e suas amenidades como atributos de boa qualidade de vida, porém deixa implícita a desvantagem de se morar à beira mar de Boa Viagem, onde tais amenidades não seriam plenamente usufruídas devido ao fluxo de veículos e à poluição sonora, ao contrário da Reserva do Paiva, onde o silêncio, a tranquilidade e o contato com natureza se apresentariam muito mais intensos.

Sob a ótica do capital, a cidade é amplamente difundida pelo marketing que a coloca a serviço dos interesses dos promotores imobiliários a partir da relação custo-benefício. Como ressalta Carlos (2001, p. 106), “A leitura redutora da cidade encerra, desse modo, o espaço em uma dimensão euclidiana, e, nessa perspectiva, o espaço

se transforma em distância, passagem, que se anularia pelo tempo imposto como velocidade (também esvaziado de sentido).” É com essa visão bastante reducionista de custo-benefício que os ‘retalhos’ do espaço metropolitano são comparados, sempre no intuito de evocar o envelhecimento de uns e a inovação de outros. O marketing imobiliário faz isso todo tempo porque, a serviço do capital, o espaço se reproduz como mercadoria que se generaliza, pois é por meio do parcelamento que se possibilita a comercialização para gerar acumulação.

Os itens e serviços oferecidos nos imóveis de luxo são apresentados como uma realidade à parte, isto é, rara, única, que só poucos podem desfrutá-los. Nas casas, o apelo maior é, sobretudo, na diferenciação arquitetônica, que no Morada da Península são 30 projetos distintos para as 66 casas e com a assinatura de profissionais renomados no mercado. Segundo a revista Class Casa (edição 38, jan / fev 2013), os apartamentos do Vila dos Corais oferecem até 5 vagas na garagem, que ficam num piso semienterrado para não atrapalhar o tráfego dos pedestres e nem poluir o visual da paisagem com os carros. Nas áreas comuns há jardins com gazebos concebidos como uma extensão da praia. Também menciona itens como: piscinas com *decks* individuais, clube de praia com espaço *gourmet*, sauna, salão de festas, boate, cinema, sala de jogos, brinquedoteca, academia de ginástica, *spa*, além de quadra de tênis, campo de futebol *society*, apoio esportivo, e ainda fazem menção à pista de *Cooper* e ciclovias, localizadas ao longo da Via Parque.

Já em relação às técnicas de prospecção de vendas, o marketing da Reserva do Paiva utiliza mídias locais e tradicionais, como *outdoor*, apartamentos decorados, livros de vendas, revistas e jornais, mídia de aeroportos, televisão, dentre outras. Há ainda o chamado marketing de relacionamento, envolvendo a comunicação direta com os clientes. A empresa dispõe de um banco de dados dos clientes, que formam uma carteira de investidores seletos. “Eles gostam de se sentir privilegiados e nós gostamos de ter eles perto” (Diretor de Empreendimentos Imobiliários. Em 26/09/2013). Esta modalidade de marketing é feita preferencialmente com os ditos clientes mais qualificados, que são grandes investidores nos imóveis da Reserva do Paiva.

Eles são levados à Reserva do Paiva para ações do tipo *co-brand*, que consiste em associar marcas distintas num mesmo evento feito especialmente para isto. A OR já promoveu evento com a Maserati, marca italiana de automóveis de luxo, e igualmente com a alemã Mercedes-Benz, em que os clientes fazem *test drive* e podem comprar os veículos durante o lançamento dos imóveis. O mesmo já ocorreu

com a joalheria H. Stern, além de degustação de vinhos franceses em parceria com um restaurante especializado. A propósito desses bens de luxo, Haug (1997, p. 30) afirma que “[...] um gênero inteiro de mercadorias lança olhares amorosos aos compradores imitando e oferecendo nada mais que os mesmos olhares amorosos, com os quais os compradores tentam cortejar os seus objetos humanos do desejo.” Outro exemplo de *co-brand* é apresentado na figura 13, que mostra a realização de um evento da Suzuki, marca japonesa de carros, também na Reserva do Paiva.



Figura 13: Anúncio de *co-brand* entre a Suzuki e a Reserva do Paiva. Disponível em: <<http://www.marluscosta.com.br/page/35/>>. Acesso em: 21/05/2014.

Nesse sentido, nada mais lógico do que aproximar tais objetos de desejo com os produtos imobiliários da Reserva do Paiva, como uma forma de associar marcas consolidadas para agregar valor ao empreendimento, associando-o com o estilo de vida de alto padrão. Isto é também mais uma forma de demonstrar exclusividade e sofisticação, como bem afirmou um dos diretores entrevistados: “[...] o conceito que nós estamos estabelecendo lá é de exclusividade, para todos os padrões de apartamento” (Em 26/09/2013). Dito em outras palavras, os produtos que carregam a marca da Reserva do Paiva são habilmente trabalhados pelo marketing para agregar cada vez mais valor pelo foco da diferenciação e da exclusividade, típico apelo dos

segmentos voltados para o mercado de alto padrão. Contraditoriamente, essa busca permanente da diferenciação é apenas no nível da aparência, pois a rigor ela se funda na homogeneização, como já foi salientado.

Seguindo a perspectiva de ‘hiperrealidade’ proposta por Lipovetsky (2012), no último lançamento da Reserva do Paiva a maquete mede nada menos que 60 metros quadrados, ou seja, maior do que muitos imóveis compactos. Ao justificar essa forma ‘agressiva’, termo bastante comum no vocabulário do marketing, um dos diretores assim afirma: “Porque nós entendemos que o cliente só entende o que nós propomos [por meio da maquete], porque o que nós propomos não tem na cidade” (Em 26/09/2013). Está implícita aí a proposta da Reserva do Paiva como raridade pautada no exclusivismo. Ademais, neste mundo hiperreal é preciso encantar os clientes também pelos olhos, uma forma de exibir ostentação e grandiosidade por meio de um apelo estético da extravagância que recorre para o marketing sensorial.

Um dos pontos muito enaltecidos pelos promotores imobiliários é o fato de este empreendimento ter recebido dois prêmios Master Imobiliário, concedidos pela FIABCI Brasil e pelo SECOVI-SP em 2012, na área de responsabilidade social, e em 2013, ao próprio empreendimento Vila dos Corais. Recentemente, este empreendimento ganhou o FIABCI Prix d’Excellence Awards Winners 2014, prêmio francês que os vencedores do Master Imobiliário concorrem com empreendimentos imobiliários de outros países. Tais premiações são bons indicadores da posição de *mainstream* da produção de valor no setor imobiliário recifense e, sobretudo, são mais uma peça do marketing deste empreendimento e da Reserva do Paiva como um todo.

Todas as ações do marketing têm por finalidade a criação e fortalecimento da marca. Isso claramente é evidenciado na afirmação de um diretor da OR: “Nós estamos construindo uma marca, que, felizmente, já capturou parte do valor que ela tem e acho que vai capturar [...] mais desse valor. Ainda é um processo de construção” (Em 26/09/2013). Dessa forma, como diz Santana (2013, p. 48), “Uma marca tem maior valor agregado quanto maior sua força simbólica intangível, isto é, o prestígio que ela pode conferir às pessoas”. No setor imobiliário de alto padrão, isto implica a inclusão de diversos itens inovadores de serviços e de lazer nas habitações, induzindo a certo estilo de vida típico das classes mais aquinhoadas financeiramente.

Um dos pontos do marketing residencial que se aplica à realidade da Reserva do Paiva se atém ao luxo. Sem pretender aqui fazer uma análise teórico-conceitual sobre a questão do luxo, apenas se ressalta que ele não é algo recente na história, porém os sentidos e significados assumidos pelo luxo mudam em cada contexto

histórico, social e geográfico. Seguindo as proposições de Lipovetsky (2005), no período atual, que ele denomina de hipermoderno, o luxo é marcado pela proliferação de “[...] dispositivos de proteção máxima, residências de luxo seguradas e vigiadas 24 horas, as *villas* dotadas de muros, de guaritas, de sistema de alarme e de câmeras para vigilância” (LIPOVETSKY, 2005, p. 60). A propósito, este é um dos itens mais considerados na compra de imóveis de alto padrão, segundo matéria sobre os imóveis de luxo da revista *Day by Day* (Ano 3, v. 3).

Na sociedade brasileira atual, a segurança se tornou corolário e no segmento imobiliário de luxo isso está ainda mais presente. Não por acaso, “Cada vez mais, o alto nível de segurança torna-se um argumento importante da oferta de luxo” (LIPOVETSKY, 2005, p. 61). Sob o olhar do setor imobiliário o elemento segurança constitui, sem dúvida, um atributo de valor e por isto é um dos fatores que à luz do mercado justificam o alto preço dos imóveis.

A propósito, o discurso da segurança é tão significativo que mesmo em empreendimentos de perfil bem menos sofisticado, há esse apelo. Como exemplo, um dos incorporadores do Northville, megaprojeto imobiliário recém lançado no município de Goiana, no litoral norte, que tem como clientela-alvo o segmento do programa Minha Casa, Minha Vida, do governo federal, ressaltou que este item foi ao lado da limpeza o ponto mais destacado em complexos residenciais do Centro-Sul do Brasil, após uma visita que incorporadores deste megaprojeto fizeram justamente para captar quais seriam os principais aspectos seguidos em outros estados brasileiros. Ainda que seja muito recorrente, em vários empreendimentos não há um monitoramento tão ostensivo como se verifica na Reserva do Paiva e será visto na próxima subseção.

Nesse sentido, quando se adquire um imóvel compra-se o pacote completo, sendo a promessa de segurança um de seus principais ingredientes. A segurança é assim parte intrínseca da estratégia de marketing dos empreendimentos imobiliários voltados para moradores de alto poder aquisitivo. Neste mundo hipermoderno e hiperviolento, o ‘novo’ modelo de moradia recorre ao imperativo da segurança. Não é à toa que na Reserva do Paiva, a empresa que presta este serviço faz um relatório contemplando todas as ocorrências e as respectivas medidas tomadas, conforme são ressaltadas na subseção seguinte (ver quadro 4).

O marketing da segurança é vital para qualquer empreendimento imobiliário de alto padrão. No portal da AGRP, a segurança é o primeiro dos *links* dos serviços prestados. Ao acessá-lo logo se veem explicações sobre como está estruturado este serviço. Ou seja, faz-se referência ao comitê de segurança e à construção do posto

avanzado da Polícia Militar, localizado próximo à praça de pedágio de Itapuama. Também informa que neste mesmo bairro a AGRP construiu uma nova sede para a Guarda Municipal do Cabo de Santo Agostinho, visando dar suporte nas ocorrências diárias identificadas pela equipe de vigilância. A dita segurança estratégica é constituída, além da empresa de consultoria Haganá, com sede em São Paulo (SP), por uma equipe de salvamento aquático e a realização de rondas 24 horas por dia, feitas pelos vigilantes, que têm ao seu dispor câmeras instaladas em vários pontos. Dessa forma, sob esse rigoroso monitoramento, ser exclusivo significa sentir-se seguro, considerado um luxo nos dias de hoje.

Outro ponto do marketing da Reserva do Paiva está amplamente apoiado na apologia à natureza, ao meio ambiente e à sustentabilidade, conforme se analisa na próxima seção. Segundo Lipovetsky (2012, p. 25), “[...] numerosas marcas constroem agora a sua identidade com base numa comunicação fundada em mensagens sensoriais, propostas éticas e compromissos de respeito ao meio ambiente”. Na matéria sobre os imóveis de luxo, a revista *Day by Day* (Ano 3, nº 3, p. 56), ressalta que “Mais recentemente, a sustentabilidade também passou a figurar no radar dos compradores.”

Na Reserva do Paiva, o apelo por meio do discurso ecológico começa pelo uso de termos como reserva, corais, península, mar, parque, coqueiros, dentre outros que nos remetem à noção de natureza e às amenidades do lugar. Dessa forma,

O discurso ecológico que emerge em diversos cantos do planeta produz eco, como lógica de mercado no meio imobiliário, que pouco ou nada se atém à real preservação ambiental, já que sua ação, na maioria das vezes, destrói a natureza para implantar seus produtos de concreto. Quando o discurso ecológico entra em ação, é mais paliativo do que proativo (SANTANA, 2013, p. 97).

A propósito disto, na seção seguinte, analisa-se a inserção da dimensão ambiental neste megaprojeto imobiliário e a despeito de apresentar alguns elementos bastante positivos, sobretudo se comparado com o quadro de referência prevalecente no Recife e sua área metropolitana, há, por outro lado, muitas contradições a serem superadas. Desta forma, o marketing é o principal meio de construção da marca deste empreendimento e como os clientes estão ‘com os radares ligados’, para usar a gíria citada na revista mencionada acima, é preciso então se diferenciar. Não por acaso, que os anúncios exploram ao máximo possível a ideia de tranquilidade e de contato com a natureza.

Segundo essa mesma matéria da revista Day by Day (Ano 3, nº 3, p. 56), a valorização dos imóveis de luxo atualmente está também atrelada a projetos com assinatura de profissionais renomados, considerados grifes no mercado. Seguindo tal tendência, na Reserva do Paiva há a combinação de profissionais locais e extralocais. Como disse o executivo-chefe da Diretoria de Incorporação Imobiliária, “[...] priorizamos arquitetos locais, porque sempre tem um aspecto da tropicalização de tudo que existe, porém agregando alguns componentes de fora, mais modernos, que eventualmente nós não temos por aqui” (Em 26/09/2013). Desta forma, os produtos apresentam o que há de melhor localmente, mas sem perder de vista o que é tido como inovador fora do lugar.

Conforme já assinalado, o plano urbanístico que foi concebido pelo escritório De Founier & Associados tem sido revisto pela consultoria anglo-americana Aecom, e só para citar o principal exemplo, no Morada da Península, 6 arquitetos assinam os 30 projetos distintos das 66 casas. Dentre os profissionais envolvidos até o momento em todo o complexo estão escritórios de vários lugares. De São Paulo (SP): Michel De Founier e Benedito Abbud; do Rio de Janeiro (RJ): Luiz Américo Gaudenzi; de Buenos Aires (Argentina): Daniel Piana, que assinou o projeto do Hotel Sheraton. Há ainda cinco escritórios locais posicionados como os mais caros que assinam os projetos de arquitetura e de paisagismo, além de outros quatro que assinam projetos de *design* de interiores.

Todos os nomes são reconhecidos como grifes e desse modo ter projetos com sua assinatura significa atribuir ainda mais valor aos produtos, fortalecendo a marca. “Dessa forma, a noção de produto vai sendo substituída pela noção de marca. As marcas são como uma garantia da qualidade dos produtos, que funciona como assinatura de um nome que os distingue” (SANTANA, 2013, p. 47). É do alto grau de importância da marca que se justifica pagar tão caro por determinados produtos. Segundo Haug (1997, p. 38), “A marca e as promessas mediatas e imediatas do valor de uso nela contidas não precisam absolutamente referir-se à característica particular da mercadoria designada por ela”. Nesse sentido, as marcas falam por si próprias, pois tendem a ser bem mais perenes do que os produtos, sendo esta perenidade vislumbrada pelos desenvolvedores em relação à Reserva do Paiva enquanto marca.

7 A GOVERNANÇA URBANA E AMBIENTAL DA RESERVA DO PAIVA

Não há nada mais ‘puramente’ social ou natural na cidade, e ainda menos antissocial ou antinatural; a cidade é, ao mesmo tempo, natural e social, real e fictícia. Na cidade, sociedade e natureza, representação e ser são inseparáveis, mutuamente integradas, infinitamente ligadas e simultâneas; essa ‘coisa’ híbrida sacionatural chamada cidade é cheia de contradições, tensões e conflitos.

(Erik Swyngedown).

7.1 A concepção de governança da Reserva do Paiva

A implantação de complexos imobiliários de usos múltiplos tem sido cada vez mais comum em algumas áreas do território brasileiro, notadamente no Estado de São Paulo, geralmente tendo à frente entidades próprias que fazem a gestão condominial desses espaços (REIS, 2006), por meio de um processo de crescente fragmentação da gestão pública, submetida ao protagonismo dos agentes capitalistas em alianças com o poder público. Muitos serviços e parte da infraestrutura urbana passam a ser assegurados pelos próprios empreendimentos imobiliários, ainda que o Estado seja indispensável para oferecer as condições necessárias para tal. Assim, pautada na gestão condominial e associada a uma fragmentação da gestão municipal e estadual, a governança urbana e ambiental da Reserva do Paiva configura um processo muito específico deste CIRS e por isto é aqui analisada.

É preciso, pois, frisar que, tal como defende Harvey (2005), governança se distingue e vai além da noção de governo urbano. Aliás, como assevera este autor, no contexto atual, “[...] o neoliberalismo transformou nas regras do jogo político. A governança substituiu o governo” (HARVEY, 2013, p. 32). Logo, governança é uma noção mais ampla e envolve uma coalizão de forças, em que o governo e a administração pública exercem papel importante na condição de facilitadores e coordenadores, mas não são, efetivamente, os únicos agentes envolvidos no processo e tampouco seus protagonistas. No caso em específico da Reserva do Paiva, prevalece a governança para o empresariamento, tanto pela via da PPP que

possibilitou a implantação do complexo viário, quanto nas várias ações coordenadas pela AGRP, conforme são apreciadas neste capítulo.

Segundo essa concepção, a governança pressupõe arranjos político-institucionais que articulam o público e o privado e ao mesmo tempo pleiteia a participação e a descentralização, bem como o financiamento das políticas públicas. Utilizando tal enfoque, Rabelo (2012) ressalta que a governança constitui um meio e um processo voltados para produzir resultados eficazes mediante a participação dos diferentes agentes em sua realização. Isso tanto envolve a dimensão urbana quanto a ambiental no contexto dos problemas que afetam a cidade.

Se for válido pensar o Recife e sua área metropolitana como uma máquina de crescimento (LOGAN; MOLOTCH, 2007), isto estaria muito mais relacionado com as políticas públicas e seus megaprojetos estruturantes, a exemplo do CIPS, do que propriamente pela força das coalizões lideradas pela elite local. Isso significa que na RMR o papel do Estado é fundamental como criador de condições econômicas viabilizadoras dos investimentos, bem como para a consumação da sua governança.

Numa visão mais ampla e conforme já mencionado sobre a PPP da Via Parque, essa recorrência à iniciativa privada é fruto da crise fiscal que se instala no centro do capitalismo mundial desde a década de 1970 e que no Brasil se agrava nos anos 1980 e resvala para uma abertura econômica na década de 1990. Diante das enormes carências urbanas, o discurso de que a iniciativa privada deve tomar a frente do processo de gestão urbana ganha ainda mais força, mesmo que em nenhum momento ela abra mão do Estado como avalizador dessa nova governança.

Dessa forma, na Reserva do Paiva, a governança urbana está ancorada no protagonismo assumido pela OR que, em parceria com os dois grupos empresariais terrenistas, se encarregam de definir não apenas cada novo empreendimento do CIRS, senão todos os serviços e a infraestrutura 'altamente qualificados' neste fragmento do espaço metropolitano. Para tanto, adota-se a gestão condominial, que tem à frente a AGRP, a qual desempenha alguns papéis que em outros contextos seriam ou ainda são essencialmente do poder público.

Particularmente no que toca ao campo ambiental, há um discurso dominante construído pelo capital em que cada vez mais se alude à pretensa preocupação com os problemas ambientais e a sua conseqüente superação. Diante do recrudescimento das contradições socioespaciais envolvendo a produção e reprodução do espaço urbano na atual fase do processo de acumulação capitalista, evocar uma suposta

preocupação com tal contexto é parte do discurso utilizado das grandes corporações. Sobre isso, Campos⁸⁰, citado por Rabelo (2012, p. 9), alerta que

[...] o discurso oficial para conservação e preservação ambiental nas cidades passa a ser símbolo de uma ordem ambiental imposta pelo mercado capitalista, visando seduzir e incorporar uma consciência ambiental na sociedade para neutralizar opções da luta política contra a desigualdade de classes provenientes da hegemonia de grupos dominantes, principalmente oriundas do setor imobiliário nas grandes metrópoles brasileiras. As campanhas alternativas de consumo da natureza representam também uma nova forma empreendedora de capitalizar a consciência ambiental de indivíduos através de símbolos ambientais.

Nesse quadro de referência, a governança urbana e ambiental da Reserva do Paiva, de um lado, implica na mercantilização da natureza e, de outro, também é acompanhada por processos de desestruturação das condições de vida das populações locais que são diretamente afetadas por esse CIRS, resultando no aprofundamento ainda maior das contradições que o próprio discurso em torno da sua governança diz combater.

Além disso, a governança estabelecida pelos megaprojetos imobiliários expressa um processo interestelar que envolve ações globais e locais. Ou seja, muitas ações desencadeadas na produção e gestão da Reserva do Paiva resultam das verticalidades (SANTOS, 1997a) que se impõem nesse espaço regidas por ações globais que se materializam no plano local. Analisando-se por esse âmbito, há um complexo jogo de interrelações entre a ordem próxima e a distante, como determinantes da produção espacial da Reserva do Paiva.

A figura 14, a seguir, mostra que não se pode refletir sobre esse CIRS com um olhar apenas voltado para a escala local, tampouco ele se explica apenas pela escala global. Se “É pelo lugar que revemos o mundo e ajustamos nossa interpretação [...]” (SANTOS, 1997b, p. 37) e que por isso ele se torna real, também o é por meio do mundo que é possível entender a realidade local. É na interação dessas duas escalas que os megaprojetos imobiliários se realizam e são viabilizados enquanto negócio. A observação atenta da figura possibilita uma compreensão amidiada desse processo no tocante à concepção e realização do CIRS Reserva do Paiva.

⁸⁰ CAMPOS, Ronaldo. A relação entre o imobiliário turístico e o meio ambiente na RMR. In: Novos padrões de acumulação urbana na produção do habitat: olhares cruzados Brasil – França. Colóquio Internacional Ano da França no Brasil. Recife. **Anais**. Recife, 2009 (sem paginação).

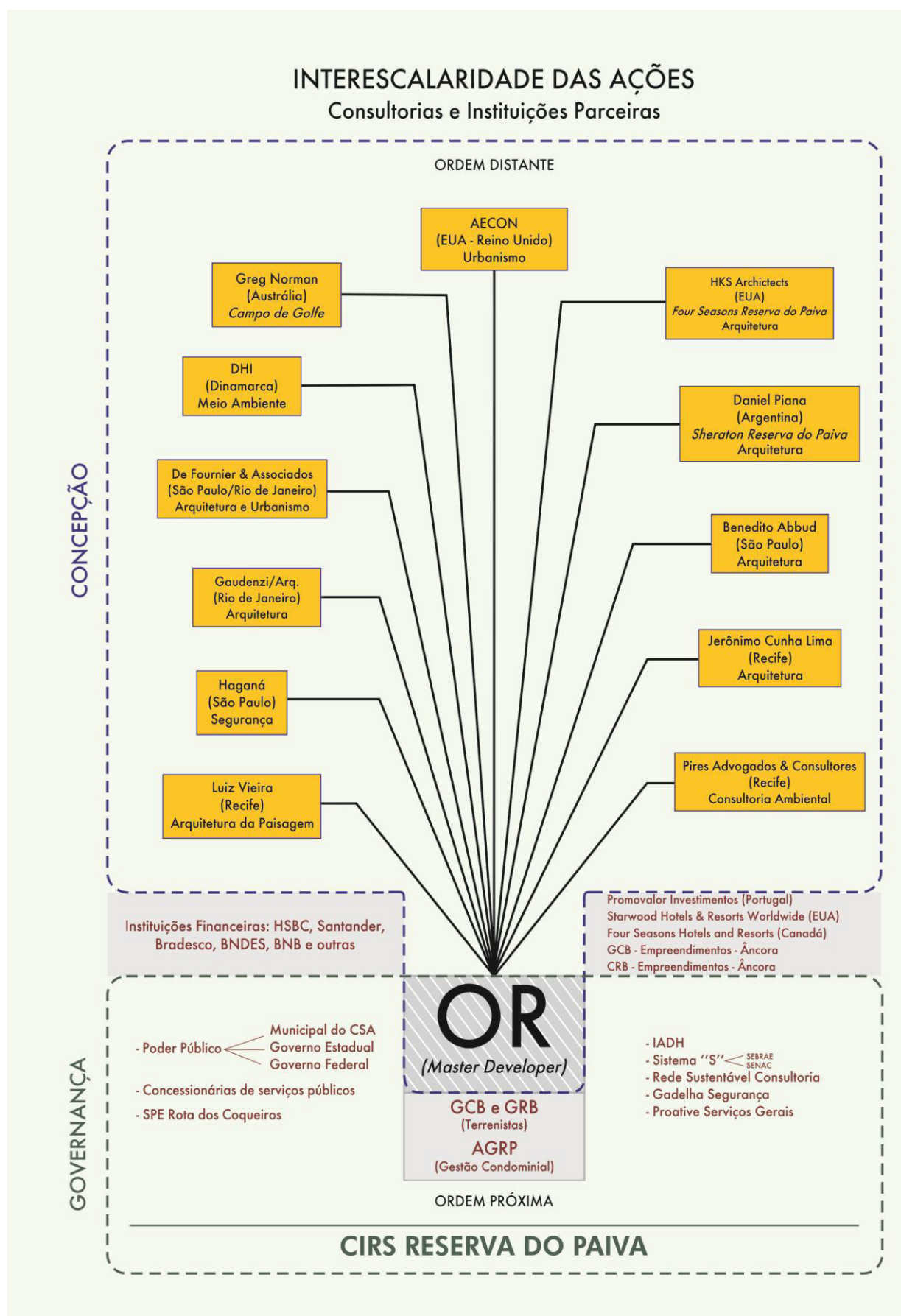


Figura 14: Interescalaridade das ações para a realização da Reserva do Paiva. Elaboração própria.

