

UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO  
CENTRO DE ARTES E COMUNICAÇÃO  
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO URBANO

Janaina Aparecida Gomes de Lima

**INOVAÇÕES NO PRODUTO IMOBILIÁRIO: O MODELO DE  
“CIDADES E BAIRROS PLANEJADOS” COMO PARADIGMA DE  
UMA NOVA GOVERNANÇA?**

RECIFE  
2015

JANAINA APARECIDA GOMES DE LIMA

**INOVAÇÕES NO PRODUTO IMOBILIÁRIO: O MODELO DE  
“CIDADES E BAIRROS PLANEJADOS” COMO PARADIGMA DE  
UMA NOVA GOVERNANÇA?**

Dissertação de mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco, como requisito para a obtenção do grau de Mestre em Desenvolvimento Urbano.

Orientação: Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Suely Maria Ribeiro Leal.

RECIFE  
2015

Catalogação na fonte  
Bibliotecária Maria Valéria Baltar de Abreu Vasconcelos, CRB4-439

L732i

Lima, Janaina Aparecida Gomes de

Inovações no produto imobiliário: o modelo de “cidades e bairros planejados” como paradigma de uma nova governança? / Janaina Aparecida Gomes de Lima. – Recife: O Autor, 2015.

161 f.: il.

Orientador: Suely Maria Ribeiro Leal.

Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal de Pernambuco. Centro de Artes e Comunicação. Desenvolvimento Urbano, 2015.

Inclui referências e apêndices.

1. Planejamento urbano. 2. Governança cooperativa. 3. Cidades e vilas. 4. Mercado imobiliário. I. Leal, Suely Maria Ribeiro (Orientador). II. Título.

711.4 CDD (22.ed.)

UFPE (CAC 2015-211)

Ata da quarta defesa de Dissertação de Mestrado, do Programa De Pós-Graduação  
em Desenvolvimento Urbano do Centro de Artes e Comunicação da Universidade  
Federal de Pernambuco, no dia  
25 de agosto de 2015.

Aos vinte e cinco dias do mês de agosto de dois mil e quinze (2015), às 10 horas, no Mini Auditório de Design do Centro de Artes e Comunicação da Universidade Federal de Pernambuco, em sessão pública, teve início a defesa da dissertação intitulada “INOVAÇÕES NO PRODUTO IMOBILIÁRIO: AS CIDADES E BAIRROS PLANEJADOS COMO PARADIGMAS DE UMA NOVA CONVENÇÃO URBANA?” da aluna JANAINA APARECIDA GOMES DE LIMA, na área de concentração Desenvolvimento Urbano, sob a orientação da Professora Suely Maria Ribeiro Leal. A mestrandona cumpriu todos os demais requisitos regimentais para a obtenção do grau de mestre em Desenvolvimento Urbano. A Banca Examinadora foi indicada pelo colegiado do programa de pós-graduação Em 13 de agosto de 2015, na sua 1<sup>a</sup> Reunião extraordinária e homologada pela Diretoria de Pós-Graduação, através do Processo Nº 23076.034393/2015-61 em 18/08/2015 composta pelos Professores: Lúcia Leitão Santos e Maria de Jesus Britto Leite, MDU/UFPE; Profa. Danielle de Melo Rocha, DAU/UFPE e Caio Augusto Amorim Maciel, Geografia/UFPE. Após cumpridas as formalidades, a candidata foi convidada a discorrer sobre o conteúdo da dissertação. Concluída a explanação, a candidata foi arguida pela Banca Examinadora que, em seguida, reuniu-se para deliberar e conceder à mesma a menção **APROVADA**  
da referida Dissertação. E, para constar, lavrei a presente Ata que vai por mim assinada, Renata de Albuquerque Silva, e pelos membros da Banca Examinadora.

Recife, 25 de agosto de 2015.

BANCA EXAMINADORA

Profa. Suely Maria Ribeiro Leal \_\_\_\_\_  
Profa. Danielle de Melo Rocha \_\_\_\_\_  
Profa. Cristina Pereira de Araújo \_\_\_\_\_  
Janaina Aparecida Gomes de Lima \_\_\_\_\_  
Renata de Albuquerque Silva (Secretária) \_\_\_\_\_

Indicado para publicação ( )

A João Batista e Rosenilda, e a Fernando

## AGRADECIMENTOS

Agradeço a todos que me apoiaram neste percurso: à meus pais João Batista e Rosenilda, gostaria de agradecer por seu suporte e compreensão, pela confiança depositada em mim e por acreditar em meus sonhos; a Fernando, companheiro de todos os momentos, agradeço por seu constante incentivo e apoio nesta aventura, por vibrar em todas as conquistas; aos meus amigos gostaria de agradecer pelas sugestões e incentivos.

À Suely Leal, minha orientadora, agradeço pelo acolhimento e por me conduzir nesta jornada de aprendizado e pesquisa, um mundo novo para mim. Agradeço pela oportunidade de participar de importantes realizações acadêmicas neste período, frutos de nossa ótima parceria e complementaridades no desenvolvimento destes trabalhos. Muito obrigada pela amizade que acredito ter surgido a partir deste rico convívio.

Agradeço também a Ronaldo Campos, Fabiano Diniz, Danielle Rocha, e à equipe do NUGEPP (Núcleo de Gestão Urbana e Políticas Públicas), pelas instigantes discussões em grupo, e por suas orientações e novos olhares sobre esta pesquisa.

Aos professores e funcionários do MDU, minha sincera gratidão pelo aprendizado e pelo gentil apoio durante o período do mestrado.

A FACEPE, pelo apoio financeiro da bolsa de estudos vinculada à Prof. Suely Leal, e ao Programa de Pós-Graduação de Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco (MDU/UFPE).

Por fim, agradeço a todos os entrevistados, pelas contribuições e materiais disponibilizados, e a todos aqueles que, de alguma forma, colaboraram para o desenvolvimento desta pesquisa.

“A reprodução do capital passa por processos de urbanização de inúmeras maneiras. Contudo, a urbanização do capital pressupõe a capacidade de o poder de classe capitalista dominar o processo urbano.

Isso implica a dominação da classe capitalista não apenas sobre os aparelhos de Estado (em particular, as instâncias do poder estatal que administram e governam as condições sociais e infraestruturais nas estruturas territoriais), como também sobre populações inteiras - seus estilos de vida, sua capacidade de trabalho, seus valores culturais e políticos, suas visões de mundo. Não se chega facilmente a esse nível de controle, se é que se chega. **A cidade e o processo urbano que a produzem são, portanto, importantes esferas de luta política, social e de classe.”**

(HARVEY, 2014, p. 133)

## RESUMO

Considerando uma importância cada vez mais significativa do papel da urbanização na acumulação do capital, esta dissertação se propõe a investigar uma das facetas desta lógica na produção imobiliária da Região Metropolitana do Recife (RMR). Para isso, analisa os empreendimentos denominados como “*cidades e bairros planejados*”, tomando como estudo de caso o projeto “Convida Suape”, ao sul da RMR. Oferecidas como um modelo inovador de moradia por seus promotores, estas novas propostas surgiram em um momento de forte crescimento econômico do estado de Pernambuco, ancorado em importantes polos, como o Complexo Industrial Portuário de Suape. Além disso, são perceptíveis a presença de novos agentes e relações na produção imobiliária local, sendo tais arranjos tratados aqui no âmbito da governança corporativa. Dessa forma, como objetivo, propõe-se avaliar as inovações no produto imobiliário de empreendimentos intitulados pelos promotores imobiliários como “*cidades e bairros planejados*”, verificando em que proporção as inovações nos sistemas e formas de governança adotados nestes empreendimentos representam o surgimento de um novo formato de governança corporativa. A dissertação está estruturada em eixos de investigação teórico e empírico. Em um dos eixos teóricos, as categorias de análise estão delimitadas de acordo com a problemática que envolve as “*cidades e bairros planejados*”, compreendendo as categorias de Inovações no produto imobiliário (Convenção Urbana) e Inovações no processo (Governança). No outro eixo de investigação teórico, a análise centra-se em uma abordagem mais ampla dos modelos de “*cidades e bairros planejados*” propostos para a RMR, confrontando-os com o modelo de *smart city*, a fim de demonstrar as inovações introduzidas no produto imobiliário, diferenciando esses empreendimentos da produção imobiliária existente. No eixo de investigação empírico, a ênfase recai no projeto Convida Suape, proposto pelo Grupo Moura Dubeux, no Cabo de Santo Agostinho. A análise empírica de elementos deste estudo de caso permite uma compreensão mais detalhada dos arranjos de governança corporativa para a viabilização de sua implantação. As conclusões procuram evidenciar as inovações introduzidas neste produto imobiliário, a exemplo da localização e morfologia destes empreendimentos. Outras inovações também podem ser vistas na influência dos arranjos de governança corporativa para a viabilização destes empreendimentos, além dos formatos até então inéditos em nível local para gestão destes espaços.

**Palavras chave:** Governança corporativa. Cidades e bairros planejados. Inovação. Mercado imobiliário.

## ABSTRACT

Given an increasingly significant importance of the role of urbanization in capital accumulation, this work aims to investigate one of the facets of this logic in the real estate production of the Metropolitan Region of Recife (RMR). For this, it analyzes the projects referred to as "planned cities and neighborhoods" taking as a case study the project "Convida Suape", south of RMR. Offered as an innovative model of housing for their promoters, these new proposals came at a time of strong economic growth of the state of Pernambuco, anchored in major centers such as the Industrial Port Complex of Suape. They are also noticeable the presence of new relations in the real estate agents and local production, and such arrangements discussed here in the context of corporate governance. Thus, the objective, it is proposed to evaluate innovations in the real estate product developments entitled by property developers as "planned cities and neighborhoods", checking to what extent innovations in systems and forms of governance adopted these projects represent the emergence of a new corporate governance format. The dissertation is structured in axes of theoretical and empirical research. In one of the theoretical axes, the analysis categories are defined according to the problem involving the "planned cities and neighborhoods" comprising the categories of innovations in the real estate product (Urbana Convention) and innovations in the process (Governance). On the other axis of theoretical research, the analysis focuses on a broader approach to models of "cities and planned neighborhoods" proposed for RMR, confronting them with the smart city model in order to demonstrate the evolution of new product real estate, differentiating these enterprises existing housing production. The axis of empirical research, the emphasis is on project Convida Suape, proposed by Moura Dubeux Group, in Cabo de Santo Agostinho. The empirical analysis of elements of this case study provides a more detailed understanding of corporate governance arrangements for the feasibility of its implementation. The conclusions seek to highlight the innovations introduced in this real estate product, such as the location and morphology of these projects. Other innovations can also be seen in the influence of corporate governance arrangements for the viability of these projects, in addition to hitherto unpublished formats at the local level to manage these spaces.

**Keywords:** Corporate governance. Planned cities and neighborhoods. Innovation. Real estate market.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Edifício da alto padrão da construtora Moura Dubeux	30
Figura 2 - Edifício de alto padrão da construtora Moura Dubeux	30
Figura 3 - Perspectiva do empreendimento Evolution Shopping Park (Moura Dubeux)	31
Figura 4 - Masterplan do Empreendimento Le Parc Recife (Cyrela Andrade Mendonça)	31
Figura 5 - Ilustração esquemática de localização dos Alphavilles na RMR	51
Figura 6 - Masterplan do Alphaville Pernambuco 2	51
Figura 7 - Sistema de Gestão do Lixo na cidade de Santander, Espanha	54
Figura 8 - Esquema da agregação hierárquica dos EMS através do CEMS	58
Figura 9 - Vista geral do Songdo International Business District (IBD)	59
Figura 10 - Zoneamento do Songdo IBD.	60
Figura 11 - Perspectiva geral de Masdar.	61
Figura 12 - Regiões de Desenvolvimento do estado de Pernambuco.	67
Figura 13 - Nível de integração com o pólo metropolitano dos municípios na Região Metropolitana do Recife	68
Figura 14 - Pirâmide Etária da Região Metropolitana do Recife, 2000-2010	71
Figura 15 - Localização das "cidades planejadas e inteligentes" na RMR e proximidades	76
Figura 16 - Engenho Trapiche Ipojuca - Bairro Planejado	77
Figura 17 - Zoneamento proposto do Engenho Trapiche Ipojuca - Bairro Planejado	79
Figura 18 - Localização do terreno da Cidade da Copa	80
Figura 19 - Masterplan da Cidade da Copa em São Lourenço da Mata	80
Figura 20 - Distribuição de usos no projeto Cidade da Copa	81
Figura 21 - Perspectiva da Reserva Camará.	83
Figura 22 - Master Plan do Eco City Jiquiá	84
Figura 23 - Croquis de localização do Eco City Jiquiá	84
Figura 24 - Master Plan da Cidade Atlântica.	85
Figura 25 - Localização do Cidade Atlântica	86
Figura 26 - Zoneamento da Cidade Atlântica	87
Figura 27 - Perspectiva geral do Northville, com área urbana de Goiana ao fundo	87
Figura 28 - Localização Empreendimento Convida Suape	89
Figura 29 - Distritos do Município do Cabo de Santo Agostinho	91
Figura 30 - Ocupação em área de relevo acentuado	95
Figura 31 - Ocupação na Reserva do Paiva	95
Figura 32 - Limites da ZEDU I - Anexo II da Lei nº 2.891/2011	97
Figura 33 - Sobreposição dos Zoneamentos Municipais na área do Convida Suape (com base na Lei nº 2.179/2004 (LUOS)	98
Figura 34 - Maquete Eletrônica Complexo Multiuso Convida Suape	105
Figura 35 - Vista geral do terreno do Convida Suape.	106
Figura 36 - Bairros do Convida Suape.	107
Figura 37 - Zoneamento proposto para a fase 1 do Convida Suape	108
Figura 38- Fases de implantação do Convida Suape, com destaque para fase 1	109
Figura 39 - Traçado proposto PE033 e antigo traçado da ferrovia Transnordestina	112
Figura 40 - Malha Viária do Sistema de Trens Urbanos do Recife	114

Figura 41-Bairros a serem implantados na Fase 1 Convida Suape	115
Figura 42 - Marca Convida Cidades Planejadas	122
Figura 43 - Linha temporal de atuação do Grupo Moura Dubeux e ações municipais relacionadas ao projeto Convida Suape	127
Figura 44 - Estrutura interna da SMPMA e ações relacionadas à aprovação do projeto Convida Suape.	131

## **LISTA DE GRÁFICOS**

Gráfico 1 - Vendas Totais Mercado Imobiliário da RMR – Imóveis Residenciais	74
Gráfico 2 - Densidade Demográfica Cabo de Santo Agostinho	91
Gráfico 3 - Grau de Urbanização Cabo de Santo Agostinho	94

## **LISTA DE QUADROS**

Quadro 1- Bases metodológicas adotadas na pesquisa	22
Quadro 2 - Lançamento dos bairros e cidades planejadas em Pernambuco	38
Quadro 3 - População prevista nos empreendimentos	40
Quadro 4- Os três fatores centrais dos componentes da Smart City	52
Quadro 5 - Panorama das seis características da Smart City	54
Quadro 6 - Principais cidades planejadas e inteligentes lançados em Pernambuco	75
Quadro 7 - Comparativo dos parâmetros urbanísticos das zonas estabelecidas na LUOS (2004) e ZEDU 1	99
Quadro 8 - Estimativa de unidades de habitação de interesse social no Convida Suape.	101
Quadro 9 - Principais usos e equipamentos por bairros - Convida Suape.	107
Quadro 10 - Glebas constituintes do Loteamento Convida 1	109
Quadro 11 - Empreendimentos relacionados ao Convida Suape	111
Quadro 12 - Empresas do grupo Moura Dubeux relacionadas ao Cone S.A. e ao projeto Convida Suape	124

## **LISTA DE TABELAS**

Tabela 1 - População Total, Taxa de População Urbana, Área e Densidade demográfica. Região Metropolitana do Recife, 2010	69
Tabela 2 - População residente na Região Metropolitana do Recife (1970/1980/1991/2000/2010)	70
Tabela 3 - Tipologia Habitacional (2010) - Cabo de Santo Agostinho	94

## LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

APA - Área Político-Administrativa

BEMS - *Building Energy Management System*

CBTU - Companhia Brasileira de Trens Urbanos

CBVP - Companhia Brasileira de Vidros Planos

CCCI - Centro de Comando e Controle Integrado

CELPE - Companhia Energética de Pernambuco

CEMS - *Community Energy Management System*

CID - Certificados de Incentivo ao Desenvolvimento

CIS - Centro Integrado de Segurança

CIPS - Complexo Industrial e Portuário de Suape

CVM - Comissão de Valores Mobiliários

COHAB - Companhias de Habitação

CONDEPE FIDEM - Agência Estadual de Planejamento e Pesquisas de Pernambuco

COMPESA - Companhia Pernambucana de Saneamento

COR - Centro de Operações do Rio

DER/PE - Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de Pernambuco

DR - *Demand Response*

EIA-RIMA - Estudo de Impacto Ambiental / Relatório de Impacto ao Meio Ambiente

EMS – *Energy Management System*

FCA - Fiat Chrysler Automobiles

FEMS - *Factory Energy Management System*

FIFA - Fédération Internationale de Football Association

FUNDARPE - Fundação do Patrimônio Histórico e Artístico de Pernambuco

HEMOBRÁS - Empresa de Brasileira de Hemoderivados e Biotecnologia

HEMS - *Home Energy Management System*

HIS - Habitação de Interesse Social

IBD - *International Business District*

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IFPE - Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Pernambuco

INPI - Instituto Nacional da Propriedade Industrial

IPTU - Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

ISSQN - Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza

ITBI - Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis  
ITR - Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural  
IVV - Índice de Velocidade de Vendas  
LUOS - Lei de Uso e Ocupação do Solo  
MCMV - Minha Casa Minha Vida  
MEMS - *Mansion (Condominium) Energy Management System*  
MIT - *Massachusetts Institute of Technology*  
MDU - Mestrado em Desenvolvimento Urbano UFPE  
NUGEPP - Núcleo de Pesquisa em Gestão Urbana e Políticas Públicas  
OSCIP - Organização da Sociedade Civil de Interesse Público  
PIB - Produto Interno Bruto  
PLHIS-CSA - Plano Local de Habitação de Interesse Social do Cabo de Santo Agostinho  
PMCSA - Prefeitura Municipal do Cabo de Santo Agostinho  
PD - Plano Diretor  
PROÁLCOOL - Programa Nacional do Álcool  
PPP - Parceria Público-Privada  
RD - Região de Desenvolvimento  
RIMA - Relatório de Impacto ao Meio Ambiente  
RMR - Região Metropolitana do Recife  
SC. URB - Superintendência de Controle Urbano  
SEI - Sistema Estrutural Integrado  
SMPMA - Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente  
SPP - Superintendência de Planejamento e Projetos  
SUDENE - Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste  
TES - Território Estratégico de Suape  
TI - Tecnologia da Informação  
TIC - Tecnologias de Informação e Comunicação  
TJPE - Tribunal de Justiça de Pernambuco  
TLSA - Transnordestina Logística S.A.  
UACSA - Unidade Acadêmica do Cabo de Santo Agostinho  
UFPE - Universidade Federal de Pernambuco  
UFRPE - Universidade Federal Rural de Pernambuco  
UPE - Universidade de Pernambuco

VLT - Veículo Leve sobre Trilhos

YSCP - *Yokohama Smart City Project*

ZECE - Zona Especial de Consolidação Estratégica

ZEDU - Zona Especial de Dinamização Urbanística

ZEIS - Zona Especial de Interesse Social

ZEP - Zona Especial

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

ZUP - Zona de Urbanização Preferencial

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b>	15
<b>2</b>	<b>ACUMULAÇÃO DO CAPITAL E ESPAÇO URBANO</b>	25
2.1	<b>Acumulação capitalista e espaço urbano: novos paradigmas</b>	26
2.1.1	Inovações no produto imobiliário: Verticalização (2000/2008)	29
2.1.2	Inovações no produto imobiliário: Condomínio Clube (2000/2010)	30
2.1.3	Inovações no produto imobiliário: Cidades e Bairros Planejados (a partir de 2012)	32
2.2	<b>As convenções urbanas como inovações dos produtos imobiliários</b>	34
2.3	<b>A lógica da atuação e os discursos do mercado imobiliário a partir de “novos paradigmas”</b>	41
2.4	<b>Desenvolvimento dos Sistemas de Governança</b>	44
<b>3</b>	<b>“CIDADES E BAIRROS PLANEJADOS”: CARACTERÍSTICAS E INOVAÇÕES</b>	49
3.1	<b>Os megaempreendimentos imobiliários</b>	50
3.2	<b>Smart cities</b>	52
3.3	<b>Tendências e especificidades das “cidades e bairros planejados” na nova produção imobiliária local: o contexto da Região Metropolitana do Recife</b>	66
<b>4</b>	<b>COMPLEXO MULTIUSO CONVIDA SUAPE: NOVA “CIDADE” PLANEJADA?</b>	89
4.1	<b>A inserção do Convida Suape no município do Cabo de Santo Agostinho</b>	90
4.1.1	O Cabo de Santo Agostinho como cenário ideal para implantação do Convida Suape	103
4.2	<b>Aspectos Urbanísticos e Arquitetônicos do Convida Suape</b>	105
4.2.1	Padrões tipológicos e morfológicos e suas controvérsias	117
4.3	<b>Análise dos Sistemas de Governança</b>	120
4.3.1	Arranjos de governança em relação ao mercado	120
4.3.2	Arranjos institucionais com envolvimento do Estado	126
<b>5</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	137
	<b>REFERÊNCIAS</b>	140
	<b>APÊNDICE A – ROTEIROS DE ENTREVISTA</b>	150
	<b>APÊNDICE B – MATRIZ SÍNTESE DAS ENTREVISTAS REALIZADAS</b>	153

## 1 Introdução

Recentemente, a produção imobiliária no Brasil tem sido marcada por importantes mudanças, que adquirem condições particulares quando observadas nos diferentes contextos regionais. No caso de Pernambuco, o estado presenciou um forte crescimento econômico, com especial atenção à Região Metropolitana do Recife (RMR), ancorado, sobretudo nas atividades relacionadas ao Complexo Industrial e Portuário de Suape (CIPS), e mais recentemente na Zona da Mata Norte de Pernambuco, com as atividades do polo automotivo, por exemplo. Apesar de um cenário econômico menos favorável atualmente, a dinâmica econômica destes grandes empreendimentos, entre outros efeitos, ocasionou uma forte pressão no mercado imobiliário nos municípios da RMR. A diversidade de perfis dos novos habitantes e as peculiaridades locais trazem para a região novas formas de ocupação do espaço para atender a questão da moradia. Um dos produtos imobiliários que tem se destacado são as chamadas “*cidades e bairros planejados*”, pelo grande número de empreendimentos deste tipo anunciados no estado. Esta pesquisa se propõe a investigar a emergência deste modelo dentro da produção imobiliária residencial.