Conforme está exposto nesta figura, a produção do espaço da Reserva do Paiva é a síntese de um complexo jogo de escalas constituído pelo par ordem próxima e distante. A ordem próxima nesse contexto empírico se revela fundamentalmente pela implantação do megaprojeto e nas ações que envolvem diretamente as pessoas que habitam essa área e seu entorno imediato e a ordem distante abarca as consultorias e os parceiros internacionais que igualmente participam da materialização desse CIRS.

Como se nota, diversos escritórios extralocais estão encarregados de conceber o espaço da Reserva do Paiva, estando eles sediados nos Estados Unidos, no Reino Unido, na Dinamarca, na Austrália e na Argentina. Outros se referem a consultorias nacionais cujos escritórios-sede estão localizados nas metrópoles do Rio de Janeiro e de São Paulo. Há ainda as consultorias sediadas no Recife, sendo que algumas delas têm atuação nacional e por isso, ainda que sejam vistas como agentes locais, assinam projetos e estudos técnicos de empreendimentos de vários estados e cidades do país.

Conforme exhibe a figura, a OR funciona como elemento catalisador de todas as ações que se coadunam em torno da realização da Reserva do Paiva, pois ela constitui o *master developer*, como já analisado. Outros agentes de grande papel são as instituições financeiras e os investidores, que em certa medida também expressam o par ordem próxima e distante. Se de um lado, há bancos públicos federais que se inserem como financiadores da implantação da infraestrutura, como o BNDES e o Banco do Nordeste, de outro lado, estão megainvestidores privados, como a Promovalor Investimentos, de Portugal, a Starwood Hotels & Resorts Worldwide, dos Estados Unidos, e a Four Seasons Hotels and Resorts, do Canadá. Em parceria com esses agentes estrangeiros, a OR e os dois grupos terrenistas também se colocam como investidores e partícipes da concepção do CIRS.

No plano da ordem próxima, a governança da Reserva do Paiva abarca diversos agentes locais, como o sistema “S” (SEBRAE e SENAC)⁸¹, o poder público municipal e estadual, concessionárias de serviços públicos (privadas ou estatais), organizações da sociedade civil e prestadoras de serviços para a manutenção e segurança. Dessa maneira, nada do que é feito no plano da ordem próxima ocorre sem a anuência e orientação da ordem distante, isto é, as ações locais, inclusive as articulações com os vizinhos do entorno sul, são parte desse jogo dialético entre as duas ordens. Assim, considerando que o espaço geográfico é formado a partir da

⁸¹ Pontualmente, o Serviço Nacional de Aprendizagem Rural (SENAR) também assessorou a AGRP na oferta de curso de capacitação.

relação contraditória e indissociável dos sistemas de objetos e sistemas de ações (SANTOS, 1997a), tal interescolaridade local-global é bastante ilustrativa da produção socioespacial em análise.

Esse processo é um dos marcos mais atuais da reprodução do espaço urbano e diferentemente de outras épocas, os megaprojetos imobiliários do Recife (e de outras metrópoles periféricas e certas cidades médias) contam de forma crescente com a atuação de consultorias locais e globais. Aliás, como afirma Fix (2009), os megaprojetos alteram a escala da urbanização atual e por meio dessa interescolaridade, o gráfico ajuda-nos a compreender tal assertiva.

Isso atesta o papel do setor imobiliário no aporte de capitais de outros setores econômicos, ao mesmo tempo em que ocorre não mais restritamente às escalas local e nacional. Num claro processo de verticalidade que cria instabilidades nas relações horizontais (SANTOS, 1997a), a Reserva do Paiva é concebida e produzida sob uma lógica global-local, em que o lugar se ajusta aos ditames do capital. Anunciados como algo distinto, esses produtos a rigor têm pouco de original, pois derivam de tendências, determinações e concepções da dinâmica do capital em nível global que interferem na dinâmica urbana local. Conforme disse um dos diretores da OR, as consultorias internacionais apontam as novas tendências do mercado, mas isso é ‘tropicalizado’ pelo olhar dos agentes locais.

Por essa razão, é possível depreender que a condição de *mainstream* da Reserva do Paiva se afirma plenamente ante a articulação das escalas, local, nacional e mundial, nas quais a OR encontra suporte técnico, institucional e ideológico para suas ações. São os agentes internacionais e nacionais que a auxiliam a acompanhar as tendências atuais de arquitetura e urbanismo e de governança urbana e ambiental, envolvendo consultorias especializadas de distintos países e renomados escritórios que atuam em escala nacional, com sede no eixo Rio – São Paulo ou ainda em Recife.

No que diz respeito diretamente à governança, o espaço concebido e a implantação deste CIRS têm na AGRP um de seus elementos diferenciadores, em razão das suas várias atribuições e do seu caráter absolutamente singular no contexto da RMR. Se neste complexo imobiliário as ações lideradas pelos agentes desenvolvedores têm como ponto de convergência a criação de raridades urbanas em torno de um exclusivismo socioespacial, conforme tem sido aqui sustentado, é, portanto, fundamental compreender que a Associação Geral contribui decisivamente neste sentido, na medida em que ela se empenha em propiciar as ditas condições

ideais para a plena vigência da racionalidade técnica homogeneizante preconizada na produção monopolista do espaço da Reserva do Paiva.

Como frisado no início deste trabalho, a AGRP configura uma instituição de natureza privada sem fins lucrativos e é responsável por todas as ações da gestão condominial no âmbito deste CIRS. A sua atuação vai muito além do papel das associações comunitárias que existem em muitos bairros e cidades brasileiras. Também não se trata de uma simples administradora de condomínio, já que ela presta certos serviços que em outros contextos socioespaciais são essencialmente de responsabilidade do poder público.

Nos termos da coalizão entre os três desenvolvedores, a OR impõe seu modelo de gestão na AGRP e permanece à sua frente até a conclusão do megaprojeto, possivelmente em 2042. Depois que a Reserva do Paiva estiver totalmente concluída, a OR sai então de cena e a gestão da AGRP passa a ser comandada pelos próprios moradores. Até isso ocorrer, os gestores da OR acreditam que haverá o acúmulo de experiência suficiente para que isso não gere maiores problemas na gestão condominial. Conforme assegurou o Coordenador de Operações da AGRP, “A partir do momento que nos futuros 35 anos forem encerradas as edificações, a Odebrecht sai e a Associação continua tocando as demandas do bairro Reserva do Paiva” (Entrevista em 27/08/2013).

Na verdade, a AGRP foi concebida para ser uma espécie de grande ‘guarda-chuva’ deste CIRS, funcionando como se fosse uma subprefeitura ou ‘prefeitura de bairro’. A tal entidade estão submetidos todos os condomínios que formam este complexo imobiliário, o que não impede de cada um deles ter seu próprio estatuto. Desse modo, a AGRP não deve ser confundida com uma simples administradora de condomínio, pois cada um dos residenciais e empresariais deste complexo se encarrega de contratar uma administradora para dar conta desta parte, inclusive sem qualquer vínculo formal com a Reserva do Paiva⁸².

⁸² Como ilustração disto, o Condomínio Residencial Morada da Península está sob a administração de uma empresa denominada Nobile, que atua em outros condomínios fora da Reserva do Paiva. Quando julgados pertinentes, assuntos de interesse deste condomínio residencial de casas são levados à AGRP pela Nobile, que dessa forma funciona como um agente intermediário entre os condôminos e a Associação Geral. Esta entidade, por sua vez, entra em cena para tratar de assuntos mais amplos do que a mera administração dos condomínios isoladamente.

Ela representa e age em nome dos interesses da Reserva do Paiva junto à Prefeitura Municipal e, na prática, funciona como um instrumento de coalizão interna do empreendimento e também de pressão e por vezes de parceria com o poder público. Logo, é por meio desta entidade privada que o poder público se faz presente neste complexo imobiliário, o que, na visão dos desenvolvedores, significa a garantia de oferta de serviços públicos altamente qualificados neste 'bairro planejado'. Advogam tais agentes que sem esse modelo de gestão condominial, dificilmente o poder público atenderia plenamente as solicitações e reivindicações no âmbito da Reserva do Paiva. A governança é, dessa forma, um processo coletivo. Sendo habilmente liderado pela OR e com o apoio dos dois grupos terrenistas, é executado pela AGRP e ainda tem a coparticipação dos outros sócios.

Com vistas a detalhar este papel fundamental da AGRP, nas subseções que se seguem discute-se sobre a sua atuação, inicialmente com um olhar voltado 'para dentro' da Reserva do Paiva, em que é abordada sua estrutura administrativa, seus objetivos e o funcionamento interno. Mais adiante, é analisada sua atuação 'para fora', no que toca a suas articulações nos bairros do entorno sul. Nos dois casos, fica muito claro que o papel da AGRP é essencial para o devido alinhamento e concretização dos interesses dos promotores imobiliários neste fragmento do espaço metropolitano.

7.2 Os horizontes da gestão condominial da AGRP

Como frisado no capítulo 3, a Reserva do Paiva foi concebida a partir de experiências de outros empreendimentos imobiliários, em particular da Riviera de São Lourenço, exemplo pioneiro de projeto de desenvolvimento urbano-imobiliário no litoral de Bertioga (SP), que praticamente produziu uma nova cidade com regras próprias e com um ordenamento espacial que conta com total controle da sua associação geral, que, por sua vez, age de forma alinhada com o poder público, que assim lhe confere legalidade. Lá, os próprios promotores imobiliários decidiram tomar a frente do ordenamento espacial como forma de fazer disto um dos diferenciais deste espaço ao longo do tempo e dessa maneira conferir perenidade ao negócio. Por meio de uma lógica homogeneizante e monopolista de produção do espaço, os empreendedores privados fazem do poder público um importante parceiro, mas não abrem mão de fazer a gestão do uso do solo, que basicamente fica a cargo da AARSL.

Assim, inspirados nesta experiência bastante exitosa do ponto de vista dos interesses do capital, que já recebeu vários prêmios e é certificada pela Norma ISO 14.001⁸³ desde 2000, os desenvolvedores da Reserva do Paiva decidiram pela criação da AGRP, que se espelha claramente no modelo da AARSL, ou ainda da AJIN, no complexo Jurerê Internacional, em Florianópolis (SC), que, por sua vez, também se inspirou na Riviera. Sendo pioneira, a AARSL é a principal referência para a Reserva do Paiva, pois ela possui objetivos e concepção muito próximos do que foi adotado na AGRP.

A Associação nasceu para defender as características do Plano Urbanístico da Praia de São Lourenço e a qualidade de vida de seus frequentadores, o que significa: zelar pela conservação, manutenção, reparação e melhoria dos serviços e equipamentos; fiscalizar a observância das restrições urbanísticas; colaborar com as autoridades competentes para garantir a segurança dos moradores; conservar os canais hídricos de drenagem; ocupar-se da limpeza e da conservação da praia e das vias públicas; gerenciar os sistemas de tratamento de esgoto e de captação, tratamento e distribuição de água; e contribuir e participar de programas e projetos sociais de interesse do plano (MAZZOLENIS, 2008, p. 151-152).

Isto sinaliza uma tendência cada vez mais comum de uma nova forma de governança dos grandes empreendimentos imobiliários, particularmente dos CIRS, que reúnem vários usos do solo e necessitam de um forte controle urbano. A recorrência a este tipo de gestão condominial resulta da configuração de megaprojetos imobiliários, nos quais “Esses empreendimentos complexos apresentam em geral uma diversificação de tratamento urbanístico que os destaca do tecido urbano próximo” (REIS, 2006, p. 146). Tal é claramente o caso da Reserva do Paiva e a criação da AGRP é parte intrínseca deste contexto.

Desse modo, no que tange aos objetivos da AGRP, o item 1.3 do seu Estatuto Social, aponta alguns elementos importantes para a reflexão sobre o modelo de governança urbana que é adotado nesse complexo imobiliário e, nisso tudo, ficam explicitadas quais são as atribuições assumidas por sua Associação Geral. Chama-se a atenção para os seguintes subitens:

⁸³ A certificação ISO 14001, criada pela International Organization for Standardization, se aplica às normas do Sistema de Gestão Ambiental. Segundo Mazzolenis (2008), em 2000, a Riviera de São Lourenço tornou-se o primeiro empreendimento imobiliário no mundo a receber tal selo, graças, dentre outras coisas, às ações desenvolvidas pela AARSL.

I – promover, diretamente ou através de terceiros, a administração, manutenção, limpeza, paisagismo, vigilância e conservação das áreas de interesse e uso comum da Reserva do Paiva, inclusive no que concerne às suas áreas públicas e faixa de praia, no que não forem essas atividades realizadas pelo Poder Público, podendo, porém, quando todas ou quaisquer dessas atividades forem realizadas pelo Poder Público, a critério e por deliberação da Diretoria atuar em conjunto ou em parceria com o mesmo;

II – atuar junto ao Poder Público e às concessionárias de serviços públicos para regular a prestação dos serviços de interesse comum dos Associados, inclusive através da celebração de convênios ou quaisquer outros ajustes em direito admitidos; [...]

IV – acompanhar e fiscalizar, de forma complementar com a fiscalização exercida pelo Poder Público, o uso, desenvolvimento e ocupação do solo da Reserva do Paiva. [...]. (AGRP, 2008).

De acordo com este formato, os investidores, ao adquirirem um imóvel, seja ele residencial ou comercial, pagam mensalmente uma taxa condominial para compor o orçamento da associação, juntamente com os agentes desenvolvedores, os quais são categorizados como ‘associados fundadores’. Eles se submetem tanto à administração do condomínio do qual fazem parte, quanto ao controle maior da gestão condominial a cargo da Associação Geral. Nenhum condomínio que compõe o CIRS pode tomar decisões isoladamente, isto é, sem a anuência prévia da AGRP, inclusive sobre assuntos que precisem passar ou ser aprovado no âmbito do poder público municipal, relativos ao solo urbano.

A propósito, o Estatuto Social da AGRP estabelece como sua incumbência aprovar projetos para a execução de obras de construção, acréscimo e/ou modificação, previamente à obtenção de alvará junto à Prefeitura Municipal, devendo ainda observar as normas urbanísticas convencionais que foram estabelecidas no âmbito da Reserva do Paiva. Aponta também, dentre os seus objetivos, aprovar previamente os pedidos de licença para exercício de atividades de comércio e de prestação de serviços, mesmo as que funcionem apenas temporariamente, na área ocupada por este complexo imobiliário, incluindo a faixa de praia. Como disse, esta associação assume o controle urbano, papel que em outros espaços é exclusivo das prefeituras.

Vê-se que a AGRP tem um escopo de atuação bem amplo e em certo sentido até assume o papel do Estado, sobretudo no que se refere à fiscalização do processo de produção espacial neste CIRS. Ao mesmo tempo em que essa associação se responsabiliza pela prestação de certos serviços nas áreas de interesse comum, cláusulas do seu estatuto deixam em aberto a possibilidade de ação do Poder Público,

mostrando que o Estado é sempre chamado a contribuir para viabilizar ainda mais a reprodução do capital. Isso leva a certas mudanças na relação entre o poder público e a iniciativa privada, que se torna cada vez mais protagonizada pela segunda. Na prática, o Estado deixa de ser o único agente regulador do uso do solo e apenas confere legalidade ao que é definido pelos promotores imobiliários. Os CIRS se inscrevem justamente nesse novo contexto e implicam, dentre outras coisas,

[...] a substituição da gestão pública do tecido urbano pela gestão privada, com forma condominial. Melhor seria dizer que é uma nova modalidade de tecido urbano, de condomínio e de propriedade imobiliária. Os serviços de uso coletivo exigem a presença de um sistema de gestão. Condomínios com sistemas de serviços complexos exigem sistemas de gestão complexos (REIS, 2006, p. 147).

Na esteira dessa mudança, do ponto de vista do capital, criam-se entidades de direito privado com atribuições de atuar sobre questões que lidam com o ordenamento do espaço urbano. Além disso, como também defende o autor acima, diante desse fenômeno, ocorre uma forma de 'coletivização privada ou coletivização comercial', na qual cada grupo resolve uma parte de seus próprios problemas. Para outras questões, o Estado é chamado e pressionado a resolvê-las, seja por meio de PPPs ou implantando diretamente a infraestrutura, ou ainda reduzindo a burocracia e conferindo legalidade às iniciativas dos promotores imobiliários.

Com efeito, tem-se uma autonomização que não pode e não deve prescindir do poder público, mas torná-lo parceiro no processo, até como estratégia de adquirir legalidade e maior legitimidade perante a sociedade e, sobretudo, para garantir a reprodução do capital. Trata-se como dito anteriormente do Estado enquanto condensador de forças.

Cientes disto, quando questionados se a Reserva do Paiva ou sua associação geral estariam substituindo o poder público, os gestores sempre negam tal postura. O mesmo foi dito pelos secretários, o atual e seu antecessor, na pasta de Planejamento e Meio Ambiente do Município do Cabo. Assim, como afirma o Coordenador de Operações da AGRP: "A gente não tem de forma alguma o interesse de atuar, de ter o papel de prefeitura, mas a gente atua muito em articulação com ele" (Entrevista em 27/08/2013). Seguindo esta mesma construção discursiva, o Diretor do Destino e Sustentabilidade da OR diz: "Você não pode fazer isso, alguns serviços constitucionalmente são públicos. O que você pode fazer é estabelecer convênios

para que você mantenha o padrão de serviços num patamar [...] que nós prometemos às pessoas que vão morar lá” (Em 06/06/2013).

Dessa forma, há um discurso muito semelhante, seja do lado da gestão pública, seja do lado dos dirigentes da OR que estão à frente da Reserva do Paiva, no sentido de que o poder público supostamente seria o protagonista, quando na prática o que se verifica é que ele é muito mais um coadjuvante, muito embora seja essencial na coalizão. Há um forte poder de influência dos entes privados sobre o poder público para fazer valer seus interesses. Aliás, isto foi até reconhecido pelo Diretor do Destino e Sustentabilidade ao afirmar: “[a gente] influencia a Prefeitura por que ela sabe que a gente não quer fazer a coisa... (errada!). Se a gente fizer com um projeto a longo prazo, se você começar a agir de forma torta, você está simplesmente matando a galinha dos ovos de ouro” (Em 06/06/2013). Ou seja, há mesmo um acordo tácito entre ambas as partes para assegurar a viabilidade econômica do empreendimento, daí que os discursos se interpenetram.

Como expressão deste relacionamento bem sucedido entre desenvolvedores e o poder público, há a aprovação de um marco jurídico urbanístico específico para a Reserva do Paiva, a começar pela criação da ZETLM-RP, em 2007, conforme já analisado, inclusive com a alteração do marco jurídico em 2012 para atender os novos horizontes do negócio. Da mesma forma, as leis nº 2.602/10 e 2.603/10 deram poderes à AGRP de fiscalizar e conter ações como comércio ambulante e realização de festas e manifestações culturais na Praia do Paiva, é também um claro exemplo do que está se discutindo, pois afinal de contas quem em primeiro momento assegura o devido cumprimento desta legislação não é o poder público, mas a Associação Geral.

Porém, quando a gestão da AGRP julga necessário, o poder público é chamado para entrar em ação e usar o poder de polícia em nome da lei. A lei criada notoriamente para atender os propósitos deste empreendimento se coloca como instrumento de coerção de práticas indesejadas naquele lugar ‘exclusivo-elitista’⁸⁴. Assim, o poder público dá salvaguarda às ações de fiscalização desta associação, sobretudo por meio da aprovação dos instrumentos legais que regulamentam o uso e a gestão do solo urbano. Porém, a despeito da atuação do Estado, o que prevalece é o interesse do capital. Conforme Reis (2006), seguindo a tradição americana, por meio

⁸⁴ Mais à frente, é mostrado como no dia a dia da Reserva do Paiva a empresa responsável pelo serviço de segurança registra as ocorrências e, sempre que julga necessário, apela para a lei e a atuação do poder de polícia do Estado.

desse perfil de gestão condominial, as normas para o controle do direito de construir e para a conservação do meio ambiente são muito mais garantias do direito privado do que propriamente do direito público.

Feitas estas observações sobre a concepção de governança urbana adotada na Reserva do Paiva, parte-se agora para uma abordagem mais prática sobre a formação e a atuação da AGRP. Assim, de acordo com o seu Coordenador de Operações, na concepção inicial desta entidade, primeiramente foi necessário estabelecer certo alinhamento de princípios entre os três desenvolvedores do megaprojeto para, em seguida, constituí-la como tal.

A partir desse alinhamento viu-se a necessidade de se constituir uma associação na Reserva do Paiva que pudesse otimizar alguns serviços públicos. Algumas atividades que são de responsabilidade da Prefeitura Municipal do Cabo de Santo Agostinho, mas a gente sabe que existem certas limitações, com relação a cronogramas, orçamentos. Então, a criação da Associação veio justamente para potencializar, otimizar e garantir o diferencial, a qualidade diferenciada dos serviços prestados na Reserva do Paiva, no que se refere à questão da segurança, da limpeza e do ordenamento. Então é nesse sentido que a Associação foi criada para fazer a gestão do bairro da Reserva do Paiva (Coordenador de Operações da AGRP. Entrevista em 27/08/2013).

Tais palavras evidenciam, portanto, que esta entidade vai além da produção e gestão do espaço interno do complexo imobiliário e, portanto, sua atuação o extrapola e alcança alguns espaços vizinhos. Ou seja, na condição de ‘guarda-chuva’ da Reserva do Paiva, outra importante função da AGRP é o de atuar ‘para fora’ do CIRS, fazendo a articulação com a sociedade civil e o poder público. Neste caso, ela não apenas se envolve com assuntos diretamente voltados para o interior do complexo imobiliário, como tem um olhar para os bairros de Itapuama, Xaréu, Enseada dos Corais e Gaibu, todos situados no entorno sul da Reserva do Paiva. Curiosamente, o bairro de Barra de Jangada, ao norte e separado desse CIRS pelo Rio Jaboatão, não tem o mesmo tratamento que esses outros bairros. Talvez a presença dessa barreira natural seja vista como suficiente para separar e garantir o exclusivismo e por isto não justificaria o investimento financeiro.

Para cumprir papéis tanto internos quanto externos a este complexo imobiliário, a AGRP conta com uma lista de parceiros, os quais, conforme o Relatório de Atividades da AGRP, de fevereiro de 2014, totalizavam quatorze entidades. São elas: Prefeitura Municipal do Cabo de Santo Agostinho; 6º Batalhão da Polícia Militar do Estado de Pernambuco; 18º Batalhão da Polícia Militar do Estado de Pernambuco; Guarda Municipal do Cabo de Santo Agostinho; Coordenação de Salvamento Aquático

do Município do Cabo de Santo Agostinho; Grupamento de Bombeiros Marítimos (GBMAR); Gadelha Segurança Ltda.; Instituto de Assessoria para o Desenvolvimento Humano (IADH); Proative Serviços Terceirizados Ltda.; Rede Sustentável Consultoria Ltda.; Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial (SENAC); Serviço Nacional de Aprendizagem Rural (SENAR); Escola Municipal Maria Madalena Tabosa; Escola São José; e o Comitê Comunitário das Praias do Cabo de Santo Agostinho. Há ainda o Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas (SEBRAE), que presta consultoria em alguns projetos com as populações vizinhas.