Nas últimas décadas do século XX ocorreram transformações no modo de produção capitalista, “[...] as atividades financeiras globalizaram-se mais cedo e mais rápido que os investimentos diretos e os câmbios. Desde a segunda metade dos anos 1980, a liberalização e a desregulamentação financeiras criaram um espaço de circulação globalizado dos capitais de aplicação financeira.” (CHESNAIS, 2010, p. 18). O capital financeiro adquiriu importância na lógica de reprodução do capital em vários setores econômicos, inclusive no setor imobiliário, levando à reestruturação deste último e ampliando seu campo de atuação (CAVALCANTI, 2010).

A associação entre os mercados imobiliário e financeiro proporcionou novas formas de captação de recursos. Nesse sentido, a busca do mercado imobiliário por mais áreas de investimento e acumulação do capital alinha-se a uma lógica global, expandindo seus mercados a fim de seguir com seu ritmo de acumulação. Partindo desta dinâmica, as cidades têm se constituído em um importante espaço de decisões, protagonizando um contexto no qual a maneira como o crescimento urbano acontece é mais dependente da economia global do que já tenha sido antes. Com os avanços tecnológicos, sobretudo nas áreas de transporte e telecomunicações, a globalização reduziu radicalmente a necessidade por proximidade espacial e reestruturou a organização, gerenciamento e produção de empresas.

Estas mudanças também provocaram impacto no papel do Estado. A redução do Estado do Bem-Estar social e seus desdobramentos se associou à importância das cidades, resultando na necessidade de busca do capital, levando por sua vez a uma situação na qual as cidades competem entre si, elevando suas potencialidades para atrair o capital, adotando o empreendedorismo como modelo de gestão (HARVEY, 1996). Tal decisão traz uma série de implicações econômicas e locais. O empreendedorismo e a competição entre as cidades abriram o espaço urbano dos países capitalistas a novos padrões de empreendimentos imobiliários, cujo resultado frequentemente consiste na reprodução em série de um determinando padrão de ocupação.

Tomando como ponto de partida os megaempreendimentos intitulados pelos agentes imobiliários como “*cidades e bairros planejados*”, que vêm surgindo em municípios da RMR, propõe-se abordar este fenômeno sob a perspectiva de que se trata de um novo produto do mercado imobiliário. Como hipótese inicial sugere-se que as inovações no produto imobiliário no contexto atual, culminaram no modelo de “*cidades e bairros planejados*”, e podem representar o surgimento de uma nova convenção urbana. A partir disto, levanta-se como hipótese central o papel dos agentes do mercado e públicos na viabilização destes empreendimentos, ao se organizarem em diferentes arranjos, tratados aqui no âmbito da governança corporativa.

Convenção urbana aqui é entendida no sentido adotado por Abramo (1995; 2007), e corresponderia a uma opinião convencional compartilhada pelos atores urbanos sobre a localização residencial (virtual) dos diferentes tipos de famílias. Para este autor, diante de um contexto de incerteza no mercado, os atores devem adotar comportamentos convencionais, buscando referências entre si. Todos os atores urbanos estariam cientes de que suas decisões devem antecipar a estrutura residencial futura e assim prever as antecipações dos demais atores. Surge assim uma dinâmica de antecipações cruzadas. No caso dos empreendedores, há um comportamento predatório em torno das antecipações que determinam uma convenção, visto que a busca por lucro os incitaria a propor inovações e assim, a convenção “[...] sempre será destruída pela inovação-diferenciação que praticam os empreendedores.” (ABRAMO, 1995, p. 477), uma estratégia importante para as empresas.

A partir destas considerações, entende-se nesta dissertação que as “*cidades e bairros planejados*” podem representar uma nova convenção urbana no produto imobiliário ofertado em função de: i) inovações morfológicas nos projetos propostos, com escalas e usos até então

inéditos na RMR; e, sobretudo, ii) inovações no formato de governança corporativa adotado para, em um primeiro momento viabilizar sua implantação e, posteriormente no formato de gestão a ser adotado.

### **Delimitação da pesquisa**

Na busca por compreender a emergência deste novo modelo, foi considerado um recorte temporal que abrangesse as várias vertentes de inovação do produto imobiliário na RMR com ênfase nas “*cidades e bairros planejados*”, vertente que vem se delineando, sobretudo, a partir dos primeiros anos da década de 2010. Cavalcanti (2010) aponta para duas vertentes de inovações no produto imobiliário na RMR: a primeira corresponde a empreendimentos verticalizados com vários espaços de lazer e oferecimento de alguns serviços - mais visível a partir dos anos 1990 - e a segunda corresponde aos empreendimentos do segmento imobiliário-turístico, “[...] formados por condomínios residenciais de alto padrão, pólos turísticos / hoteleiros e equipamentos para a prática de esportes e lazer, vinculando as atividades de entretenimento e turismo à moradia temporária.” (CAVALCANTI, 2010) com a previsão também de espaços comerciais e de serviços, observados nos últimos anos da década de 2000. Em paralelo a esta vertente, a autora propõe os condomínios clubes como uma terceira vertente de inovação, correspondendo a um conjunto de edifícios que compartilham uma infraestrutura comum (ibid.). A partir deste panorama, propõe-se aqui a abordagem de uma quarta vertente de inovação, que corresponderia justamente às “*cidades e bairros planejados*”.

Faz-se necessária uma compreensão dos fatores que contribuem para a inovação no produto imobiliário e uma caracterização destas inovações com o intuito de avaliar suas possíveis implicações sobre a produção do espaço urbano. Considerando a produção do espaço tal como vem ocorrendo na RMR, é possível depreender que a atuação do mercado não é aleatória, ela segue princípios que, para compreensão de sua dinâmica, serão tratados aqui à luz da teoria das convenções. Sob essa perspectiva, esta teoria oferece uma abordagem pertinente ao objeto de estudo ao considerar a demanda do mercado imobiliário, relacionando características locacionais e tipológicas, por exemplo, à criação de inovações que proporcionem mais ganhos financeiros.

Importa esclarecer aqui que o sentido do conceito de inovação adotado aqui corresponde ao tratado na literatura schumpeteriana<sup>1</sup>, conforme assinalado por Abramo (2007). Sob esta perspectiva, a inovação pode ocorrer tanto no processo de produção quanto no produto. Apropriados pelo mercado imobiliário, no primeiro caso, a inovação de processo pode, por exemplo, significar a introdução de novas técnicas construtivas. No caso das inovações no produto, Abramo (2007) assinala a crescente lógica de diferenciação dos produtos oferecidos no mercado, para o autor “[...] a dinâmica inovadora, que é traduzida em termos de diversificação dos produtos, tornou-se de fato um importante componente da estratégia mercantil das empresas.” (ABRAMO, 2007, p. 69).

Por outro lado, é perceptível uma ação deliberada de defesa dos interesses dos grupos econômicos promotores destes empreendimentos, ao se estabelecer também uma maior proximidade com o Estado, por meio de parcerias público-privada (PPP) (LEAL, 2012a). Esta questão será tratada sob a perspectiva da governança corporativa. O termo, utilizado nesta dissertação, refere-se a arranjos complexos de relações estabelecidas entre atores do setor público (em diversos níveis) e do setor privado (ligados aos interesses do mercado imobiliário), assim como de atores do setor privado (ligados a diferentes frações do capital) entre si, no sentido de atuar ativamente em processos que interferem no planejamento e produção do espaço urbano. Está relacionado à implementação de grandes projetos urbanos protagonizados pelo mercado, em aspectos econômicos, políticos e institucionais, com enfoque nas articulações que viabilizam estes projetos.

Este panorama mais amplo é tratado nesta pesquisa como um embasamento teórico de um problema empírico do município do Cabo de Santo Agostinho, trabalhado aqui como um representante de uma dinâmica recorrente em vários pontos da RMR a partir de 2012, quando percebeu-se uma convergência para determinado tipo de investimentos, cujas proporções tem o potencial de afetar de maneira radical a dinâmica urbana, redefinindo os papéis tanto dos investidores, como do poder público.

---

<sup>1</sup> Carleial (2011) ressalta a contribuição de Joseph Alois Schumpeter (1883-1950) para o pensamento econômico, para o qual “a análise do desenvolvimento e da dinâmica de longo prazo nas economias capitalistas pressupunha a centralidade da tecnologia e dos procedimentos inovativos” (CARLEIAL, 2011, p. 116). A autora explica que Schumpeter incorporou a centralidade da inovação e do progresso técnico como arma da concorrência intercapitalista, considerando que o processo inovativo era protagonizado pelas lideranças empresariais, ou seja, “para Schumpeter, a inovação é um processo primordialmente econômico.” (CARLEIAL, 2011, p. 117).

Dessa forma, é possível sintetizar o problema da pesquisa na seguinte questão: Como as inovações promovidas pelo setor imobiliário na produção imobiliária e nos padrões de governança corporativa podem se constituir no surgimento de uma nova convenção urbana?

O objetivo deste trabalho, portanto, é avaliar as inovações no produto imobiliário destes empreendimentos intitulados pelos promotores imobiliários como “*cidades e bairros planejados*” instalados na RMR, verificando em que proporção as inovações nos sistemas e formas de governança adotados nestes empreendimentos representam o surgimento de um novo formato de governança corporativa.

Como objetivo específico procurou-se entender como se configura a influência da governança corporativa nos processos de implantação das “*cidades e bairros planejados*”, em função das relações público-privado e privado-privado, considerando o contexto de transformações econômicas que vem ocorrendo localmente, assim como em âmbito mundial.

Por se tratarem de empreendimentos ainda em fase de aprovação e implantação, a quantidade e disponibilidade de informações em certos momentos chegou a dificultar o andamento da pesquisa, não sendo possível averiguar todas as inovações propostas empiricamente. Por outro lado, estas dificuldades foram também um forte estímulo para persistir no tema e buscar compreender as práticas percebidas na implantação destes grandes projetos. Embora o estágio atual dos projetos não tenha permitido um aprofundamento maior no desenho urbano e nos impactos das propostas em suas localidades, a proximidade temporal permitiu resgatar memórias referentes às articulações para viabilizar um empreendimento deste porte, o Convida Suape, no caso em questão. Contudo, não será possível abordar em profundidade a tipologia e morfologia do empreendimento, tendo em vista que durante o período de coleta de dados para esta dissertação constatou-se que o projeto Convida Suape passa por uma reestruturação do desenho urbano proposto, além de uma reestruturação interna da empresa, que teve seu escritório deslocado do Recife para o Cabo de Santo Agostinho, tendo em vista as expectativas de intensificar as obras no segundo semestre de 2015. No período em que as entrevistas foram realizadas, de acordo com um dos entrevistados<sup>2</sup>, os estudos de redesenho do projeto ainda estariam em fase preliminar e o Relatório de Impacto ao Meio Ambiente (RIMA) do empreendimento ainda em elaboração. A empresa não autorizou o acesso a materiais deste estudo nem do projeto divulgado anteriormente, sob a

---

<sup>2</sup> Entrevistado Mercado 02, entrevista concedida em 13/05/15.

justificativa de preservar sua imagem ao evitar a divulgação de uma proposta que será modificada em breve.

## **Bases Metodológicas**

Esta dissertação está orientada segundo eixos de investigação teóricos e empíricos, sendo o eixo teórico estruturado em duas temáticas afins ao tema:

Eixo teórico 1.1: Contextualização das “cidades e bairros planejados” enquanto novo paradigma da acumulação do capital no espaço urbano, com base no referencial teórico abordado;

Eixo teórico 1.2: Análise do conceito de “*smart city*” enquanto modelo de projeto urbano emergente, relacionando-o com o modelo “cidades e bairros planejados” levantados na RMR e enfatizando as inovações propostas em relação à produção imobiliária anterior;

Eixo Empírico: Análise do empreendimento Convida Suape conforme previsto no *masterplan*, no Cabo de Santo Agostinho, tratado como estudo de caso desta dissertação, enfatizando os arranjos de governança estruturados tendo em vista sua implantação.

O eixo de investigação teórico, desenvolvido a partir de uma pesquisa bibliográfica e documental em fontes tradicionais e eletrônicas, foi delimitado em duas vertentes de acordo com a problemática que envolve as “*cidades e bairros planejados*”, de forma a melhor tratar o tema estudado. Uma vertente deste eixo compreende as categorias de Convenção urbana e Governança, cuja estruturação pode ser vista mais adiante. Em outra vertente de investigação deste eixo, a análise centrou-se em uma abordagem mais ampla dos modelos de “cidades e bairros planejados” propostos para a RMR, comparando-o com o modelo de *smart city* e relacionando-o ao referencial teórico construído, a fim de demonstrar as inovações introduzidas no produto imobiliário, diferenciando esses empreendimentos da produção imobiliária existente. O intuito é identificar se estes empreendimentos incorporam em suas propostas características do que tem se definido convencionalmente como *smart city*. Como fontes de pesquisa, foram utilizados dados coletados na Internet, nas páginas de jornais e das

empresas promotoras, incorporando considerações de outras fontes na descrição destes modelos.

No eixo de investigação empírico, a ênfase recaiu no projeto Convida Suape, proposto pelo Grupo Moura Dubeux e a Cone S.A. no Cabo de Santo Agostinho. Aqui foram utilizados os aportes teóricos e empíricos construídos nos eixos anteriores como ponto de partida. Em conjunto com estas informações foram trabalhados também dados provenientes da coleta de dados empíricos referente ao empreendimento citado. A análise empírica de elementos deste estudo de caso permitiu uma compreensão mais detalhada dos arranjos de governança corporativa para a viabilização de sua implantação.

Para a análise do empreendimento em questão, trabalhou-se com a sistematização de um conjunto de indicadores que permitissem apreender suas características, sendo possível também identificar as inovações propostas. Dessa forma, partiu-se para a busca de referências com sistemas estruturados para a análise de grandes projetos urbanos. A partir do referencial teórico construído a fim de compreender o produto imobiliário em questão, optou-se por estabelecer como categorias de análise os conceitos que melhor poderiam esclarecer as inquietações propostas: convenção urbana/inovação no produto imobiliário e, governança/inovação no processo.

Para a composição da categoria referente à convenção urbana, foram tomadas como variáveis momentos referentes aos padrões de inovação imobiliária, observados, sobretudo a partir dos primeiros anos do século XXI. Nesse sentido, para cada variável foi possível estabelecer um período temporal em que apresentaram maior expressividade, o que não significa, contudo que tais variáveis tenham desaparecido ao longo do tempo. As variáveis “verticalização (2000/2008)” e “condomínio clube (2000/2010) / imobiliário-turístico (2000/2010)” basearam-se nos dados levantados por LEAL (2010) e também citados no trabalho de CAVALCANTI (2010), e não serão tratadas em profundidade aqui. No entanto cabe reforçar a relevância de sua consideração dentro desta categoria, tendo em vista que ambas auxiliam na compreensão das transformações do produto imobiliário no âmbito da RMR. A variável “cidades planejadas (2012/2015)” constitui um dos aspectos de interesse da pesquisa, sendo tomados para esta variável como indicadores qualitativos as características de localização do empreendimento, escala de implantação, presença de múltiplas funções (habitação, saúde, educação, lazer, comércio, serviços) no empreendimento. Ou seja, os

elementos que possivelmente podem auxiliar na definição de que se trata o produto “*cidades e bairros planejados*” (LEAL, 2012a e 2012c).

Na categoria de análise governança, o conjunto de variáveis procura abordar a inquietação que se refere às interseções e arranjos de governança entre o público e o privado. A primeira variável intenciona averiguar a atuação dos agentes privados em função dos novos paradigmas da acumulação, a exemplo do empresariamento urbano no sentido adotado por Harvey (1996), que entre suas características aponta as parcerias público-privadas. Aprofundando-se na atuação do mercado imobiliário em função deste novo paradigma, outra variável referente aos atores explora as associações entre os agentes privados envolvidos na viabilização das “*cidades e bairros planejados*”, sejam eles pertencentes ao ramo imobiliário ou a outros setores econômicos. Por fim, a terceira variável explora a governança no âmbito do poder público, procurando identificar como suas ações relacionam-se com os empreendimentos.

Importa ressaltar que o entendimento de inovação contemplado nesta dissertação para as categorias de análise adotadas está relacionado à localização dos empreendimentos analisados e, às articulações entre os atores envolvidos, implicando na adoção de novas formas de atuação dos envolvidos. O Quadro 1 sintetiza a estrutura metodológica estabelecida para investigação do tema proposto:

Quadro 1- Bases metodológicas adotadas na pesquisa

CATEGORIAS	VARIÁVEIS	INDICADORES / CARACTERÍSTICAS
Convenção Urbana / Inovação no produto imobiliário	Verticalização (2000/2008)	Padrão de ocupação do solo (coeficientes urbanísticos); tipologia.
	Condomínio Clube (2000/2010)	Localização (áreas de alto valor do solo); padrão de ocupação do solo (coeficientes urbanísticos); programa complexo (presença de equipamentos de lazer e serviços, voltados para o condomínio); morfologia; tipologia.
	Imobiliário-turístico (2000/2010)	Localização (litoral); programa complexo (presença de equipamentos de lazer e serviços); morfologia; tipologia.
	Cidades Planejadas (2012/2015)	Localização (ao longo da RMR); escala; programa complexo (presença de múltiplas funções: habitação, saúde, educação, lazer, comércio e serviços, voltados também para fora do empreendimento); morfologia; tipologia.
Governança / Inovação no processo	Empresariamento Parcerias Estado/ Mercado (PPP)	Arranjos institucionais para viabilizar empreendimentos; Suporte ideológico à iniciativa privada.
	Corporações Imobiliárias	Associações entre agentes imobiliários e agentes econômicos de outros setores.
	Atores institucionais	Alterações em legislações locais; Gestão dos empreendimentos.

Fonte: Elaborado pela autora.

A partir do levantamento dos empreendimentos, procedeu-se a uma verificação do estágio de implantação de cada proposta, bem como de suas características, a fim de selecionar um estudo de caso que fosse o mais representativo possível.

Com o objetivo de investigar os fatores decisivos para a inovação da oferta imobiliária no caso das “cidades e bairros planejados”, julgou-se pertinente a realização de entrevistas a fim de identificar os condicionantes deste fenômeno. Considerando a complexidade de fatores envolvidos nesta determinação, e o objeto desta etapa sendo o Complexo Multiuso Convida Suape, procurou-se identificar agentes que pudessem oferecer as mais diversas perspectivas sobre o empreendimento. Os entrevistados foram categorizados em três grupos: Agentes privados, agentes públicos e agentes políticos. A fim de dar mais liberdade aos entrevistados, preservou-se seu anonimato com a assinatura de um Termo de Permissão. Nas citações, adotaram-se as terminologias Executivo, Mercado e Legislativo seguidas de números, diferenciando assim cada um deles. Um breve perfil de cada entrevistado pode ser visto na matriz-síntese elaborada no Apêndice B.

A fim de manter o foco no objeto estudado, foram realizadas entrevistas semi-estruturadas, com roteiros previamente definidos, com base em questões abertas voltadas para o que se pretendia analisar (Apêndice A). O formato adotado permitiu uma maior liberdade aos entrevistados para expressar suas opiniões. No que diz respeito ao conteúdo, a elaboração do roteiro das entrevistas partiu de dois grupos centrais de questionamentos: os aspectos arquitetônicos / urbanísticos do empreendimento, e os arranjos institucionais. As questões adquiriram maior ou menor relevância de acordo com o entrevistado. Em função dos grupos identificados, foi necessária a elaboração de três tipos de roteiros<sup>3</sup> para as entrevistas. Foram realizadas seis entrevistas, das quais duas foram do grupo de agentes privados, duas do grupo de agentes públicos e duas do grupo de agentes políticos. Ao fim da fase de entrevistas, procedeu-se à elaboração de uma matriz-síntese na qual foi possível confrontar as diferentes visões dos entrevistados sobre questões similares (Apêndice B).

De acordo com Gomes apud Minayo (2002, p. 68), a análise de dados abrange a interpretação e ambos estão contidos em um movimento mais amplo, o de observar atentamente os dados coletados na pesquisa. Como intuito dessa fase destaca-se: “[...] estabelecer uma compreensão dos dados coletados, confirmar ou não os pressupostos da

---

<sup>3</sup> Ver roteiros das entrevistas aplicadas no Apêndice 01 desta dissertação.

pesquisa e/ou responder às questões formuladas, e ampliar o conhecimento sobre o assunto pesquisado, articulando-o ao contexto cultural da qual faz parte.” (GOMES apud MINAYO, 2002, p. 69). Partindo deste pressuposto, procedeu-se ao cruzamento dos dados obtidos, a partir da investigação das variáveis delimitadas, com as hipóteses e com a base teórico-conceitual, buscando estabelecer suas relações. Dessa forma foi possível verificar a validade das hipóteses inicialmente propostas.

Com base no percurso metodológico apresentado, a estrutura desta dissertação foi organizada em três capítulos. O primeiro, intitulado “Acumulação do capital e espaço urbano” apresenta as bases conceituais que fundamentam a compreensão do tema proposto de modo mais abrangente.

No segundo capítulo, “Cidades e Bairros Planejados: Características e Inovações” procurou-se caracterizar a produção imobiliária na RMR, bem como o contexto econômico da RMR, até culminar no surgimento das “cidades e bairros planejados”. À medida que os empreendimentos locais são caracterizados, procura-se estabelecer um paralelo com as possíveis referências conceituais para desenvolvimento do modelo.

No terceiro capítulo, denominado “Complexo Multiuso Convida Suape: nova “cidade” planejada?” aprofunda-se a análise do capítulo anterior, levando em consideração a seleção do referido empreendimento como estudo de caso. Além de considerar o embasamento teórico, este capítulo está pautado também pela observação empírica, através da análise das informações coletadas. Este capítulo também detém-se na análise do fenômeno observado sob a perspectiva da governança corporativa, com o objetivo de ressaltar a influência dos arranjos entre atores públicos, políticos e privados na viabilização destes grandes empreendimentos. Ainda levando em consideração o Convida Suape, procurou-se fazer um resgate da trajetória de implantação do projeto e das articulações promovidas para sua implantação.

Por fim, as considerações finais sintetizam criticamente as principais questões levantadas no trabalho. Este estudo não teve a pretensão de abranger todos os caminhos de análise sobre as ações e impactos das cidades planejadas e inteligentes em Pernambuco. Diante dos dados coletados, ponderou-se o que era de fato relevante destacar e trabalhar no momento. Partindo desta premissa, as considerações elaboradas abrem espaço para novas reflexões e inquietações, lançando perspectivas futuras para o aprofundamento do tema em questão.

## 2 Acumulação do Capital e Espaço Urbano

Neste capítulo serão expostas as bases teóricas que estruturaram a análise do objeto de estudo abordado nesta dissertação. Como ponto de partida foram consideradas as relações estabelecidas entre o capitalismo e o espaço urbano. Considerando a perspectiva adotada por alguns autores, sobretudo David Harvey, o intuito foi destacar o papel fundamental do espaço urbano na lógica de reprodução do capital, que é “[...] ao mesmo tempo, produto e condição de processos sociais de transformação, vigentes na fase mais recente do desenvolvimento capitalista.” (HARVEY, 2011, p. 48).

A partir deste conhecimento, procurou-se compreender o funcionamento do mercado imobiliário, analisando algumas de suas estratégias para expansão no espaço urbano. Com base nas reflexões encontradas, sobretudo, em Abramo (2007) e Leal (2010a), destaca-se como a inserção de inovações espaciais e do produto afetam as decisões do mercado imobiliário, submetendo a produção do espaço urbano às condições mais adequadas à reprodução do lucro e não das pessoas. Após a identificação de tipologias de empreendimentos encontrados na RMR, procurou-se analisá-los em função das inovações propostas.

Seguindo este contexto, a argumentação aprofunda-se em como o mercado imobiliário atua em função de novos paradigmas da acumulação, a exemplo do empresariamento urbano. Para tanto, buscou-se compreender o objeto de estudo sob a perspectiva dos grandes projetos urbanos conforme trabalhado por Vainer, Oliveira e Lima Júnior (2012), detendo-se na perspectiva de que embora os discursos de implantação destes projetos acompanhem os ideais de atração de fluxos de capitais e a competitividade na economia global, muitas vezes esta implantação pode relacionar-se mais “[...] ao interesse em garantir e sustentar o desenvolvimento local, ainda que sem maior atenção à maneira como os benefícios e os custos serão apropriados por diferentes segmentos da sociedade.” (LIMA JUNIOR, 2012, p. 25).

Na reflexão aqui desenvolvida, julgou-se fundamental analisar nas relações estabelecidas entre os diversos atores urbanos, sobretudo as articulações entre agentes privados e o poder público; assim como as novas articulações entre os agentes privados entre si, tendo em vista que tais relações caracterizam uma inovação no produto imobiliário e facilitam ainda mais o acesso de certos grupos a determinadas áreas do espaço urbano. Estes

arranjos serão trabalhados sob a perspectiva da governança corporativa no sentido adotado por Leal (2012a).

## 2.1 Acumulação capitalista e espaço urbano: novos paradigmas

O dinamismo e a capacidade de mudança e adaptação do capitalismo são fundamentais para sua expansão, não sendo possível que subexista se não estiver em movimento (HARVEY, 2013), ou seja, quando a circulação de capitais cessa, o sistema começa a colapsar. Harvey (2013) afirma que o capitalismo não aceita limites em função de a acumulação de dinheiro ser, a princípio, ilimitada, o que implica em seu esforço constante para transformar limites em “[...] barreiras que possam ser transpostas ou contornadas.” (HARVEY, 2013, p. 161). Disto decorrem consequências históricas e geográficas inerentes ao desenvolvimento do modo de produção capitalista (HARVEY, 2013). Portanto, no passar do tempo, o capitalismo encontrou meios diversos para subsidiar sua expansão e também se reinventar em momentos de crise. Estes momentos “[...] geralmente levam a reconfigurações, novos modelos de desenvolvimento, novos campos de investimento e novas formas de poder de classe.” (HARVEY, 2011, p. 18).

Neste ciclo contínuo de movimentação, ocorreram transformações relevantes no modo de produção capitalista nas últimas décadas do século XX. Harvey (2008) afirma que há uma relação entre as novas formas de produção e a gestão nas cidades capitalistas. A transição do regime de produção fordista- keynesiano para o regime de “acumulação flexível” relaciona-se a uma mudança política na gestão do Estado. O movimento mais flexível do capital acentuou o novo e o efêmero em vez dos valores mais rígidos implantados pela vigência do fordismo. Este regime de acumulação constituiu-se no alicerce de um extenso período de expansão, entre o pós-guerra (Segunda Guerra Mundial) e 1973, ano que o autor vê como marco para uma série de transições. Esta mudança no regime de acumulação do sistema capitalista possibilitou a expansão e a liberalização dos mercados através da globalização, tomando como base uma crescente desregulamentação da economia e mudanças no papel do Estado. Outro fator importante é ter havido uma aceleração no ritmo da inovação de produtos no mercado (HARVEY, 2008, p. 148). À uma aceleração no ritmo de produção, verificou-se uma redução no tempo de consumo,

A acumulação flexível foi acompanhada na ponta do consumo, portanto, por uma atenção muito maior às modas fugazes e pela mobilização de todos os artifícios de

indução de necessidades e de transformação cultural que isso implica. (HARVEY, 2008, p.148)

Neste contexto, o capital financeiro adquire grande importância, visto que com a possibilidade de maior mobilidade e expansão geográfica do capital, o capital financeiro adquiriu um caráter estrutural para a lógica de reprodução do capital, ao associar-se a outras áreas econômicas, entre as quais destaca-se aqui o setor imobiliário (CAVALCANTI, 2010). Esta associação proporcionou novas formas de captação de recursos, e dentro desta dinâmica global, as cidades têm se constituído em um importante espaço decisório. Considerando este cenário, o papel do capitalismo na produção do espaço urbano atualmente constitui um novo paradigma, fato também aludido por Carlos (1994):

No que se refere à cidade, ela é analisada também em sua dimensão histórica, produto da divisão do trabalho. Isso significa que a cada momento a cidade vai assumir dimensões e conteúdos diferentes. Hoje, sob o capitalismo, a cidade é analisada, pelo processo de acumulação, como condição para a reprodução do capital em escala cada vez mais ampliada do capital. Ela está, assim, submetida às leis da acumulação capitalista. Daí a estreita relação entre o capital e o processo de urbanização. (CARLOS, 1994, p. 163)

As formas de investimento do capital no espaço urbano são bastante diversificadas, visto que a urbanização constitui-se em algo muito lucrativo. Investimentos em habitação, obras de infraestrutura e equipamentos urbanos são só algumas das opções disputadas pelos investidores. Partindo de uma perspectiva em que arranjos entre o poder público e atores privados abriram caminho para uma maior influência de interesses econômicos no Estado<sup>4</sup>, um tipo de investimento em especial chama a atenção por sua relação profunda com o processo de expansão global do capital, o empresariamento urbano. Sobre este novo modelo, Harvey (1996) o caracterizou, sobretudo pelas parcerias público-privadas, cujo objetivo político e econômico imediato (porém não exclusivo) seria 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, 1996, p. 53)<sup>5</sup>. O empresariamento urbano está diretamente ligado ao regime de “acumulação flexível”. Compans (2005) ressalta que a redução do poder dos Estados nacionais sobre o

---

<sup>4</sup> Tal postura também configura uma nova forma de governança nas cidades brasileiras nos termos de Leal (2011a), questão que será tratada adiante no item 1.4.

<sup>5</sup> Diversos autores trabalham sobre as novas formas de relação entre o poder público e o setor privado, convergindo para um modelo específico de gestão. Em Compans (2005), há uma sistematização entre as várias terminologias adotadas e os enfoques trabalhados pelos respectivos autores. Adotou-se aqui a perspectiva trabalhada por Harvey (1996) por ser entendido aqui que esta caracteriza de melhor maneira as relações que pretende-se analisar.

comportamento dos agentes econômicos neste cenário refletiu na dificuldade de planejar políticas de desenvolvimento. À esta crise de legitimidade dos Estados nacionais, emergiu cada vez mais a importância das cidades como atores políticos influentes, visto as vinculações existentes entre o capital e o espaço.

Vainer, Oliveira e Lima Júnior (2012) delimitam o momento de emergência deste modelo, sobretudo a partir da década de 1990<sup>6</sup>, quando começou a se expressar uma nova concepção de planejamento, com a disseminação de uma agenda de competitividade entre as cidades, com o intuito de captar recursos e investimentos. O caso de Barcelona é emblemático desta nova concepção de cidade. Com a realização dos Jogos Olímpicos de 1992 foi encabeçado um processo de renovação urbana com grande impacto econômico, sem abdicar do controle urbanístico. Para Lima Junior (2012), estas novas práticas do urbanismo e do planejamento urbano e os conceitos e representações a elas associados evidenciam uma mudança de mentalidade no que diz respeito à cidade. Sob esta mesma lógica, outra forma de atrair visibilidade para as cidades seria a implantação de grandes projetos urbanos, com a construção de edifícios icônicos que representassem um marco da localidade, prática denominada como arquitetura do espetáculo. Estas práticas refletem o que Harvey (2011) se refere como destruição criadora. O autor já havia alertado anteriormente para a mobilização em torno do espetáculo, já que a implantação de um determinado empreendimento pode tornar-se foco de atenção pública e política, desviando a atenção e até recursos de outros problemas mais importantes e que envolvem a região afetada ou a área como um todo (HARVEY, 1996).

Todavia, Harvey (2011) chama a atenção para as profundas contradições na relação entre a produção do espaço urbano e a acumulação do capital. De acordo com o autor, a produção do espaço é um dos principais meios de absorção do excedente de capital e de sua grande movimentação - alimentada sobretudo pelo endividamento - tornando-se o epicentro da formação de crises (HARVEY, 2011).

Esta lógica resulta na produção de um espaço fragmentado em que as desigualdades são ainda mais acentuadas. Vainer, Oliveira e Lima Júnior (2012) observam que a urbanização torna-se cada vez mais dispersa na medida em que loteamentos e 'condomínios'

---

<sup>6</sup> Neste texto o autor trata sobre grandes projetos urbanos, adotando o termo *Master Project* para seguir sua linha de raciocínio, todavia trata do contexto de emergência do empresariamento urbano.

multiplicam-se nas áreas de expansão urbana e metropolitanas, replicando estruturas das áreas centrais mais bem equipadas e valorizadas.

Este tipo de investimento privado em áreas fragmentadas torna-se interessante ao mercado imobiliário, reforçando as desigualdades na produção do espaço urbano. Considerando esta lógica de reprodução do espaço em que uma das principais estratégias dos governos é a associação com o mercado privado, cabe aprofundar-se em um tipo específico de investimento, o empresariamento urbano, no qual o mercado imobiliário assume um papel preponderante na viabilização dos investimentos. Leal (2011a) reitera esta tendência, ao afirmar que tal “[...] modelo de acumulação urbana é retratado pelas inovações introduzidas pelo mercado imobiliário através dos grandes projetos imobiliários.” (LEAL, 2011a, p. 20), citando como exemplo casos de condomínios-clube na RMR. Nesse sentido é importante tratar nesta dissertação de alguns destes modelos de empreendimentos, tomando como ponto de partida as vertentes de inovação identificadas por Cavalcanti (2010) no caso do Recife.

### **2.1.1 Inovações no produto imobiliário: Verticalização (2000/2008)**

A tipologia imobiliária destacada aqui corresponde a empreendimentos verticalizados (Figuras 1 e 2) com vários espaços de lazer e oferecimento de alguns serviços, observados sobretudo a partir dos anos 1990, quando os empreendimentos podem superar trinta pavimentos (LEAL, 2010a). De acordo com pesquisa realizada pela autora sobre a produção imobiliária no Recife, a partir da análise de dados desde 1980, é perceptível o movimento crescente desta tipologia; para Leal (2010a apud Cavalcanti, 2010) “[...] estas mudanças estão extremamente vinculadas ao período de vigência do Plano Diretor de Desenvolvimento da Cidade do Recife (PDCR), Lei Municipal 15.547/91 e da subsequente Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) - Lei 16.176/96”, cujos parâmetros mais favoráveis à atuação do mercado são esclarecidos por Cavalcanti (2010). Além disso, Cavalcanti (2010) também sustenta que outro fato corresponde à “[...] possibilidade oferecida pela lei de se obter um maior volume de construção, mas também pela valorização alcançada pelo terreno em determinadas localizações.” (CAVALCANTI, 2010, p. 93). Cavalcanti (2010) aponta a contribuição da localização estratégica de muitos destes empreendimentos como uma forma de atrair o interesse da população mais bem posicionada economicamente: “Superado o conceito negativo, o produto passa a ser direcionado também para a classe média alta, fato que ocorre

com maior ênfase a partir da segunda metade da década de 1970, impulsionado pelo crescimento da atividade de incorporação imobiliária.” (CAVALCANTI, 2010, p. 89).

No que se refere ao programa das edificações, foi possível perceber variações ao longo do tempo tanto nas unidades habitacionais quanto nas áreas comuns. A valorização da área coletiva do condomínio, com a incorporação de mais itens, relaciona-se diretamente à tendência de redução da área útil das unidades habitacionais, movimento “[...] que vem sendo delineado desde meados da década de 1990.” (CAVALCANTI, 2010, p. 92).

Figura 1 - Edifício da alto padrão da construtora Moura Dubeux



Fonte: Cavalcanti, 2010.

Figura 2 - Edifício de alto padrão da construtora Moura Dubeux



Fonte: Cavalcanti, 2010.

### 2.1.2 Inovações no produto imobiliário: Condomínio Clube (2000/2010)

Este tipo de empreendimento emergiu no contexto da RMR nos últimos anos da década de 2000, sendo possível defini-los como conjuntos de edifícios que compartilham uma infraestrutura comum, sobretudo ligadas ao lazer como, por exemplo, parque aquático, academias, cafés, entre outros itens (Figuras 3 e 4). As nomenclaturas podem variar, sendo possível encontrar termos como, por exemplo, *residencial resort*, *home resort*, *home club*, *residencial clube*, conforme anúncios publicitários (CAVALCANTI, 2010). De certa forma, este tipo de empreendimento guarda relação com o modelo de condomínios fechados, proposta habitacional nas periferias dos grandes centros em que moradores das classes média e alta praticam a auto-segregação, afastando-se dos centros urbanos. Para Cavalcanti (2010), a mudança de nomenclatura entre os dois modelos se dá em razão de os condomínios clube se implantarem em áreas urbanas consolidadas da cidade, “[...] dotadas de equipamentos

públicos e coletivos de boa qualidade.” (CAVALCANTI, 2010, p. 111). Leal (2011a) reforça que estes espaços

se realizam sem romper a marca da segregação residencial e socioespacial que é, sabidamente, um dos fatores determinantes da acumulação urbana capitalista nas grandes metrópoles. São empreendimentos de grande porte que se configuram como complexos residenciais de alto padrão de luxo, e são ofertados pelo mercado imobiliário como lugares ‘paradisíacos’ (LEAL, 2011a, p. 13)

Esta configuração surge ainda como um forte atrativo de comercialização. Para a autora coexistem duas lógicas: “a de estar dentro da cidade, em áreas que dispõem de uma rede de serviços diversificada, mas ao mesmo tempo apartadas dela, contando para isso com uma infraestrutura ampliada que vai além da moradia” (LEAL, 2012b, p.5). Apesar das inovações em relação ao programa de áreas comuns, no que diz respeito às unidade habitacionais, para Cavalcanti (2010) não há mudanças significativas no programa de necessidades nem em relação ao arranjo espacial.

Figura 3 - Perspectiva do empreendimento Evolution Shopping Park (Moura Dubeux)



Fonte: Cavalcanti, 2010.

Figura 4 - Masterplan do Empreendimento Le Parc Recife (Cyrela Andrade Mendonça)



Fonte: Leal, 2011a.

Leal (2011a) reforça ainda o papel da governança na implantação destes megaempreendimentos, tendo em vista a alta soma de recursos para sua viabilização, distribuída em “[...] uma rede complexa de atores locais e internacionais.” (LEAL, 2011a, p. 15). A atração de investidores de outras regiões do país também contribui com “inovações e conceitos diferenciados de morar e de transferência de tecnologia e concepções arquitetônicas e urbanísticas” (LEAL, 2011a, p. 15).

### 2.1.3 Inovações no produto imobiliário: Cidades e Bairros Planejados (a partir de 2012)

A presente dissertação propõe introduzir uma nova vertente de inovação, considerando que, a partir de 2012, temos presenciado o surgimento de um novo produto imobiliário na RMR, as “*cidades e bairros planejados*”. Leal (2012a) indica o que seria este produto imobiliário no contexto local:

Os empreendimentos do tipo Cidades Planejadas projetados para Pernambuco se configuram em **grandes complexos habitacionais associados a programas de serviços, comércio, equipamentos de saúde e educação sofisticados**. O discurso da sustentabilidade ambiental emerge como palavra-chave para veicular, junto ao Estado e à sociedade, um **forte apelo promocional** de modo a possibilitar a venda dos empreendimentos. Essas **estratégias simbólicas não se sobrepõem certamente às econômicas**, desde que ocultam uma ação deliberada de **defesa dos interesses dos grupos econômicos no intuito de estabelecer maior proximidade com o Estado, por meio de parcerias público/privada, e de atrair novos investidores**, através de formas mais sutis na medida em que criam imagens e valores que compatibilizam a ação empresarial e os desejos e anseios da sociedade. (LEAL, 2012a, p. 09, grifo nosso)

A partir desta definição, é possível destacar algumas características importantes sobre as “*cidades e bairros planejados*” anunciadas para o estado de Pernambuco. Um primeiro aspecto corresponde à escala dos empreendimentos, já não correspondendo mais a algumas unidades habitacionais ou edifícios, mas ofertando usos complexos e diversificados, cuja influência se estende para além dos limites do empreendimento.

De modo geral, para sua implantação, esses empreendimentos demandam elevados investimentos financeiros; investimentos de diversas frações do capital; implantação de um sistema de governança corporativa; ampla oferta de infraestruturas. Assim, para viabilizar sua implantação, surgem arranjos e articulações entre setor público e privado, nem sempre transparentes, daí decorrendo a grande importância em compreender estes novos arranjos corporativos, que representam uma inovação. A ênfase recai, sobretudo, em esclarecer os limites de participação do Estado e do mercado, e também da participação da sociedade civil no planejamento, implementação e gestão dos empreendimentos, com o intuito de garantir um processo mais transparente e alinhado com os interesses gerais da população<sup>7</sup>.

A emergência deste tipo de empreendimento relaciona-se com o conceito de *smart cities*, ou cidades inteligentes, que vem sendo difundido internacionalmente. As cidades têm

---

<sup>7</sup> Este aspecto será tratado mais adiante.

se constituído um importante espaço de decisões dentro dessa dinâmica global contemporânea. A vida urbana é a base dinâmica para muitas das atividades e processos que associamos à modernidade e ao progresso econômico (PYE apud BIENEN, 1984). Conforme assinala Cohen (2003), estamos em um contexto no qual a maneira como o crescimento urbano acontece é mais dependente da economia global do que já tenha sido antes. Com os avanços tecnológicos, sobretudo nas áreas de transporte e telecomunicações, a globalização reduziu radicalmente a necessidade por proximidade espacial e reestruturou a organização, gerenciamento e produção de empresas e indústrias (COHEN, 2003). Soluções como as *Smart Cities* têm sido apresentadas como uma alternativa de ocupação sustentável do espaço.

*Smart City* é o termo que vem sendo usado atualmente para representar uma nova forma de desenho urbano, pautada no desenvolvimento sustentável. De maneira geral as *Smart Cities* têm como base propostas voltadas para meio ambiente, gestão de água e resíduos, mobilidade, educação, saúde, segurança pública, governança, edificações mais eficientes, entre outras propostas. Apesar de se discutir muito o tema, ainda não há um entendimento consistente deste novo conceito de cidade. Uma das conceituações mais atuais é a usada pelo Parlamento Europeu, em seu Mapeamento das *Smart Cities* na União Europeia de 2014:

Para ser classificada como uma *smart city*, uma cidade deve ter pelo menos uma iniciativa que aborde uma ou mais das seis características seguintes: Governança Inteligente, Cidadãos Inteligentes, Moradia Inteligente, Mobilidade Inteligente, Economia Inteligente e Meio Ambiente Inteligente. Iniciativas em Tecnologias da Informação e Comunicação (TIC) baseadas nestas características visam conectar infraestruturas existentes e aperfeiçoadas para melhorar os serviços disponíveis para os *stakeholders* (cidadãos, empresas, comunidades) dentro da cidade.

[...] uma *smart city* é uma cidade buscando abordar questões públicas por meio de soluções baseadas em TIC, baseado em um sistema de parcerias municipais de múltiplos *stakeholders*. (MANVILLE et. al., 2014, p. 24, tradução nossa)<sup>8</sup>

Diante do surgimento recente das *Smart Cities*, há uma grande multiplicidade nos métodos de avaliação do desempenho deste modelo nas cidades onde foi implementado. Além de não ser possível enquadrar os modelos existentes na RMR plenamente como *Smart Cities*,

---

<sup>8</sup>No original: “To be classified as a Smart City, a city must contain at least one initiative that addresses one or more of the following characteristics: Smart Governance, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Economy and Smart Environment. ICT initiatives based on these characteristics aim to connect existing and improved infrastructure to enhance the services available to stakeholders (citizens, businesses, communities) within a city. [...] a Smart City is ‘a city seeking to address public issues via ICT-based solutions on the basis of a multistakeholder, municipally based partnership’.” (MANVILLE et. al., 2014, p. 24).

na avaliação dos empreendimentos imobiliários propostos também não é possível utilizar os mesmos critérios de avaliação dos *rankings* internacionais. Alencar (2014) atenta para o fato de que “[...] trata-se de um modelo único que vem se desenvolvendo, cujas características que mais destoam dos projetos desenvolvidos no resto do mundo é seu caráter de investimento privado e sua estrutura fechada e particular, gerando cidades dentro de cidades.”

A fim de melhor compreender as origens destas tipologias e sua trajetória na RMR, buscou-se uma resposta a partir da teoria das convenções urbanas. Nesse sentido, enfatizou-se em especial a importância das inovações na dinâmica do mercado imobiliário, tendo em vista que para Abramo (1995, 2007), a inovação corresponde a uma busca por lucro por parte dos empreendedores. Dessa forma, considerou-se a introdução de uma inovação como o estabelecimento de uma nova referência aos consumidores, diferenciando o produto oferecido.

## 2.2 As convenções urbanas como inovações dos produtos imobiliários

Considerando a colocação de Chesnais (2010) de que “o espaço urbano e semiurbano é o ponto de convergência de tensões econômicas, sociais e políticas muito fortes. É nas aglomerações urbanas que a polarização da riqueza se manifesta de maneira espacialmente aguda.” (CHESNAIS, 2010, p. 15-16), é possível compreender a atual lógica de produção imobiliária, que prioriza classes mais favorecidas, como uma materialização das tensões inerentes à sociedade capitalista. Este entendimento é um ponto importante para compreender o comportamento dos atores do mercado na definição de seus investimentos imobiliários.