Como se nota, os parceiros envolvem desde o poder público propriamente, como ainda empresas e consultorias privadas contratadas pela AGRP para lhes prestar serviços. Sobre a opção pelos bairros ao sul, a maior preocupação é com Itapuama, justamente o bairro contíguo com a Reserva do Paiva. Para além do discurso do desenvolvimento local, há do ponto de vista dos desenvolvedores um propósito de estabelecer uma relação de confiança e na medida do possível fazer com este megaprojeto gere alguns benefícios para os vizinhos pobres, como forma de evitar possíveis externalidades negativas para a própria Reserva do Paiva. Entretanto, por mais que se digam preocupados com a criação de oportunidades para os vizinhos pobres, o próprio espaço concebido do empreendimento deixa evidente o seu perfil segregador e exclusivista, tal como já ressaltado na apreciação do plano urbanístico, o qual praticamente não apresenta integração espacial das duas realidades.

Na próxima subseção, que se refere aos arranjos institucionais da gestão da AGRP, discute-se sobre as estratégias coordenadas por esta entidade junto às populações do entorno sul da Reserva do Paiva, como meio de melhorar a inserção deste empreendimento no contexto geográfico local. A propósito, este é sem dúvida um dos maiores desafios da Associação Geral em sua governança urbana e ambiental. Submetida à Gestão e à Diretoria do Destino e Sustentabilidade, a Coordenação de Operações comanda a AGRP a partir da sua sede localizada no interior deste CIRS (Foto 13).



Foto 13: Sede da Associação Geral da Reserva do Paiva, situada no interior deste complexo imobiliário. Fonte: Adauto Gomes, abril / 2011.

Do ponto de vista do funcionamento, a AGRP possui um quadro funcional bastante simplificado. Na estrutura administrativa da OR, tal entidade está submetida à Gestão do Destino e Sustentabilidade, que, por sua vez, subordina-se à Diretoria do Destino e Sustentabilidade, que se volta para a concepção e o desenvolvimento de cada produto imobiliário e da Reserva do Paiva como um todo, enquanto CIRS.

Auxiliando o coordenador, há uma equipe bastante ‘enxuta’ constituída por um por um técnico em edificações, um técnico em meio ambiente, um assistente administrativo e um auxiliar de serviços gerais⁸⁵. Prestando consultoria à toda a equipe da AGRP, há ainda a atuação da Rede Sustentável Consultoria Ltda., empresa que atua na área de educação ambiental, realizando oficinas com a reutilização de cerâmica, madeira, fardamentos, papel, etc., em parceria com empresas públicas, privadas, associações e ONGs. Por meio da AGRP essa consultoria desenvolve

⁸⁵ O técnico em edificações faz o acompanhamento de todas as obras em execução no complexo e de outras obras da OR relacionadas com a Reserva do Paiva, como o Centro de Capacitação e a obra da Guarda Municipal, inaugurados em Itapuama; a obra do 6º Batalhão da Polícia Militar, em Barra de Jangada, que está em sintonia com a equipe de vigilância da Reserva do Paiva. O técnico em meio ambiente, por sua vez, monitora a limpeza de toda a área do complexo e as condições de balneabilidade da praia e dos processos da dinâmica costeira. Também na área de monitoramento ambiental, ele preenche formulários que são enviados à consultoria dinamarquesa DHI, que presta serviço na área de qualidade ambiental da Reserva do Paiva como um todo.

projetos com moradores do entorno da Reserva do Paiva, conforme é examinado adiante na discussão sobre as iniciativas de desenvolvimento local.

A Coordenação de Operações da AGRP constitui um órgão executor e as decisões mais importantes no âmbito da gestão do espaço deste complexo imobiliário passam pela apreciação da Gestão do Destino e Sustentabilidade ou, se necessário for, por níveis hierárquicos superiores da OR, sempre ouvindo os outros dois desenvolvedores. Ela funciona como uma gerência dos processos e ações administrativas da Associação Geral, porém não tem poderes de deliberar sobre os assuntos mais complexos que envolvem a concepção da Reserva do Paiva.

Como órgão gestor, a AGRP é responsável pela execução orçamentária. Estas ações estão estampadas em mural da área interna da sede da associação e em seu portal na internet, como meio de dar maior visibilidade e clareza às pessoas que a visitam. São elas: articulação junto ao poder público; gestão do programa ambiental; coleta seletiva de resíduos; orientação e apoio aos visitantes; ações sociais com a comunidade do entorno; gestão da governança; conservação da praia; segurança 24 horas; fiscalização do uso do solo; e interrelação e apoio aos moradores. De acordo com o Coordenador de Operações, os custos com limpeza, ordenamento espacial e segurança representaram 74% do orçamento da AGRP, em 2013.

Para o devido planejamento e encaminhamento dessas ações, sempre ao final do segundo semestre, é feito o alinhamento com a definição dos itens do Plano de Ação (PA) para o ano fiscal seguinte. Como informou o referido Coordenador, utilizando-se de ferramentas de gestão da Tecnologia Empresarial Odebrecht (TEO), a AGRP trabalha por meio do planejamento estratégico e estabelece metas e objetivos a serem atingidos a cada ano e justamente por isto que é realizado o PA como instrumento da gestão condominial. Dessa forma, na estruturação de cada PA, começa-se pelo item 'Cenário', fazendo-se referência à então situação do empreendimento como um todo e identificando quais empreendimentos serão entregues, o provável quantitativo de famílias que devem passar a residir no complexo e quais serão os próximos lançamentos.

Dentre os pontos citados, no PA da área ambiental é dada ênfase ao Plano de Gestão Ambiental da Reserva do Paiva (PGA), que, dentre outros itens, faz referência à coleta seletiva dos resíduos; fiscalização do uso e gestão da orla, das áreas verdes e institucionais, de acordo com a Lei Municipal nº 2.602/10⁸⁶; zelo pelo relacionamento

⁸⁶ Aprovada justamente para estabelecer a política de gestão ambiental da Reserva do Paiva.

harmonioso com os proprietários dos lotes de terceiros, buscando atraí-los e integrá-los gradativamente à governança da Reserva do Paiva; dar apoio à elaboração e implantação do Planejamento Estratégico da AGRP e ao PADL da Reserva do Paiva.

Seguindo os preceitos da TEO, há um quadro de prestação de contas ao final de cada PA, no qual as ações apontadas têm prazo a ser cumprido, um peso percentual no cômputo geral dos resultados pactuados e o quantitativo de entes envolvidos para a sua consecução. Com isto, impõe-se a lógica empresarial ao funcionamento da AGRP como meio de perseguir as metas a serem atingidas⁸⁷.

Diante disto, volta-se ao pensamento de Lefebvre (2007; 2008) de que sendo o espaço uma instância da sociedade, a sua produção não configura um processo inocente ou dado *a priori*, pois é reveladora de muitas contradições. Este *modus operandi* da AGRP traduz o quão estratégico é pensar o espaço para nele atuar, como diria o geógrafo Yves Lacoste⁸⁸. Isto posto, a concepção do espaço da Reserva do Paiva como um lugar diferenciado no contexto da RMR decorre de estratégias meticulosamente planejadas e executadas, que seguem os parâmetros de governança adotados pelo conglomerado Odebrecht.

Por esses termos, a condição de *mainstream* assumida pela Reserva do Paiva no contexto do setor imobiliário recifense não está meramente relacionada ao seu tamanho, mas ao seu alto grau de organização e hierarquização internas que envolvem sua concepção, planejamento e realização. Com base nisto, reafirma-se que a condição de raridade do espaço da Reserva do Paiva não é aqui algo naturalmente

⁸⁷ Considerando as atribuições da Coordenação de Operações da AGRP, o PA de 2013 preconiza o acompanhamento das ações do SENAC em relação à capacitação de mão de obra das populações do entorno sul, que deve estar alinhada com as demandas geradas pelos empreendimentos da Reserva do Paiva. Há também destaque para a viabilização de uma prestação qualificada de serviços públicos (água, esgoto, energia, gás, telemática e telefonia celular) e a execução do Programa de Segurança da Reserva do Paiva, que tem à frente a AGRP, auxiliada por decisões tomadas pelo Comitê de Segurança da Reserva do Paiva, por sua vez, formado pelos três agentes desenvolvedores, Polícia Militar, empresa prestadora de serviço de vigilância (Gadelha Segurança) e a concessionária Rota dos Coqueiros. Ainda em relação aos itens que compõem o PA 2013 da AGRP, é colocado como objetivo a ser perseguido “[...] Zelar pelo uso dos espaços públicos, monitorando os comportamentos e práticas, assim como assegurando a conservação destes espaços e a qualidade do ambiente comunitário” e ainda “Ordenar a ocupação das áreas públicas de acordo com as regulamentações vigentes”. Outro elemento de crucial importância para a consolidação da Reserva do Paiva, diligentemente prescrito no PA 2013, refere-se à intensificação da interlocução com o poder público, “[...] estreitando os canais de comunicação e estabelecendo vínculos de confiança, de modo a obter os devidos apoios nos temas que tenham interface público x privado” (AGRP, 2013).

⁸⁸ LACOSTE, Yves. **A Geografia – isso serve, em primeiro lugar, para fazer a guerra**. Tradução: Maria Cecília França. Campinas (SP): Papirus, 1988.

dado, mas, sobretudo, decorre de um processo artificialmente construído que preconiza a concepção de espaço único, exclusivo, sofisticado e mediado por uma racionalidade homogeneizante e segregadora. Tudo o que for preciso para assegurar este perfil de espacialidade será perseguido pela governança urbana da Reserva do Paiva.

No que tange ao seu corpo de associados, conforme reza o Estatuto Social, a AGRP possui três classes de sócios. As três empresas responsáveis pelo desenvolvimento urbano-imobiliário da Reserva do Paiva são consideradas associadas fundadoras. Há ainda os chamados sócios efetivos, constituídos pelos empreendimentos que já funcionam na Reserva do Paiva: Rota dos Coqueiros; Atmosphaera Plantas & Paisagismo; *stand* de vendas⁸⁹; e os proprietários dos imóveis nos dois condomínios já entregues: Morada da Península e Vila dos Corais. Cada empreendimento não residencial lançado também se torna um sócio efetivo. Logo, o hotel, os proprietários das salas do Novo Mundo Empresarial, os operadores de negócios no *open mall* e no Empório Gourmet, e tantos outros empreendimentos não residenciais que farão parte deste CIRS, também constituirão sócios efetivos da Associação Geral.

Esta modalidade de sócio, portanto, corresponde a todos os que adquirem imóveis neste complexo, sejam eles residenciais ou não residenciais, se tornam associados da AGRP e, por conseguinte, arcam com parcela do seu orçamento anual. Isto significa que os adquirentes de imóveis em fase de construção já pagam a taxa condominial à AGRP, porém bem inferior ao valor cobrado após a entrega final do imóvel. Segundo as palavras do Coordenador de Operações, no termo de compra há uma cláusula que informa que a partir do momento que o empreendimento for finalizado, automaticamente ele se torna membro da AGRP e, conseqüentemente, no valor do condomínio que pagará, uma pequena parcela se destina a esta associação. Há ainda outra modalidade de sócios, os associados diversos, que são os terceiros, ou seja, pessoas físicas proprietárias de casas e lotes referentes à primeira fase do loteamento (Foto 14).

⁸⁹ No caso do *stand* de vendas, a taxa condominial é paga pelas corretoras que exploram este espaço dentro da Reserva do Paiva. Dessa forma, nada escapa à racionalidade homogeneizante da concepção e produção monopolista do espaço.



Foto 14: Casa da primeira fase do Loteamento Praia do Paiva localizada entre a Via Parque e a Reserva de Camaçari. Os moradores desses imóveis podem, se quiserem, se associar à AGRP. Fonte: Adauto Gomes, ago / 2013.

Na verdade, segundo relatou o Coordenador de Operações, eles são convidados a se associarem à AGRP, contudo, juridicamente, não são obrigados a fazê-lo. Como reflexo disto, existem pouco mais de 30 lotes e casas de terceiros e, no Relatório Mensal da AGRP de fevereiro de 2014 constavam dez sócios desta modalidade, sendo que em agosto do ano anterior estes eram apenas seis (AGRP, 2014).

Como forma de atraí-los, a AGRP anuncia benefícios diretos e indiretos. No primeiro caso, fixa *bottom* de identificação junto à residência para monitoramento da equipe de segurança, o recolhimento diário de resíduos e a manutenção da rua. Já os indiretos seriam a varrição diária da praia, a articulação com o poder público e o corte da grama. Na prática, como isto é feito em toda a área da Reserva do Paiva, não é preciso ser sócio para lograr tais tipos de benefícios, o que claramente explica o baixo interesse desses moradores e proprietários de lotes antigos em se associar.

No que se refere aos valores da taxa condominial cobrada a cada associado, como ainda há poucos empreendimentos concluídos, a maior parcela do orçamento é assegurada pelas associadas fundadoras, as quais, em agosto de 2013, contribuíam com 28 mil reais mensais. Nesse mesmo mês, no Morada da Península, a taxa total por imóvel era de R\$ 3.500,00 e, deste valor, R\$ 195,00 correspondiam à parte destinada à AGRP. Já no Vila dos Corais, que no referido mês tinha uma taxa por

imóvel de R\$ 3.000,00, o montante arrecadado pela AGRP correspondia a R\$ 22.500,00, o que resultava num valor mensal de R\$ 172,00 por apartamento.

Conforme os dados exibidos no Relatório de Atividades - Fevereiro de 2014 (AGRP, 2014), naquele mês, a gestão da condominial da AGRP contava com uma arrecadação mensal de quase 166 mil reais, dos quais quase R\$ 135.800,00 equivaliam a contribuições dos associados. O relatório descreve todos os desembolsos do mês, envolvendo custo com pessoal, material de expediente e serviços prestados, sendo que este último item representa cerca de metade do orçamento.

No que se refere às atividades de limpeza urbana, há um rigoroso cumprimento do cronograma da AGRP. Além das tarefas como aparar grama, consertar cercas, podar árvores e fazer a varrição e coleta diária de toda a faixa de praia, há também a coleta dos resíduos domésticos e das obras. O material orgânico é colocado em dois coletores, ficando o serviço de limpeza da Prefeitura responsável por passar três vezes por semana para o seu recolhimento e destino final. O material reciclável é inicialmente colocado na Central de Estocagem Temporária (CET), administrada pela AGRP, onde é feita a separação dos resíduos recicláveis pelos seguintes tipos: papel, papelão, plástico, metal e vidro. A parte desses resíduos que for selecionada é utilizada em oficinas e atividades das ações de responsabilidade social da AGRP, conforme se analisa adiante, enquanto a outra parte é recolhida quinzenalmente pela Cooperativa de Catadores Pró-Recife, que os vende a empresas para o reuso ou reciclagem.

Um dos maiores desafios da perspectiva de desenvolvimento urbano-imobiliário está relacionado com a implantação da infraestrutura. Pelo alto custo de instalação e por não oferecer elevado retorno econômico, esses serviços são desinteressantes para os empreendedores e por tal razão tendem a ficar sob a responsabilidade do poder público ou das respectivas empresas concessionárias. Tal é o que ocorre na Reserva do Paiva. Desse modo, a Companhia Pernambucana de Gás (COPERGÁS) já fez a instalação da tubulação para toda a área da Reserva do Paiva, sendo mais uma parceria dos desenvolvedores com o poder público.

No caso do serviço de água e esgotamento sanitário, a Companhia Pernambucana de Saneamento (COMPESA) está implantando a rede de distribuição e as estações de tratamento de água e dos efluentes, que atenderão a Reserva do Paiva e Itapuama (Foto 15).



Foto 15: Placa informativa sobre a implantação do sistema de abastecimento d'água e de esgotamento sanitário na Reserva do Paiva. Observa-se que o investimento é feito pelo governo estadual com financiamento federal do Banco do Nordeste. Fonte: Adauto Gomes, ago / 2013.

Os demais bairros do entorno sul não serão beneficiados, segundo o argumento técnico de não se situarem geomorfologicamente na mesma bacia de captação. Ante o que foi discutido no capítulo 4 a respeito da ação do Estado no processo de produção capitalista do espaço como fruto da relação de uma condensação de forças (POULANTZAS, 1980), nem é preciso questionar por que o poder público optou pela Reserva do Paiva e não por outros contextos espaciais de maior carência. Assim, com recursos financiados pelo Banco do Nordeste, tal investimento está previsto para ser concluído em 2015. Até lá, o abastecimento de água é garantido temporariamente por poços artesianos.

Isto mostra o quão estratégico é o papel do Estado por meio de suas políticas que possibilitam a implantação dessa infraestrutura e é peça fundamental na valorização do espaço. Em meio ao quadro de carências da RMR, é bastante sintomático que sejam investidos 21,5 milhões de reais num espaço com empreendimento imobiliário com escopo socioespacial nitidamente exclusivista. O conteúdo de classe da ação do Estado não deve ser perdido de vista, afinal de contas,

[...] não se pode menosprezar o papel das políticas públicas no processo de reprodução e consequente valorização do espaço, na medida em que elas orientam, definem e executam obras de infraestrutura, intervindo no 'jogo do mercado' com seus mecanismos de valorização diferenciada do solo urbano (CARLOS, 2001, p. 112).

Esse é um dos papéis proeminentes do Estado, o que o coloca como peça-chave do processo de acumulação. Ademais, outro desafio para a gestão condominial se refere à implantação das infraestruturas de comunicação. Neste caso, também serão as próprias empresas que farão os investimentos, no entanto, considerando a relação custo-benefício, elas só tendem a ampliar a oferta na medida em que houver o aumento da demanda. Na avaliação dos diretores que estão à frente da implantação do CIRS, este ponto exige a negociação amidiada entre a OR e as empresas prestadoras de serviço de internet, TV a cabo, telefonia celular e telemática. De acordo com o Coordenador de Operações da AGRP, parte importante disso já foi alcançada, com a finalização, em março de 2013, da obra de implantação do anel de fibra ótica que abrange toda a área da Reserva do Paiva.

Com uma perspectiva típica de empresariamento urbano, este modelo de governança prima pela transparência no que diz respeito a exibir os resultados, sendo ao mesmo tempo uma forma de estabelecer plena relação de confiança entre a AGRP e os seus associados e ainda se traduz em eficiência e eficácia do ponto de vista da gestão condominial. Enquanto negócio, isto também representa uma estratégia de encorajamento de futuros investidores, mostrando-lhes o alto grau de organização da gestão. Assim, em nome da produção de um espaço ‘asséptico e perfeitamente’ organizado, na Reserva do Paiva, a AGRP faz mais do que o controle urbano-ambiental, ela também estabelece o controle social por meio do monitoramento diário de quem usa a praia ou outros espaços supostamente públicos.

Nesse sentido, a política de segurança da Reserva do Paiva foi concebida pela consultoria Haganá, que tem em sede em São Paulo (SP) e trabalha para grandes empresas de diversos segmentos e, no setor imobiliário, é uma das consultorias referenciadas pelo SECOVI-SP. O primeiro ponto dessa política busca justamente criar condições institucionais favoráveis para o pleno funcionamento desse serviço. Para tal, foi constituído o Comitê de Segurança da Reserva do Paiva, conforme já mencionado. As decisões tomadas por este comitê servem de base para as ações tomadas pela empresa que presta serviço de segurança e, sempre que julgar necessário, a polícia é chamada para atuar.

Há um acompanhamento diário da rotina local e ao final de cada mês são divulgadas todas as ocorrências. Como num esboço de diário policial, os fatos registrados nos relatórios são assim discriminados: abordagens de suspeitos; veículos (acidentes / roubados); manifestações / passeatas / outros; arrombamentos (casa/carro/outro); danificação ao patrimônio; princípios de incêndios; tentativa de furto

/ roubo; tentativa de estupro; roubo (móveis / imóveis / pessoas, outros); solicitação de apoio diverso, dentre outras. Só a título de ilustração, citam-se dez ocorrências no quadro 4, a seguir, as quais à primeira vista parecem banais, sugerem algumas reflexões importantes sobre o exclusivismo e suas implicações socioespaciais.

Quadro 4: Algumas ocorrências e respectivas providências tomadas pela empresa de segurança privada contratada pela AGRP, na Reserva do Paiva

Mês / Ano	Ocorrência	Ação tomada
Dez / 2013	Instalação de barracas e guarda-sóis em áreas privadas do Grupo Cornélio Brennand.	Alinhamento com a Gadelha Segurança para a realização de 02 rondas pela manhã e 02 à tarde, no intuito de prezar pelo ordenamento nas áreas da orla e acesso à praia.
Dez / 2013	Banhistas utilizando espaço entre a linha de defesa e cerca do Vila dos Corais;	Apoio da Gadelha quanto ao ordenamento nas áreas da orla e acesso a praia.
Dez / 2013	Foi registrado um casal que invadiu o Condomínio Morada da Península por meio de sua ponte interna de circulação.	Solicitamos os mesmos se retirassem do local.
Dez / 2013	Foram registrados proprietários com cachorros, bem como com churrasqueiras na orla.	Informamos da lei 2.602 e a proibição de tais práticas na orla.
Jan / 2014	Tenda armada na ilha do Amor, em área próximo ao Mangue.	Entramos em contato com a Guarda Ambiental da PMCSA solicitando apoio no combate à tenda armada na Ilha do Amor.
Jan / 2014	Necessidade de atuação na orla da Reserva do Paiva para desmobilização de churrasqueiras e tenda.	Realização de ronda e atuação conjunta com a equipe do 18º BPM.
Jan / 2014	Foi solicitado o apoio da PM para a desmobilização de barraca localizada na Ilha do Amor.	Os pescadores não desmobilizaram a barraca. Os fiscais da Prefeitura do Cabo foram acionados para nova abordagem.
Fev / 2014	Rua 11 – Carro com som alto.	Realização de ronda e atuação conjunta com a equipe do 18º BPM.
Fev / 2014	Necessidade de atuação na orla da Reserva do Paiva em cumprimento a Lei Municipal 2.602/10.	Atuação conjunta com a equipe da AGRP para ordenamento da orla da Reserva do Paiva.
Mar / 2014	Encontramos alguns desacordos com a lei 2.602-10, como churrasqueiras na orla e animais. Na Rua 27, o Senhor Coronel Barros de Lima informou que iria desarmar sua churrasqueira somente mediante a presença da Polícia Militar e Guarda Municipal.	Informamos que não era permitido, conforme a Lei 2.602 e conseguimos combater alguns casos.

Fonte: Relatórios mensais de atividades da AGRP - Dez / 2013; Jan / 2014; Fev / 2014; Mar / 2014. Disponíveis em: <<http://www.agrp.com.br/informacoes-uteis/downloads/>>. Acesso em: 27/04/2014.

O quadro acima exhibe alguns eventos que são aparentemente banais, mas que têm forte significado do ponto de vista de determinadas práticas socioespaciais que passam a marcar a Praia do Paiva, particularmente da segregação, que desde os longos tempos em que constituía mera fazenda de coqueiros já não parecia ser plenamente um espaço de uso público, pois já era muito vigiada. Atualmente, com a intensificação do monitoramento diário aumenta ainda mais o constrangimento de algum estranho que porventura frequente a praia ou transite pela área interna do loteamento. É intenção dos seus desenvolvedores estabelecer aí um espaço totalmente livre da frequência de pessoas que não pareçam ser ‘familiares’ ao complexo imobiliário.

Nessa prática de monitoramento, subjaz a ideia de um espaço abstrato que tende a tudo homogeneizar, procurando dominar a vida cotidiana por meio da coação e da normatização e impondo limites asfixiantes. Por meio desse controle ostensivo o espaço da Reserva do Paiva se torna exclusivo para os que podem pagar o alto preço de desfrutá-lo como algo extremamente seguro e, portanto, raro. A segregação é um componente da raridade e é incluída no pacote da segurança do empreendimento. Enfim, para se realizar, a segregação não precisa da existência material de muros, ainda que estes contribuam imensamente para tal fenômeno. No contexto das cidades brasileiras, com base em Carlos (2006), a segregação é parte da lógica mercadológica em que a cidade é reproduzida sob os objetivos da realização do processo de valorização. A segregação também

Significa o modo como a propriedade se realiza em nossa sociedade, construindo uma cidade de acessos desiguais aos lugares de realização da vida numa sociedade de classes onde os homens se situam dentro dela e no espaço de forma diferenciada e desigual (CARLOS, 2006, p. 49).

No contexto apontado pela autora, apesar de ser propalado como um ‘bairro planejado’ com amplos espaços abertos e quase sem muros, a segregação aí se faz presente em todo seu esplendor. Como se nota, o poder público é parte necessária para o sucesso do empreendimento, não só para a criação do marco jurídico urbanístico, pelos favorecimentos financeiros, mas, também, no plano da segurança, por ser altamente eficiente no atendimento das solicitações de averiguações *in loco*, deslocando policiais e guardas municipais para diligências.