A concepção do produto imobiliário é condicionada por fatores como local de implantação, tipo de produto, público alvo, bem como interesses dos produtores imobiliários (LEAL, 2012b). Ademais, partindo destas considerações, há uma condição na qual a demanda do mercado imobiliário é justificada pelo desejo de estar entre iguais, entre famílias do mesmo tipo; dessa forma, Abramo (1995) aponta a busca por externalidades de vizinhança como causa do deslocamento da demanda, originando a formação das convenções urbanas, o principal mecanismo de coordenação das escolhas residenciais.

Conforme Abramo (1995), a convenção urbana corresponderia a uma opinião convencional compartilhada pelos atores urbanos sobre a localização residencial (virtual) dos

diferentes tipos de famílias. Para este autor, diante de um contexto de incerteza no mercado, os atores devem adotar comportamentos convencionais, buscando referências entre si. Portanto, a convenção urbana permite aos atores urbanos se coordenar no espaço. Lacerda (2011) chama atenção para o fato de que a convenção só tem sentido em um contexto coletivo.

Ela não tem sentido senão no interior de [...] uma comunidade, com suas crenças e seus valores. Quando surge, assume um caráter arbitrário, no sentido de que existem outras possibilidades, além dela, para que ações coordenadas aconteçam. Ademais, não precisa de aparelhos de coerção, visto que é socialmente aceita. (LACERDA, 2011, p. 13)

Todavia, cabe destacar o caráter transitório da convenção urbana. No caso dos empreendedores, há um comportamento predatório em torno das antecipações que determinam uma convenção, visto que a busca por lucro os incitaria a propor inovações e assim, a convenção “[...] sempre será destruída pela inovação-diferenciação que praticam os empreendedores.” (ABRAMO, 1995, p. 477), uma estratégia importante para as empresas. Cavalcanti (2010) destaca o caráter de duplo movimento da inovação no mercado: inicialmente há uma diferenciação do bem habitação e, em seguida, uma homogeneização das características residenciais a partir de uma prática imitativa reproduzida em diversas localizações. Assim, este ciclo contínuo atraírá por um determinado tempo a demanda, até que outra inovação seja implementada (CAVALCANTI, 2010). Esta transitoriedade é importante ainda sob outro aspecto da convenção, segundo Abramo (2007),

Visto que a convenção urbana é uma antecipação (crença) não só quanto às localizações, mas também quanto aos estoques residenciais que as caracterizam, sua efetiva realização decorre numa temporalidade histórica e exige, portanto, a permanência da crença durante o tempo necessário para construir o conjunto dos bens moradia que irá permitir a concretização da almejada externalidade de vizinhança. [...] Em outras palavras, ao primeiro indício de que a convenção não se concretiza exatamente como as famílias acreditavam será deflagrado um movimento de abandono (defecção) da crença que elas alimentavam e, portanto, da localização anunciada, ou seja, um retorno das dificuldades críticas de coordenação espacial (incerteza urbana). (ABRAMO, 2007, p. 151)

Retomando o papel da inovação na definição de novas convenções, a inovação pode ser demonstrada de variadas formas e graus, originando-se na concorrência capitalista como uma forma de dinamização do mercado (LEAL, 2012b). Com a introdução de uma inovação espacial no mercado é estabelecida uma nova referência aos consumidores. O papel da inovação no mercado é estimular sua dinamização, ao romper com os padrões vigentes e introduzir uma modificação na estrutura residencial através da diferenciação do produto

oferecido. Assim, ao oferecer um produto diferenciado, atrai-se uma nova demanda e o consumo é reorientado, criando uma nova externalidade de vizinhança<sup>9</sup>. O surgimento de uma nova referência promoverá uma depreciação fictícia dos estoques imobiliários, visto que não há uma depreciação física do imóvel, e sim uma modificação das preferências dos consumidores (ABRAMO, 2007, p. 82).

Na visão de Abramo (2007), o autor trata de dois tipos de inovação. Na primeira situação, a inovação do processo está ligada a inovações tecnológicas, o que no caso os empreendedores imobiliários consistiria em inovações “[...] quanto à produção de bens habitacionais urbanos mediante a introdução de técnicas ligadas à arte de construir, capazes de viabilizar a oferta de moradia em endereços que antes nunca haviam sido cogitados como espaços urbanos residenciais.” (ABRAMO, 2007, p. 68). Uma segunda forma de inovação leva em consideração que “[...] a concorrência capitalista introduz, cada vez mais, uma lógica de diferenciação dos objetos oferecidos no mercado. A dinâmica inovadora, que é traduzida em termos de diversificação dos produtos, tornou-se de fato um importante componente da estratégia mercantil das empresas.” (ABRAMO, 2007, p. 69). Neste caso, independente do tipo de inovação proposta, a motivação seria a busca de lucro, o que implica na redistribuição de recursos entre os atores do mercado. Ou seja, a partir das inovações/ diferenciações, com a consequente atração de uma nova demanda e reorientação do consumo, há “uma transferência adicional de recursos da demanda para os empresários inovadores.” (ABRAMO, 2007, p. 70).

No caso do Recife, Cavalcanti (2010) identifica duas vertentes de inovações no produto imobiliário: a primeira corresponde a empreendimentos verticalizados com vários espaços de lazer e oferecimento de alguns serviços e tem como marco temporal o período a partir dos anos 1990. Já a segunda corresponde aos empreendimentos do segmento imobiliário-turístico, constituindo-se por condomínios residenciais de alto padrão, pólos turísticos / hoteleiros com equipamentos de esporte e lazer, com atividades de entretenimento e turismo vinculadas à moradia temporária, prevendo ainda espaços comerciais e de serviços (CAVALCANTI, 2010). Esta vertente ficou mais consolidada a partir dos últimos anos da década de 2000, atingindo municípios litorâneos como Ipojuca e Cabo de Santo Agostinho.

---

<sup>9</sup> Abramo (1995) destaca que o mercado da localização residencial visa antes de tudo a busca por uma externalidade de vizinhança, a qual seria resultante das decisões tomadas pelos atores do mercado, e teria um forte caráter auto-referencial.” (Ibid., p. 464).

Como exemplo é possível citar o empreendimento Reserva do Paiva, iniciativa da Odebrecht Realizações Imobiliárias em parceria com os grupos Promovalor Investimentos, Cornélio Brennand e Ricardo Brennand, juntamente com o Governo do Estado de Pernambuco e o Município do Cabo de Santo Agostinho (PONTES, 2012). Destinado a um público de alto nível social, o complexo oferece serviços como restaurantes, bares, *shopping*, empresariais, hotéis, escola, entre outros. O empreendimento ocupa 526 ha, e prevê a construção de 7.925 unidades imobiliárias ao longo de 18 anos para total conclusão de todas as obras propostas (PONTES, 2013).

Conceituado por Leal (2010c) como ‘ecomegaempreendimentos’, as primeiras propostas nesse sentido no litoral sul do estado de Pernambuco tem suas origens a partir de meados da década de 1990. Para a autora, “os espaços naturais, distantes da urbanização das cidades, passaram a fazer parte da preferência e de uma nova concepção e estilo de vida” (LEAL, 2010c, p. 327), atraindo o setor turístico e veranistas. LEAL (2010c) também destaca como uma característica importante a governança, no sentido de que estes empreendimentos “[...] envolvem altos investimentos estrangeiros e são oriundos de uma rede complexa de atores locais e internacionais.” (LEAL, 2010c, p. 333).

Com um baixo coeficiente de ocupação, como forma de garantir exclusividade de espaços verdes aos seus moradores (PONTES, 2013), o empreendimento Reserva do Paiva, inicialmente destinado ao mercado externo, sofreu uma mudança de orientação na oferta, deixando sua característica de segunda moradia, e passando a ser opção primeira moradia para um público interno. Confome explica Pontes (2012),

a crescente presença de grupos estrangeiros atuantes nos espaços litorâneos explorados pelo turismo imobiliário que se arrefece em 2008, quando a crise financeira mundial se acentua aliou-se às expectativas empreendedoras do poder público local de expandir a economia municipal favorecendo a aplicação de vultosas quantias de capital no mercado imobiliário-turístico, o qual se encontra monopolizado por empresas locais do ramo turístico e hoteleiro associadas à indústria da construção civil. [...] Esses vínculos entre as esferas de governança público-privada fortalecem o empreendedorismo urbano nas cidades, que se transmutam em espaços de negócios acentuando a exclusão socioeconômica e a privatização do espaço. (PONTES, 2012, p. 12)

Partindo deste panorama, e considerando o contexto metropolitano, propõe-se aqui que as “*cidades e bairros planejados*” correspondem à mais recente vertente de inovação imobiliária local, cujo marco temporal considerou-se a partir dos últimos anos da década de 2000. Neste período foi possível observar no contexto da RMR, a emergência deste tipo de modelo (Quadro 2).

Quadro 2 - Lançamento dos bairros e cidades planejadas em Pernambuco

EMPREENDIMENTO	PERÍODO DE ANÚNCIO	PREVISÃO DE IMPLANTAÇÃO
Complexo Multiuso Convida SUAPE	2012	5 anos
Engenho Trapiche – Bairro Planejado	2012	15 anos
Eco City Jiquiá	2011	*
Cidade da Copa	2009	11 anos
Reserva Camará	2012	8 anos
Cidade Atlântica	2012	10 anos
Northville	2012	10 anos

\* Informações não disponibilizadas.

Fonte: Elaborado pela autora a partir de dados divulgados pela imprensa.

No que tange à inovação da localização, é importante inicialmente atentar para a localização metropolitana das áreas destinadas à implantação dos empreendimentos, sendo possível ancorar os municípios de implantação de vários dos empreendimentos à localização de importantes investimentos, que tem fortalecido o crescimento econômico da RMR<sup>10</sup> e novas nucleações na metrópole.

No caso de Recife, capital do estado de Pernambuco e sede da RMR, é importante destacar sua importância como um polo de serviços atrativos, cujas influências se estendem para além da RMR. Esta importância deriva da organização dos empreendimentos de Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC) e Economia Criativa no Porto Digital; bem como dos Polos Médico e Gastronômico, considerados, respectivamente, o segundo e o terceiro maiores do Brasil<sup>11</sup>.

Ao Norte, no município de Goiana, apesar de estar fora da RMR, destacam-se dois grandes complexos industriais: a fábrica da FIAT, com investimento inicial de R\$4 bilhões de reais e estimativa de gerar 7 mil novos empregos nas obras e 4,5 mil nas atividades fabris<sup>12</sup>; e a Companhia brasileira de Vidros Planos (CBVP), cuja unidade produtiva contará com investimentos de R\$ 330 milhões, prevendo-se a geração de 370 novos empregos diretos e

<sup>10</sup> Instituída em 1973, a Região Metropolitana do Recife é composta por 14 municípios - Abreu e Lima, Araçoiaba, Cabo de Santo Agostinho, Camaragibe, Igarassu, Ipojuca, Itamaracá, Itapissuma, Jaboatão dos Guararapes, Moreno, Olinda, Recife e São Lourenço da Mata, concentrando 42% da população e mais da metade do PIB do estado de Pernambuco (BITOUN et al, 2012).

<sup>11</sup> Dados disponíveis em: <http://www2.recife.pe.gov.br/o-recife/metropole-das-oportunidades/>, acesso 24 abr. 2015.

<sup>12</sup> Dados disponíveis em: [http://programapernambuco.fiat.com.br/#sobre\\_o\\_programa\\_scr](http://programapernambuco.fiat.com.br/#sobre_o_programa_scr), acesso em 17 jun. 2013 20h38.

mais de 1.500 indiretos. Também é possível destacar o polo fármaco-químico, ancorado pela Empresa de Brasileira de Hemoderivados e Biotecnologia (Hemobrás) e ocupando uma área área total de 287 hectares, para as indústrias que já assinaram protocolos para se instalarem no terreno, é previsto um investimento de R\$ 1 bilhão e geração de mais de 1.400 empregos<sup>13</sup>. Ao Sul, o Complexo Industrial Portuário de Suape (CIPS), empreendimento cuja origem remonta à década de 1970, a partir de meados dos anos 2000 começa a vivenciar um crescimento significativo com a implantação de empresas de médio porte, e o anúncio da implantação da Refinaria Abreu e Lima. Estes empreendimentos, somados ao Estaleiro Atlântico Sul e diversas empresas do ramo de siderurgia, logística, entre outras representaram novas expansões de investimentos no território do complexo. No Oeste da RMR, conta-se com indústrias e parte-se para o principal eixo rumo ao interior do estado, através da BR-232.

Aproximando a escala de análise para o nível municipal, é possível inferir que em relação à área dos empreendimentos, caracterizam-se como grandes porções de terra, localizadas em áreas antes rurais, denotando assim, a liberação da terra como um ativo. Nesse sentido, se por um lado há uma lógica global de circulação do capital, por outro lado

Muitos grandes projetos dizem mais respeito a processos e interesses eminentemente locais (relacionados, por exemplo, a estratégias de valorização fundiária a partir de investimentos públicos, etc.) do que às referências e representações globais elencadas no seu material promocional. (OLIVEIRA, 2012, p. 71)

Os quantitativos propostos de unidades habitacionais, também configuram um aspecto relevante. Mesmo que todas as unidades não sejam lançadas em um mesmo período, há perspectivas de comercialização dos empreendimentos em longo prazo. Embora possam ocorrer modificações na estrutura do projeto em função de fatores como disponibilidade de recursos econômicos, por exemplo, com as projeções propostas não é possível deixar de relacionar esta aceleração na escala de comercialização aos efeitos da aceleração do capital no desenvolvimento urbano (HARVEY, 2011).

Considerando as expectativas dos empreendedores imobiliários, é notável um incremento substancial na população dos municípios afetados, sobretudo os de médio porte. Tomando como exemplo o caso do Convida Suape, em Cabo de Santo Agostinho, prevê-se a implantação de 25.000 unidades habitacionais, para até 100 mil habitantes. Este número

---

<sup>13</sup> Dados disponíveis em: [http://www.diariodepernambuco.com.br/app/noticia/economia/2014/05/06/internas\\_economia,502313/projeto-para-goiana-nao-avanca-e-lafepe-esta-fora-do-polo-farmacoquimico.shtml](http://www.diariodepernambuco.com.br/app/noticia/economia/2014/05/06/internas_economia,502313/projeto-para-goiana-nao-avanca-e-lafepe-esta-fora-do-polo-farmacoquimico.shtml) , acesso em 24 abr. 2015.

representa um aumento expressivo na população do município, tendo em vista que segundo a contagem do Censo do ano de 2010, feito pelo IBGE, o município tem 189.222 habitantes. Relacionando estas duas variáveis – áreas dos empreendimentos e população prevista – o cálculo de densidade chega a números expressivos. A partir da análise dos dados sistematizados no Quadro 3, é possível verificar o quanto estes empreendimentos podem contribuir no aumento da população nos municípios relacionados, chegando a aumentos significativos em períodos de tempo relativamente curtos. Os empreendimentos previstos para Camaragibe e Recife proporcionalmente tem impactos menores sobre a população residente, porém o incremento populacional pode chegar a níveis alarmantes nos demais municípios. Em São Lourenço da Mata, caso a Cidade da Copa venha a ser implantada conforme o previsto, a população do município pode praticamente duplicar. Ao Sul da RMR, no caso de Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca, além das altas proporções de aumento populacional, há que se considerar a proximidade entre os dois empreendimentos, situados próximos ao limite entre os dois municípios. Situação semelhante ocorre de maneira mais aguda ao Norte da RMR, com o município de Goiana previsto para receber dois empreendimentos. Neste caso, ao considerar as contribuições de ambos, a população do município poderia ser quase duplicada.

Quadro 3 - População prevista nos empreendimentos

EMPREENDIMENTO	MUNICÍPIO	POPULAÇÃO DO MUNICÍPIO	POPULAÇÃO PREVISTA NO EMPREENDIMENTO	PROPORÇÃO DE AUMENTO (%)
Complexo Multiuso Convida SUAPE	Cabo de Santo Agostinho	189.222	100.000	52,84%
Engenho Trapiche – Bairro Planejado	Ipojuca	80.637	56.000	69,45%
Eco City Jiquiá	Recife	1.537.704	20.000	1,30%
Cidade da Copa	São Lourenço da Mata	102.895	100.000	97,19%
Reserva Camará	Camaragibe	144.466	10.000	6,92%
Cidade Atlântica	Goiana	75.644	60.000	79,32%
Northville	Goiana	75.644	8.800*	11,63 %

\* Estimativa da autora com base na informação de que o empreendimento conta com 2.200 residências.

Fonte: Elaborado pela autora a partir de dados divulgados pela imprensa.

Em relação ao projeto urbanístico destes empreendimentos, enquanto a oferta de equipamentos comuns nos condomínios-clube dirigia-se a um público restrito, no caso das “*cidades e bairros planejados*”, há uma transformação significativa no acesso a estes equipamentos. Além de atender ao público residente, os equipamentos de saúde, educação,

comércio, serviços, entre outros que são propostos, destinam-se também a atender ao público de outras áreas.

Os investimentos financeiros projetados para implantação são elevados; sendo possível perceber também investimentos de diversas frações do capital (a exemplo das frações do capital industrial e financeiro), o que implica na articulação de variados atores, segundo um sistema de governança corporativa, que será tratado no Capítulo 03. Além do mais, um aspecto ainda não esclarecido refere-se à gestão dos empreendimentos após sua implantação, não estão claras as atribuições que corresponderão ao poder público ou aos atores privados envolvidos, por exemplo, em relação aos serviços de coleta de lixo, limpeza urbana, conservação de vias, entre outros. Esta indefinição também deixa em aberto o papel que terá a sociedade civil nestes espaços.

### **2.3 A lógica da atuação e os discursos do mercado imobiliário a partir de “novos paradigmas”**

Para Harvey (2011) “[...] a criação perpétua de novas necessidades é uma condição essencial para a continuidade da expansão infinita da acumulação do capital.” (HARVEY, 2011, p. 91-92), constatação que é possível aplicar também com o mercado imobiliário. Suas práticas, que transformam o produto habitação em bem de consumo, tem forte impacto sobre a sociedade, com a adoção de ideários que carregam valores simbólicos considerados positivos, de acordo com as representações sociais dos consumidores. Conforme Santana (2013, p. 141), “No contexto da sociedade de consumo, há pessoas que projetam e transferem suas alegrias e felicidade para os objetos que adquirem. Será que a transferência se transforma em felicidade?”. Ribeiro (2010) chama a atenção para a manipulação do desejo dos indivíduos, para a expansão da

subjetividade capitalista ansiosa por inovações técnicas, espaços clean, formas espetaculares de celebração da vida, corpos trabalhados e ‘produzidos’ e, em suma, pela estética transformada em alimento do mercado e em instrumento da mobilidade social ascendente.” (RIBEIRO, 2010, p. 34).

Conforme discutido anteriormente, a lógica de produção imobiliária contemporânea estrutura-se de maneira global. Com a ascensão do empresariamento urbano, difundiu-se um modelo padrão a fim de estimular a competitividade,

A visão de mundo dominante que constrói a “cidade da virada de século” procura, a partir da difusão de “modelos”, normatizar as cidades, configurá-las de acordo com os parâmetros da cidade competitiva, da cidade-empresa, da cidade-mercadoria e da

cidade-pátria, desconsiderando a complexidade sócio-espacial e a multiplicidade de projetos políticos em cada território urbano. (SANCHEZ, 2001, p. 47)

Sob este ponto de vista, os lugares submetidos a esta prática acabam por exibir certa homogeneidade, como destacado por Sanchez (2001) para a qual os parâmetros da cidade competitiva são globais e desconsideram as características locais. Por outro lado, Harvey (2011) contesta a afirmação do padrão de homogeneidade das cidades competitivas e afirma o papel relevante da heterogeneidade nesta competição. Naturalmente, a difusão de agendas de planejamento estratégico para cidades, guias de gestão municipal, roteiros para implantação de projetos urbanos é fato. Partindo de uma multiplicidade de atores, estes materiais delimitam parâmetros para a produção do espaço nas cidades, criando modelos que as homogeneizam. Todavia, Harvey (2011) chama a atenção de que

A venda e apropriação do lugar e o embelezamento da imagem de um lugar (incluindo Estados) tornam-se parte integrante do funcionamento da competição capitalista. A produção da diferença geográfica, tomando como base a história, cultura e as assim chamadas vantagens naturais, é internalizada na reprodução do capitalismo. (HARVEY, 2011, p. 165)

Ou seja, a incorporação em empreendimentos de atributos culturais e ambientais, por exemplo, também é uma estratégia de acumulação, na medida em que o exótico é tratado como um nicho de mercado, e, portanto, como outra frente de conquista de consumidores. O autor pontua que esta tendência pós-moderna pressupõe uma “aura de liberdade de escolha, desde que se tenha o dinheiro.” (HARVEY, 2011, p. 144), o que revela uma das facetas de exclusão do capitalismo.

Um dos meios adotados pelos empreendedores imobiliários para difundir seus produtos corresponde à produção e forte veiculação de perspectivas e imagens-síntese dos empreendimentos. O impacto destas representações gráficas veiculadas tendem a transformar estes novos espaços em lugares aparentemente atrativos quanto ao consumo. Porém, na análise de Harvey (2011), apesar dos crescentes investimentos em publicidade, com a função de “[...] influenciar e manipular as necessidades, vontades e desejos das populações humanas para assegurar um mercado potencial.” (HARVEY, 2011, p. 91), há algo mais além disto. O autor indica a necessidade de prover condições diárias de vida que, exijam a absorção de certas mercadorias e serviços, a fim de dar continuidade ao ciclo de consumo (HARVEY, 2011). Assim, nos grandes complexos imobiliários, a exemplo das “*cidades e bairros planejados*”, além do consumo da habitação, são enfatizadas conexões com outras atividades e grandes equipamentos de consumo, como por exemplo, *shopping centers*, empresariais,

escolas, hospitais, entre outros. Para Harvey (2011), uma resposta para a viabilidade tanto do consumo, como oferta destes tipos de produto imobiliário pode ser a existência de “[...] uma fonte cada vez mais liberal de crédito para futuros proprietários, acoplada a uma fonte igualmente liberal de crédito para os promotores imobiliários.” (HARVEY, 2011, p. 98), o que leva um crescimento massivo de habitação e do desenvolvimento urbano.

Ao considerar o contexto da RMR, Leal (2011b) destaca que uma das estratégias difundidas pelo mercado imobiliário é a criação de novas funcionalidades para seus produtos, juntamente com uma reconceituação dos usos das unidades habitacionais, cuja estratégia mercadológica visa atingir um público consumidor mais diversificado, ampliando assim as possibilidades de lucros do setor.

Na pesquisa realizada por Santana (2013), a respeito das estratégias de *marketing* imobiliário voltadas para a sustentabilidade, é possível verificar a multiplicidade de conceitos adotados para atrair consumidores. Para a autora, a diversificação dos “conceitos de residências” emerge de uma necessidade mercadológica em diferenciar um empreendimento do outro a fim de garantir as vendas (SANTANA, 2013). Um dos exemplos citados no levantamento realizado por Santana (2013) corresponde ao parquinho para crianças que, dependendo do empreendimento, pode ser denominado como *playground*, *baby garden*, *baby park*, *play baby*, entre outros.

No caso das “*cidades e bairros planejados*” uma noção incorporada pelo mercado imobiliário é a do meio ambiente. Conforme aponta Santana (2013), o mercado apropria-se de ideias e práticas discursivas que abrangem o desenvolvimento econômico e o discurso da sustentabilidade também sob o viés econômico, para dar sustentação ao próprio setor, “justificando” o desmatamento e o avanço indiscriminado de edificações em novas áreas. Dessa forma, material publicitário de divulgação destes projetos, é possível encontrar referências a reservas ambientais, áreas de preservação, e preceitos de sustentabilidade tratados como atributos positivos dos empreendimentos.

Outra noção também adotada no discurso das “*cidades e bairros planejados*” corresponde à apropriação de temas referentes ao espaço urbano. Questões como mobilidade urbana hoje tem um forte apelo tendo em vista os longos períodos de tempo para deslocamento nas grandes cidades. Estes empreendimentos são apontados então por seus empreendedores como alternativas que congregam trabalho, lazer e habitação próximos.

Também alude-se a um resgate de características supostamente hoje perdidas nas grandes cidades e apontadas como atributos e vantagens para viver em um empreendimento deste tipo. Para exemplificar, é possível citar o uso recorrente do termo *walkability*, que refere-se às vantagens e facilidades de circular a pé em uma área urbana. Nos capítulos subsequentes desta dissertação, estas características serão tratadas mais detalhadamente.

## 2.4 Desenvolvimento dos Sistemas de Governança

Nunes (2015) considera que para uma compreensão da governança no planejamento urbano, é necessário “tratar do Estado e seu papel na sociedade capitalista.” (NUNES, 2015, p. 38). Em suas considerações, a autora ressalta a crise do Estado e sua apropriação por duas correntes de pensamento distintas, apresentadas como neoliberal e progressista. Detendo-se na corrente neoliberal, o mercado comandaria a sociedade civil, tendo como correspondente o Estado Mínimo; características do setor privado foram adotadas na administração pública, conforme os princípios do *New Public Management*, cujos ícones foram os governos de Thatcher (na Inglaterra) e Reagan (EUA). Ainda de acordo com Nunes (2015), este modelo passou a ser aplicado no Brasil a partir de 1995, no decorrer do primeiro governo do presidente Fernando Henrique Cardoso (NUNES, 2015). Citando o Plano Diretor da Reforma do Aparelho do Estado (1995), Nunes (2015) destaca que o modelo de administração gerencial proposto enfatizava a eficiência, “buscada com a redução dos custos e aumento da qualidade dos serviços, tendo o cidadão como beneficiário e, no desenvolvimento de uma cultura gerencial nas organizações.” (BRASIL, 1995 apud NUNES, 2015, p. 45).<sup>14</sup>

Nunes (2015) ainda indica que a adoção do termo governança torna-se mais sistemática a partir de 1992, com a publicação do livro *Governance and development* pelo Banco Mundial. De acordo com o texto,

[...] governance is defined as the manner in which power is exercised in the management of a country's economic and social resources for development. Good governance, for the World Bank, is synonymous with sound development management [...]. (WORLD BANK, 1992, p. 01).<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Para uma compreensão mais aprofundada do tema, sugere-se a leitura de Nunes (2015).

<sup>15</sup> Em tradução livre: “[...] governança é definida como a maneira na qual o poder é exercido no gerenciamento de recursos econômicos e sociais de uma região. Boa governança, para o Banco Mundial, é sinônimo de boa gestão de desenvolvimento [...]”.

Outro trecho da publicação registra que o interesse do Banco Mundial pelo tema surgiu em função de sua preocupação com a eficácia dos projetos de desenvolvimento apoiados pela instituição. Ainda segundo o texto,

The Bank's concern with sound development management thus extends beyond building the capacity of public sector management to encouraging the formation of the rules and institutions which provide a predictable and transparent framework for the conduct of public and private business and to promoting accountability for economic and financial performance. (WORLD BANK, 1992, p. 03).<sup>16</sup>

É possível perceber o comprometimento da instituição com um viés mais econômico do desenvolvimento, em que a preocupação com a capacidade de administração do setor público se estende à formação de estruturas tendo em vista a relação com negócios dos agentes privados, destacando o desempenho econômico e financeiro. Cabe então questionar se seria este um ponto de inflexão na conceituação da governança em relação ao setor público?

Santos Junior (2001, p. 67 apud NUNES, 2015, p. 50)<sup>17</sup> discorre sobre uma mudança de abordagem no termo governança em seu original, tratando-o “[...] com um deslocamento do debate sobre eficiência e bom governo, para a inclusão de questões ligadas às transformações nas instituições de governo local, com novos processos políticos e administrativos e novas formas de governo.” (NUNES, 2015, p. 50). Em suas considerações, a proposta do autor consiste no entendimento do termo governança como um processo de

interação entre governo e sociedade, de modo a identificar os novos arranjos institucionais que coordenam e regulam a relação entre o governo e os atores sociais no interior da reforma institucional do sistema político democrático brasileiro. (SANTOS JUNIOR, 2001, p. 67 apud NUNES, 2015, p. 67)

A partir desta definição, é interessante ressaltar um aspecto levantado pelo autor: a governança passa a abranger os arranjos institucionais entre o poder público e os atores sociais. Partindo deste pressuposto, será enfatizada adiante a relação entre o poder público e o mercado, para tanto, faz-se necessário entender como a governança é tratada em relação ao setor privado. Nas perspectivas atuais, é considerado um tema relevante, tratado sob a alcunha de governança corporativa que, de acordo como o Instituto Brasileiro de Governança Corporativa (IBGC) consiste no “sistema pelo qual as organizações são dirigidas, monitoradas

---

<sup>16</sup> Em tradução livre: “A preocupação do Banco com a boa gestão de desenvolvimento estende-se além de desenvolver a capacidade de gestão do setor público para incentivar a formação de regras e instituições que forneçam estabelecem uma estrutura previsível e transparente para a condução dos negócios públicos e privados e de promover a prestação de contas para o desempenho econômico e financeiro”.

<sup>17</sup> A referência do trabalho consultado por Nunes (2015) é: SANTOS JR, Orlando. Democracia e Governo Local. Dilemas da reforma municipal no Brasil. Rio de Janeiro: Revan, FASE, 2001.

e incentivadas, envolvendo as práticas e os relacionamentos entre proprietários, conselho de administração, diretoria e órgãos de controle”<sup>18</sup>. Ainda segundo o IBGC, as discussões acerca de novas teorias e marcos regulatórios ampliaram-se na década de 1990, após escândalos de grandes proporções envolvendo importantes empresas, com a publicação na Inglaterra do Relatório *Cadbury*, “considerado o primeiro código de boas práticas de Governança Corporativa”<sup>19</sup>, em 1992, data que coincide com a publicação do já aludido livro do Banco Mundial que trata sobre o tema da governança.

A definição adotada pelo IBGC volta-se, sobretudo para as questões internas à gestão da empresa, os princípios básicos da governança corporativa seriam a transparência, a equidade, a prestação de contas (*accountability*) e a responsabilidade corporativa. No entanto, Pires et. al. (2011), ao tratar da governança corporativa afirma que

A governança corporativa envolve um conjunto de processos que afetam a maneira como uma corporação é dirigida, administrada ou controlada. Uma boa governança corporativa agrupa a perspectiva de longo prazo, buscando tratar os interesses dos acionistas e de como esses se articulam dentro da esfera de controle da corporação [...]. **Existe uma influência mútua entre a governança corporativa dentro da empresa e os processos externos, como as instituições, leis e o próprio mercado.** (PIRES et. al., 2011, p. 35, grifo nosso).

Surge aqui uma alusão ao ambiente fora da empresa em si, em que é destacada a relação entre os processos internos e os processos externos. No trecho grifado, os autores referem-se tanto ao próprio mercado, de onde podemos inferir as relações entre diversos atores do mercado quanto a instituições e leis que, para os fins de desta análise podem ser interpretadas como o poder público. Nesse sentido, é possível apontar algumas interseções entre as definições de governança já apresentadas, detendo-se agora em alguns aspectos destes novos arranjos entre o público e o privado.

No que se refere aos padrões de governança das cidades brasileiras, nos quais os atores econômicos fazem sua inserção, Leal (2011a) sugere uma tipologia preliminar de classificação destes arranjos:

(i) aqueles nos quais os segmentos das elites mantêm o *tipo clássico ou tradicional* de articulação com o Estado; os padrões de governança *informal - oculta e*

---

<sup>18</sup> INSTITUTO Brasileiro de Governança Corporativa. Governança Corporativa. Disponível em: <<http://www.ibgc.org.br/inter.php?id=18161>>. Acesso em: 08 mar. 2015.

<sup>19</sup> INSTITUTO Brasileiro de Governança Corporativa. Origens da Governança Corporativa. Disponível em: <<http://www.ibgc.org.br/inter.php?id=18166>>. Acesso em: 08 mar. 2015.

*exterior*, por onde transitam, clandestinamente e por fora do espaço institucional, interesses de múltiplos especuladores e de numerosos grupos econômicos excluídos; (ii) aqueles que ocupam os *territórios democráticos – popular*, em que se fazem representar, além dos segmentos populares, as elites modernas (capital imobiliário, comercial e de serviços), o setor público (dirigentes e quadros técnicos); (iii) um terceiro, cujo traço principal é *associação entre o público e o privado* (representado por frações das elites) nas formas de gestão compartilhada (parcerias) e, finalmente, (iv) o *tipo neoliberal* nos quais as articulações dos agentes econômicos se fazem diretamente com o mercado. Os dois últimos levam a uma tendência de direcionamento à privatização do Estado. (LEAL, 2011a, p. 4, grifo da autora)

Nesse sentido, a autora lança a hipótese de que a partir do final da década de 1990 “[...] houve inovações nos padrões de governança das cidades brasileiras evidenciadas, sobretudo, no papel que os atores econômicos passaram a exercer nos espaços institucionais de gestão.” (LEAL, 2011a, p. 12). Um novo modo de governança foi configurado a partir do “[...] estabelecimento de pactos entre o setor público e o privado (parcerias, projetos estratégicos, etc.) abriram precedentes à privatização e a penetração dos interesses econômicos no Estado.” (LEAL, 2011a, p. 12). Tendo isto em vista, segundo Compans (2005), este novo padrão de comportamento refere-se

à assunção de um papel dirigente do governo local (ou supralocal) na promoção do desenvolvimento econômico – seja na inversão direta de recursos na modernização da infraestrutura urbana, seja na elisão de constrangimentos de natureza legal ou burocrática à valorização dos capitais privados-, a participação crescente do setor privado na gestão dos serviços e equipamentos públicos, à busca de construção do consenso social em torno de prioridades “estratégicas” de investimentos e à introdução de uma racionalidade empresarial na administração dos negócios públicos (COMPANS, 2005, p.20).

Assim, é possível perceber que há uma definição clara de papéis do setor público e do privado. Todavia, estas articulações nem sempre são de fácil percepção, visto que a flexibilização de regras sob o lema da competitividade entre cidades impõe um pragmatismo que segue o ritmo dos envolvidos, restringindo as formas de participação popular na construção das cidades (OLIVEIRA, 2012).

No que concerne às *smartcities*, é pertinente destacar aqui o eixo da governança inteligente, conforme definição do *European City Council* já expostos anteriormente. Alencar (2014) aponta que neste sentido “[...] a governança tem uma dimensão tanto intra-municipal quanto inter-municipal, incluindo os serviços e as interações que ligam e integram organizações públicas, privadas, civis e supranacionais, para que a cidade possa funcionar com eficiência e eficácia como um organismo.” (ALENCAR, 2014, p. 12). É possível perceber certas similaridades com conceitos de governança expostos anteriormente, uma vez que trata da relação entre atores da cena urbana. Todavia a autora chama a atenção para os meios de viabilizar este tipo de governança, cuja principal ferramenta apoia-se nas TICs

(Tecnologias da informação e comunicação), e para a importância da conectividade, que implicam parcerias e colaborações entre diferentes atores para cumprir objetivos municipais. Alencar (2014) ainda ressalta que “[...] objetivos inteligentes incluem transparência e dados abertos, governo eletrônico, tomada de decisão participativa e serviços eletrônicos co-criados.” (ALENCAR, 2014, p. 12).

Cabe esclarecer que na análise das parcerias para viabilizar e implantar as cidades e bairros planejados em Pernambuco adota-se o conceito de governança corporativa, tratada como o arranjo, sobretudo entre atores governamentais e privados. Isto corresponde a um tipo de inovação nos mecanismos de articulação entre os atores do mercado, com a promoção de arranjos entre setores distintos para viabilizar estes empreendimentos (LEAL, 2012a). Todavia também serão abordados os aspectos de governança inerentes à gestão desses empreendimentos.

A partir do embasamento das questões teóricas que permeiam as “*cidades e bairros planejados*” construídos ao longo deste capítulo, faz-se necessário agora compreender como estes aspectos refletem-se na proposta de *smart city*, adotada como referência para o modelo dos empreendimentos abordados nesta dissertação.

### 3 “Cidades e Bairros Planejados”: Características e Inovações

A produção e estruturação das cidades vêm adquirindo características peculiares de acordo com seu contexto, assim como a abundância de conceitos para explicar as novas formas de extensão do tecido urbano. No grande *boom* imobiliário nos municípios metropolitanos e de pequeno porte de Pernambuco, tem se destacado a presença dos megaempreendimentos habitacionais, denominados por seus promotores como “cidades e bairros planejados”. Estes espaços segmentados refletem uma lógica de estruturação dos espaços urbanos, orientadas por velhos e novos interesses. De um lado, baseados em estruturas de organização espacial fragmentadas e segregadas, de outro buscam apoio em novas condições tecnológicas, ambientais e em novos valores culturais. Para Harvey (2014),

O recente ressurgimento da ênfase na suposta perda da comunalidade urbana reflete os impactos aparentemente profundos da recente onda de privatizações, cercamentos, controles espaciais, policiamento e vigilância na qualidade da vida urbana em geral e, em particular, na potencialidade de se criar ou inibir novas formas de relações sociais (novos bens comuns) em um processo urbano influenciado, quando não dominados, por interesses de classe dos capitalistas. (HARVEY, 2014, p. 134)

Nesse sentido, o conceito de *smart cities*, ou cidades inteligentes, tem sido bastante explorado ultimamente, surgindo como uma proposta que intenciona integrar os diferentes atores da cena urbana. Para Castells (2010), a Revolução da Tecnologia da Informação é, no mínimo, um evento histórico da mesma importância da Revolução Industrial do século XVII, provocando um padrão de descontinuidade nas bases da economia, sociedade e cultura. O autor aponta que

O que caracteriza a atual revolução tecnológica não é a centralidade de conhecimentos e informação, mas aplicação desses conhecimentos e desta informação para a geração de conhecimentos e de dispositivos de processamento/comunicação da informação, em um ciclo de realimentação cumulativo entre a inovação e seu uso. (CASTELLS, 2010, p.51)

A agenda de investigação das *smart cities* reflete-se na implementação de projetos e iniciativas inovadores no aspecto tecnológico, a fim de tornar mais eficiente o cotidiano nas cidades. Este tipo por iniciativa tem sido implantada por vários governos em todo o mundo, muitas vezes com suporte de grandes empresas de tecnologias da informação e comunicação (TICs) têm se envolvido nestes projetos, fornecendo soluções em áreas como energia, mobilidade, gestão da água e resíduos, saúde, gestão, entre outras.

Neste capítulo, o intuito é explorar como se configuram as “cidades e bairros planejados” propostos para a RMR, a partir de: i) uma análise de modelos urbanos já

existentes e com características morfológicas similares e, ii) apropriação de conceitos *smart* como atributos inovadores nas propostas apresentadas.

### **3.1 Os megaempreendimentos imobiliários**

Espaços urbanos habitacionais segregados não são uma característica recente nas grandes cidades. D’Ottaviano (2008) aponta os três principais tipos de divisão urbana ao longo da história de acordo com Marcuse (1989, 2000 e 2002 apud D’Ottaviano, 2008), que seriam: i) Divisão cultural, que considera de modo geral as diferenças de língua, etnias, nacionalidades, e crenças, entre outros; ii) Divisão por função: resultante da lógica econômica, física ou organizacional estabelecida, que legalmente é reconhecida através do zoneamento; iii) Divisão por Status: resultante das relações de poder, dominação exploração ou autoridade do Estado (D’OTTAVIANO, 2008, p. 29). Para a autora, a manifestação espacial destes vários tipos de divisão na cidade contemporânea ocorre de duas formas: como guetos e como enclaves, sendo este último uma segregação voluntária, podendo ser definido também por fatores como renda e estilo de vida. Estes enclaves podem ser vistos como um símbolo de status, sendo a exclusão e discriminação necessários à sua manutenção.

Para Caldeira (2000), estes espaços se definem como enclaves fortificados, ou seja, “[...] espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho. A sua principal justificação é o medo do crime violento [...]” (CALDEIRA, 2000, p. 211). Dentro dessa classificação, se enquadram, por exemplo, os condomínios fechados que, em virtude de ocuparem grandes áreas, não se localizam em bairros mais centrais e tradicionais (CALDEIRA, 2000, p. 243). No caso de São Paulo, Caldeira explica que este tipo de empreendimento só se tornou mais significativo a partir dos anos 1970, com incorporações, por exemplo, como o Alphaville em Barueri, na época uma nova área de incorporações para as classes médias e altas na região metropolitana de São Paulo (CALDEIRA, 2000).

Ao longo do tempo o modelo Alphaville se expandiu para 22 estados do país<sup>20</sup>, incluindo Pernambuco. Atualmente, o estado conta com cinco empreendimentos (Figura 5) com a marca: Alphaville Pernambuco, Alphaville Pernambuco 2 (Figura 6) e Alphaville Francisco Brennand (na RMR); Alphaville Caruaru e Terras Alphaville Petrolina<sup>21</sup> (no interior do estado). Neste caso, os empreendimentos vinculam-se, sobretudo, a aspectos como segurança e sustentabilidade ambiental.

Figura 5 - Ilustração esquemática de localização dos Alphavilles na RMR



Fonte: Portal Alphaville.

Figura 6 - Masterplan do Alphaville Pernambuco 2



Fonte: Portal Alphaville.

Outro modelo semelhante corresponde ao ‘*ecomegaempreendimentos*’ (LEAL, 2010b, 2010c), conceituados como “[...] áreas residenciais associadas a atividades hoteleiras, com padrões arquitetônicos e habitacionais de alto luxo, com formas tipológicas horizontais ou verticais acima de 30 pavimentos.” (LEAL, 2010c, p. 321). Situados em áreas providas de recursos ambientais privilegiados, Leal (2010c) argumenta sobre a importância da associação entre turismo e habitação:

No Brasil, os mercados turístico e imobiliário despontam como setores econômicos essenciais à acumulação urbana das cidades, fusionando-as, frações capitalistas do capital financeiro. O mercado imobiliário-turístico expressa-se como uma forma de adequação à dinâmica da acumulação capitalista, propiciando a criação de espaços segmentados e de capitais flexíveis, e estimulando a produção e o consumo capitalista do espaço, tanto geográfico quanto econômico. (LEAL, 2010c, p. 324)

<sup>20</sup> Conforme informações do portal institucional da empresa. Disponível em: <<http://www.alphaville.com.br/institucional/historia.=>>.

<sup>21</sup> O conceito terras Alphaville corresponde a outra linha de produtos da empresa.

### 3.2 Smart cities

Um modelo urbanístico que emergiu nos últimos anos consiste na *Smart City*, cujos alguns dos preceitos foram adotados em determinados empreendimentos citados neste estudo. Embora ainda não haja um consenso claro deste modelo de “cidade”, de modo geral, fundamenta-se no uso de TICs para integrar e melhorar a gestão de serviços urbanos, além da preocupação com a sustentabilidade ambiental.

Uma das conceituações mais recentes é a usada pelo Parlamento Europeu, em seu Mapeamento das *Smart Cities* na União Europeia, de 2014:

Iniciativas ‘Smart City’ são aquelas com parcerias *multi-stakeholder* parcerias baseadas municipalmente destinadas a resolver problemas de interesse comum com o auxílio das TICs, as quais sustentam a classificação de “Smart”. Iniciativas do tipo ‘Smart City’ resolvem os problemas de interesse comum com o auxílio das TICs. Para ser classificada como uma *Smart City*, uma cidade deve conter pelo menos uma iniciativa que aborda um ou mais das seguintes características: Governança Inteligente, Cidadãos Inteligentes, Modo de Vida Inteligente, Mobilidade Inteligente, Economia Inteligente e Meio Ambiente Inteligente. Iniciativas de TIC baseadas nessas características visam conectar e melhorar a infraestrutura existente para ampliar os serviços disponíveis aos *stakeholders* (cidadãos, empresas, comunidades) dentro de uma cidade. (*Tradução nossa*) (MANVILLE *et al.*, 2014, p. 24)

O relatório chama atenção para o fato que as iniciativas de *Smart City* vão além do desenvolvimento e aplicação de tecnologias, devendo-se levar em consideração também fatores humanos ou sociais, assim como educação e capital social, ou fatores institucionais, todos envolvendo o papel dos *stakeholders*. A relação entre os componentes e fatores centrais das *Smart cities* estão sintetizados no Quadro 4:

Quadro 4- Os três fatores centrais dos componentes da Smart City

FATORES TECNOLÓGICOS	FATORES HUMANOS	FATORES INSTITUCIONAIS
Infraestrutura física Tecnologias inteligentes Tecnologias móveis Tecnologias virtuais Redes digitais	Infraestrutura humana Capital social	Governança Política Regulações e diretrizes

Fonte: Manville et al (2014), adaptado pela autora.

Cabe destacar aqui a multiplicidade de *stakeholders* apresentada, bem como sua relevância enfatizada nessa definição. As *smart cities* são marcadas por redes de cooperação, normalmente até internacionais, mas também por realizar parcerias com o setor privado assim como com institutos de pesquisa e universidades. Além disso, também buscam incluir os cidadãos no cotidiano da cidade, dando-lhe participação nos processos decisórios.

As redes de cooperação entre cidades frequentemente resultam na elaboração de *rankings* de *smart cities* ou de iniciativas inteligentes implementadas nas cidades. Também são importantes as associações com o setor privado, tendo em vista a necessidade de executar soluções tecnológicas, principalmente nas áreas de serviços urbanos como energia, mobilidade, segurança, entre outras. No caso dos *rankings*, se por um lado podem ser vistos como uma estratégia de cooperação entre as cidades, por outro podem servir aos propósitos de fomentar competitividade entre as cidades.