A existência de leis municipais que restringem o uso da praia acaba na prática servindo de argumento legal para justificar uma espécie de cidade de exceção (VAINER, 2011), só que neste caso em miniatura, como instrumento de reforço da

segregação socioespacial, num espaço concebido para ser exclusivo e, portanto, raro para alguns poucos que têm condições financeiras de pagar o preço da exclusividade.

Por meio de práticas que, sob o manto da preservação ambiental, procuram disfarçar o seu alto grau de exclusivismo, o espaço da praia e de outras áreas *a priori* públicas da Reserva do Paiva se torna privado. Dessa forma, exclusivo e privativo são qualidades que frequentemente se confundem, já que estão imbricadas na criação de raridade urbana como algo socialmente construído.

Como expressão desse quadro de referência, a sinalização presente tanto na faixa da praia quanto no interior do loteamento, mesmo em áreas sem qualquer edificação (Foto 16), deixa claro que há regras e que elas devem ser cumpridas. Na verdade, este espaço já era monitorado desde os velhos tempos em que ele constituía tão somente uma fazenda de cocos. Hoje em dia, há uma sofisticação nos meios como tal fiscalização é feita, já que a AGRP dispõe uma central de monitoramento por câmeras e ainda apela para a figura do poder público municipal ou estadual. Não é preciso dizer que tudo isso funciona no mercado como algo que agrega bastante valor ao espaço e é com base nisso que o capital age.



Foto 16: Placa de advertência no interior do loteamento fazendo referência à Lei nº 2.602/2010 que trata do ordenamento urbano-ambiental na Reserva do Paiva. O coletor de lixo e a cerca também configuram importantes signos deste espaço. Fonte: Adauto Gomes, ago / 2013.

Em tom bastante crítico frente a este caráter da Reserva do Paiva, o arquiteto e urbanista, ex-presidente da URB, afirma com contundência:

Essa questão de se fechar não cabe mais. [...] Então não adianta mais se esconder num condomínio em Aldeia⁹⁰, ou num shopping, ou num prédio com 'minitudo', pois quando você desce e sai do prédio encontra a calçada esburacada, um engarrafamento, um rio fétido, a poluição sonora [...]. Você não consegue mais dizer que está numa reserva. [...] A Reserva do Paiva [...] nega todos os pressupostos da integração urbana. [...]. Quando eu vejo uma iniciativa como o Paiva eu fico meio temeroso. Ela é uma iniciativa social terrível, antieducativa. [...]. Você criar uma estrutura urbana e arquitetônica totalmente segregadora, onde você vê o 'antes' e o 'depois', em que você vem de Jaboatão, Barra de Jangada, atravessa a ponte e entra num paraíso e quando acaba o Paiva você entra no inferno de novo, como é que pode? (Entrevista em 10/09/2013).

O entrevistado critica a visão fragmentada da cidade, em que tanto o poder público quanto os promotores imobiliários não a encaram como um todo, mas apenas uma realidade pontual e fragmentada. Segundo ele, isto tem a ver com a falta de uma decisão política mais efetiva do poder público de pensar as distintas realidades e contextos socioeconômicos que permeiam o tecido urbano como um todo, sobretudo em se tratando de uma área metropolitana como o Recife, marcada por enormes disparidades socioespaciais. Enquanto os projetos urbanísticos forem concebidos apenas para uns, fica difícil falar em avanço. Por mais bem equipados e estruturados que sejam esses empreendimentos de alto padrão, eles se afirmam 'matando' o restante da cidade, reafirmando a lógica de morte sob a égide do capital.

Voltando à cidade de exceção pensada por Vainer (2011), conforma-se, nesse quadro de referência, uma democracia direta do e para o capital. Contudo, é preciso reconhecer que o capital age desta maneira com a plena anuência e participação do poder público e, pior ainda, com o apoio de grande parte da opinião pública, de segmentos importantes da mídia e, sobretudo, daqueles que se tornam seus clientes.

Em certo sentido, ele busca oferecer serviços que são reclamados pela população em geral, inclusive dos estratos de alta renda e que por isto justificaria a quem pode pagá-los ter o 'direito de ser exclusivo'. Assim, tanto mais se imponha

⁹⁰ Aldeia constitui um fragmento espacial da RMR localizado no Município de Camaragibe, a oeste da capital e marcado pela presença de reservas de Mata Atlântica sobre tabuleiros costeiros, numa área relativamente afastada e assim percebida no contexto local como espaço onde se desfrutam de amenidades relacionadas com o verde e o silêncio, em contraposição ao cotidiano urbano caótico do Recife. Desde os anos 1990, esse fragmento espacial passou a ser alvo da implantação de diversos condomínios fechados horizontais voltados, em sua maioria, para estratos sociais de alta renda. Daí que o entrevistado aponta essa localidade como uma das opções dos ricos na tentativa de escaparem dos diversos problemas urbanos do Recife e sua área metropolitana.

como um espaço asséptico, higienizado socialmente e possuidor de serviços altamente qualificados, tanto mais raro o é no contexto de um espaço metropolitano altamente problemático como o Recife. Só que essa raridade, marcada pelo excepcionalismo e pelo exclusivismo, é extremamente perversa porque teima em ampliar a desigualdade segundo a tal lógica de morte.

Dessa forma, diante do exposto nesta subseção, seja no controle urbano, seja na gestão da segurança, há visivelmente uma gestão delegada pelo poder público ao ente privado e nisto ocorre um processo de fragmentação da gestão pública. O Estado vai só até onde ele é conveniente e necessário para atender os interesses privados. Por sua vez, os agentes privados assumem certas responsabilidades que tradicionalmente são públicas, como forma de garantir celeridade e eficiência e assim alcançar os resultados que eles esperam no prazo estabelecido. Como um mecanismo para justificar ideologicamente a omissão do poder público e o consequente favorecimento do capital, tudo isso encontra respaldo no discurso da eficiência, segundo o qual só a iniciativa privada seria sua portadora. É com esse discurso que a cidade se torna cada vez mais a serviço dos interesses do capital.

7.3 Articulações e contradições da atuação da AGRP com as populações do entorno

Um item importante da governança urbana da Reserva do Paiva são algumas articulações feitas por meio da AGRP e seus parceiros com a população do entorno sul, nos quatro bairros já citados, tendo em vista ações de responsabilidade social. As ações envolvem líderes comunitários, barraqueiros, pescadores, donos de pequenos estabelecimentos de comércio e de pousadas e alguns moradores que desejam melhorias na infraestrutura e nos serviços públicos muito precários nesses bairros. Este seria, por assim dizer, o lado social da governança implantada na Reserva do Paiva e a despeito das suas fragilidades, é, até o presente momento, o principal exemplo de iniciativa de responsabilidade social liderada por algum empreendimento imobiliário na RMR e isto bem ou mal o coloca como algo diferenciado no contexto local.

Além disso, se, como já explicitado, os dois grupos terrenistas têm participação ativa nas decisões sobre cada etapa a ser lançada no megaprojeto, o mesmo não se pode dizer em relação à sua participação nestas articulações, que até o momento praticamente só envolvem a OR na condição de *master developer*. Isto ajuda a revelar

o lado míope desses ilustres representantes da elite pernambucana, identificados por muitos moradores das áreas vizinhas à Praia do Paiva por sua histórica prática de distanciamento e que, neste sentido e ao menos simbolicamente, ainda se mantêm ‘de porteira fechada’ para essa população. Há tentativas de trazer os dois grupos terrenistas para essas articulações, mas até o momento isto não ocorreu, já que é a OR a timoneira da Reserva do Paiva.

Uma primeira questão de fundo a se destacar é que as articulações que estão sendo feitas nos bairros vizinhos à Reserva do Paiva não decorrem de uma mera sensibilização dos agentes capitalistas em face das precárias condições de vida nesses espaços, senão uma exigência da própria natureza do negócio, que depende sobremaneira das boas externalidades de vizinhança para potencializar a crescente valorização imobiliária ao longo do tempo. Por mais que na sua concepção urbanística a Reserva do Paiva dê as costas para os vizinhos pobres, é preciso, por outro lado, estabelecer uma relação mínima de confiança com eles, sob o risco de se provocar uma convivência muito instável e desinteressante para este CIRS.

Isto, aliás, é reconhecido pelos próprios moradores do entorno, como se nota nas seguintes palavras de um morador que reside em Itapuama há cerca de 20 anos e que enxerga com muita veemência a contradição entre essas duas realidades urbanas. Dessa forma, quando questionado por que a AGRP está promovendo ações nos bairros vizinhos, ele assim respondeu:

Por que senão vai ter os milionários lá e aqui os ladrões, tem que... Vai ficar essa disputa, ou investe na educação, na melhoria das pessoas ou então vai ter os ricos e os ladrões. Porque vai vir pessoas, não só daqui como mais vão chegar. Sabendo que têm milionários ali, um lugar pobre onde podem se aglomerar, por que não? Aqui, colocou um litro de cachaça já é amigo das pessoas. (Entrevista em 25/08/2013).

Com tamanha lucidez e franqueza, o morador demonstra total discernimento de que a OR não age no entorno da Reserva do Paiva de forma gratuita. Por ser um empreendimento de cerca de três décadas, é preciso considerar que deverá ter o processo de valorização que ocorrer ao longo de todo esse período e não apenas nesta fase inicial. Como já frisado, certas ações sociais são necessárias para a perenidade do negócio. Se como afirma Santos (1997a; 1997b), é por meio do espaço que o tempo se empiriciza, torna-se proeminente planejar o espaço de acordo com o recorte temporal para que seja compatível com o processo que nele se desenrola.

Uma segunda questão de fundo que se coloca é o aproveitamento dessas articulações com as populações dos vizinhos bairros pobres como parte do marketing da Reserva do Paiva. Como nada é gratuito no mundo dos negócios, os investimentos desembolsados pela OR retornam para ela e outros investidores como forma de valorização dos empreendimentos deste complexo. A cada momento, tem havido uma valorização crescente do solo urbano nesta área e a expectativa dos promotores imobiliários é que ela aumente ainda mais na medida em que o CIRS se consolide como nova centralidade urbana. Isto em algum grau dependerá também das externalidades do seu entorno.

Do ponto de vista da OR, em se tratando de uma corporação que pertence a um dos maiores conglomerados brasileiros e com forte atuação internacional, essas articulações significam, também, a incorporação de novas estratégias do marketing corporativo, não raro envolvendo ações de responsabilidade social. Hoje em dia, as corporações que se sobressaem no mercado são aquelas que procuram enxergar o contexto socioespacial em que estão inseridas, nem que para isto precisem investir em algumas melhorias pontuais ou em projetos sociais nessas áreas carentes. Inclusive, isto é muito claro para a consultora do IADH que presta serviço à AGRP e promove ações com as populações do entorno sul da Reserva do Paiva, senão leiam-se suas palavras a seguir:

Então a competitividade de hoje também depende do território onde ela está. Essa visão que existe hoje na Europa, não [é dominante] aqui ainda. Aqui a competitividade ainda é por mão de obra mais barata, competitividade que a gente chama por um grau inferior, não por um grau superior. Pelo grau superior, é você competir pela qualidade do capital humano, pela inovação, pela qualidade do território e aqui ainda não é assim. Aqui o pessoal ainda tá na visão antiga (Consultora e membro do Conselho Gestor do IADH. Entrevista em 08/08/2013).

Logo, adotando uma postura voltada para essa nova perspectiva do mundo dos negócios, a OR busca criar condições para que em longo prazo não tenha prejuízo nos investimentos que está fazendo neste megaprojeto da Praia do Paiva, não obstante, quando foi analisado o zoneamento do uso do solo, chamou-se a atenção para os equívocos do plano urbanístico, que é homogeneizante e exclusivista sob o aspecto socioeconômico e em certo sentido, urbanisticamente, dá as costas para os seus vizinhos pobres. Por isto, em muitos contextos, como o espaço não está desvincilhado da sociedade que o produz, ele ajuda bastante a entender as intencionalidades dos agentes, mesmo que não explicitadas nos seus discursos.

Ademais, considera-se ainda uma terceira questão de fundo ensejada por essas articulações, que é a busca de criação de novos arranjos institucionais. Ou seja, há a intencionalidade da OR em procurar estabelecer, na medida do possível, certas condições institucionais e políticas que possibilitem criar uma boa imagem da Reserva do Paiva junto aos vizinhos pobres e ao poder público, que como tem sido mostrado é parceiro na viabilização do negócio.

Na avaliação de um analista do uso do solo da Prefeitura Municipal do Cabo, com essas ações de responsabilidade social, amplia-se o horizonte de um novo arranjo institucional junto aos vizinhos, pois “[...] talvez eles esperem um pacto social positivo no próprio loteamento, já que eles não podem impedir o tráfego na orla, dessa população, [...] então seria bom ter um melhoramento nesse nível educacional” (Entrevista em 10/05/2013). Ou seja, não haveria grande margem de manobra para uma convivência relativamente tranquila sem esse tipo de articulação.

Para Harvey (2011), os novos arranjos institucionais são criados com vistas a salvaguardar o contexto social e político da governança urbana por meio da criação de associações comunitárias, associações de amigos do bairro, além do envolvimento de entidades públicas e privadas, com o propósito de favorecer as mudanças desejadas por quem lidera a coalizão.

Portanto, essas três questões de fundo ajudam a compreender com um olhar crítico as ações e iniciativas que estão sendo coordenadas pela AGRP e desenvolvidas por seus parceiros. Como destacado logo em seguida, não se trata de quaisquer parceiros, mas de entidades bastante qualificadas e com larga experiência, pois isso é condição para que também essa face do empreendimento seja encarada como algo raro no contexto das iniciativas do setor imobiliário local. Dessa forma, as articulações de alguma maneira se coadunam com uma ou mais dessas questões de fundo apontadas acima.

Também se deve prestar atenção para o papel proeminente do IADH, que é uma Organização da Sociedade Civil de Interesse Público (OSCIP), que está à frente das ações de articulação da AGRP com as comunidades do entorno sul da Reserva do Paiva. O conteúdo do portal do IADH, na internet, informa que ele trabalha com uma metodologia de trabalho social denominada Gestão Participativa para o Desenvolvimento Local (GESPAR), que contempla valores, estratégias, conteúdos e ferramentas para a implantação de ações que tenham como finalidade o desenvolvimento local sustentável. Além disso, esta organização é integrada por “[...] profissionais especializados em áreas multidisciplinares, com ampla experiência

prática em trabalhos de campo, em programas e projetos nacionais e internacionais, sob a abordagem do desenvolvimento local endógeno” (IADH, s/d).

Esta OSCIP também informa, em seu portfólio, que desde sua criação, em 2003, tem participado de projetos nacionais e internacionais, com instituições como a Organização das Nações Unidas para Alimentação e Agricultura (FAO), o Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD), o Governo do Estado de Santa Catarina, os ministérios da Pesca e Aquicultura, do Desenvolvimento Agrário e do Turismo, o SEBRAE nacional, dentre outras importantes parcerias. O IADH tem atualmente projetos nas áreas de responsabilidade social e de investimento social⁹¹, em parceria com outras grandes empresas, como a Wal-Mart, a Alcoa e a Petroquímica Suape. Dessa forma, fica claro que AGRP buscou um parceiro bastante qualificado para fazer sua articulação com as comunidades do entorno sul, o que corrobora com as três questões de fundo mencionadas acima.

Assim, quando questionada sobre qual o propósito do IADH com tais ações no entorno da Reserva do Paiva, a consultora entrevistada, que é membro titular do Conselho Gestor desta OSCIP e um de seus fundadores, assim respondeu:

Faz dez anos que criamos o IADH, cuja missão é desenvolver capacidades de pessoas e organizações em processos estratégicos de desenvolvimento local sustentável. Ou seja, nosso papel é formar gente, formar capital humano, com essa visão do novo paradigma, de novos valores. O nome 'humano', no Instituto, não é qualquer coisa, é nossa crença que o desenvolvimento é apenas um caminho para o desenvolvimento das pessoas, mas o desenvolvimento não é um fim em si mesmo, não é teleológico. [...] porque como foi trabalhado nesses territórios, o capital humano, o capital social, a autoestima, o sentido de pertença, a visão de futuro pactuada, então, quando você trabalha as pessoas e as pessoas acreditam nelas mesmas e elas começam a sonhar de poder fazer algum processo de transformação, de poder ser sujeito, de poder ser protagonista, isso sempre vai ficar. [...]. Jamais isso vai se acabar, mesmo que aquele projeto enquanto projeto não tenha continuidade, mas essas pessoas vão fazer a diferença onde estiverem, se elas forem trabalhar num outro projeto ou na universidade ou numa ONG, ou até no setor público. Estas pessoas que passaram por uma vivência, por esse processo de transformação pessoal, elas sempre vão fazer a diferença [...]. (Entrevista em 08/08/2013).

⁹¹ A responsabilidade social envolve ações que uma empresa faz para compensar certos impactos nos espaços onde atua ou no seu entorno imediato. Outra forma de inserção das empresas é por meio de ações de investimento social, com a destinação voluntária de recursos para desenvolvimento de projetos na área cultural, da economia criativa, de meio ambiente, dentre outras, em espaços onde ela não está instalada e assim não gera qualquer externalidade. Em ambos os casos, trata-se de excelentes estratégias de marketing social que agregam valor à marca.

Esta é a visão de mundo do IADH e que, portanto, norteia as ações por ele desenvolvidas. Embora trabalhe com o coletivo e para o coletivo, seu foco de atuação é a pessoa, a partir de contextos subjetivos que envolvem as capacidades individuais de liderança e participação e conquista de oportunidades e desenvolvimento pessoal. Isso significa que não encara os contextos sociais na perspectiva marxista da luta de classes, tampouco descarta a possibilidade de atuar junto a grandes empresas e ser financiado por elas, desenvolvendo ações de responsabilidade e/ou de investimento social. Sem se ater a tal opção política e filosófica desta organização, apenas se ressalta que esse é um foco muito adotado no mundo empresarial e que é cada vez mais recorrente nas metodologias de trabalho de algumas organizações sociais que buscam a superação das inúmeras contradições sociais, econômicas e políticas, pelo viés do desenvolvimento humano.

Nesse quadro de referência, não apenas as ditas preocupações sociais passam a figurar nas ações e discursos dos agentes do capital, como, também, as frequentes referências à noção de sustentabilidade. Além disso, a natureza é reinventada como meio ambiente e o capital, seja ele natural ou cultural, passa a ser encarado pelo discurso da sustentabilidade (ESCOBAR, 1996). Da mesma forma que as florestas tropicais, com enorme biodiversidade, configuram capital natural, a cultura das populações nativas e de comunidades isoladas passa a ser vista como capital humano. Logo, fazer apologia à sustentabilidade significa ir além da natureza em si, ou seja, considera a dimensão natural sem perder de vista outras dimensões, como a social, a econômica e a cultural.

Portanto, é justamente em cima disto que o termo sustentabilidade foi de vez incorporado pelo capital, o qual, sempre que pode, procura tirar algum proveito, tal como se nota no uso desta palavra pela própria OR para designar tanto a Diretoria quanto a Gestão do Destino e *Sustentabilidade*, estabelecendo até certa confusão com uso de quase a mesma denominação para designar departamentos complementares.

Ante o exposto até aqui, não é casual que a OR, por meio da AGRP, tenha promovido esta parceria com o IADH. Porém, as articulações não se restringem a esta OSCIP, já que há a participação de outras consultorias e até mesmo o poder público, mas sempre tendo o IADH como o principal articulador. Em entrevista, a presidente da Associação dos Moradores de Gaibu, conforme suas próprias palavras, afirma que “Está ainda muito no início, mas só os cursos que a gente tá tendo, as formações, isso aí vai contribuir muito” (Em 21/08/2013). Portanto, estrategicamente, a AGRP mobiliza

distintos agentes sociais locais para participarem dessas ações e espera que eles se tornem agentes multiplicadores.

A propósito disto, o quadro 5, a seguir, exhibe as principais ações de responsabilidade social da AGRP, com vistas a uma compreensão mais amidiada sobre elas e os respectivos parceiros envolvidos. Vale ainda ressaltar que, até o momento, os custos com essas iniciativas ficam a cargo da AGRP e por vezes de algum parceiro, como no caso da reforma da escola Maria Madalena Tabosa, que foi custeada pela Rota dos Coqueiros. Até o presente, não há o envolvimento direto dos Brennand nessas articulações.

Quadro 5: Principais ações de responsabilidade social e ambiental coordenadas pela AGRP

Ação desenvolvida	Finalidade	Parceiro(s) envolvido(s)
Programa de Apoio ao Desenvolvimento Local da Reserva do Paiva (PADL)	Promover condições para o desenvolvimento local da Reserva do Paiva e comunidades do entorno.	IADH
Agenda 21 Local Reserva do Paiva	Construir a Agenda 21 Local da Reserva do Paiva e comunidades vizinhas. É parte essencial do PADL.	IADH
Ponte para a Educação	Melhorar as instalações da Escola Municipal Maria Madalena Tabosa, no bairro de Itapuama.	Concessionária Rota dos Coqueiros
Amigo da Praia	Promover a educação ambiental junto a moradores, turistas, pescadores, banhistas e usuários da Praia do Paiva.	AGRP
Papéis da Vida	Capacitar artesãos das comunidades do entorno para transformar resíduos da construção civil em arte.	Rede Sustentável Consultoria Ltda. e SEBRAE Mata Sul
Costurando Vidas	Capacitar artesãos das comunidades do entorno para transformar fardamentos usados pelos operários das obras da Reserva do Paiva em produtos artesanais.	Rede Sustentável Consultoria Ltda. e SEBRAE Mata Sul
Centro de Capacitação Profissional de Itapuama	Oferecer instalações físicas para a promoção de cursos de capacitação profissional para a população das praias do Cabo de Santo Agostinho.	SENAC e AGRP
Saber Empreender;	Capacitar moradores do entorno da Reserva do Paiva para o mundo do trabalho.	SEBRAE Mata Sul
Qualidade no Atendimento ao Cliente;		
Empreendedorismo Cultural.		
Iconografia do Cabo de Santo Agostinho	Identificar os principais ícones da cultura e da identidade do Cabo de Santo Agostinho ao longo da sua história.	SEBRAE, OR e Prefeitura Municipal do Cabo de Santo Agostinho

Fonte: Elaboração própria a partir de material coletado junto à AGRP.

O PADL da Reserva do Paiva está previsto para durar cinco anos e teve início em julho de 2012. Segundo a consultora citada, neste primeiro momento as ações se voltam muito mais para trabalhar o empoderamento das pessoas para que elas passem a elaborar seus próprios projetos com vistas à melhoria das suas comunidades, numa relação muito mais de autonomia do que de tutela frente ao poder público. O portal do IADH, na internet, informa que ao longo da implantação deste programa, três são os principais eixos de atuação: a) desenvolvimento ambiental, formação de agentes e constituição da Agenda 21 Local; b) incubação de projetos a partir do foco empreendedorismo social e de negócios; e c) desenvolvimento da economia criativa (IADH, 2013).

Os articuladores do IADH entendem que as ações de PADL só surtem efeito ao longo de pelo menos quatro a cinco anos e precisam começar com um número relativamente restrito de participantes, que depois podem se tornar agentes multiplicadores. Por esta razão, atualmente há pouco mais de vinte pessoas envolvidas, as quais instituíram o Comitê Comunitário das Praias do Cabo, cujas ações estão balizadas no *slogan* 'Cabo de força'. Segundo os seus integrantes, esta expressão ilustra muito bem os propósitos do comitê e contém forte significado político e social. Dessa maneira, o comitê passa a ser o principal canal de articulação com o poder público, as empresas e com a Reserva do Paiva.

Assim, como parte deste programa, as ações do IADH junto ao comitê estão distribuídas em três frentes: economia criativa; meio ambiente; e aprendizagem social. Há ainda um quarto componente que é a incubadora de projetos. Logo, à medida que o comitê identifica os pontos frágeis, procura elaborar projetos e a incubadora dá o devido suporte. Segundo também informou a consultora, tomando por base o tema principal, que é o desenvolvimento humano, as ações e iniciativas trabalhadas pelo IADH assumem vertentes muito diversas, tais como: associativismo, liderança, empreendedorismo, economia criativa, gestão de conflitos, desenvolvimento local, desenvolvimento comunitário, meio ambiente e Física Quântica.

Por meio da metodologia GESPAR, são realizadas sessões semanais na Escola Municipal Maria Madalena Tabosa, localizada em Itapuama, para a realização de palestras, oficinas de projetos, encontro com gestores públicos, dentre outros eventos. Há ainda encontros em outros espaços, conforme a necessidade e os objetivos em pauta.