O desenvolvimento deste novo modelo também pode ser compreendido como outra forma de expansão da acumulação capitalista. Harvey (2011) alerta para o fato de que:

A criação e recriação de relações de espaço cada vez mais novas para as interações humanas é uma das conquistas mais marcantes do capitalismo. A reorganização drástica da paisagem geográfica da produção, da distribuição e do consumo com as mudanças nas relações de espaço não é apenas uma ilustração dramática da tendência do capitalismo para a aniquilação do espaço no decorrer do tempo, mas também implica ataques ferozes de destruição criativa [...] A internet e a construção do ciberespaço são o mais próximo ao que o capitalismo chegou a realizar sua ambição para o movimento sem atrito. (HARVEY, 2011, p. 157)

Todavia o autor afirma que apesar destes esforços, não é possível deslocar pessoas e mercadorias pelo ciberespaço (HARVEY, 2011), embora seja possível um fluxo praticamente instantâneo de capitais. Considerando a ótica da cidade mercadoria, as iniciativas *smart city* passam a ser mais um atributo comercializável. No âmbito da produção, há um grande empenho por parte das grandes empresas de TI (Tecnologia da Informação) para comercializar sistemas com custos elevados.

No caso das iniciativas relacionadas a TICs, uma das mais comuns corresponde à instalação de sensores que captam dados que são transmitidos em tempo real, podendo inclusive em algumas situações serem acessados pelos habitantes da cidade. Dessa forma, podem ser monitoradas situações como poluição do ar, trânsito, consumo de energia, acionamento de iluminação pública e até coleta de lixo (sensores emitem um sinal quando os containers estão cheios, indicando a necessidade de coleta do lixo nesta situação, otimizando a circulação de caminhões de coleta)<sup>22</sup> (Figura 7).

---

<sup>22</sup> Algumas destas iniciativas foram implementadas, por exemplo, na cidade de Santander, na Espanha, cujo caso foi apresentado pelo pesquisador Raimundo Díaz (Universidad de Cantabria), na palestra Smartcities, Tecnologias e Cidades Planejadas. Realizada em 28 de abril de 2014, no MDU/UFPE. A iniciativa foi promovida pelo NUGEPP, sob coordenação das Professoras Suely Maria Ribeiro Leal e Maria Ângela Souza.

Figura 5 - Sistema de Gestão do Lixo na cidade de Santander, Espanha



Fonte: Datashow apresentado pelo pesquisador Raimundo Díaz (Universidad de Cantabria).

As características citadas no Mapeamento das *Smart Cities* da União Europeia (2014) (Governança Inteligente, Cidadãos Inteligentes, Modo de Vida Inteligente, Mobilidade Inteligente, Economia Inteligente e Meio Ambiente Inteligente) estão detalhadas no Quadro 5.

Quadro 5 - Panorama das seis características da Smart City

CARACTERÍSTICA	DESCRIÇÃO
<b>Governança Inteligente</b>	Significa unir a governança dentro e fora da cidade, incluindo serviços e interações que conectam e, quando relevante, integram organizações públicas, privadas, civis, [...] assim a cidade pode funcionar com eficiência e eficácia. A principal ferramenta para se atingir isto são as TICs (infraestruturas, <i>hardware</i> e <i>software</i> ), habilitadas por processos e operação inteligentes e abastecidos com dados. Conexões internacionais, nacionais e para os interiores também são importantes (além das cidades), dado que uma <i>Smart City</i> pode ser descrita essencialmente como uma rede central globalizada. Isto acarreta parcerias e colaborações públicas, privadas e civis com diferentes <i>stakeholders</i> trabalhando juntos na busca de objetivos inteligentes no nível urbano. Objetivos inteligentes incluem transparência e dados abertos através do uso de TICs e governança eletrônica na participação em decisões e serviços eletrônicos colaborativos. Governança Inteligente, como um fator transversal, pode também orquestrar e integrar algumas das outras características inteligentes.
<b>Economia Inteligente</b>	Comércio e negócios <i>on line</i> , aumentando a produtividade, sistemas avançados de manufatura e entrega de serviços baseados nas TICs, inovação em TIC, assim como novos produtos, serviços e modelos de negócios. Estabelece <i>clusters</i> e ecossistemas inteligentes e também implica em interconexão local e global e inserção internacional com fluxos físicos e virtuais de bens, serviços e conhecimentos.
<b>Mobilidade Inteligente</b>	Sistemas de transporte integrados e de logística apoiados por TICs. Por exemplo, sistemas de transporte sustentáveis, seguros e interconectados podem englobar ônibus, metrô, carros, bicicletas e pedestres, usando um ou mais modais de transporte. Deve priorizar opções limpas e frequentemente não motorizadas. Informações relevantes em tempo real podem ser acessadas pelo público para poupar tempo e otimizar a eficiência de movimentos pendulares e poupar gastos, assim como gerenciar a rede de transportes para melhorar os serviços e dar <i>feedback</i> aos cidadãos. Usuários do sistema de mobilidade podem também fornecer seus próprios dados em tempo real ou contribuir para um planejamento de longo prazo.
<b>Meio Ambiente Inteligente</b>	Energia inteligente incluindo energias renováveis, <i>grids</i> de energia com TICs, medição, controle e monitoramento de poluição, renovação de edifícios e amenidades, edifícios “verdes”, planejamento urbano “verde”, assim como uso eficiente de recursos, reuso e substituição de recursos que atendam aos objetivos supracitados. Serviços urbanos como iluminação pública, gerenciamento de lixo, sistemas de drenagem, e sistemas de recursos hídricos, que são monitorados para avaliar o sistema, reduzir a poluição e melhorar a qualidade da água são também bons exemplos.
<b>Cidadãos Inteligentes</b>	Por Cidadãos Inteligentes entende-se habilidades em meio eletrônico, trabalhar em áreas que façam uso de TICs, ter acesso a educação e treinamento, recursos humanos e capacidade de gerenciamento, dentro de uma sociedade inclusiva que melhore a criatividade e fomente a inovação. Isto pode permitir às pessoas e comunidades que elas mesmas alimentem, usem, manipulem e personalizem dados, por exemplo, através de ferramentas e instrumentos analíticos apropriados, para tomar decisões e criar produtos e serviços.
<b>Modo de Vida Inteligente</b>	Sinônimo de estilos de vida, comportamento e consumo baseados nas TICs. Também significa viver com segurança e condições saudáveis em uma cidade com diversas opções culturais, e incorporar habitações e acomodações de boa qualidade. Está relacionado a altos níveis de coesão social e capital social.

Fonte: Manville et al (2014, p. 28) e Alencar (2014), adaptado pela autora.

É interessante notar a recorrência das TICs e suas aplicações nas diversas características listadas. Embora a grande maioria das definições recaia no aspecto tecnológico, cabe destacar o papel desempenhado pelos cidadãos, e no caso da definição da Comunidade Europeia, dos diversos *stakeholders*<sup>23</sup>. Além da tecnologia, *Smart cities* demandam uma participação ativa das partes interessadas, ou seja, o público em geral, atores públicos, políticos, privados. Importa considerar que a implementação de TICs tem redefinido o estilo de vida dos cidadãos, assim como as formas de se comunicar e trabalhar. Essas mudanças ocorrem tanto nos relacionamentos entre si, como com instituições. Nesse sentido, o papel da governança é relevante para a legitimação de uma iniciativa *Smart City*, implicando em um esforço na redefinição e adaptação do conceito de governança a este novo contexto. Um dos caminhos apontados é o da governança eletrônica (*e-governance*), tendo em vista a grande conectividade facilitada pelas novas tecnologias.

No caso da definição de Governança Inteligente, adotada pela Comunidade Europeia, um primeiro aspecto que é possível destacar é a lógica subjacente de redes. Dentro da cidade é enfatizada a integração entre instituições e cidadãos, permitindo à cidade “funcionar com eficiência e eficácia”. Além da cidade, também tem importância a conexão com outras localidades, sejam internacionais, nacionais ou locais. Esta colaboração entre os *stakeholders* visa atingir objetivos inteligentes na cidade, que podem incluir transparência e serviços colaborativos. Neste caso, as TICs atuam como a ferramenta propícia para estas interações.

Alguns projetos de “cidades inteligentes” são bem reconhecidos internacionalmente, como o caso do *Yokohama Smart City Project*. Além da implementação de iniciativas *smart city* em cidades já existentes, outro viés que tem chamado atenção é o surgimento de cidades pensadas desde sua concepção como *smart cities*, a exemplo de Songdo, na Coréia do Sul, e Masdar, no deserto de Abu Dhabi.

No caso japonês, é necessário levar em consideração o grande terremoto no leste do Japão em 2011, e o subsequente acidente nuclear na Usina de Fukushima, o que fez surgir uma forte demanda pela recuperação das cidades atingidas em consonância com a mentalidade emergente no século XXI. Nesse cenário, o Ministério da Economia, Comércio e Indústria do Japão criou a “Conferência sobre o sistema social e energético da próxima

---

<sup>23</sup> De modo geral, o sentido adotado aqui para *stakeholder* corresponde às partes interessadas em determinados processos e projetos.

geração” resultando em um relatório, sobre o qual os municípios que desejavam tomar parte nas experiências solicitaram a implementação de cidades inteligentes, redes inteligentes e tecnologias relacionadas (SOUTO, 2013).

As experiências japonesas estão sendo testadas em quatro cidades<sup>24</sup>: Yokohama, Cidade Toyota, Keihanna Science City (Prefeitura de Kyoto) e Kitakyushu. De acordo com Souto (2013), o propósito destas experiências é identificar os formatos mais adequados de redes de abastecimento inteligentes (*smart grids*) e de cidades inteligentes (*smart cities*) para o país, além de uma intenção do governo japonês em exportar novas tecnologias na área de energia. Tomando como exemplo Yokohama, segunda maior cidade do Japão, a iniciativa desenvolvida é o *Yokohama Smart City Project* (YSCP). Localizada na província de Kanagawa, região metropolitana de Tóquio, Yokohama é uma cidade portuária e conta com uma população de 3,7 milhões de habitantes distribuída sobre uma área de 434 km<sup>2</sup>, apresentando uma densidade habitacional de aproximadamente 8.174 hab/km<sup>2</sup>. Além de possuir o maior porto do Japão, a economia da cidade baseia-se em tecnologias de ponta<sup>25</sup>.

O YSCP propõe-se a desenvolver um modelo de cidade inteligente através da cooperação entre cidadãos, organizações privadas e a municipalidade, a ser exportado para as demais cidades japonesas e para o mundo. Seu objetivo consiste na criação de um novo sistema social para uma sociedade confortável com baixa emissão de poluentes. Os experimentos operacionais estão localizados na cidade como um todo, com um foco específico em três distritos: Minatomirai 21, Kohoku New Town e Yokohama Green Valley. Pretende-se atingir, em torno de 420 mil pessoas, o que equivale a 170 mil unidades familiares (SOUTO, 2013).

Souto (2013) esclarece que a proposta consiste em uma cidade inteligente que disponha de fontes renováveis de energia em larga escala, através do fim do monopólio da energia, promovendo a abertura de mercado para provedores particulares, buscando uma

---

<sup>24</sup> Em junho de 2015, Yokohama sediou o YSCP Forum, evento realizado para avaliar as iniciativas desenvolvidas ao longo dos últimos cinco anos. Fonte: <http://jscp.nepc.or.jp/article/jscpen/20150706/447416/index.shtml>

<sup>25</sup> A vocação portuária de Yokohama é de longa data, assim como recorrentes processos de reconstrução da cidade. Com o fim do Período Edo (1603-1867), enquanto o Japão manteve uma política de isolamento, o porto de Yokohama foi um dos primeiros a ser aberto ao comércio estrangeiro, consequentemente, a cidade cresceu rapidamente. Em 1923, a cidade sofreu um violento terremoto que a destruiu parcialmente. Apesar de suas consequências, este fato impulsionou o desenvolvimento da cidade e sua rápida reconstrução. Contudo, durante a Segunda Guerra Mundial, Yokohama novamente foi parcialmente destruída, superando mais este obstáculo.

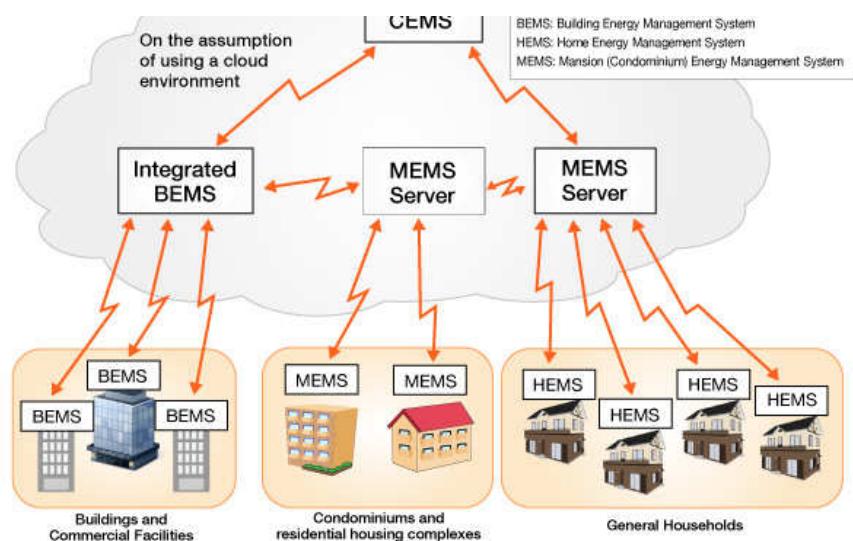
maior segurança energética e ampliar as possibilidades de escolha. Conforme citado anteriormente, a estratégia deste projeto envolve soluções tecnológicas na área de energia, trabalhando desde aspectos como infraestrutura de energia (placas fotovoltaicas, turbinas eólicas, por exemplo), até o desenvolvimento de veículos elétricos. Outro aspecto também envolve o desenvolvimento e a implementação dos Sistemas de Gestão Energética, atrativos tanto para o setor privado quanto para o setor público.

A inovação na infraestrutura de energia e abastecimento gira em torno dos Sistemas de Gestão de Energia (EMS – *Energy Management System*). Estes sistemas são agregados hierarquicamente, permitindo a gestão de energia individual e a gestão da demanda de energia em um sistema global. Existem diferentes tipos de EMS, interligados por um Sistema de Gestão de Energia Comunitário (CEMS - *Community Energy Management System*), “cada EMS leva em consideração seu respectivo ambiente ao gerir a energia e tornar o seu uso visível para o consumidor poder controlar seus gastos de modo racional” (SOUTO, 2013, p. 12). O *Home Energy Management System (HEMS)* é o sistema de gestão da energia nas unidades habitacionais, instalado como um equipamento padrão. Os moradores podem checar os dados diariamente, sendo possível descobrir se houve desperdício de energia ao longo do dia ou se existe algum equipamento indevidamente ligado. Também é possível checar os detalhes do consumo da unidade, e comparar com dados de períodos anteriores, bem como verificar as taxas cobradas pela energia consumida. De posse de tais dados, o consumidor pode compreender melhor seus hábitos e necessidades, sendo possível reduzir o consumo da unidade. Para condomínios e complexos residenciais, o EMS é denominado *Mansion (Condominium) Energy Management System (MEMS)*. Este sistema é subdividido em duas partes: espaço privado, onde residem as famílias, e espaço público, que inclui halls de entrada e elevadores. Com economia de energia muito semelhante ao HEMS, o MEMS diferencia-se no formato de agrupamento de dados das HEMS, facilitando sua inserção e assimilação no CEMS. Além do gerenciamento do HEMS, esse EMS disponibiliza serviços que podem facilitar a administração de condomínios.

No caso de edifícios de escritórios e instalações comerciais, o sistema de gestão de energia é o *Building Energy Management System (BEMS)*, que permite a administração dos recursos e o controle automático da transição do abastecimento de energia por placas fotovoltaicas e baterias de armazenamento para a rede de fornecimento convencional. Para fábricas, existe o *Factory Energy Management System (FEMS)* cujo objetivo principal é

reduzir a demanda de energia em horários de pico, ao otimizar uma combinação de várias fontes de energia. Estes diferentes tipos de EMS conectam-se através do CEMS, que corresponde a um sistema de gestão que pode controlar o uso de energia sobre toda uma área do modo mais eficiente possível. O CEMS centraliza as informações dos demais sistemas distribuídos sobre uma determinada área, e tem a função de monitorar e operar a rede de abastecimento inteligente (Figura 8).

Figura 6 - Esquema da agregação hierárquica dos EMS através do CEMS



Fonte: <http://jscp.nepc.or.jp/article/jscpen/20120924/324291/index2.shtml>,  
disponível em Souto (2013, p. 16).

Os EMS conectam-se ainda a veículos elétricos e baterias de armazenamento, que correspondem a um sistema de controle e monitoramento onde os vários sistemas de baterias estão interligados. Para otimizar a ligação das EMS, centradas no CEMS, existem infraestruturas que irão facilitar a introdução em larga escala de energias renováveis, a exemplo da geração de energia a partir de células fotovoltaicas. Ao mesmo tempo, estão sendo conduzidas verificações em larga escala da resposta à demanda (DR – *demand response*). Segundo Souto (2013), o intuito desta verificação consiste em reduzir a demanda energética dos consumidores com incentivos para redução do consumo elétrico, além de contribuir para a redução da emissão de CO<sub>2</sub>. Dessa forma, a cidade está realizando a gestão global de energia ideal ao testar a DR, tentando torná-la possível, com intuito de absorver o excedente de energia que será gerado pela introdução em larga escala de geração fotovoltaica (SOUTO, 2013).

Ainda na Ásia, outro modelo do exemplo internacional é a Songdo International Business District (IBD), na Coréia do Sul (Figura 9). Com construção iniciada em 2004 e previsão para conclusão em 2015, a cidade é resultado de um investimento de 35 bilhões de dólares<sup>26</sup>, e ocupa uma área costeira de cerca de 600 ha. Designada como uma zona econômica livre, a cidade foi pensada como um distrito de negócios internacional, com uma localização estratégica em relação a mercados como China, Rússia e Japão; as expectativas são que a cidade positione a Coréia do Sul como epicentro do nordeste da Ásia<sup>27</sup>.

Figura 7 - Vista geral do Songdo International Business District (IBD)



Fonte: <http://www.worldfinance.com/inward-investment/could-songdo-be-the-worlds-smartest-city>

Além de criar uma nova centralidade econômica, o governo da Coréia do Sul pretendia criar uma cidade sustentável que demonstrasse a capacidade tecnológica do país. Assim, o governo partiu em busca de agentes que pudessem desenvolver Songdo, sendo o desenvolvimento da cidade fruto de uma *joint venture* entre a Gale International e a Posco E&C. A Gale International, sediada em Nova Iorque, é uma empresa global de desenvolvimento imobiliário e investimentos, e a coreana Posco E&C investe em construção e engenharia, também atuando em nível global.

De autoria do escritório de arquitetura Kohn Pedersen Fox Associates, o projeto da cidade foi desenvolvido em torno de um grande parque central, de maneira que os moradores

<sup>26</sup> ARBES, Ross; BETHEA Charles. Songdo, South Korea: City of the Future? *The Atlantic*. 27 set. 2014. Disponível em: <<http://www.theatlantic.com/international/archive/2014/09/songdo-south-korea-the-city-of-the-future/380849/>> Acesso em: 22 dez. 2014.

<sup>27</sup> Segundo website do distrito. Disponível em: <http://www.songdo.com/songdo-international-business-district/why-songdo/global-business-hub.aspx>. Acessado em 21 maio 2015.

possam andar até seus trabalhos no distrito de negócios. O programa conta com cerca de 40% de áreas verdes, infraestrutura altamente tecnológica, centro de convenções, hotéis, escolas internacionais, museus, shopping e, inclusive, um campo de golf (Figura 10).

Figura 8 - Zoneamento do Songdo IBD.



Fonte: <http://www.songdo.com/songdo-international-business-district/the-city/master-plan.aspx>

A sustentabilidade é uma das marcas do projeto, trabalhada de acordo com seis eixos centrais: espaços abertos e verdes; transporte; consumo, armazenamento e reuso de água; emissões de carbono e uso de energia; reciclagem e operações urbanas sustentáveis. Em relação aos espaços abertos e verdes, as edificações foram pensadas para favorecer os passeios a pé, e projetadas de maneira a otimizar o acesso à luz solar. A rede de transportes inclui metrô, ônibus, 25 km de ciclovias e estacionamentos subterrâneos para veículos. Também há infraestrutura para estações de recarga de veículos elétricos, 5% das vagas de estacionamento de todas as edificações devem ser reservadas para veículos eficientes e de baixa emissão de carbono. Além disso, edifícios comerciais e de escritórios devem reservar um adicional de 5% para veículos compartilhados.

Quanto ao gerenciamento da água, várias estratégias foram adotadas para reduzir o consumo de água potável. Há captação de água da chuva, inclusive com a adoção de telhados verdes nas edificações, irrigação das áreas verdes com água da chuva e reutilização. No eixo referente a emissões de carbono e uso de energia, a cidade será abastecida com gás natural,

que também irá aquecer a água. Ainda neste eixo, a cidade apostava em um sistema de coleta de lixo inusitado. Para evitar a circulação de caminhões de lixo, há um sistema pneumático de coleta de lixo (seco ou molhado) nas cozinhas, que suga o lixo para uma vasta rede de túneis subterrâneos até centrais de processamento, onde o lixo é automaticamente tratado para não agredir o meio ambiente. O tratamento do lixo está relacionado ainda ao eixo da reciclagem, prevendo-se a reciclagem de 75% do lixo produzido, além do uso de materiais de construção manufaturados localmente. A cidade conta com sensores para monitorar, por exemplo, temperatura, consumo de energia, situação do trânsito. Estes dados integram-se em uma estrutura de gerenciamento digital, a fim de acompanhar as metas de sustentabilidade.

Outro exemplo de *Smart City* também no oriente é Masdar (Figura 11), um distrito econômico na cidade de Abu Dhabi, nos Emirados Árabes Unidos. Com 640 hectares e investimento previsto de US\$ 1,4 bilhão, o projeto é de autoria do escritório de arquitetura e urbanismo inglês Foster and Partners, de 2006. Quando estiver pronta em 2025, deve ter uma população de até 50 mil habitantes e 1500 empresas. Este projeto surgiu como uma iniciativa do governo de Abu Dhabi, com o intuito de desenvolver alternativas de energia renovável e tecnologias limpas considerando um cenário além do petróleo. Como uma das âncoras do projeto, foi criado o Masdar Institute (Instituto Masdar), que trata-se de uma ramificação do Massachusetts Institute of Technology (MIT).

Figura 9 - Perspectiva geral de Masdar.



Fonte: <http://www.fosterandpartners.com/projects/masdar-development/>

Assim como Songdo, Masdar planeja ser totalmente neutra em emissões de carbono e geração de lixo. Painéis solares são utilizados para produção de energia, complementada também com gás e fontes eólicas. Entre outras iniciativas, há uma usina de dessalinização da

água movida a partir de energia solar em desenvolvimento. Também há uma gestão do consumo de energia, embora a política adotada para este fim seja de certa forma enérgica, em função de a cidade ter desenvolvido uma força policial destinada ao controle do consumo. No caso de anormalidades, um operador do sistema pode interromper durante tempo indeterminado os privilégios de alguma unidade habitacional. Sensores inteligentes desligam automaticamente chuveiros após alguns minutos de uso, assim como geladeiras, fogões e luzes que permaneçam ligados durante muito tempo. Em virtude deste controle coercitivo da gestão de consumo de energia, há diversos relatos de reclamações de habitantes<sup>28</sup>.

A cidade conecta-se a outras comunidades e ao aeroporto internacional de Abu Dhabi, através de uma infraestrutura de transportes que conta com estradas e trilhos. O desenho urbano procura privilegiar os percursos a pé, com uma distância máxima de 200 metros para acesso a transportes e amenidades. O *masterplan* é dividido em dois setores, conectados por um parque linear, com uso misto e ocupação de alta densidade. Implantado em fases, o *masterplan* foi planejado para ser altamente flexível, permitindo que seja beneficiado por tecnologias emergentes e por aspectos aperfeiçoados a partir da implantação das fases iniciais. O projeto já recebeu diversos prêmios de iniciativas sustentáveis. Algumas das empresas que colaboraram em Masdar são a General Electric, Mitsubishi, Siemens, entre outras. A área é uma zona livre e concede incentivos para implantação de empresas voltadas para tecnologias sustentáveis.

Em relação à iniciativa específica de Songdo, e outras do tipo, em entrevista à Revista Info Exame<sup>29</sup>, a socióloga Saskia Sassen destaca que apesar de serem modelos bem sucedidos de cidades inteligentes, são soluções caras, “para pessoas de alto poder aquisitivo” (LEAL, R., 2011). Na entrevista, Sassen aponta como uma das dificuldades de implantação deste modelo o fato de que os sistemas inteligentes estão sendo feitos para cidades que são construídas a partir do zero. Segundo ela

[...] é preciso mobilizar a base de conhecimento local para entender qual é a melhor forma de usar os avanços tecnológicos. As cidades precisam ainda encontrar

---

<sup>28</sup> GUGELMIN, Felipe. Masdar City: bem-vindo à cidade do futuro. Tecmundo. 02 maio 2011. Disponível em: <<http://www.tecmundo.com.br/futuro/9871-masdar-city-bem-vindo-a-cidade-do-futuro.htm>>. Acesso em: 27 dez. 2014.

<sup>29</sup> LEAL, Renata. Como serão as cidades do futuro: é preciso entender a cidade. Info Exame, dez. 2011. Disponível em: <<http://planetasustentavel.abril.com.br/noticia/cidade/cidades-futuro-tecnologia-vencer-transito-seguranca-urbanismo-661248.shtml?func=2>>. Acesso em: 16 mar. 2014.

modelos para se tornar inteligentes a um preço razoável e de forma que os cidadãos se sintam mobilizados a participar [...] (LEAL, R., 2011).

Dessa forma, também têm surgido iniciativas do modelo *smart city* em cidades já existentes. Uma destas iniciativas é a do *Smart Grid*, ou redes inteligentes de energia. No sistema tradicional, as empresas recebem as informações de consumo de energia apenas uma vez por mês, após as medições. Com esta nova tecnologia, os medidores são substituídos por medidores digitais inteligentes, uma rede automatizada e um sistema de transmissão de dados monitora o consumo dos clientes em tempo real. O sistema também permite que os consumidores acompanhem seu consumo de energia, e possam gerenciar e ajustar seus hábitos de maneira mais consciente. Em alguns casos, outra possibilidade é o gerenciamento de energia produzida nas habitações. Os consumidores podem instalar painéis solares por exemplo, e vender o excedente de energia produzido à concessionária.

Além da gestão de energia, também há iniciativas mais voltadas, por exemplo, à vigilância e controle integrado de atividades urbanas. No Rio de Janeiro, em 2010 foi inaugurado o Centro de Operações do Rio (COR), que reune 30 instituições que prestam serviços ao cidadão e monitoram o cotidiano da cidade. O centro congrega órgãos de trânsito, empresas de energia elétrica, limpeza urbana, Defesa Civil, fornecimento de gás, segurança, entre outros. Todos os dados coletados são integrados e visualizados em um painel com 80 metros quadrados. O COR é resultado de uma parceria da Prefeitura do Rio de Janeiro com a IBM, a Cisco e a Samsung, empresas que possuem soluções de TIC voltadas para *Smart Cities*. Além de monitorar o cotidiano da cidade, o Centro também ajuda no planejamento de situações excepcionais, como eventos, e no gerenciamento de crises. Sendo o exemplo mais moderno da América Latina, o Centro tornou-se notícia em diferentes locais.

Um centro de operações semelhante também foi previsto no projeto Cidade da Copa, apresentado pelo governo do estado de Pernambuco, e vinculado a um megaevento esportivo: a Copa do Mundo da FIFA 2014. A tecnologia se constituiu em um elemento importante do projeto, anunciado como a primeira *Smart City* da América Latina. A instalação de um Centro de Comando e Controle Integrado (CCCI), tinha como finalidade abrigar atividades relacionadas à gestão de segurança (comunicação, controle de viaturas, videomonitoramento), comunicação, serviços de emergência da Companhia Energética de Pernambuco (Celpe), do Corpo de Bombeiros, da Companhia Pernambucana de Saneamento (Compesa) e da

Climatempo, empresa de meteorologia. Além disso, também está previsto que todo o empreendimento conte com conexão sem fio à internet<sup>30</sup>. Inaugurado em 2013, com a realização da Copa das Confederações da Fifa, evento teste para a Copa do Mundo, o centro também dá suporte a eventos como carnaval, jogos de futebol e réveillon<sup>31</sup>.

O tema *smart city* também tem sido tratado em congressos em todo o mundo, no intuito de reunir diversos atores do segmento para conhecer e discutir as práticas, tendências e TICs desenvolvidas para este fim, aliando a tudo isto uma visão de negócios. É o caso do *Smart City Business*, realizado pelo Instituto *Smart City Business*, instituição que “tem o objetivo de estreitar relações entre gestores públicos e empresas nas áreas de infraestrutura, tecnologia e planejamento urbano”<sup>32</sup>.

Sediado em Curitiba no ano de 2015 com o tema “O Futuro das Cidades Transformando o Mundo”, as duas primeiras edições do Smart City Business aconteceram no Recife, em 2012 e 2013. Em 2012, o tema do evento foi “Negócios para cidades do futuro”, e em 2013 “Planejamento Urbano e Qualidade de Vida”. Os textos de divulgação do evento, disponíveis nos sites, deixam claro o discurso adotado nas discussões:

O objetivo do Smart City Business foi criar uma vitrine para mostrar o que existe de mais atual em tecnologias para as SMART CITIES, por meio da apresentação de exemplos bem-sucedidos por renomados especialistas e dirigentes das principais empresas mundiais do setor. Pernambuco tem hoje 14 projetos de bairros planejados, somando quase R\$ 20 bilhões de investimento para os próximos 10 anos. O Smart City Business articulou o encontro dos principais dirigentes das incorporadoras responsáveis por esses projetos com os diretores e presidentes das principais empresas de tecnologias mundiais. (Fonte: <http://www.scb2012.smartcitybusiness.com.br/>. Acessado em 18 maio 2015).

As cidades serão as grandes vitrines das mudanças tecnológicas e infraestruturais das próximas décadas, gerando investimentos monumentais, o que permitirá o surgimento de empresas e negócios focados nas transformações urbanas. Caberá aos gestores públicos conhecer e se apropriar deste novo mundo que se descontina. Para eles, e para as muitas empresas que já direcionam seus novos negócios para as cidades - principalmente nos países em desenvolvimento, como o Brasil, com grandes recursos e necessidades - o Smart City Business (SCB) traz os

<sup>30</sup> Dados disponíveis em portal institucional do Governo Federal sobre o evento da Copa 2014. Disponível em: <http://www.copa2014.gov.br/pt-br/noticia/arena-pernambuco-regiao-metropolitana-de-recife-ganhara-um-novo-polo-de-urbanizacao>, acesso em 2 jan. 2014, 16:54h.

<sup>31</sup> Informações disponíveis em portal institucional da Secretaria de Defesa Social do Governo de Pernambuco. Disponível em: [http://www.portaisgoverno.pe.gov.br/web/sds/exibir\\_noticia?groupId=124015&articleId=5166500&templateId=176917#.VavqFflViko](http://www.portaisgoverno.pe.gov.br/web/sds/exibir_noticia?groupId=124015&articleId=5166500&templateId=176917#.VavqFflViko)

<sup>32</sup> Descrição disponível na página da instituição em uma rede social (<https://www.facebook.com/institutosmartcitybusiness>, acesso em 18 maio 2015).

principais desafios das cidades nos próximos anos e apresenta as soluções disponíveis, gerando oportunidades valiosas de negócios.

SCB é um evento único, focado em negócios, que reúne um público C-level das maiores empresas interessadas no tema, a versão 2013 ocorreu em Recife-PE, uma das cidades que mais cresce no mundo e que investirá, nos próximos oito anos, mais de U\$ 12 bi em 14 bairros planejados. Serão investidos mais de U\$ 300 bi, em todo o mundo nos próximos oito anos, somente em next generation infrastructure para bairros e cidades inteligentes. (Fonte: <http://www.2013.smartcitybusiness.com.br/index.php?lang=pt-br>. Acessado em 18 maio 2015).

De modo geral, o público alvo dos eventos é composto por prefeitos, empresas, arquitetos e urbanistas. Além do apoio e patrocínio de empresas de tecnologia, é interessante notar a participação de algumas das empresas que estão envolvidas no desenvolvimento “Cidades e Bairros Planejados” na RMR. Na edição de 2012, uma das patrocinadoras do evento foi a Convida Cidades Planejadas, que integra o Grupo Moura Dubeux S/A e desenvolve o projeto Convida Suape, no Cabo de Santo Agostinho. Já em 2013, o evento teve patrocínio da Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário, envolvida no desenvolvimento de dois dos empreendimentos citados neste estudo (Engenho Trapiche – Bairro Planejado, em Ipojuca; Cidade Atlântica, em Goiana). Ainda nesta edição, alguns atores institucionais patrocinaram o evento<sup>33</sup>, como a AD Diper, entidade vinculada à Secretaria Estadual de Desenvolvimento Econômico do estado de Pernambuco, e a Prefeitura do Ipojuca, além de apoio da Prefeitura da Cidade do Recife e Amupe (Associação Associação Municipalista de Pernambuco)<sup>34</sup>.

Neste contexto, é possível notar o interesse que o tema das *Smart Cities* desperta no imaginário de gestores. Este tipo de iniciativa pode surgir como uma opção para atração de investimentos às cidades que os incorporem. Ao longo deste capítulo foi possível conhecer um pouco mais das iniciativas “inteligentes” já desenvolvidas e aplicadas em diferentes contextos mundiais. Cabe agora aproximar-se do contexto local e verificar como as propostas e conceitos apresentados foram apropriados nas “*cidades e bairros planejados*” na RMR.

---

<sup>33</sup> A relação completa dos atores envolvidos pode ser acessada no site dos eventos: <http://www.scb2012.smartcitybusiness.com.br/>, para a edição 2012, e <http://www.2013.smartcitybusiness.com.br/index.php?lang=pt-br>, para a edição 2013.

<sup>34</sup> A AMUPE é uma entidade sem fins lucrativos, que articula municípios do estado de Pernambuco.

### **3.3 Tendências e especificidades das “cidades e bairros planejados” na nova produção imobiliária local: o contexto da Região Metropolitana do Recife**

Para contextualizar empiricamente as discussões acerca do objeto de estudo desta dissertação, é importante traçar uma caracterização da RMR, além de compreender seu momento de desenvolvimento econômico e seus reflexos na produção do espaço urbano, com a implantação de “*cidades planejadas e inteligentes*”. Concomitantemente, cabe proceder a uma leitura das políticas de uso e ocupação do solo referentes às questões urbanas em âmbito metropolitano, a fim de verificar como elas tratam da emergência destes empreendimentos, aspecto que será abordado no capítulo subsequente.

A RMR está situada a leste do estado de Pernambuco, limitando-se com as Zonas da Mata Sul e Norte (Regiões de Desenvolvimento - RDs)<sup>35</sup>, e com o Oceano Atlântico (Figura 12). Sua localização é privilegiada tendo em vista o acesso ao Oceano Atlântico, e ainda em relação a outras metrópoles do Nordeste – Salvador e Fortaleza – situadas a uma distância de cerca de 800 km. Souza, Miranda e Bitoun (2009) destacam que esta condição “[...] decorre do processo de colonização, instalado em torno da economia açucareira para exportação, no qual o porto do Recife consolidou-se como um polo importante do comércio exterior.” (SOUZA, MIRANDA e BITOUN, 2009, p. 94), sendo, no entanto afetado pelo “[...] processo de decadência da economia nordestina, que se acelerou a partir do século XIX [...]” (SOUZA, MIRANDA e BITOUN, 2009, p. 94). Entre as atividades econômicas atuais da RMR predomina o setor de serviços, concentrando ainda “[...] o maior número de indústrias de transformação do estado de Pernambuco e tem, como outro pilar de sua economia, a agroindústria voltada para o álcool e o açúcar e o cultivo de frutas e hortaliças.” (SOUZA, MIRANDA e BITOUN, 2009, p. 94). Com tal diversificação, a RMR concentra a maior parte do PIB do estado (64,71%)<sup>36</sup>.

---

<sup>35</sup> Cavalcanti (2014) relata que o cenário atual de 12 Regiões de Desenvolvimento no Estado resultou de análise realizada pela FIDEM em 2003 e regulamentada pela Lei Estadual nº 233/2007, de 02/08/2007, em conjunto com o Modelo de Gestão Regionalizada do Estado. A autora explica ainda que “cada RD guarda relações e fluxos econômicos que justificam sua unidade e possui um ou mais núcleos, que agregam as atividades principais de serviço e de comércio” (CAVALCANTI, 2014, p. 54).

<sup>36</sup> Agência Condepe Fidem, dado referente ao ano de 2012.

Figura 10 - Regiões de Desenvolvimento do estado de Pernambuco.



Fonte: <http://www.investinpernambuco.pe.gov.br/web/invest/regioes-de-desenvolvimento;jsessionid=76052D024C9EED51974D24AD26BCC811.jvm2>

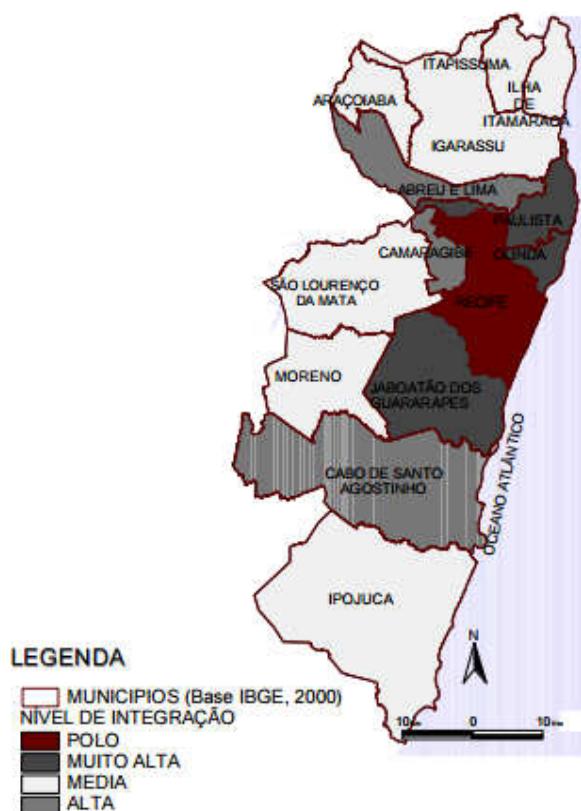
A RMR foi instituída pela Lei Federal n.º14 de 8 de junho de 1973. Inicialmente composta por 9 municípios, número que foi aumentando ao longo do tempo em função da incorporação de novos municípios ou remembramento de outros. Atualmente, a RMR conta com 14 municípios: Abreu e Lima, Araçoiaba, Cabo de Santo Agostinho, Camaragibe, Igarassu, Ipojuca, Itamaracá, Itapissuma, Jaboatão dos Guararapes, Moreno, Olinda, Paulista, Recife e São Lourenço da Mata. De acordo com Bitoun et. al. (2012) a RMR “[...] exibe um padrão de ocupação espacial caracterizado, ora por uma malha contínua que ultrapassa limites político-administrativos municipais, ora por incorporar núcleos urbanos isolados que apresentam pouca integração à sua dinâmica de fluxos, funções e relações socioeconômicas.” (BITOUN et. al., 2012, p. 5). Adotando metodologia proposta em estudo desenvolvido pelo Observatório das Metrópoles<sup>37</sup> acerca do nível de integração dos municípios, os autores consideram que Jaboatão dos Guararapes, Olinda e Paulista são núcleos urbanos conurbados com o Recife (município-polo), e que apresentam um nível muito alto de integração. Em relação aos demais municípios, cada um apresenta diferente grau de integração, variando do alto ao médio (Figura 13).

Segundo Souza, Miranda e Bitoun (2009), a RMR configura-se como uma faixa que se alonga no sentido norte-sul do litoral pernambucano, com relevos mais acidentados

<sup>37</sup> Sobre este índice, de acordo com os autores “o nível de integração [...] foi sugerido pelo estudo do Observatório das Metrópoles (2005a) - Análise das Regiões Metropolitanas do Brasil: Identificação dos Espaços Metropolitanos e Construção de Tipologias. Essa pesquisa propôs uma metodologia para delimitar a extensão das aglomerações metropolitanas brasileiras a partir do grau de integração ao polo metropolitano. A partir de indicadores sintéticos (evolução demográfica, fluxos de deslocamentos pendulares, densidade e características ocupacionais). O estudo estabeleceu cinco níveis de integração: muito alto, alto, médio, baixo e muito baixo.” (BITOUN et. al, 2012, p. 5).

genericamente denominados como morros a oeste, ocupando cerca de ¾ da área da RMR; já a planície conta com a presença de uma vasta rede hídrica natural, um dos condicionantes da ocupação do território. (SOUZA, MIRANDA e BITOUN, 2009, p. 98). Conforme destaque dos autores, a planície representa também “[...] a maior concentração de valor imobiliário e disponibilidade de equipamentos, serviços e infraestrutura urbana.” (SOUZA, MIRANDA e BITOUN, 2009, p. 98).

Figura 11 - Nível de integração com o pólo metropolitano dos municípios na Região Metropolitana do Recife



Fonte: Observatório das Metrópoles – IPPUR-PPGEO-MDU-FASE. Disponível em: Bitoun et al., 2012.

Apesar de ocupar apenas cerca de 3% do território estadual, com uma área de 2.766 km<sup>2</sup>, a RMR abriga por volta de 42% da população de todo o Estado<sup>38</sup>, sendo a quinta região metropolitana mais populosa do Brasil<sup>39</sup> de acordo com dados censitários de 2010, com 3.690.547 habitantes e densidade demográfica de 1.323,3 hab/km<sup>2</sup>. O Recife concentra

<sup>38</sup> SOUZA et. al., 2009.

<sup>39</sup> Nas posições anteriores encontram-se São Paulo em primeiro lugar, seguido por Rio de Janeiro, Belo Horizonte e Porto Alegre, respectivamente. A RMR é a melhor posicionada entre as regiões metropolitanas do nordeste.

1.537.704 habitantes do total da RMR (IBGE, Censo 2010). Além do Recife, os municípios mais populosos da RMR são Jaboatão dos Guararapes (644.620 habitantes), Olinda (377.779 habitantes) e Paulista (300.466)<sup>40</sup>. Os demais municípios apresentam população inferior a 200.000 habitantes, conforme pode ser visto na Tabela 1.

Tabela 1 - População Total, Taxa de População Urbana, Área e Densidade demográfica. Região Metropolitana do Recife, 2010.

MUNICÍPIO	POPULAÇÃO TOTAL	URBANA (PERCENTUAL)	ÁREA (KM <sup>2</sup> )	DENSIDADE DEMOGRÁFICA (HAB/KM <sup>2</sup> )
Recife	1.537.704	100,00%	218,5	7.037,61
Jaboatão dos Guararapes	644.620	97,00%	258,6	2.493,06
Olinda	377.779	98,00%	41,7	9.068,36
Paulista	300.466	100,00%	97,4	3.086,01
Abreu e Lima	94.429	91,00%	130,3	724,90
Cabo de Santo Agostinho	185.025	90,00%	446,6	414,32
Camaragibe	144.466	100,00%	51,2	2.821,93
Araçoiaba	18.156	84,00%	92,3	196,74
Igarassu	102.021	92,00%	305,6	333,88
Ilha de Itamaracá	21.884	77,00%	66,7	328,18
Ipojuca	80.637	74,00%	532,6	151,39
Itapissuma	23.769	77,00%	74,2	320,19
São Lourenço da Mata	102.895	94,00%	262,2	392,49
Moreno	56.696	88,00%	196,1	289,16
<b>RM Recife</b>	<b>3.690.547</b>	<b>97,30%</b>	<b>2.766,00</b>	<b>1.323,30</b>

Observação: O município de Goiana não integra a RMR, no entanto faz parte da dinâmica abordada nesta dissertação. Para melhor compreensão, cabe indicar os índices acima listados para Goiana: população de 75.664 habitantes, com 76,00% em área urbana, área municipal de 501,9 km<sup>2</sup> e densidade demográfica de 150,72 hab/km<sup>2</sup>.