Desde já, adverte-se que pesam algumas críticas sobre iniciativas como esta, ante o contexto muitas vezes de mera aceitação do sociometabolismo do capital e, ao

invés de combatê-lo, coloca-se a seu serviço para legitimá-lo. Ademais, com uma postura crítica, Brandão (2007) afirma ser positivo que no contexto atual haja recorrência a novos arranjos institucionais para buscar soluções para os problemas locais e ressalta que não é suficiente para superar as contradições geradas pela acumulação capitalista dada sua perspectiva essencialmente localista, a qual muitas vezes perde de vista as distintas escalas em jogo no processo de desenvolvimento. No que concerne ao PADL da Reserva do Paiva, por exemplo, em certo sentido, há o dimensionamento dos problemas locais, mas frente ao outro ponto da crítica, o mesmo não se possa afirmar.

O segundo item do quadro se refere à construção da Agenda 21 Local da Reserva do Paiva (Fig. 15), que na visão da AGRP e do IADH, compreende as ações que integram o referido PADL. No seu livreto, a agenda é esboçada a partir das premissas do desenvolvimento sustentável, sempre fazendo menção aos possíveis benefícios mútuos trazidos por este megaprojeto para as comunidades vizinhas. Dentre os princípios da agenda, são mencionados: a sua construção de forma coletiva; a preocupação com o uso racional e a preservação dos ativos ambientais locais; ampliação dos laços de cidadania e de solidariedade e, por fim, indica propostas para solucionar os problemas identificados no diagnóstico ambiental, estabelecendo responsabilidades do coletivo e de entidades e prevê o seu acompanhamento.



Figura 15: Conjunto de imagens da contracapa, capa e conteúdo interno da cartilha da Agenda 21 Local da Reserva do Paiva. Fonte: Elaboração própria a partir de material gentilmente cedido pela AGRP.

A construção deste documento se deu em seis etapas, sendo elas: a) levantamento de informações; b) identificação das lideranças locais; c) mobilização e sensibilização dos multiplicadores ambientais; d) diagnóstico rápido participativo; e) construção da visão de futuro; e f) validação dos resultados. Nesse percurso, houve o envolvimento de representantes das populações das comunidades locais, justamente com o intuito de lhe dar legitimidade e estabelecer algum arranjo institucional entre a Reserva do Paiva e as comunidades envolvidas.

É visível, no entanto, a ausência de participação efetiva dos agentes ‘internos’ da Reserva do Paiva nesse processo de elaboração. Não obstante o título do documento utilize letras em menor destaque que fazem menção às comunidades vizinhas, de forma prática, o que se verifica é que não tem havido a integração ou coalizão dos desenvolvedores e moradores que compõem este megaprojeto na construção da Agenda 21 Local, exceto por meio da representação formal da AGRP. Não há qualquer interlocução nesse processo dos moradores ou proprietários de casas do Condomínio Morada da Península, tampouco do Vila dos Corais ou dos

antigos moradores da primeira fase do loteamento. Também parece não ter havido qualquer participação efetiva dos empreendedores e parceiros.

Se para a construção desta agenda não há mobilização dos moradores que constituem sócios terceiros, há menos ainda com os posseiros dos Brennand, remanescentes da Propriedade Paiva, atualmente espaço da Reserva do Paiva. Aliás, sobre estes moradores parece haver mesmo uma intencionalidade de apagamento de sua história com a destruição do seu espaço vivido, já que estão sendo retirados para a implantação do complexo imobiliário. A propósito, segundo Castellan et al. (2013), esse processo começou desde as primeiras retiradas desses moradores nos fins da década de 1970 e início dos anos 1980. Porém, hoje em dia, algumas casas foram demolidas para a implantação da Via Parque e as que restam terão o mesmo fim à medida que sejam lançadas novas etapas do megaprojeto (Foto 17).



Foto 17: Casa de morador posseiro da Propriedade Paiva, às margens da Via Parque e da Reserva de Camaçari. Fonte: Adauto Gomes, ago / 2013.

Numa postura de silêncio, talvez por medo, alguns se recusem a falar ou falem apenas por meias palavras sobre tal situação. Nesse sentido, um desses posseiros assim falou:

Eu fui o primeiro a cair fora. A rodagem pegou minha casa, mandaram eu vim embora... vim embora [...]. Eu não sei se eles queriam ficar. Só sei que eles [os Brennand] retiraram uns três ou quatro lá para Enseada [dos Corais] (pausa)... indenizou. (Ex-posseiro da Propriedade Paiva. Entrevista em 25/08/2013).

Indagando outra pessoa que também foi retirada dessa propriedade, questionou-se sobre o que achava da implantação da Reserva do Paiva e como encarava a nova realidade, logo ressaltou sua situação de estranhamento. “Pra eles é melhor né. Pra gente foi pior, que teve que sair. Pra acostumar é difícil, pois nunca teve essas coisas, né. E a gente acha estranho, sei lá, estranho. Todo mundo estranha, minha família e outras pessoas também estranham.” (Ex-posseira da Propriedade Paiva. Entrevista em 25/08/2013). Pelo discurso, é possível notar o grau de simplicidade desses antigos moradores e se é difícil para eles falarem sobre isto, quão mais ainda o é enfrentar a nova realidade.

Esta é sem dúvida uma das maiores contradições do PADL da Reserva do Paiva. Não há qualquer alusão à situação desses moradores e, desse modo, esquece que o lugar é uma das dimensões da produção do espaço vivido e a desterritorialização dessas pessoas parece não ser parte da atenção do dito programa. Como esta retirada dos antigos posseiros é da responsabilidade dos Brennand e, como já foi dito, estes praticamente não se envolvem com as articulações da AGRP com as populações do entorno, há certo acordo tácito por parte da OR de que estes moradores não devem ser mobilizados neste processo. Isso mostra as fragilidades de construção da Agenda 21 Local, que não vai a questões de fundo do desenvolvimento local, pois mexer em tal desterritorialização acabaria resvalando em questões maiores que não interessam aos desenvolvedores. Fica difícil pensar na possibilidade de construção de um desenvolvimento autônomo quando parte importante da população não é ouvida nem envolvida no processo.

Enquanto construção discursiva, a sustentabilidade é algo bastante evidente na Reserva do Paiva, porém enquanto prática é algo que certamente precisará de muito avanço. Fica assim a impressão de que para os desenvolvedores, num processo como este, os problemas socioambientais existem e existirão apenas do lado de fora e por isso não haveria a necessidade de participação dos novos moradores da Reserva do Paiva (se é que eles se dispõem).

Outra iniciativa da governança da AGRP junto às comunidades vizinhas e que está exibida no quadro 5, refere-se à ação intitulada *Ponte para a educação*, sob a responsabilidade da Rota dos Coqueiros. Por meio desta ação, a concessionária

adotou a Escola Municipal Maria Madalena Tabosa, fez melhorias na infraestrutura e tem incentivado a realização de algumas atividades didáticas. O uso do termo 'ponte', neste caso, não é mera coincidência, pois isto é parte da construção discursiva do marketing do empreendimento de procurar mostrar as ações de responsabilidade social de seus empreendimentos em prol das comunidades vizinhas.

O projeto *Amigo da Praia*, por sua vez, faz parte das estratégias de educação ambiental como meio de informar as pessoas a respeito da existência e do conteúdo das leis nº 2.602/10 e 2.603/10, já referidas, que tratam do uso dos espaços públicos e dos resíduos sólidos na Reserva do Paiva. Pois bem, esta ação trabalha no campo da sensibilização para que este espaço seja mantido limpo e ordenado, segundo os preceitos preconizados para o empreendimento. Este tipo de iniciativa também busca estabelecer arranjos institucionais em prol de uma boa relação de vizinhança dos moradores das áreas do entorno em relação ao megaprojeto.

Por sua vez, na área de capacitação profissional, merecem destaque as ações denominadas *Papéis da Vida* e *Costurando Vidas*, ambas desenvolvidas pela Rede Sustentável Consultoria Ltda. e pelo SEBRAE Mata Sul. Tais ações se voltam para a reciclagem de parte dos resíduos gerados na Reserva do Paiva. Diariamente, a equipe da Proative, empresa de conservação e limpeza que atua no recolhimento de resíduos, manutenção das áreas públicas, corte da grama, varrição diária da praia e manutenção das cercas, passa nas residências dos associados da AGRP e recolhe os resíduos. Parte deles é aproveitada nesses projetos.

É neste momento que entra em ação o projeto *Papéis da Vida*, iniciado em 2008, capacita artesãos com uso de resíduos das obras para a confecção de produtos artesanais, que depois são comercializados em feiras no Recife e em outras cidades. Este programa recebeu o Prêmio Master Imobiliário 2012, concedido pelo SECOVI-SP e a FIABCI – Brasil, na categoria *Profissionais – Responsabilidade Social*, e ficou em segundo lugar na categoria *Desenvolvimento Socioambiental*, do Prêmio SESI Qualidade no Trabalho. Este tipo de ação serve de vitrine, ou seja, como parte do marketing, para que a Reserva do Paiva seja visualizada pela sociedade como um empreendimento sustentável.

Conforme entrevista concedida por um artesão participante deste projeto e que é morador de Itapuama, o efeito desta ação parece ter dado frutos positivos. Diz ele:

Eu moro aqui há mais de vinte anos, sou artesão, sempre moro aqui e em Recife porque minha feira é lá em Recife, onde eu vendo meus produtos. No caso lá, eu vendo cangas e tricô feito à máquina. Aqui junto com o [projeto] Papéis da Vida, através da Odebrecht, vendo trabalhos com fibra do coqueiro e outros trabalhos de reciclagem, papelão, que já vende para os empreendimentos. (Artesão e membro do Comitê das Praias do Cabo. Entrevista em 25/08/2013).

No caso do *Costurando Vidas*, é aproveitado o material descartado de fardamento usado pelos trabalhadores das obras da Reserva do Paiva e que esteja em condições de ser transformado em chapéus australianos, *nécessaires*, bolsas e outros artefatos, que igualmente são vendidos em feiras e exposições. Enquanto a Rede Sustentável Consultoria oferece capacitação na produção artesanal, o SEBRAE apoia as iniciativas de empreendedorismo e faz a articulação com os organizadores das feiras e exposições.

Nessa mesma linha de capacitação profissional, o SENAC, em parceria com a AGRP, construiu o Centro de Capacitação Profissional de Itapuama como forma de oferecer cursos para as populações desses bairros vizinhos da Reserva do Paiva, juntamente com outras entidades profissionalizantes. Conforme afirmou o Gestor do Destino e Sustentabilidade, há o interesse de que a Reserva do Paiva ofereça empregos a uma parte da população do seu entorno. Isto, sem dúvida, está no campo da busca de criação de novos arranjos institucionais, nos termos discutidos acima.

Também como expressão desses novos arranjos, a AGRP atuou na elaboração do documento *Iconografia do Cabo de Santo Agostinho* (AGRP, 2012) (Fig. 16). Ele foi organizado pelo SEBRAE e pela OR, em parceria com a Prefeitura Municipal. Sob uma construção discursiva que apregoa a valorização da identidade local, moradores foram mobilizados para identificar os possíveis ícones da história e da cultura local.

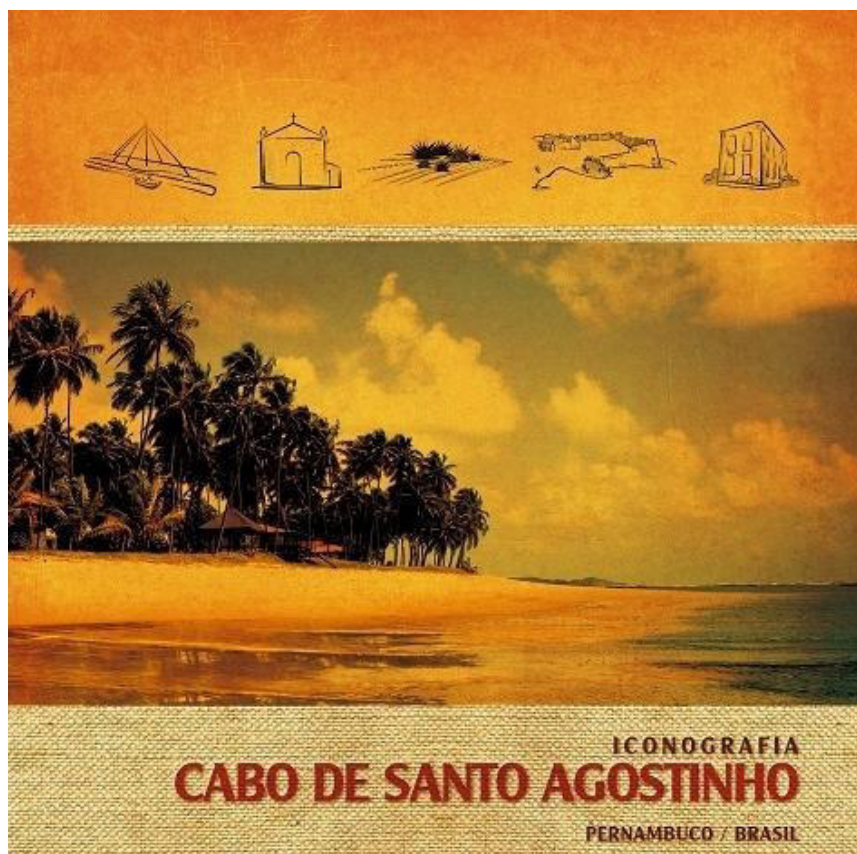


Figura 16: Capa da Iconografia do Cabo de Santo Agostinho. Disponível em: <<http://www.leijaja.com/cultura/2013/cabo-ganha-catalogo-iconografico-nesta-terca-07/>>. Acesso em: 30/04/2014.

Segundo o Gestor do Destino e Sustentabilidade, “Esse projeto foi o primeiro passo de resgate (para) materializar ícones que são símbolos turísticos, símbolos da história do Cabo de Santo Agostinho” (Entrevista em 15/08/2013). Ele ainda acrescenta que “Essa identidade vai ser explorada em produtos e serviços. O ícone não vai ficar só lá como foto e desenho, mas ele vai ser explorado em produtos e serviços que a gente está desenvolvendo” (Idem). Ou seja, os ícones são pensados como espécies de logomarcas e como atributos de valor para o empreendimento.

Numa visão até certo ponto romântica do processo histórico, mas em nenhum momento ingênua, é no mínimo curioso observar que a maior parte dos ícones identificados esteja relacionada com a Reserva do Paiva, inclusive a recém-inaugurada ponte do complexo da Via Parque que, como sugere o documento, já estaria incorporada à memória e à história local, tanto quanto as edificações e ruínas do sítio histórico do Parque Metropolitano Armando de Holanda Cavalcanti, a Estrada de Ferro que liga Recife ao Cabo e os seus canaviais e antigos engenhos, muitos destes simplesmente ausentes na iconografia.

Contudo, a despeito de sua importância na formação histórico-social local, na iconografia, há o apagamento quase total do universo rural do município, historicamente associado à presença de dezenas de engenhos de açúcar e, exceto o Massangana⁹², nenhum outro consta neste suposto itinerário lírico e sentimental do Cabo. Nesse contexto de tamanha superficialidade, na mesma iconografia, o nome Reserva do Paiva substitui a toponímia Praia do Paiva e em relação a ela são evocados a Ponte do Paiva, os coqueirais, os corais, o maceió, a própria Associação Geral e a árvore cajueiro, num claro esforço de construção de uma identidade local que este empreendimento não tem e, pior ainda, força um lastro histórico que está muito longe de possuí-lo.

Outro elemento que também não consta na iconografia é a Festa da Lavadeira. Trata-se de uma festa popular, de cunho profano e religioso de matriz africana que ocorria desde 1987 na área central da Praia do Paiva. Entretanto, a partir da implantação do megaprojeto este evento passou a sofrer severas restrições. O principal obstáculo foi a aprovação das leis municipais 2.602/10 e 2.603/10, que impõem severas restrições ao uso do espaço da ZETLM-RP para atividades como comércio ambulante e festas na faixa da praia e nas áreas públicas e institucionais da Reserva do Paiva. A este respeito, o Art. 19 da primeira lei é muito explícito sobre as festas religiosas e eventos festivos, afinal eles não combinam com este novo espaço asséptico e homogeneizante que está sendo produzido⁹³.

Porém, com foco diretamente para este evento, a aprovação da Lei Municipal nº 2062/10 impõe restrição ao número de pessoas em eventos dessa natureza, o que na prática serviu como mais um instrumento para a retirada da festa desse local. Neste caso, a questão ambiental foi usada como argumento para tentar justificar tal fim dos desenvolvedores da Reserva do Paiva. É no mínimo curioso que o mesmo poder público municipal que aprovou leis que restringem esse evento, em 2002, aprovara uma lei que regulamentava as festas municipais, dando especial ênfase à

⁹² Justamente o mais famoso, pois foi lá onde nasceu Joaquim Nabuco, sendo tombado pela FUNDARPE, forma o Parque Nacional da Abolição, que reúne em dez hectares o conjunto arquitetônico formado pela Casa Grande, a Senzala e a Capela de São Mateus.

⁹³ “Art. 19: A realização de quaisquer eventos festivos, religiosos ou de qualquer outra natureza na orla, áreas verdes e áreas institucionais ficará condicionada à prévia autorização da Prefeitura Municipal e dos órgãos de controle urbano, de trânsito e ambiental municipais, devendo ser requerida no prazo de até 30 (trinta) dias anteriormente à data da realização do evento.”

Festa da Lavadeira, que naquele momento era apresentada ou defendida como de grande importância para a cultura local⁹⁴.

Diante destas restrições e por meio de uma negociação com os próprios desenvolvedores, a organização do evento acabou aceitando a sua transferência para o Recife. Os termos da negociação são bem reveladores do lado arcaico da sociedade brasileira, mesmo quando se trata de um empreendimento que se posiciona como *mainstream* no contexto local. Senão leia-se o depoimento abaixo:

A gente negociou com o grupo do empreendimento que se eles ocupassem a mídia na transição de local da festa, a gente fazia esta transição. Então a parte deles foi toda a divulgação em mídia: jornal, rádio, televisão, blog, e principalmente com o sistema Jornal do Commercio, a mudança de local da festa, pra que a gente pudesse vir pra Recife e as pessoas saberem para onde a festa estava acontecendo. Então este foi o acordo que a gente fez. [...] quando a gente vai pedir apoio ao Estado não existe mais uma sinalização do empreendimento, dos empreendedores do grupo Brennand, de botar o dedo e dizer: a gente não quer isso! Essa influência existe e a gente sabe que ela existe, porque ela existe em qualquer situação. (Organizador da Festa da Lavadeira. Em 09/07/2014).

Desse modo, os organizadores e realizadores da Festa da Lavadeira cederam às pressões dos desenvolvedores da Reserva do Paiva e da própria Prefeitura Municipal, mediante a condição de aqueles abrirem caminho junto à mídia local para que esta anunciasse a mudança de local do evento. A Festa da Lavadeira ganha espaço na mídia muito mais por seu enfraquecimento do que pela resistência aos grupos hegemônicos locais, que dessa forma, deram mais um passo para a dissolução do vivido em nome do espaço concebido da Reserva do Paiva. Ausente na Iconografia (e no PADL), curiosamente cita a Ponte do Paiva como se já fizesse parte da história e memória local. Pelo visto, a própria lei que dava ênfase a esta festa, agora também está apagada.

O documento é visivelmente mal elaborado, mas isso que a princípio poderia ser visto como algo ingênuo, na verdade, nada tem de inocente. É um artifício que tenta sedimentar na vizinhança a ideia de que a Reserva do Paiva seria possuidora de um lastro histórico e cultural e dessa maneira já faria parte da memória do lugar. Em que pese o lado perverso desta prática, isto também mostra os múltiplos horizontes da

⁹⁴ Essa festa é textualmente citada na Lei Municipal nº 2.015/02. Dentre outros itens, o Art. 2º assim menciona: “I - Garantir espaço destinado à Festa da Lavadeira, localizado na área verde em frente à quadra 124 e a faixa de terreno denominada ‘institucional’, do loteamento da Praia do Paiva, como de uso exclusivo do dia primeiro de maio; II - O espaço referido acima não poderá sofrer qualquer alteração seja paisagística ou qualquer obra, construção ou utilização que venha prejudicar a realização da Festa da Lavadeira.”

atuação da AGRP, seja para dentro, seja para fora do CIRS. A grande questão de fundo de todo esse processo é o incontornável processo de sociometabolização do capital, nos termos evocados por Mészáros (2001).

Da apreciação das ações exibidas no quadro acima e fazendo uma correlação com as reflexões propostas por Harvey (2011), nota-se que há um claro intuito de estabelecer arranjos institucionais que sejam favoráveis ao pleno desenvolvimento deste CIRS. Como assevera este autor, existe uma articulação que não é apenas no âmbito estritamente das pessoas, mas com um enfoque espacial, para criar uma ambiência social e política favorável a este empreendimento econômico, altamente demandador de espaço e intrinsecamente dependente de virtualidades espaciais. Assim, conforme suas próprias palavras,

Para fins de ação coletiva, as pessoas e organizações se unem para formar associações territoriais que visam gerir os espaços e lugares sob sua égide e, assim, dar a seu lugar no mundo um caráter distintivo. Fazem-no de acordo com as suas próprias histórias culturais distintas e crenças, bem como de acordo com suas próprias necessidades materiais, vontades e desejos. Os arranjos institucionais são concebidos e declaram uma autonomia (relativa) das associações humanas e seu controle exclusivo sobre, pelo menos, algumas atividades no território sob seu comando (HARVEY, 2011, p. 158).

Não obstante haja a contradição de que o espaço principal que está em jogo seja a Reserva do Paiva e esta foi ou ainda está sendo concebida urbanisticamente numa perspectiva exclusivista, há um claro propósito de estabelecer um terreno fértil para este perfil do empreendimento. Isto não se dá só para dentro, senão também para fora dele, buscando-se construir boas relações de vizinhança. Embora os arranjos institucionais possam ocorrer em diferentes escalas geográficas, na acepção de Harvey, a escala do bairro é certamente uma das mais apropriadas, especialmente quando o capital está no comando, ainda que em parceria com o poder público.

É nesta escala geográfica que os indivíduos constroem seu espaço vivido com muito mais intensidade e afimco e daí fazer mobilizações neste âmbito resulta em mudanças percebidas de forma muito mais efetiva pelas pessoas que lá residem, trabalham, enfim, que participam concretamente do espaço vivido. Não por acaso, há uma percepção de alguns moradores de que as ações têm lhes trazido mudanças para melhor no cotidiano, sendo as mesmas atribuídas à OR, que desse modo começa a colher os frutos de suas articulações. Isto é o que expressa um morador de Itapuama que, quando questionado sobre os possíveis benefícios da ação do IADH, assim afirmou:

Com certeza, a Odebrecht nesse sentido tem sido valiosíssima para mim e para todos. Todo mundo percebe isso claro. A gente hoje sabe como se reunir, porque o mais importante é nos reunir para conseguirmos o que queremos, porque junto somos fortes. Só, por mais que queira, ninguém consegue nada, mas reunidos é possível. (Morador de Itapuama e membro do Comitê Comunitário das Praias do Cabo. Entrevista em 25/08/2013).

Outra demonstração de que é na escala do bairro que essas ações adquirem maior eficácia em termos de percepção dos possíveis beneficiários e dos objetivos do empreendedor que lá investe, está explícita nas palavras do mesmo morador citado acima. Desse modo, ao se referir às melhorias no seu bairro, ele disse: “Aqui era muito difícil. Como você vê, está tudo pavimentado, mas antes era muita lama, ao invés de Itapuama era ‘Itapulama’. Tudo isso aqui virava lama, qualquer chuva, qualquer coisa, às vezes, até o ônibus não entrava pela estrada de barro” (Idem).

Contudo, se Itapuama parece ter sido mais beneficiada, possivelmente por sua contiguidade espacial com a Reserva do Paiva, o quadro de precariedade é muito amplo nos demais bairros, a despeito de eles também terem representantes no Comitê Comunitário. Tal situação é visível nas fotos 18, 19 e 20, a seguir.



Fotos 18, 19 e 20: Asfaltamento e construção de calçada ao longo da via principal de Itapuama (18) e exposição da precariedade urbana em Gaibu (19) e Enseada dos Corais (20). Fonte: Adauto Gomes, jun / 2011 (foto 18) e ago / 2013 (fotos 19 e 20).

Na concepção dos integrantes do IADH, as ações que estão sendo elaboradas a partir dessas articulações entre a AGRP e esses representantes dos bairros do entorno funcionam como instrumento de promoção da cidadania, na medida em que a própria gestora executiva afirma que há o propósito desta OSCIP de que “[...] essas pessoas que antes eram tuteladas, pelos políticos que chegam à época de eleição, prometendo troca de favores por voto, [...] que essas lideranças passem a ter um papel diferenciado, ao invés de trocar favores por voto” (Entrevista em 08/08/2013).

Como se vê, trabalha-se muito mais na perspectiva do empoderamento individual, com a crença de que os indivíduos motivados e qualificados para algumas ações serão capazes de se reunirem e em grupo passarem a reivindicar melhorias para a coletividade. Isto atende também os propósitos da Reserva do Paiva, que não quer em momento algum criar situação de confronto com os moradores vizinhos, mesmo que de forma latente, tal como ocorria no longo tempo dos Brennand. A OR deseja tê-los como aliados de alguma forma no seu propósito de crescente valorização deste espaço.

Neste sentido, observa-se que tais articulações, sem dúvida, são importantes para as populações vizinhas do entorno sul da Reserva do Paiva, cumprem um papel que é essencial e igualmente relacionado com as três questões de fundo anunciadas no início desta discussão: assegurar a perenidade do negócio; contribuir para o marketing deste empreendimento imobiliário entre os vizinhos pobres e no contexto da RMR como um todo; e, sobretudo, criar as condições para novos arranjos institucionais amplamente favoráveis para a realização das duas primeiras questões apontadas.

Finalizando esta discussão, depois de fazer a apreciação das principais ações desenvolvidas pela AGRP com representantes das populações locais, é oportuno apontar possíveis lacunas e levantar alguns questionamentos. Refere-se a toda uma construção discursiva que enaltece o desenvolvimento local da Reserva do Paiva, mas que a rigor não envolve este complexo imobiliário, exceto sua Associação Geral, inclusive como entidade que arca com grande parte das despesas com tais ações.

Ora, como falar de desenvolvimento local da Reserva do Paiva em sentido pleno se o próprio espaço concebido deste complexo imobiliário, na prática, não se articula com os seus vizinhos? Como pensar um desenvolvimento local ante o que foi exposto sobre o quadro de constrangimento do uso do espaço público (ou semipúblico) deste empreendimento por parte dos vizinhos e outros que não fazem parte daquele espaço? Como evocar a ideia de um desenvolvimento local sem a

efetiva integração destas díspares realidades socioeconômicas de ‘dentro’ e de ‘fora’ da Reserva do Paiva?

Este é certamente o lado mais perverso do espaço concebido da Reserva do Paiva, pois em última instância as práticas socioespaciais que ela sustenta e dá guarida parecem ser as da segregação e do exclusivismo, mantendo o arcaísmo de uma raridade espacial que se coloca como ‘novo’ em meio ao que há de mais atrasado na nossa formação histórica ilustremente representada pelo par dialético constituído pela casa grande e a senzala.

7.4 Há mesmo a incorporação da dimensão ambiental na Reserva do Paiva?

Ante o exposto anteriormente, levanta-se esta indagação sobre a suposta incorporação da dimensão ambiental na Reserva do Paiva. Para além das ações que se apropriam do discurso da sustentabilidade, uma das especificidades da produção do espaço deste CIRS é essa tentativa de incorporação como um de seus componentes estratégicos no processo de valorização e criação de raridades urbanas. A dimensão ambiental é notoriamente apresentada como um atributo de valor para o negócio e em vários contextos, travestido no discurso ecológico, o capital passa a evocar o respeito ao meio ambiente, mesmo que, muitas vezes, seja mais um meio para assegurar o processo de acumulação.

Na verdade, como adverte Henrique (2009, p. 127),

A apropriação da natureza, uma apropriação da apreciação estética da natureza, constitui-se em uma salvaguarda das suas belezas como forma de agregação de valor a uma propriedade privada. Cria-se uma diferenciação espacial da natureza na cidade de acordo com a estratificação social.

Assim, a natureza é fantasiada conforme os interesses em jogo, o que faz com que condomínios e outros espaços muito tecnificados sejam apresentados como se simplesmente fossem naturais. Num espaço onde os elementos naturais estão muito degradados, o pouco que resta ou mesmo os que foram implantados pelo homem se tornam raros e se convertem em valor de troca, ficando subordinados à dinâmica do mercado.

Para além dessa naturalização da artificialidade humana, há a introdução de mecanismos ainda mais estratégicos do ponto de vista da acumulação relacionados não apenas com a natureza na cidade, como ainda com a questão ambiental de forma

mais ampla. Para entender esta questão, usa-se aqui a noção de modernização ecológica, nos termos propostos por Costa (2006) e Harvey (1996b), a qual tem a ver com a incorporação da dimensão ambiental ao econômico, procurando de alguma forma gerar dividendos positivos para ambos. Segundo Costa (2006, p. 106), “A noção de desenvolvimento a qualquer preço passa a ser reformulada, inclusive discursivamente, na direção de formas mais sustentáveis, que significam novas articulações entre natureza e capital”.

Nesse contexto, Harvey (1996b) utiliza a expressão modernização ecológica para se referir à incorporação da dimensão ambiental pela economia de mercado, que faz dela mais um estímulo para a reprodução do capital. Como afirma Gomes (2003, p. 337), “A ecologia passa assim, para além de um discurso, a ser, ela mesma um recurso, e deste recurso se servem muitas ideologias, como está acontecendo de maneira significativa na atualidade”. Reforça-se a ideia de que os dois lados da moeda devem ganhar o jogo e não apenas um deles. Quer dizer que

This refuses to see the supposed trade off between environmental concerns and economic growth in zero-sum terms. What are known as ‘win-win’ examples of ecological control are increasingly emphasized. Given the power of money, it is vital to show that ecological modernization can be profitable. Environmental care, it is argued, often contributes to efficiency (through more efficient fuel use, for example) and long-term preservation of the resource base for capital accumulation (HARVEY, 1996b, p. 378)⁹⁵.

Se a atividade econômica é uma sistemática e inevitável produtora de danos ambientais, procura-se então defender uma postura proativa em favor da mitigação dos problemas. Nesse sentido, como advoga Costa (2006), sustentabilidade se torna a palavra-chave do momento e é vista cruamente sob a lógica do capital como um meio de lucratividade e, deste modo, “A internalização de custos ambientais pelos empreendimentos, bem como o estabelecimento de acordos, regras e critérios, dentro dos quais os grupos sociais constroem sua ação, são hoje bastante generalizados e aceitos” (COSTA, 2006, p. 107). Em tal processo, os agentes operam em distintas escalas espaciais, e não apenas a do Estado nacional, pois incluem organizações da

⁹⁵ “Esta (visão da modernização ecológica) recusa ver a presumível negociação entre as preocupações ambientais e o crescimento econômico num jogo de soma zero. O que se conhece como exemplo a ser seguido é o controle ecológico de soma ‘ganha-ganha’, jogo com cada vez mais ênfase. Dado o valor do dinheiro, ele é vital para mostrar que a modernização ecológica pode ser lucrativa. O argumento é que a proteção ambiental contribui para a eficiência (por meio do uso de combustível mais eficiente, por exemplo) e preservar em longo prazo os recursos básicos para a acumulação do capital.”

sociedade civil, grupos de pressão e agentes comunitários. Além disso, a proatividade envolve distintos arranjos institucionais e seus discursos legitimadores.

Na Reserva do Paiva, tal visão ocorre ainda de forma incipiente, mas já há algumas iniciativas que veem no discurso ambiental a possibilidade de acumulação ou um campo fértil para o marketing do empreendimento. É sintomático que as construções discursivas sobre este megaprojeto afirmem que ele é 'um paraíso de biodiversidade sustentável', em que pesem as críticas sobre tamanha pretensão. Habilmente articulado por seus agentes desenvolvedores, o discurso ambiental apresenta alguns elementos-chave expressos na seguinte proposição:

[...] sustentabilidade no desenvolvimento imobiliário que vai da arquitetura pensada no modelo sustentável, na aplicação de tecnologias sustentáveis, que passam por usos de materiais recicláveis, madeiras de reflorestamento, dispositivos que gerem uso racional de energia, uso racional de água, programas sociais de responsabilidades importantes. (Executivo-chefe das Diretorias de Empreendimentos e de Incorporação Imobiliária da OR. Entrevista em 26/09/2013).

Há o apelo a vários elementos que evocam a dimensão ambiental e sustentável deste empreendimento. Com base no que foi feito na Riviera de São Lourenço, por aqui também se estabeleceu parceria com uma empresa de paisagismo e foi instalado um viveiro de mudas (Foto 21). Operado pela Atmosphaera Clima Verde Ltda., que é identificada pela designação Atmosphaera Plantas & Paisagismo, o viveiro de mudas tem por finalidade aproveitar e preservar espécies nativas da região a partir do próprio paisagismo da Reserva do Paiva. Esta empresa fornece plantas para as áreas públicas do complexo, bem como os espaços internos de uso comum de cada condomínio, e foi contratada pela Rota dos Coqueiros para cuidar da jardinagem e paisagismo da Via Parque. O resultado disto é que se transformou em mais uma atividade lucrativa do complexo imobiliário, sendo, pois, um exemplo de modernização ecológica nos termos discutidos acima.



Foto 21: Placa indicando a localização do viveiro de mudas na Reserva do Paiva, às margens da Via Parque. Fonte: Adauto Gomes, fev / 2011.

Procurando agregar valor ao negócio a partir da dimensão ambiental, por meio da ação denominada *Mudas da Sustentabilidade*, a AGRP realizou o levantamento das espécies vegetais existentes em toda a área do empreendimento, tendo sido identificadas 110 espécies, desde plantas nativas e em extinção até as ornamentais. O viveiro prioriza as espécies nativas da Mata Atlântica e do ambiente costeiro local. Como meio de agregar ainda mais valor ao empreendimento, as sementes e mudas de espécies desse viveiro abastecem escolas e projetos socioambientais. Além disso, o viveiro está aberto à visitação e comercializa exemplares para fora do empreendimento.

Também com vistas a associar a marca Reserva do Paiva à preocupação ambiental, foi feita uma parceria para implantar o *Projeto Mangabeira*, envolvendo a operadora do viveiro de mudas, a AGRP e a Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA), com o intuito de “salvar esta espécie frutífera da extinção”, conforme ressalta o portal da Associação Geral. Este projeto se iniciou em 2012 e, segundo o mesmo portal, contaria, atualmente, com três mil mudas incubadas no viveiro.

Em relação aos dois empreendimentos residenciais já concluídos, opta-se por espécies nativas, como forma de enfatizar a vegetação local. Há a intenção de que a

paisagem mesmo depois de edificada contenha elementos da natureza local que possam ser amplamente visualizados entre as edificações. Isto mostra que a natureza é mais um componente espacial altamente valorativo do ponto de vista econômico.

Na condição de importante recurso natural da Reserva do Paiva, a Reserva de Camaçari começa a ser explorada por meio de atividades de Educação Ambiental, aliás, já previsto no EIA deste empreendimento. O Relatório de Atividades da AGRP, correspondente a abril de 2014, menciona a realização de uma atividade teste que explora trilhas interpretativas na mata. Há ainda uma exploração no campo semântico, em relação ao próprio uso do termo ‘reserva’, numa intencionalidade de induzir as pessoas a enxergarem esse complexo imobiliário como uma suposta extensão da Reserva de Camaçari. Dessa forma, ao longo do trecho da Via Parque que margeia essa mata estão expostas placas que explicitam essa apropriação simbólica da mata ao lado da Reserva do Paiva (Foto 22).



Foto 22: Placa educativa faz alusão à proteção ambiental da Reserva de Floresta Urbana de Camaçari, às margens da Via Parque, na Reserva do Paiva. Fonte: Adauto Gomes, jun / 2011.

Como demonstração disto, é interessante notar que na placa acima há apenas a referência ao nome do megaprojeto imobiliário, ao invés de mencionar Reserva de

Camaçari. Tal troca não ocorre por acaso, pois carrega consigo a intencionalidade de converter a FURB Reserva de Camaçari como um dos componentes do espaço percebido da Reserva do Paiva. Desse modo, sendo o espaço uma instância social, os promotores imobiliários provam estar atentos às virtualidades espaciais e trabalham habilmente na construção de significações que se inserem nas estratégias de valorização desse CIRS.

Outro elemento crucial nesta questão da incorporação da dimensão ambiental refere-se à obtenção de selos verdes. Segundo os gestores da OR, este é um segmento ainda bastante distante da realidade do negócio imobiliário da RMR, dado o seu alto custo. Ao esclarecer isso, um dos diretores ressaltou que estudam caso a caso. Uma questão de fundo que foi explicitada com bastante franqueza por ele é que esses selos custam caro e ao menos para o setor residencial, mesmo se tratando de clientela de alto padrão, quem arcaria com o investimento não seria o cliente e sim a construtora. Para o executivo responsável pela Diretoria de Empreendimentos e pela Diretoria de Incorporação Imobiliária,

É que os benefícios da certificação ambiental ficam para o usuário final. Por exemplo, ele paga uma menor conta de água, uma menor conta de energia, ele tem, geralmente, um apartamento mais bem ventilado, porque você pensa numa implantação que o sol não afete tanto. Então, nem sempre ele tem disposição de pagar por isso, o custo, geralmente, custa de 4% a 6% a mais do valor de construção, que hoje no Brasil, infelizmente, nem sempre o cliente paga por isso. (Entrevista em 26/09/2013).

Enquanto os benefícios ficarem para o cliente final e os custos forem arcados pelo construtor, não vale o raciocínio da modernização ecológica que, como discutido acima, se orienta pela possibilidade de algum ganho financeiro. Na verdade, o que está em jogo é até onde o selo proporciona ao capital algum ganho financeiro efetivo. Para o mercado imobiliário residencial ele ainda representa um custo, mesmo o voltado para as faixas AA e AAA. Em última instância, o empresário só aumenta o custo de um empreendimento imobiliário se ele se pagar, ou seja, se houver clientes dispostos a pagar mais caro por alguma inovação que ele contenha.

Fica claro que a modernização ecológica nada mais é do que um negócio e enquanto tal só se justifica economicamente se possibilitar algum retorno financeiro. Neste caso, em certos imóveis corporativos o custo do selo se paga pelo próprio

negócio. Este é o caso do Hotel Sheraton, que está sendo projetado para ser o primeiro hotel certificado pelo selo LEED⁹⁶ no Nordeste.

O mercado hoteleiro paga. O Hotel Sheraton da Reserva do Paiva tem um dono e esse dono vai se beneficiar dessa melhoria do empreendimento pela vida útil toda do projeto. Então, vale gastar um pouco mais na construção e ter o projeto seguindo esses valores que vão gerar no futuro um retorno financeiro, e ambiental e social para ele. (Executivo-chefe das Diretorias de Empreendimentos e Incorporação Imobiliária da OR. Entrevista em 26/09/2013).

Ou seja, como no caso do hotel quem vai pagar os custos com consumo de água e energia elétrica é o seu investidor, para ele compensa buscar a certificação. Dentre as medidas adotadas desde a construção desse hotel cita-se o uso de material construtivo de baixo custo ambiental, 50% da água utilizada na irrigação dos jardins serão de reuso e o projeto arquitetônico prima pela eficiência energética. Para tanto, o próprio projeto do empreendimento já foi concebido para a obtenção deste selo e desde o início tem sido acompanhado por auditores do LEED que fiscalizam o cumprimento de cada exigência.

Embora o Novo Mundo Empresarial não vise à obtenção de certificação, ele conta com sistema de reutilização de água da chuva e tecnologia para uso racional e eficiente de água e energia elétrica. Porém, nos empreendimentos residenciais, bem mais preocupados com o alto poder aquisitivo e o baixo nível de exigência do cliente, salvo o uso de material de alta qualidade, tal aspecto não é levado em conta.

Dessa forma, o que há de grande diferencial na Reserva do Paiva é a capacidade altamente competente de desenvolver ações as mais diversas de caráter socioambiental e convertê-las em algo que sempre dá um retorno econômico para o negócio, ainda que de forma indireta e no plano da imagem. Por outro lado, fica claro que a Reserva do Paiva, salvo o caso do Hotel Sheraton, não se coloca na vanguarda. Ou seja, a dita preocupação ambiental só é incorporada diante da possibilidade de convertê-la em oportunidade de algum ganho econômico. Prevalece o sociometabolismo do capital em seu incontrolável processo de acumulação.

As iniciativas analisadas acima se apoiam claramente no desenvolvimento sustentável e isto é passível de forte crítica, sobretudo se entendemos que num

⁹⁶ A certificação Leed (Leadership in Energy and Environmental Design) é concedida pelo Green Building Council Brasil, que faz parte do World Green Building Council. O selo tem origem norte-americana e indica que, no empreendimento, há redução no consumo de energia em 30%, redução de até 50% no consumo de água e a quantidade de resíduos eliminados cai em até 80%. Essa certificação está no Brasil desde 2007. (REVISTA CONSTRUIR NE. **Certificação de construção sustentável.** Ano 13, nº 64, set/out 2012, p. 42-47).

contexto de sociometabolização do capital não há reconciliação entre crescimento econômico e utilização racional dos recursos naturais, como proposto na noção de modernização ecológica. Na verdade, tal perspectiva conceitual faz parte do receituário político-ideológico em que se baseia o movimento de contrarreformas em nível mundial e é apresentado como algo pretensamente universalizante, posto que colocado como uma crítica tanto à tradicional economia de mercado, quanto àquelas planificadas pelo Estado (SILVA, 2012).

Nesse sentido, comprometido com a acumulação capitalista, os discursos em torno do desenvolvimento sustentável e da sustentabilidade “[...] não põem em xeque as determinações sociais da questão ambiental, originadas no sociometabolismo do capital e sua lógica destrutiva” (SILVA, 2012). Nesse caso, a questão ambiental é vista de forma parcial e fragmentada e a sustentabilidade está atrelada aos imperativos do mercado. Não há dúvida de que algumas das iniciativas adotadas pela AGRP junto às populações do entorno são positivas, mas elas não são suficientes para superar as contradições de fundo que reinam nessa realidade social, materializadas no próprio espaço exclusivista e homogeneizante da Reserva do Paiva.

8 REFLEXÕES FINAIS

Contemplei o coitado... o desgraçado monstro que eu havia criado.

(Mary Shelley, FRANKENSTEIN)

A análise da concepção e implantação da Reserva do Paiva comprova a assertiva teórica de que o espaço é uma instância social e como tal tem um papel explicativo das transformações urbanas promovidas pelo setor imobiliário e das suas estratégias de governança. Conforme demonstrado, esse CIRS constitui um importante marco da produção espacial no atual contexto da RMR e exibe um escopo bastante diferenciado e inovador frente a outros megaprojetos imobiliários locais, com transformações e reestruturação não apenas do seu espaço interno como ainda do seu entorno, sobretudo na direção sul, por meio das ações da AGRP.

Com isto, constata-se que a implantação desse empreendimento acentua ainda mais a contradição fundante de sua realização enquanto processo coletivo, mas cuja apropriação é essencialmente regida pela lógica da propriedade privada e com o propósito precípua da acumulação. Dessa forma, tendo em vista as condições monopolistas da sua realização, em relação direta com o enorme aporte de capital envolvido e o exclusivismo socioespacial que ele contempla, tal negócio se coloca nada menos como o mais notável megaprojeto e por isso se posiciona como o *mainstream* do processo de valorização do solo urbano no contexto da RMR.

Conforme sustentado ao longo deste trabalho, não obstante conte com amenidades naturais que estão presentes em toda sua extensão, as raridades espaciais da Reserva do Paiva não compõem um dado *a priori*, mas um construto social que envolve imagens, signos e representações de bem-estar, qualidade de vida, sofisticação e exclusividade, num espaço em que a natureza é apresentada como se estivesse totalmente preservada. Dessa forma, permeado pelo marketing, tudo isso faz parte de um processo que a despeito da sua inquestionável qualidade em termos de planejamento do ambiente construído, carrega consigo as contradições de um urbanismo que é essencialmente homogeneizante e exclusivista.

Nesse quadro de referência, observou-se ao longo deste trabalho que o CIRS Reserva do Paiva se funda na ideia de raridade, sobretudo quando se toma por base o quadro de iniquidades urbanas do Recife e sua área metropolitana, mobilizando os agentes capitalistas a buscarem produzir novos espaços anunciadamente assépticos,

homogeneizantes e, por conseguinte, exclusivistas, como alternativa para clientela de alta renda. Nesses termos, foi mostrado que as raridades urbanas compreendem um conjunto de elementos materiais e simbólicos, sejam eles naturais ou artificiais, que são engendrados e apropriados pelo capital, sendo parte intrínseca do processo de valorização desse espaço.

Por sua vez, as virtualidades geradas pelos equipamentos-âncora e o pacote de serviços proporcionado pela governança urbana e ambiental também estão no cerne das raridades. Esses elementos são: segurança por monitoramento 24 horas; pedagiamento do complexo viário que controla entrada e saída de veículos; limpeza, iluminação e jardinagem das áreas de uso comum; intimidação no acesso e constrangimentos de pessoas consideradas estranhas na área do complexo; e um controle urbano que é feito antecipadamente pela AGRP, sendo apenas referendado pelo poder público municipal. Tais itens estão entre os que mais contribuem para converter a Reserva do Paiva num espaço raro, ante as enormes carências de bons serviços e infraestruturas urbanos, no contexto da RMR.

Se sob a lógica da mercadoria, quanto mais rara é uma coisa, mais cara ela se torna, é igualmente verdadeiro afirmar que, quanto mais caros os produtos imobiliários da Reserva do Paiva, mais exclusivos se tornam. Assim, a condição de raridade se coaduna com a de exclusivo, colocando-se, portanto, como a pedra de toque do processo de valorização. Empacotados num sem número de promessas, os imóveis desse CIRS se inscrevem no típico jogo da supremacia do valor de troca sobre o valor de uso. A criação de raridades está apoiada nessa premissa e por isso elas não configuram algo dado gratuitamente no espaço, como de resto o espaço também não o é.

Chama-se a atenção para algumas contradições que se acentuam nesse espaço metropolitano e que têm relação com o fenômeno da Reserva do Paiva. Uma delas é a permanente busca de diferenciação *pela* homogeneização (uma homogeneização interna, é claro), já que neste caso é prometido um conteúdo social e econômico homogêneo no interior desse complexo imobiliário, vendido como se fosse um paraíso em meio ao inferno reinante no espaço metropolitano, marcado por inúmeras iniquidades. A contradição reside no fato de se buscar negar ou fazer de conta que seria possível uma total indiferença à realidade 'lá fora', já que no seu espaço interno, a Reserva do Paiva planeja oferecer distintos serviços e propiciar uma vida de bairro, colocando-se como quase autossuficiente. O principal efeito disso é o

agravamento da segregação socioespacial e a estratificação social do espaço decorrente de uma fragmentação ainda mais seletiva pela ação do capital.

No que concerne aos megaprojetos imobiliários, por mais bem planejados em termos de infraestrutura e de serviços urbanos, como é o caso inconteste da Reserva do Paiva, esses produtos são concebidos de forma ‘Frankenstein’, na medida em que se colocam como uma realidade à parte da cidade, mesmo que nunca deixem de ser um fragmento dela. Essa alegoria do Frankenstein ilustra os limites urbanísticos desses empreendimentos, que, longe de resolver os problemas urbanos para quem pode pagar o alto preço de morar nesses espaços ditos exclusivos, agravam ainda mais o quadro de contradições socioespaciais e nesse sentido tais empreendimentos se convertem, no plano espacial, em mais uma expressão concreta do escapismo elitista. Regida por tal lógica, em última análise, a governança da Reserva do Paiva não é para a construção da cidade (ou do ‘bairro planejado’, se preferir), mas para seu descolamento frente à cidade real e suas iniquidades e contradições.

Contudo, não se pode esperar que alternativas e soluções para os problemas urbanos venham da iniciativa privada. O Estado tem que assumir o protagonismo, do contrário o capital toma a frente e o faz do seu jeito, sobrepondo seus próprios interesses ao interesse público e vendo a cidade como um grande negócio. Em Recife e em muitas cidades brasileiras, o capital passou a definir quais eixos e áreas serão alvo das inversões imobiliárias. Enquanto a política urbana for pautada pelas corporações capitalistas, haverá supervalorização de determinados espaços em prejuízo de outros. Além disso, sem uma perspectiva integradora, o capital tem um olhar bastante fragmentado da cidade na medida em que a vê em retalhos, seja no nível do lote ou do quarteirão.

Se o Estado não assume seu devido papel, a perversa lógica do Frankenstein se impõe com toda sua força e a cidade se configura em algo irreconhecível, em que uma parte é ‘lindamente’ concebida como alternativa para alguns se livrarem da ‘feiura’ predominante para a maioria dos cidadãos. Conforme frisado neste trabalho de tese, o capital funciona segundo uma lógica de morte e neste caso quanto mais feiura de alguns fragmentos espaciais, mais justificativa ele encontra para vender belos espaços, anunciados como o que há de mais novo e supostamente melhor.

Como também foi discutido, nesse par dialético ‘morte’ *versus* ‘nascimento’, o Estado está longe de ser um agente passivo e, menos ainda, neutro. Enquanto expressão de uma relação de condensação de forças, ele assume papel fundamental na defesa dos interesses de grandes corporações, das quais praticamente se torna

sócio e passa a financiar e favorecer os seus megaprojetos. Na Reserva do Paiva, essa visão ganha mais sentido com a recorrência ao expediente do empresariamento urbano que, a exemplo da PPP da Via Parque, se pauta no estabelecimento de coalizões pró-crescimento. Isso é efeito do império da democracia direta do capital, nos termos abordados por Vainer (2011).

Dois fenômenos analisados nesta pesquisa permitiram enxergar uma crescente mudança na relação entre o Estado e a iniciativa privada. Trata-se da coalizão que resultou na PPP da Via Parque e das condições criadas para o funcionamento da gestão condominial. No primeiro caso, o empresariamento se torna um recurso para a gestão urbana, servindo de álibi para a especulação estrutural (LOGAN; MOLOTCH, 2007), que resultou numa antecipação espacial que permitiu não apenas a implantação de uma infraestrutura estratégica para viabilizar o megaprojeto e sem ônus financeiro para a incorporadora, como ainda assegurou o padrão de qualidade julgado compatível com a Reserva do Paiva.

Em relação à gestão condominial, foi ressaltado se tratar de uma experiência inovadora no contexto da RMR, não só pelo *modus operandi*, mas, sobretudo, por chamar o Estado para assumir certas responsabilidades, mas sem que este atue como verdadeiro protagonista do processo. Funcionando como ‘subprefeitura’ e nessa função tendo plena anuência do poder público, a AGRP se coloca como um órgão que comanda a governança do megaprojeto, cujo papel é essencial tanto no interior da Reserva do Paiva, quanto para os espaços vizinhos do entorno sul. Os instrumentos utilizados e os agentes envolvidos nessa governança dão a demonstração inequívoca de que se trata do *mainstream* da produção de valor no setor imobiliário recifense.

Também como parte desse contexto, no recorte empírico da pesquisa, foi constatada a fragmentação da gestão pública, por meio da delegação à iniciativa privada de algumas atribuições outrora exclusivas e essenciais do Estado. Isto é mais uma face do processo de empresariamento. Na Reserva do Paiva, foi observado que tal gestão delegada é um dos segredos do sucesso do negócio, mas que nem por isso o poder público deixa de ser essencial ao dar guarida econômica e institucional às ações dos entes privados. Sendo assim, os agentes que tentam esvaziar o papel do poder público são, muitas vezes, os mesmos que recorrem a ele para prover a infraestrutura ou dar legalidade aos seus projetos e ações.

Se por um lado o CIRS aqui analisado evidencia com todo seu esplendor a condição de *mainstream* do setor imobiliário no âmbito da RMR, por outro lado sua realização contém no cerne a persistência e a reprodução do tradicional par dialético

modernização *versus* atraso. Como evidenciado, a modernização se remete ao que há de inovador. É inquestionável a ótima qualidade do planejamento e da engenharia do seu complexo viário, da arquitetura e do urbanismo para dentro do complexo, ou ainda dos serviços públicos lá oferecidos. Levando-se em conta tal quadro de referência, por si só, ele até serve de modelo de como deveria ser toda a cidade.

Porém, o atraso remonta a algumas permanências dos condicionamentos políticos e sociais em que se engendra tal megaprojeto. Ressalta-se primeiramente a ideia de exclusivismo que perpassa todo o escopo do plano urbanístico e isso sendo apontado como algo extremamente positivo pelos promotores imobiliários, pela grande mídia e mesmo pelo poder público, tendo um lado perverso de dar as costas para a cidade enquanto totalidade e, sob tal prisma, colocar-se como uma anticidade. A crença de que quanto mais exclusivo melhor reforça ainda mais o propósito de diferenciação *pela* homogeneização, vigente no CIRS estudado e é certamente o lado mais perverso e arcaico que corrobora largamente com o quadro de iniquidade urbana e reproduz com ares de inovação a dualidade histórica da formação social brasileira.

Também vale trazer à baila que o exclusivismo socioespacial propugnado na Reserva do Paiva busca no contexto da RMR se diferenciar *pela* homogeneização, contribui e revigora ainda mais a cidade enquanto necrópole. Esta, nada mais é do que a morte do homem público e, a despeito das muitas qualidades construtivas e de infraestrutura desse CIRS, seu arcaísmo se funda justamente na profunda negação do espaço público, ou seja, da existência da pluralidade de pessoas, valores, práticas e níveis socioeconômicos no urbano. Se o que funda a cidade e seu espaço é justamente a possibilidade dos encontros e desencontros, a perspectiva da necrópole significa a produção da anticidade.

Outro dado para reflexão é o papel proeminente da OR, como discutido ao longo deste trabalho, chancelada pelos dois grupos proprietários da terra. Por sua vez, os terrenistas assumem papel destacado e se colocam como agentes estratégicos, conforme foi dito aqui a partir da reflexão de David Harvey. Como visto, no contexto da Reserva do Paiva, os proprietários fundiários não só têm poder de apreciação e de aprovar ou não o que a OR propuser, como se tornam investidores de empreendimentos-âncora. Por sua vez, a OR representa a intersecção das ações dos agentes que concebem o CIRS com as dos que a auxiliam no processo de governança, diretamente ou indiretamente. Como visto, é essa corporação que, na condição de *master developer*, faz a articulação da ordem distante com a ordem próxima.

Além disso, é possível concluir sobre o papel fundamental do capital financeiro, que se torna viabilizador da produção do espaço. Diante do atual contexto de crise da economia industrial, as instituições bancárias privadas, como HSBC, Bradesco e Santander, financiam o setor imobiliário e se atêm à produção residencial, como ainda à produção de imóveis corporativos. Nesse caso, se essas instituições passam a atuar fortemente na viabilização da produção do espaço é porque se trata de um negócio alvissareiro do ponto de vista do mercado. Afinal de contas, como ressalta Cordeiro Filho (2011, p. 56), “Os bancos raramente dão furos n’água, principalmente as grandes instituições.”

É válido destacar também que, no âmbito da RMR, há a tendência à expansão dos megaempreendimentos imobiliários, e não apenas condomínios residenciais contendo alguns poucos serviços. Assim, os ditos projetos estruturantes que hoje aportam em Pernambuco, como o CIPS, no Litoral Sul, o complexo automobilístico e farmacoquímico, no litoral Norte, e a Cidade da Copa, na Zona Oeste, são fenômenos capazes de reestruturar o espaço metropolitano a partir do setor imobiliário. Trata-se de projetos que promovem uma reestruturação das periferias metropolitanas do Recife e abrem importantes possibilidades de novas pesquisas e reflexões sobre a produção desse espaço urbano.

Além disso, ante os problemas de mobilidade urbana, configura-se uma nova tendência muito relacionada com a Reserva do Paiva, mas não exclusiva a ela, de favorecer a proximidade da residência desses novos locais de trabalho mais afastados das áreas mais consolidadas da cidade núcleo da metrópole. Emergem sinais de se tratar do deslancar de um novo processo de periferização planejada na RMR, sendo agora sob o manto do empresariamento urbano, com a participação de tradicionais e novos agentes capitalistas que passam a ver no imobiliário mais uma possibilidade de acumulação. Na esteira desse fenômeno, destaca-se o papel dos proprietários fundiários do setor sucroalcooleiro, que formam coalizões com os promotores imobiliários e se tornam investidores nesse ‘segundo’ setor econômico, tal como Lefebvre assevera. Do mesmo modo, esse parece ser um bom campo para futuras pesquisas para desvendar as atuais e novas metamorfoses do espaço construído metropolitano do Recife.

Outro processo que ganha força é a constituição de novos megaprojetos imobiliários, localizados em sua maior parte justamente nas periferias da RMR. Tais empreendimentos sinalizam as novas direções do crescimento urbano que levam o espaço metropolitano a adquirir uma morfologia ainda mais espalhada. Sob a égide de

coalizões de diferentes frações capitalistas, terras de canaviais estão sendo utilizadas para alguns desses megaprojetos, o que coloca os proprietários fundiários como componente essencial do processo de acumulação urbana.

Muito embora a Reserva do Paiva não integre essa periferização, ao mesmo tempo ressalta-se que ela não se desvincula desse processo. O caráter pioneiro e o escopo inovador tornam-na paradigmática para outros megaprojetos lançados ou planejados em áreas nitidamente periféricas da RMR. Dessa forma, mais do que este CIRS estudado, outros empreendimentos imobiliários apontam para uma tendência de dispersão urbana, configurando uma nova fase expansiva do espaço construído dessa área metropolitana.

Ademais, no início deste trabalho, apontaram-se alguns empreendimentos que serviram de referência para a concepção da Reserva do Paiva. Foi ressaltado em especial o caso da Riviera de São Lourenço como o que mais lhe serviu de modelo. Vale frisar que a despeito das semelhanças, sobretudo no que tange à gestão condominial, uma das diferenças entre esses dois CIRS é que a Riviera foi pensada no contexto dos anos 1970 e 1980, cujo foco da produção imobiliária era essencialmente de segunda residência, ao passo que a Reserva do Paiva é um projeto do contexto da década de 2010 em que são oferecidos diversos equipamentos e usos do solo urbano, mas, sobretudo, sua concepção é permeada por uma maior interferência de consultorias extralocais.

Entre as semelhanças há a diversificação de usos do solo, com o propósito de constituir uma nova centralidade urbana e assim potencializar ainda mais o processo de valorização. Como decorrência disto, outro ponto em comum é a sua produção em longo prazo, o que também configura um meio de alimentar estratégias especulativas do solo urbano, em que a cada nova etapa há a valorização das células intercambiáveis desses complexos imobiliários. Assim, a espacialidade desses megaprojetos não se explica sem se observar a sua inserção no contexto espacial mais amplo em que se inserem. A Riviera se coloca, principalmente, como espaço de segunda residência da metrópole paulistana, ao passo que a Reserva do Paiva é parte da própria RMR e a meio caminho do CIPS, como um dos investimentos que lhe viabilizam, criando demanda para parte de seus produtos.

À luz do urbanismo, o espaço construído da Reserva do Paiva é um típico exemplo de espaço abstrato, tal como proposto conceitualmente por Lefebvre (2007). Pela apreciação do zoneamento de 2007 e do atual, aprovado em 2012, foi possível confirmar a intencionalidade dos desenvolvedores de constituir uma espacialidade

pretensamente homogênea, geométrica, visual ou uma abstração vazia, onde o privado se reafirma e se impõe em detrimento do público, como bem afirma Carlos (1999), ao se referir aos espaços turísticos. O que é vendido como único no âmbito do Recife, trata-se na verdade da expressão maior do reproduzível e da condição de trocabilidade de outros tantos espaços concebidos em outras cidades no Brasil e no exterior.

Também é plausível concluir que a produção do complexo imobiliário da Reserva do Paiva sinaliza o aprofundamento da divisão social e espacial do trabalho no contexto da RMR, relacionado com o desenvolvimento de serviços mais especializados que se ampliam e se diversificam como exigência das empresas e escritórios instalados nesse espaço metropolitano em função dos investimentos estruturantes, como é o caso principal do CIPS. Nesse contexto, a produção imobiliária residencial de alto padrão e a de imóveis corporativos recrudescem ainda mais tal aprofundamento aludido acima.

Observa-se também que, dominadas pela lógica da mercadoria em todo seu esplendor, as transformações que se dão a partir e/ou em função da Reserva do Paiva expressam metamorfoses do mundo moderno, ou hipermoderno se preferir, relacionadas com a recorrência ao consumo pelo consumo, à difusão de novos signos, valores, comportamentos e necessidades, em que o papel do marketing como instrumento potencializador do processo de acumulação, ante os distintos apelos que ele engendra na consolidação da estética da mercadoria, conforme exposto aqui.

Nesse sentido, a paisagem anunciadamente diversa corre o sério risco de ser monótona, não tanto na aparência, mas na sua essência de ser mais um espaço matematicamente concebido como o asséptico, o previsível e o vendável, ainda que sob a mais arrojada construção discursiva que de forma competente se apropria do marketing para impor o império da troca sobre o uso, num quadro de referência em que a natureza e o meio ambiente são apropriados do ponto de vista simbólico para alimentar ainda mais o processo de acumulação a partir do imobiliário, sob a égide de agentes hegemônicos.

Fica ainda mais clara a assertiva lefebvriana de que a produção do espaço não configura um processo inocente e possuidor de alguma neutralidade. A construção dessa espacialidade urbana que, ao mesmo tempo, diferenciada e contraditoriamente homogeneizante, pressupõe um pacto com os moradores do entorno sul para que estes de certo modo se sintam parceiros do empreendimento e quiçá alguns possam até obter emprego e renda. Como frisado aqui, baseado em Harvey, os arranjos

institucionais são importantes e no caso da Reserva do Paiva configuram um de seus elementos de inovação por excelência. Não há no contexto do Recife experiência similar de gestão condominial nos moldes do que é experimentado neste CIRS.

Nesse processo, o atual contexto da civilização é marcado por profundo estranhamento entre as pessoas, fazendo prevalecer o individualismo, em que passa a vigorar o exclusivismo fundado no paradoxo da inclusividade exclusiva (SLOTERDIJK, 1999), tal como referido por Gomes (2003), no qual “[...] os incluídos por sua vez dentro da exclusividade ao mesmo tempo que desfrutam das benesses da segregação pagam o preço da estranheza (GOMES, 2003, p. 350). Implica dizer que a proximidade gerada por essas configurações socioespaciais de nada asseguram a proximidade das pessoas no seu cotidiano. Afastados até mesmo entre si, fenômeno bastante comum no cotidiano desses espaços de elite, e ainda mais dos pobres do entorno e como expressão do espaço concebido desses empreendimentos, os moradores negam a diversidade urbana como algo que a rigor é ou deveria ser típico do espaço vivido na cidade.

Segundo Kuenzer (2005), há no contexto atual do mundo do trabalho uma dualidade estrutural marcada por dois processos contraditórios, o da exclusão includente e o da inclusão excludente. Vista por esse duplo processo, para justificar a instalação da Reserva do Paiva há, de um lado, a exclusão dos antigos posseiros da Propriedade Paiva e, por meio das articulações com os moradores do entorno sul, há, de outro lado, a sua inclusão excludente. É nesses termos que se defende aqui a tese de que a produção do espaço do CIRS Reserva do Paiva se funda no princípio da inclusividade exclusiva, processo este que permanente e contraditoriamente cria raridades urbanas no âmbito dessa nova espacialidade em construção.

Dessa maneira, a inclusividade exclusiva renunciada e já materializada na Reserva do Paiva nos dois condomínios residenciais construídos e entregues, é contraditória na sua origem, pois ao mesmo tempo em que assegura aos moradores e futuros investidores (comerciantes, profissionais liberais, executivos das empresas a serem instaladas no CIRS, dentre outros) a plena inserção nesse novo espaço produzido sofisticadamente para atender a essa ‘alta demanda’, realiza-se primeiramente e de forma contundente pela exclusão dos moradores antigos, ao serem destituídos da condição de posseiros da Propriedade Paiva e retirados desse espaço sem qualquer diálogo, para darem lugar ao novo empreendimento.

Ante o quadro empírico aqui investigado, é plausível concluir que, na prática, quem mais domina o processo de produção socioespacial tendo por base a

perspectiva regressivo-progressiva apontada por Henri Lefebvre são os promotores imobiliários. Assim, no contexto da Reserva do Paiva, ao procurarem ver o presente como o futuro das ações desenroladas no passado, delas tiram lições e procuram enxergar o tempo atual à luz da abertura de 'brechas' para a acumulação / reprodução do capital. Sob tal ponto de vista, a compreensão dos passos já dados no processo de realização da Reserva do Paiva sinaliza em boa medida os novos rumos dessa produção espacial ou mesmo da RMR.

Apoiada no exclusivismo socioespacial, a inclusividade excludente em que baseia o espaço concebido da Reserva do Paiva se manifesta de forma bastante seletiva em termos socioeconômicos. Não obstante sua governança urbana preconize a ideia de um processo de desenvolvimento local das populações do entorno sul, constata-se que suas ações têm como pano de fundo o paradoxo da inclusividade exclusiva, marcada pela saída dos posseiros para a entrada dos novos moradores e investidores desse CIRS. Ou seja, se no passado a tolerância à presença dos posseiros era muito mais por uma necessidade de 'povoamento' para a vigilância da Propriedade Paiva, com a implantação do CIRS tal população tradicional se torna dispensável, diante do novo contexto de inclusividade marcada pelo exclusivismo socioespacial de pessoas de alta renda.

Num segundo momento, a inclusividade exclusiva também se manifesta em relação aos moradores das áreas do entorno. Neste caso, não obstante permaneçam nos seus atuais lugares de residência (seja Itapuama, Xaréu, Enseada dos Corais ou Gaibu) e até se tornem alvo do processo de governança urbana comandada pela AGRP que, mediada pelas consultorias e organizações aqui referidas, apregoam um conjunto de melhorias urbanas e sociais, porém, de forma contraditória são 'trabalhados' para não se inserirem como agentes do CIRS e assim contribuírem para a afirmação do exclusivismo socioespacial. Nesse sentido, os novos arranjos institucionais lá criados dão uma boa medida da habilidade do capital para assegurar o seu sociometabolismo.

Portanto, defende-se aqui que o pano de fundo da criação de raridades urbanas, não como algo dado pela natureza (a despeito das amenidades naturais), no contexto do CIRS Reserva do Paiva se remete justamente a esse processo contraditório da inclusividade exclusiva. Na sua essência, ao mesmo tempo em que se projeta e se manifesta a inclusão de uns, há, também, a exclusão de outros.

A este quadro contraditório, é bastante plausível relacionar a metáfora do cão que tenta morder a própria calda, como se do seu corpo ela não fizesse parte, e talvez

por sua incapacidade de enxergar a realidade por um outro ângulo, ignorantemente, teima em livrar-se de um pedaço de si. O mais grave é que os agentes em contexto estão longe de ser ignorantes como o cão. Neste caso, a 'lógica Frankenstein' vigora com todo seu esplendor e a cidade cada vez mais se vê constituída de pedaços bonitos e feios, mas que na sua totalidade não se combinam, e corre o sério risco de se transformar em algo cada vez mais irreconhecível.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARAUJO, C.; VARGAS, H. Sorria: você está na Bahia. A urbanização e a turistificação do litoral baiano. **Revista de Geografia e Ordenamento do Território**, n.º 1 (junho). Centro de Estudos de Geografia e Ordenamento do Território, 2013, p. 23 - 41.

AGRP. **Iconografia do Cabo de Santo Agostinho**: Pernambuco / Brasil. Recife: SEBRAE, 2012. Disponível em: <<http://www.agrp.com.br/informacoes-uteis/downloads>>. Acesso em: 24/04/2014.

_____. **Plano de ação 2013**. Associação Geral da Reserva do Paiva, 2013 (mimeo).

_____. **Estatuto social da Associação Geral da Reserva do Paiva**. Disponível em: <<http://www.agrp.com.br/informacoes-uteis/downloads>>. Acesso em: 10 mar 2014.

_____. **Relatório mensal de atividades da AGRP**: fevereiro de 2014. Disponível em: <<http://www.agrp.com.br/informacoes-uteis/downloads>>. Acesso em: 26/04/2014.

AZEVEDO, Sérgio de. Política de habitação popular e subdesenvolvimento: dilemas, desafios e perspectivas. In: DINIZ, Eli. (org.). **Políticas públicas para áreas urbanas: dilemas e alternativas**. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1982, p. 67-114.

BARBOSA, Adauto Gomes. Condomínios horizontais e verticais em Campina Grande (PE): produção imobiliária e ressignificação da natureza. In: **Revista CIENTEC**, Recife, v. 4, nº 2, 2012, p. 44-55. Disponível em: <<http://reitoria.ifpe.edu.br/cientec/index.php?grp=1&pag=40>>. Acesso em: 14 dez 2012.

_____. Megaprojeto Reserva do Paiva na Região Metropolitana do Recife: as estratégias dos agentes capitalistas imobiliários. In: **Anais do XIII Simpósio Nacional de Geografia Urbana**. Rio de Janeiro, nov 2013. Disponível em: <<http://www.simpurb2013.com.br/wp-content/uploads/2013/11/adauto.pdf>>. Acesso em: 19 jun 2014.

BITOUN, Jan et al. **Região Metropolitana do Recife no contexto de Pernambuco no Censo 2010**. Recife: Fase / Observatório das Metrôpoles, 2012. Disponível em: <http://www.observatoriodasmetrolopes.net/download/Texto_BOLETIM_RECIFE_FINAL.pdf>. Acesso em: 25/03/2014.

BOTELHO, Adriano. A produção do espaço e o empresariamento urbano: o caso de Barcelona e seu Fórum das Culturas de 2004. In: **GEOUSP: espaço e tempo**. São Paulo: nº 16, p. 111-124, 2004.

_____. **O urbano em fragmentos**: a produção do espaço e da moradia pelas práticas imobiliárias. São Paulo: Annablume / FAPESP, 2007.

BRANDÃO, Carlos. **Território e desenvolvimento**: as múltiplas escalas entre o local e o global. São Paulo: Editora da UNICAMP, 2007.

BRASIL. **Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

_____. **Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

BRESSER-PEREIRA, Luiz Carlos. Uma nova gestão para um novo Estado: liberal, social e republicano. In: **Revista do Serviço Público**, nº 52, v. 1, 2001, p. 5 - 24.

CABO DE SANTO AGOSTINHO. **Lei Municipal nº 2.360, de 29 de dezembro de 2006**. Institui a Política Urbana e Ambiental e o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental do Cabo de Santo Agostinho, tendo como horizonte temporal o ano 2015, quando deverá ser revisado.

_____. **Lei Municipal nº 2.387, de 30 de maio de 2007**. Altera a Lei nº 2.360/2006, para criar a Zona Especial de Turismo, Lazer e Moradia Reserva do Paiva – ZETLM, e dá outras providências.

_____. **Lei Municipal nº 2.926, de 28 de dezembro de 2012b**. Altera o artigo 56-A, da Lei Municipal nº 2.360, de 29 de dezembro de 2006, e dá outras providências.

_____. **Lei Municipal nº 2.602, de 20 de dezembro de 2010**. Dispõe sobre o uso e gestão da orla, áreas verdes e áreas institucionais e sobre regras de trânsito e transporte na Zona Especial de Turismo, Lazer e Moradia Reserva do Paiva – ZETLM, e dá outras providências.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. Tradução: Frank de Oliveira e Henrique Monteiro. São Paulo: Editora 34 / EDUSP, 2000.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. “Novas” contradições do espaço. In: DAMIANI, Amélia Luisa et al. (orgs.). **Espaço no fim de século**: a nova raridade. São Paulo: Contexto, 1999, p. 62-74.

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

_____. A segregação como fundamento da crise urbana. In: SILVA, José Borzacchiello da et al. (orgs.). **Panorama da geografia brasileira 2**. São Paulo: Annablume, 2006, p. 47-56.

_____. De la 'geografía de la acumulación' a la 'geografía de la reproducción': un diálogo con Harvey. In: **Revista Scripta Nova**, Universidad de Barcelona. v. XII, n. 270 (143), (Cuadernos Críticos de Geografía Humana), 2008a. Disponível em: <file:///C:/Documents%20and%20Settings/Administrador/Desktop/Artigo%20Fani.htm>. Acesso: 10 abr. 2011.

_____. **A (re)produção do espaço urbano**. 1ª ed. 1ª reimpr.; São Paulo: EDUSP, 2008b.

_____. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011.

_____. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri et al. (orgs.). **A produção do espaço urbano:** agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011b, p. 53-73.

CARLOS, Ana Fani A. São Paulo: do capital industrial ao capital financeiro. In: CARLOS, Ana Fani A. & OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de. (orgs.). **Geografias de São Paulo:** a metrópole no século XXI. São Paulo: Contexto, 2004, (v. 2), p. 51-84.

CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO DO CABO (Pernambuco). Escritura de compra e venda da propriedade denominada “Paiva”. Tabelião: João Lopes Filho. Outorgantes vendedores: Aurora de Dezembro Carneiro Leão, Paulo Antonio Carneiro Leão, Maria dos Anjos Carneiro Leão, Maria de Santana Carneiro Leitão e José Ponciano Pinto Leitão. Outorgante compradora: Terrenos e Construções SA, representada por Ricardo Lacerda de Almeida Brennand. Recife, 3 de setembro de 1956. **Livro de Registro de Imóveis**, n. 59, f. 93v-108, Doc. 2.

CARVALHO, Inaiá Maria Moreira de. Capital imobiliário e desenvolvimento urbano. In: **CADERNO CRH**. Salvador, v. 26, n. 69, p. 545-562, set./dez. 2013.

CASTELLAN, Rita Rovai et al. Implicações dos investimentos públicos e privados de cunho turístico, imobiliário e industrial sobre uma comunidade nativa na perspectiva de território. In: **Revista do Departamento de Geografia – USP**, v. 25, 2013, p. 231-252.

CHIZZOTTI, Antonio. **Pesquisa em ciências humanas e sociais**. 4ª ed. São Paulo: Cortez, 2000.

CORDEIRO FILHO, Antonio. **Empreendedorismo no mercado imobiliário habitacional**. São Paulo: Atlas, 2011.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 3ª ed. São Paulo: Ática, 1995.

_____. **Análise crítica de textos geográficos**: breves notas. Rio de Janeiro: Departamento de Geografia – UFRJ (mimeo), s/d.

_____. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri et al. (orgs.). **A produção do espaço urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011, p. 41-51.

COSTA, Heloisa Soares de Moura. Mercado imobiliário, Estado e natureza na produção do espaço metropolitano. In: COSTA, Heloisa Soares de Moura (org.); COSTA, Geraldo Magela et al. (colaboradores). **Novas periferias metropolitanas** - A expansão metropolitana em Belo Horizonte: dinâmica e especificidades no Eixo Sul. Belo Horizonte: C/Arte, 2006, p. 101 – 124.

CRUZ, Rita de Cássia. **Política de turismo e território**. São Paulo: Contexto, 2000.

DENZIN, Norman K.; LINCOLN, Ivonna S. e colaboradores. **O planejamento da pesquisa qualitativa**: teorias e abordagens. 2. ed. Porto Alegre: Artmed, 2006.

ESCOBAR, A. Constructing nature. Elements for a poststructural political ecology. In: PEET, R.; WATTS, M. (ed.). **Liberation ecologies**: environment, development, social movements. Londres / Nova Iorque: Routledge, 1996. p. 46-68.

FELIPE, Israel. **História do Cabo**. Recife: Arquivo Público – Imprensa Oficial, 1962.

FIGUEIREDO, Ivanildo. **Direito imobiliário**. São Paulo: Atlas, 2010.

FIX, Mariana. **Parceiros da exclusão**: duas histórias da construção de uma “nova cidade” em São Paulo: Faria Lima e Água Espraiada. São Paulo: Boitempo Editorial, 2001.

_____. **São Paulo cidade global**: fundamentos financeiros de uma miragem. São Paulo: Boitempo Editorial, 2007.

GÁVEA INVESTIMENTOS. **Material publicitário 2013**. Disponível em:

<http://www.gaveainvest.com.br/uploads/pdf/material_publicitario-FII.pdf>. Acesso em: 20 jan 2014.

GIL, Antonio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 1999.

GOMES, Edvânia Tôrres Aguiar. A dimensão socioambiental na gestão dos espaços liminares: o trivial embate entre conteúdo e processo. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; LEMOS, Amália Inês Geraiges (orgs.). **Dilemas urbanos**: novas abordagens sobre a cidade. São Paulo: Contexto, 2003, p. 335-351.

_____. Reflexões sobre o urbano-ambiental à sombra de catástrofes anunciadas e vividas em escala global. In: SILVA, José Borzacchiello da et al. (orgs.). **Panorama da geografia brasileira**. (Volume 2). São Paulo: Annablume, 2006, p. 67-78.

GOMES, Edvânia Tôrres Aguiar; ALBUQUERQUE, Mariana Zerbone Alves de. A Via Mangue no processo de produção do espaço da cidade do Recife. In: **Anais do X ENAPEGE**: Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Geografia. Recife, 2013.

GOMES, Romeu. Análise e interpretação de dados de pesquisa qualitativa. In: MINAYO, Maria Cecília de Souza et al. (orgs.). **Pesquisa social**: teoria, método e criatividade. 28ª ed. Petrópolis: Vozes, 2009, p. 79-108.

GOTTDIENER, Mark. O setor imobiliário e o planejamento urbano: controle, gestão e desregulação. In: NERY Jr., José Marinho; SOMECKH, Nádia; ROLNIK, Raquel (orgs.). **Políticas públicas para o solo urbano**: experiências e possibilidades. São Paulo: Polis, 1996, (Publicações Polis, nº 27), p. 17 – 26.

_____. **A produção social do espaço urbano**. 2ª ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2010.

HAGUETTE, Teresa Maria Frota. **Metodologias qualitativas na sociologia**. 12ª ed. Petrópolis: Vozes, 2010.

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. Tradução: Armando Corrêa da Silva. São Paulo: Hucitec, 1980.

_____. **Condição pós-moderna**. Tradução: Adail Ubirajara Sobral e Maria Stela Gonçalves. 5ª Ed. São Paulo: Edições Loyola, 1992.

_____. Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio. In: **Espaço & debates**: Revista de Estudos Regionais e Urbanos, São Paulo, v. 16, nº 39, 1996a.

_____. **Justice, nature & the geography of difference**. Oxford: Blackwell Publishers, 1996b.

_____. **A produção capitalista do espaço**. Tradução: Carlos Szlak. São Paulo: Annablume, 2005.

_____. **O enigma do capital e as crises do capitalismo**. Tradução: João Alexandre Peschanski. São Paulo: Boitempo Editorial, 2011.

_____. A liberdade da cidade. In: ROLNIK, Raquel et al. **Cidades rebeldes: Passe Livre e as manifestações que tomaram as ruas do Brasil**. 1ª ed. São Paulo: Boitempo, 2013, p. 27-34.

HAUG, Wolfgang Fritz. **Crítica da estética da mercadoria**. Tradução: Erlom José Paschoal; colaboração: Jael Glauce da Fonseca. São Paulo: Editora UNESP, 1997.

HENRIQUE, Wendel. **O direito à natureza na cidade**. Salvador: EDUFBA, 2009.

IADH – Instituto de Assessoria para o Desenvolvimento Humano. **Portfólio de apresentação**. Recife: IADH, s/d.

_____. Instituto de Assessoria para o Desenvolvimento Humano. **Programa de Apoio ao Desenvolvimento Local na Reserva do Paiva e Comunidades Vizinhas**. Postado em: 17 jan 2013. Disponível em: <<http://www.iadh.org.br/programa-de-apoio-ao-desenvolvimento-local-na-reserva-do-paiva-comunidades-vizinhas/>>. Acesso em: 02/05/2014.

KINCHELOE, Joe L.; MCLAREN, Peter. Reprensando a teoria crítica e a pesquisa qualitativa. In: DENZIN, Norman K.; LINCOLN, Ivonna S. e colaboradores. **O planejamento da pesquisa qualitativa: teorias e abordagens**. 2. ed. Porto Alegre: Artmed, 2006, p. 281-313.

KOTLER, Philip. **Marketing de A a Z: 80 conceitos que todo profissional precisa saber**. Tradução: Afonso Celso Cunha Serra. 14ª reimpr. Rio de Janeiro: Elsevier / Campus, 2003.

KUENZER, Zeneida Acacia. Exclusão includente e excludente: a nova forma de dualidade estrutural que objetiva as novas relações entre educação e trabalho. In: SAVIANI, Dermeval et al. (orgs.). **Capitalismo, trabalho e educação**. 3ª ed. Campinas (SP): Autores Associados, HISTEDBR, 2005, p. 77-96.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Fundamentos de metodologia científica**. 3ª ed. São Paulo: Atlas, 1993.

LAVILLE, Christian; DIONNE, Jean. **A construção do saber**: manual de metodologia da pesquisa em ciências humanas. Tradução: Heloísa Monteiro e Francisco Settineri. Porto Alegre: Artmed; Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.

LEAL et al. Do rentista patrimonial ao empresarial concorrencial e ao mercado imobiliário oligomonopolista na Região Metropolitana do Recife. In: **Anais eletrônicos XIII Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional**. Florianópolis, maio 2009. Disponível em: <<http://www.anpur.org.br/inicio/images/anais/ena13/ARTIGOS/GT6-63-323-20081218203213.pdf>>. Acesso em: set 2011.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. Tradução: Rubens Eduardo Frias. 5ª ed., 2ª reimpr. São Paulo: Centauro, 2001.

_____. **A revolução urbana** Tradução: Sérgio Martins. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.

_____. **The production of space**. Tradução: Donald Nicholson-Smith. Oxford: Blackwell Publishing, 2007.

_____. **Espaço e política**. Tradução: Margarida Maria Andrade e Sérgio Martins. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.

LEITÃO, Gerônimo. **A construção do eldorado urbano**: o plano piloto da Barra da Tijuca e Baixada de Jacarepaguá – 1970 / 1988. Niterói: EDUFF, 1999.

LIPOVETSKY, Gilles. O reino da hipercultura: cosmopolitismo e civilização ocidental. In: LIPOVETSKY, Gilles; JUVIN, Hervé. **A globalização ocidental**: controvérsia sobre a cultura planetária. Tradução: Armando Braio Ara. Barueri (SP): Manole, 2012.

LIPOVETSKY, Gilles; ROUX, Elyette. **O luxo eterno**: da idade do sagrado ao tempo das marcas. Tradução: Maria Lúcia Machado. São Paulo: Companhia das Letras, 2005.

LOGAN, John R.; MOLOTCH, Harvey L. **Urban fortunes**. Berkeley, Los Angeles, Londres: University of California Press, 2007.

MARTINS, José de Souza. A dialética do método regressivo-progressivo em dois temas brasileiros: cidade e campo. In: **35º Encontro Anual da ANPOCS**: Mesa redonda Vinte anos sem Henri Lefebvre. Caxambu (MG), out 2011. Disponível em: <http://portal.anpocs.org/portal/index.php?option=com_docman&task=doc_view&gid=1279&Itemid=353>. Acesso em: 20 jun 2014.

MARX, Karl. **O capital**. Vol. I, livro 1. Tradução: Edgard Malagodi. São Paulo: Nova Cultural (Coleção Os Pensadores), 2000.

MARX, Karl; ENGELS, Friedrich. **A ideologia alemã**. Tradução: Tamás Szmerecsányi. 11ª Ed. São Paulo: Hucitec, 1999.

MAZZOLENIS, Sheila. **Riviera de São Lourenço: ontem, hoje... registros**. São Paulo: Grupo Anima / A Book Editora, 2008.

MENDONÇA, Luís Carvalheira de et al. (orgs.). **A invenção de Porto de Galinhas: história, empreendedorismo e turismo**. Recife: Persona, 2004.

MÉSZÁROS, István. **Para além do capital: rumo a uma teoria da transição**. Tradução: Paulo César Castanheira e Sérgio Lessa. São Paulo / Campinas: Boitempo Editorial e Editora da Unicamp, 2002.

MINAYO, Maria Cecília de Souza. Trabalho de campo: contexto de interação, observação e descoberta. In: MINAYO, Maria Cecília de Souza et al. (orgs.). **Pesquisa social: teoria, método e criatividade**. 28ª ed. Petrópolis: Vozes, 2009, p. 61-77.

MORIN, Edgar. **Ciência com consciência**. Tradução: Maria D. Alexandre e Maria Alice Sampaio Dória. 5ª ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.

PERNAMBUCO. **Lei Estadual nº 12.976, de 28 de dezembro de 2005**. Institui o Fundo Estadual Garantidor das Parcerias Público-Privadas, e dá outras providências.

_____. **Lei Estadual nº 9.990, de 13 de janeiro de 1987**. Estabelece normas para concessão de anuência prévia, pela autoridade metropolitana à aprovação, pelos municípios da Região Metropolitana do Recife, dos projetos de parcelamento do solo para fins urbanos na forma do art. 13 e seu parágrafo único, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e dá outras providências.

_____. **Lei Estadual nº 9.931, de 11 de dezembro de 1986**. Define como Área de Proteção Ambiental as reservas biológicas constituídas pelas áreas estuarinas do Estado de Pernambuco.

POULANTZAS, Nicos. **O Estado, o poder e o socialismo**. Tradução: Rita Lima. Rio de Janeiro: Graal, 1980.

PIRES ADVOGADOS & CONSULTORES. **Estudo de Impacto Ambiental do projeto modificativo do Loteamento Praia do Paiva**. Recife, 2005.

RABELO, Josinês Barbosa. Governança e impactos ambientais na instalação de empreendimentos urbanos. In: XV Encontro de Ciências Sociais do Norte e Nordeste - Pré-Alas Brasil. **Anais eletrônicos**. Teresina, 2012. Disponível em:

<<http://www.sinteseeventos.com.br/ciso/anaisxvciso/resumos/GT09-10.pdf>>. Acesso em: 29/04/2013.

RAMIRES, Julio Cesar de Lima; PESSÔA, Vera Lúcia Salazar. In: MARAFON, Glaucio José et. al. (orgs.). **Pesquisa qualitativa em geografia**: reflexões teórico-conceituais e aplicadas. Rio de Janeiro: EDUERJ, 2013, p. 23-35.

REIS, Nestor Goulart. **Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano**. São Paulo: Via das Artes, 2006.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira / IPPUR / FASE, 1997.

RUDIO, Franz Victor. **Introdução ao projeto de pesquisa científica**. Petrópolis: Vozes, 1986.

SANTANA, Gisela. **Marketing da “sustentabilidade” habitacional** - lançamentos imobiliários e ecologia urbana: em busca do equilíbrio. Rio de Janeiro: Mauad X / Inverde, 2013.

SANTANA, Paola Verri de. A mercadoria verde: a natureza. In: DAMIANI, Amélia Luisa et al. (orgs.). **O espaço no fim de século**: a nova raridade. São Paulo: Contexto, 1999, p. 177-189.

SANTANA, Gilson Dantas de; RODRIGUES JÚNIOR, Hélio de Souza. As parcerias público-privadas: solução ou problema? In: **Prismas**, Brasília, v. 3, n. 1, p. 148-181, jan./jun. 2006.

SANTOS, Milton. **Metrópole corporativa fragmentada**: o caso da São Paulo. São Paulo: Nobel: Secretaria de Estado da Cultura, 1990.

_____. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

_____. **A natureza do espaço**: técnica e tempo, razão e emoção. 2ª ed. São Paulo: Hucitec, 1997a.

_____. **Técnica, espaço, tempo**: globalização e meio técnico-científico informacional. 3ª ed. São Paulo: Hucitec, 1997b.

SILVA, Alexsandro Ferreira Cardoso da. Sol, praia e imóveis: dinâmica urbana e meio ambiente no Nordeste brasileiro. In: I Encontro Nacional da Associação Nacional de

Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo (I ENANPARQ) - Simpósio Temático Arquitetura, Urbanidade e Meio Ambiente. Rio de Janeiro, 29 nov. a 03 dez. 2010. **Anais eletrônicos**. Disponível em: <<http://www.anparq.org.br/dvd-enanparq/simposios/18/18-203-1-SP.pdf>>. Acesso em: 05 dez 2012.

SILVA, Alexsandro Ferreira Cardoso da; FERREIRA, Angela Lúcia. Três momentos da urbanização turística: estado, mercado e desenvolvimento regional no nordeste brasileiro (1997-2007). In: **Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía Y Ciencias Sociales**. Barcelona: v. 12, nº 270 (89), ago 2008.

_____. O imobiliário - turístico e o Nordeste brasileiro: dinâmicas econômicas e urbanas sobre o litoral. In: **Revista Geográfica de América Central**. Número especial EGAL 2011, San José: UNA/ Universidad Nacional Costa Rica, II Semestre, 2011, p. 1-15.

SILVA, Carlos Alberto Franco da. Segregação residencial carioca sob a égide do capital incorporador. In: **Revista Brasileira de Geografia**, v. 57, n. 2, abr./jun. 1995, p. 5-27.

SILVA, Maria das Graças e. Sustentabilidade ambiental e (in)sustentabilidade social. In: MOTA, Ana Elizabete (org.). **Desenvolvimentismo e construção de hegemonia: crescimento econômico e reprodução da desigualdade**. São Paulo: Cortez Editora, 2012, p. 105-124.

SLOTERDIJK, Peter. **No mesmo barco**: ensaio sobre a hiperpolítica. Tradução: Cláudia Cavalcanti. São Paulo: Estação Liberdade, 1999.

SMOLKA, Martin Oscar. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. In: **Cadernos IPPUR/UFRJ**. Rio de Janeiro, jan./abr, 1987. Disponível em: <http://www.ippur.ufrj.br/index.php?option=com_content&view=article&id=544&Itemid=23>. Acesso em: fev 2011.

SOUZA, Flávio Antônio Miranda de; CAVALCANTI, Ana Cláudia Rocha. A euforia do capital. Muito além da demanda solvente. In: **Revista Brasileira de Estudos Urbanos: Anais dos encontros nacionais da ANPUR**. V. 15, 2013. Disponível em: <<http://www.anpur.org.br/revista/rbeur/index.php/anais/article/view/4296/4166>>. Acesso em: 20 jun 2014.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Mudar a cidade**: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002.

_____. **ABC do desenvolvimento urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

SUAPE. **Relatório PAC – Suape**: março 2010. Disponível em:

<<http://www.suape.pe.gov.br/pdf/relatorioObraSuapeMarco2010.pdf>>. Acesso em: 20/03/2013.

TERRENOS E CONSTRUÇÕES S.A. (Recife). **Memorial descritivo de loteamento urbano**: memorial descritivo do loteamento Paiva, situado no distrito de Santo Agostinho, município do Cabo-PE. Área: 5.267.61800 m². Proprietário: Terrenos e Construções S.A. Projeto: Ricardo Coimbra de Almeida Brennand. Recife, 10 junho 1982.

TOPALOV, Christian. **Les promoteurs immobiliers**: contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement em France. Paris: Mouton, La Haye, 1974.

_____. **La urbanización capitalista**. Cidade do México: Edicol, 1979.

VAINER, Carlos. **Cidade de exceção**: reflexões a partir do Rio de Janeiro. XIV Encontro Nacional da ANPUR. Rio de Janeiro: ANPUR, 2011.

_____. Quando a cidade vai às ruas. In: Raquel Rolnik et al. **Cidades rebeldes**: Passe Livre e as manifestações que tomaram as ruas do Brasil. 1ª ed. São Paulo: Boitempo / Carta Maior, 2013, p. 35-40.

VIEGAS, Waldyr. **Fundamentos de metodologia científica**. 2. ed. Brasília: Editora UnB / Paralelo 15, 1999.

YIN, Robert K. **Estudo de caso**: planejamento e métodos. Tradução: Ana Thorell. 4ª ed. Porto Alegre: Bookman, 2010.

REFERÊNCIAS DE MONOGRAFIAS, DISSERTAÇÕES E TESES

ALBUQUERQUE, Ana Flávia de. **Análise morfodinâmica Reserva Ecológica do Camaçari, Cabo de Santo Agostinho-PE**. 2007. (Mestrado em Geografia). Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2007.

AMORIM, Gustavo Ribeiro da Silva. **Efetividade da política ambiental municipal: realidades no município do Cabo de Santo Agostinho/PE**. 2013. (Mestrado em Desenvolvimento e Meio Ambiente). Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2013.

CHRISTOFFOLI, Pedro Ivan. **O desenvolvimento de cooperativas de produção coletiva de trabalhadores rurais no capitalismo**: limites e possibilidades. 2000. (Mestrado em Administração). Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2000, 324f.

MARTINS, Marcos Roberto. **Limites da sustentabilidade ambiental em loteamentos residenciais**: estudo comparado da Riviera de São Lourenço e Loteamento Morada da Praia, Bertioga/SP. 2007. (Mestrado em Geografia). Universidade de São Paulo: São Paulo, 2007, 180f.

ROCHA, Danielle de Melo. **A dialética do local e do global**: os atores e as metamorfoses dos lugares no litoral do Cabo de Santo Agostinho. 2000. (Mestrado em Geografia). Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2000.

SILVA, Rainolenes de Melo. **A corretagem de imóveis no Rio Grande do Norte**: das práticas históricas à emergência como segmento integrante da fração imobiliária do capital. 2011. (Mestrado em Ciências Sociais). Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2011.

VALLE, Pablio José Barreto. **Acessibilidade ao espaço público**: o caso da Praia do Paiva. 2013. (Monografia de Graduação). Universidade Federal de Pernambuco, Departamento de Ciências Geográficas, Recife, 2013, 50f.

REFERÊNCIAS DE BLOGS, JORNAIS E REVISTAS

BLOG DE JAMILDO. **Projeto da Odebrecht previa a supressão de 19,7 mil metros quadrados de mangue**. 03-03-2007. In: Portal NE10. Disponível em: <<http://blogs.ne10.uol.com.br/jamildo/2007/03/03/projeto-da-odebrecht-previa-a-supressao-de-197-mil-metros-quadrados-de-mangue-8525.php>>. Acesso em: 25/06/2013.

CLASS CASA. **Vila dos Corais, jardim privado é o diferencial**. Edição 38, jan / fev 2013 (Seção: Mercado imobiliário), p. 51-52.

CONSTRUÇÃO CIVIL. **Odebrecht acelera projeto de R\$ 2 bilhões em PE para atender demanda**. In: Valor Online, 03-08-2010. Disponível em: <<http://itc.etc.br/noticias/construcao-civil/odebrecht-acelera-projeto-de-r-2-bilhoes-em-pe-para-atender-demanda-81.html>>. Acesso em: 20/04/2014.

DAY BY DAY. **Imóveis de luxo**. Ano 3, nº , p. 55-60.

DIÁRIO DE PERNAMBUCO. Iron House vai implantar resort urbano de alto padrão em Pernambuco. Caderno Economia, 24/01/2013. Disponível em: http://www.diariodepernambuco.com.br/app/noticia/economia/2013/01/24/internas_economia,419660/iron-house-vai-implantar-resort-urbano-de-alto-padrao-em-pernambuco.shtml>. Acesso em: 28/02/2014.

JORNAL DO COMMERCIO. Grupo Ricardo Brennand volta ao mercado de cimentos com fábrica em Minas. In: Caderno JC Negócios, 22/04/2011. Disponível em: <http://jconlineblogs.ne10.uol.com.br/jcnegocios/2011/04/22/grupo-ricardo-brennand-volta-ao-mercado-de-cimentos-com-fabrica-em-minas/>>. Acesso em: 01/03/2014.

_____. **Pedágio do Paiva fica mais caro.** Caderno Economia, 23-05-2012. Disponível em: <http://www.arpe.pe.gov.br/imprensa.php?op=1&tipo=noticia&cod=55>>. Acesso em: 05-04-2013.

_____. **Muito além da simples moradia:** Expansão econômica de Pernambuco gera megaprojetos que pretendem erguer verdadeiros bairros no Grande Recife e Goiana. In: Caderno JC Imóveis, 13/06/2012 (impresso).

_____. **Vem aí a quarta etapa do Paiva.** Caderno JC Imóveis. 19/06/2012. Disponível em: <http://pedesenvolvimento.com/2012/06/19/vem-a-a-quarta-etapa-do-paiva/>>. Acesso em: 20/04/2014.

_____. **Sheraton no prazo da Copa.** Caderno Economia. 09/05/2013. Disponível em: <http://www.promovalor.pt/cache/binImagens/XPQ3xgAXX4542hwIMiZAFydZKU.pdf>>. Acesso em: 23/04/2014.

_____. **Reserva do Paiva oferece opções mais compactas.** In: Caderno JC Imóveis. 21/11/2013. Disponível em: <http://jconline.ne10.uol.com.br/canal/imoveis/noticia/2013/11/21/reserva-do-paiva-oferece-opcoes-mais-compactas-106260.php>>.

_____. **Paradiso é o novo residencial da Reserva do Paiva.** In: Caderno JC Imóveis. 27/03/2014. Disponível em: <http://jconline.ne10.uol.com.br/canal/imoveis/noticia/2014/03/27/paradiso-e-o-novo-residencial-da-reserva-do-paiva-122809.php>>. Acesso em: 19/04/2014.

PE BUSINESS. No caminho para a retomada. Ano 1, nº 2, abr/maio 2013, p. 62-69.

SETOR IMOBILIÁRIO. Nova liderança no mercado. Brasília: ano 1, jan / fev 2013, p. 33.