Fonte: Elaborado pela autora, com base na Sinopse do Censo 2010 para Pernambuco. Disponível em: <http://www.censo2010.ibge.gov.br/sinopse/index.php?uf=26&dados=1>

Souza, Miranda e Bitoun (2009) chamam atenção para o incremento populacional dos municípios da RMR (Tabela 2), traçando um paralelo com diversos acontecimentos e políticas públicas a exemplo da implantação de conjuntos habitacionais em cidades como Paulista, Abreu e Lima, e São Lourenço da Mata. Nesse sentido, é possível considerar que a construção do Porto de Suape contribuiu com um incremento populacional significativo, especialmente para os municípios ao Sul da RMR. No Recife, considerando dados censitários até 2010, o incremento populacional entre 1991-2000 foi de 124.676 habitantes, e entre 2000-2010 de 94.799 habitantes. Já em Jaboatão dos Guararapes o incremento populacional entre 1991-2000 foi de 94.437 habitantes, e entre 2000-2010 de 63.064 habitantes. Para os mesmos períodos, no Cabo de Santo Agostinho, este incremento foi de 25.941 e 32.048 habitantes respectivamente, já em Ipojuca este incremento entre 1991-2000 foi de 13.857 e entre 2000-2010 21.356 habitantes. Vale salientar que o território de Suape ocupa ambos os municípios.

<sup>40</sup> IBGE, Censo 2010.

Além disso, Souza, Miranda e Bitoun (2009) indicam ainda como contribuição os investimentos turísticos nas praias do litoral sul pernambucano, com a transformação de moradias de veraneio em residências permanentes. Também é possível citar a implantação de empreendimentos imobiliários como os ‘ecomegaempreendimentos’, conforme exemplifica Leal (2010b).

Tabela 2 - População residente na Região Metropolitana do Recife (1970/1980/1991/2000/2010)

MUNICÍPIO	POPULAÇÃO 1970	POPULAÇÃO 1980	POPULAÇÃO 1991	POPULAÇÃO 2000	POPULAÇÃO 2010
Recife	1.060.701	1.203.899	1.298.229	1.442.905	1.537.704
Jaboatão dos Guararapes	200.975	330.414	487.119	581.556	644.620
Olinda	196.342	282.203	341.394	367.902	377.779
Paulista	43.994	118.689	211.491	262.237	300.466
Abreu e Lima	26.065	47.058	77.035	89.039	94.429
Cabo de Santo Agostinho	75.829	104.157	127.036	152.977	185.025
Camaragibe	41.196	87.710	94.407	128.702	144.466
Araçoiaba	8.669	8.881	10.640	15.108	18.156
Igarassu	37.584	61.349	69.197	82.277	102.021
Ilha de Itamaracá	7.117	8.256	11.608	15.858	21.884
Ipojuca	35.851	39.456	45.424	59.281	80.637
Itapissuma	8.826	11.896	16.408	20.116	23.769
São Lourenço da Mata	52.820	56.431	85.861	90.402	102.895
Moreno	31.204	34.943	39.132	49.205	56.696
<b>RM Recife</b>	<b>1.827.173</b>	<b>2.395.342</b>	<b>2.919.981</b>	<b>3.337.565</b>	<b>3.690.547</b>

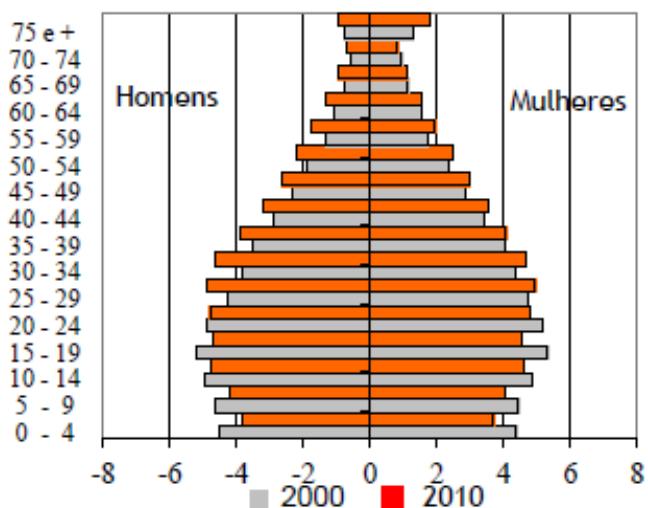
Fonte: Adaptado de Souza et. al. (2009), complementado pela autora com dados do Censo Demográfico 2010.

A população economicamente ativa da RMR representava em 2010, 54% da população total (3.690.547). Desse total, 76,6% constituem a população ocupada, ficando a desocupada com 23,4% (Censo 2010). Quanto à renda, de acordo com dados do Censo Demográfico 2000 compilados por Souza, Miranda e Bitoun (2009), a maior parte das famílias apresentou renda familiar per capita até ½ salário mínimo (326.784), 233.841 ficaram na faixa entre mais de ½ e 1 salário mínimo, 241.868 mais de 1 até 3 salários mínimos, e 155.748 famílias apresentaram renda familiar per capita acima de 3 salários mínimos.

Em relação às características etárias da população da RMR, Bitoun et al. (2012) destacam que há um envelhecimento da população com contribuição significativa da população do Recife (município polo). Na Figura 14 é possível observar um estreitamento na base da pirâmide etária da RMR e consequente alargamento das faixas etárias superiores. Todavia, os autores ressalvam que ao analisar “[...] dados agregados por grandes regiões, diferenças internas entre municípios, que certamente existem, são homogeneizadas, uma vez que são os dados médios das que são colocados em comparação nessa escala de análise.” (BITOUN et. al., 2012, p. 20). Ao tratar sobre o *índice de envelhecimento*, com índice de 0,31

para a RMR, os autores verificam que os municípios da RMR apresentam tendência ao envelhecimento da população, com ritmos variados. Ao observar os índices de cada município, verifica-se que a população de municípios como Ipojuca (0,15) e Cabo de Santo Agostinho (0,21) são mais jovens em relação à população do Recife (0,39), e de municípios mais próximos ao município polo como Olinda (0,36) e Jaboatão dos Guararapes (0,25).

Figura 12 - Pirâmide Etária da Região Metropolitana do Recife, 2000-2010



Fonte: Bitoun et al. (2012).

Como foi possível observar, a RMR vem sendo impactada por uma série de investimentos em grandes obras nos últimos anos. Dessa forma, para compreender o surgimento da proposta de “*cidades planejadas e inteligentes*” na região, é determinante considerar as transformações econômicas vivenciadas pelo Estado de Pernambuco, especialmente a partir do período anterior ao surgimento das propostas de “*cidades planejadas e inteligentes*”.

No Recife, polo já consolidado, de modo geral é possível destacar a presença de um polo médico de alta complexidade, bem como um representativo polo tecnológico, cujas influências se estendem para além da RMR. Rocha e Diniz (2015) apontam como iniciativa do Governo de Pernambuco a expansão além da nucleação da RMR (Recife, Olinda e Jaboatão doa Guararapes), e assunção de um papel de liderança no planejamento metropolitano, com investimentos em três polos:

ao sul da Região Metropolitana do Recife (RMR), em torno do Complexo Industrial e Portuário de Suape (CIPS) Governador Eraldo Gueiros, configurando uma nova centralidade territorial representada pelo “Território Estratégico de Suape (TES)”; ao norte da RMR, expandindo-se para o colar metropolitano que abrange o município de Goiana, em torno de empreendimentos âncoras como o polo farmacoquímico, a fábrica de veículos Fiat e toda a cadeia produtiva a esta vinculada; e no oeste

metropolitano, no município de São Lourenço da Mata, em torno da “Cidade da Copa”, incluindo a Arena Pernambuco e um complexo imobiliário no perfil dos novos bairros planejados. (ROCHA e DINIZ, 2015, p. 461)

Distante cerca de 40 quilômetros de Recife, o CIPS tem suas origens na década de 1970, embora haja estudos anteriores indicando as vantagens de se instalar um porto na região. No entanto, conforme relatam Rocha e Diniz (2015), apesar de investimentos públicos em infraestrutura nas décadas de 1980 e 1990, estes não foram suficientes para impulsionar o CIPS, sendo este período também de estagnação econômica de Pernambuco. Dando continuidade, os autores apontam que

a partir da década de 2000, sobretudo, com a implantação de grandes empreendimentos da cadeia nacional das indústrias naval e de gás e petróleo, a dinamização econômica do complexo passa a promover profundas transformações da configuração socioespacial dessa região. (ROCHA e DINIZ, 2015, p. 462)

O polo econômico ao Norte da RMR, atualmente o maior destaque decorre da implantação da fábrica da Jeep, do grupo Fiat Chrysler Automobiles (FCA), bem como todo o parque tecnológico de suporte para sua operação. Localizada em Goiana, a operação da unidade foi iniciada em 2015, com a expectativa de雇用 9 mil trabalhadores até o fim do ano de 2015. Os investimentos totais para viabilizar este empreendimento chegaram a R\$ 7 bilhões<sup>41</sup>. Outro empreendimento de grande porte no município é a Vivix, uma fábrica de vidros planos, cujo Grupo Cornélio Brennand é o principal acionista. Após dois anos de obras, a unidade produtiva entrou em operação em 2014, com investimentos que chegaram a R\$ 1 bilhão<sup>42</sup>. Além disso, Goiana conta ainda com o Polo farmacoquímico em processo de implantação, tendo como âncora a Empresa de Brasileira de Hemoderivados e Biotecnologia (Hemobrás). Este polo ocupa uma área total de 287 hectares, prevendo-se investimentos de R\$ 1 bilhão e geração de mais de 1.400 empregos<sup>43</sup>.

---

<sup>41</sup> Informações disponíveis em reportagem do jornal O Globo sobre a inauguração oficial da fábrica. A reportagem ainda destaca que boa parte dos recursos para implantação da fábrica foram decorrentes de financiamentos do governo federal, além da concessão de incentivos fiscais. Disponível em: <http://oglobo.globo.com/economia/carros/grupo-fiat-inaugura-oficialmente-sua-fabrica-em-goiana-pernambuco-16005689>

<sup>42</sup> Informações disponíveis no portal da Prefeitura de Goiana, em nota sobre a inauguração da fábrica. Disponível em: <http://goiana.pe.gov.br/a-primeira-fabrica-de-vidros-planos-100-brasileira-e-inaugurada-em-goiana/>

<sup>43</sup> Informações disponíveis em reportagem do Jornal Diário de Pernambuco sobre os entraves para a implantação das empresas no polo. Disponível em: [http://www.diariodepernambuco.com.br/app/noticia/economia/2014/05/06/internas\\_economia,502313/projeto-para-goiana-nao-avanca-e-lafepe-esta-fora-do-polo-farmacquimico.shtml](http://www.diariodepernambuco.com.br/app/noticia/economia/2014/05/06/internas_economia,502313/projeto-para-goiana-nao-avanca-e-lafepe-esta-fora-do-polo-farmacquimico.shtml)

Em direção ao Oeste da RMR, conta-se com indústrias e parte-se para o principal eixo rumo ao interior do estado (BR-232). Mais recentemente, o Governo do Estado investiu na Copa do Mundo de 2014 como uma oportunidade de crescimento e desenvolvimento para a região. Vinculada à arena para realização dos jogos, foi apresentado o projeto “Cidade da Copa”, correspondendo a uma “cidade planejada e inteligente” que será detalhada mais adiante. Passado o evento, apenas a Arena foi executada, o que levanta dúvidas sobre os rumos deste polo. Entre as diversas implicações de infraestruturas necessárias à operação de todos estes focos de negócios, destaca-se o projeto do Arco Metropolitano<sup>44</sup>, que pretende-se que atue como uma nova conexão entre as principais frentes de desenvolvimento econômico da RMR.

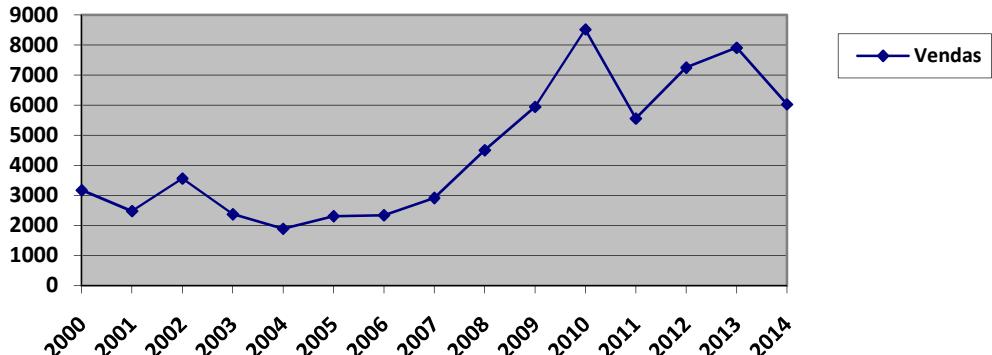
Estes investimentos representam uma perspectiva de crescimento econômico para os municípios do entorno destas áreas, na medida em que a atração por empregos nas diversas frentes de trabalho gera também um aumento da demanda por habitação, transportes, infraestrutura e demais atividades. É possível apontar que há uma influência desta dinâmica econômica na demanda por habitação, contribuindo para o aquecimento imobiliário na RMR nos últimos anos como demonstra a variação do IVV de 2000 a 2014 (Gráfico 1)<sup>45</sup>. Com um número crescente de vendas até 2010, no ano seguinte o mercado imobiliário local sentiu os efeitos da crise econômica mundial. No entanto, é justamente neste período de recuperação das vendas do setor que são anunciados os grandes empreendimentos imobiliários tratados aqui como “cidades planejadas e inteligentes”.

---

<sup>44</sup> Com a intenção de desafogar o trânsito na BR 101, o Arco Metropolitano propõe ligar o Porto de Suape ao município de Goiana (Zona da Mata Norte) sem a necessidade de passar pelo Recife. O projeto vem sendo discutido desde 2008, e atualmente encontra-se em fase de desenvolvimento e análise dos Estudos de Impacto Ambiental da obra (Fonte: <http://jconline.ne10.uol.com.br/canal/economia/pernambuco/noticia/2014/10/21/reuniao-sobre-o-arco-metropolitano-no-proximo-dia-30-no-recife--151923.php>). Em junho 2015 o governo federal anunciou um pacote de investimentos em infraestrutura em todo o país. Entre as concessões para exploração pela iniciativa privada, está incluída a construção do Arco Metropolitano. O leilão para concessão está previsto para 2016, e a exploração privada será de 25 anos (Fonte: <http://g1.globo.com/pernambuco/noticia/2015/06/em-pe-pacote-federal-inclui-arco-metropolitano-e-duplicacao-da-br-232.html>)

<sup>45</sup> O Índice de Velocidade de Vendas (IVV), é calculado a partir de pesquisa realizada pela FIEPE, em parceria com o Sebrae/PE, Sinduscon/PE e Ademi/PE, com o objetivo de gerar índices que permitam acompanhar o desempenho da comercialização dos imóveis novos, especialmente em curto prazo.

Gráfico 1 - Vendas Totais Mercado Imobiliário da RMR – Imóveis Residenciais  
2000 – 2014



Fonte: Elaborado pela autora, com base nos dados divulgados nos relatórios de IVV pela FIEPE de 2000 a 2014.

Tendo em vista o grande contingente populacional atraído pelos polos econômicos da RMR, estes empreendimentos se apresentam como alternativa de moradia que agregue mais qualidade de vida, na medida em que visam oferecer justamente serviços de infraestrutura presentes apenas no Recife ou em municípios mais próximos, e ainda com a vantagem da localização privilegiada em relação ao local de trabalho. Cabe destacar algumas características importantes sobre as *“cidades planejadas e inteligentes”* anunciadas para o estado de Pernambuco. Um aspecto que impressiona é a escala dos empreendimentos, já não correspondendo mais a algumas unidades habitacionais ou edifícios, mas ofertando usos complexos e diversificados, cuja influência se estende para além dos limites do empreendimento. Todos os empreendimentos caracterizam-se como complexos multiuso, por agregar habitação, comércio, serviços, equipamentos de educação e saúde, lazer, entre outros usos. Após um levantamento dos empreendimentos imobiliários na RMR, foram identificados sete empreendimentos (Quadro 6) que se enquadram na definição adotada nesta dissertação.

Quadro 6 - Principais cidades planejadas e inteligentes lançados em Pernambuco

Empreendimento	Município	Empresas responsáveis	Investimento	Área	Unidades habitacionais	Densidade*
Complexo Multiuso Convida SUAPE	Cabo de Santo Agostinho	Moura Dubeux Engenharia e Cone S/A	R\$ 6,5 bilhões	470 ha	25 mil	200 hab/ha
Engenho Trapiche – Bairro Planejado	Ipojuca	Cyrela Brazil Realty, Grupo Queiroz Galvão e Grupo Francisco Dourado	R\$ 3 bilhões	200 ha	6 mil	320 hab/ha
Eco City Jiquiá	Recife	Conic Souza Filho	**	25 ha	3 mil	480 hab/ha
Cidade da Copa	São Lourenço da Mata	Odebrecht Participações e Investimentos	R\$ 1,6 bilhões	240 ha	7 mil	116,3 hab/ha
Reserva Camará	Camaragibe	AB Côte Real, FMSA Carrilho, Casa Grande, Moderno Empreendimento (Romarco), MASF (Imobiliária Norte) e Consulte.	R\$ 1 bilhão	26 ha	2,5 mil	96,15 hab/ha
Cidade Atlântica	Goiana	Cavalcanti Petribu, GL Empreendimentos, Moura (das Baterias Moura) e Queiroz Galvão	R\$ 3 bilhões	400 ha	18 mil	120 hab/ha
Northville	Goiana	Consórcio Paradigma (AWM Engenharia, CA3 Construtora, São Bento Empreendimentos e Malus Incorporadora)	R\$ 1 bilhão	50 ha	2,2 mil	176 hab/ha

\*Cálculo elaborado pela autora a partir das informações coletadas.

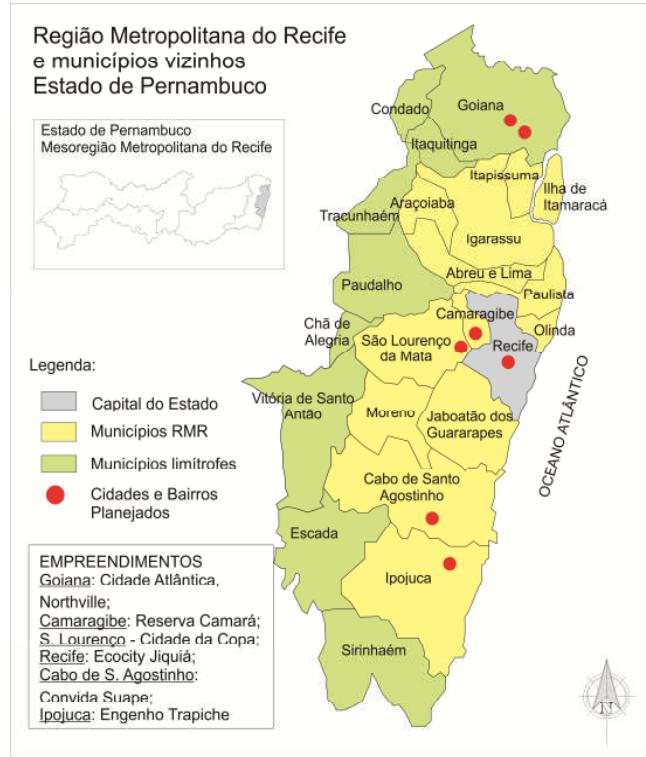
\*\* O valor total de investimentos não foi divulgado.

Fonte: Elaborado pela autora a partir de dados divulgados pela imprensa e dados de LEAL (2012a).

Cinco municípios da RMR estão sendo especialmente afetados por esta dinâmica: Cabo de Santo Agostinho, Ipojuca, Camaragibe e São Lourenço da Mata, integrantes da Região Metropolitana do Recife (RMR) e, Goiana, na Zona da Mata Norte do estado<sup>46</sup> (Figura 15).

<sup>46</sup> Um projeto de lei complementar (nº 10/2015), foi protocolado na Assembleia Legislativa de Pernambuco, propondo a inclusão dos municípios de Escada, Ribeirão e Sirinhaém (Zona da Mata Sul) e de Goiana (Zona da Mata Norte) na RMR. A discussão para inclusão de alguns destes municípios na RMR já vem de períodos anteriores. Disponível em: <<http://jconline.ne10.uol.com.br/canal/politica/pernambuco/noticia/2015/02/06/projeto-amplia-numero-de-municípios-na-rmr-167192.php>>.

Figura 13 - Localização das "cidades planejadas e inteligentes" na RMR e proximidades



Fonte: Elaborado pela autora, com colaboração equipe NUGEPP.

Ao sul da RMR, no Cabo de Santo Agostinho, conforme já mencionado, foi anunciado o “Complexo Multiuso Convida Suape”, que se trata de um complexo multiuso entre a BR-101 Sul e a PE-60. Este empreendimento corresponde ao estudo de caso empírico desta dissertação e será tratado em maior profundidade mais adiante. Em Ipojuca, município vizinho ao Cabo, o empreendimento proposto é o Engenho Trapiche (Figura 16), assim como o citado acima, tirou partido da proximidade de grandes equipamentos como o Estaleiro Atlântico Sul, a Refinaria Abreu e Lima e o Porto de Suape. Além dos usos de um complexo multiuso, este empreendimento pretende agregar também um parque às margens do Rio Ipojuca. Em uma área de 187 ha são propostas 14 mil unidades habitacionais para atender uma população de 49 mil habitantes. Já a população flutuante foi estimada em 12.000 pessoas, tendo em vista as atividades de comércio e serviço com alcance regional propostas. Dessa forma, ao todo, é estimada uma população de 61.000 habitantes para o Engenho Trapiche<sup>47</sup>.

<sup>47</sup> Informações disponível no RIMA do projeto. O documento esclarece que para o cálculo da população residente, foi considerada a estimativa de 3,5 habitantes por domicílio, considerado a partir de dados do Censo IBGE/2010.

Figura 14 - Engenho Trapiche Ipojuca - Bairro Planejado



Fonte: <http://blogs.ne10.uol.com.br/peinvestimento/2012/06/12/ipojuca-ganha-complexo-imobiliario-para-56-mil-habitantes/>

O local em que se pretende implantar o empreendimento corresponde a uma gleba na zona rural, desmembrada do antigo Engenho Trapiche, limitando-se a Norte e a Leste com outras glebas desmembradas do mesmo engenho, e a Oeste com área remanescente do Engenho Montevidéu. De acordo com o RIMA<sup>48</sup> do empreendimento, dos 187 ha da área do projeto, 70% estão ocupados com cana de açúcar (p. 15), sendo ressaltada a presença de “[...] Mata Ciliar em diversos estágios de desenvolvimento, em formações descontínuas e por pequenos remanescentes de Mata Atlântica isolados pelo canavial dominante, e localizados na borda do Rio Ipojuca.” (MONITORE, 2013, p. 20).

Em relação ao zoneamento municipal, no RIMA do empreendimento consta que a área se localiza na zona de expansão urbana definida pelo Plano Diretor, estando inserida na Zona de Urbanização Preferencial 1 b – ZUP 1b. Segundo o Plano Diretor do Município de Ipojuca (Lei nº 1.490/2008), esta zona integra a Macrozona de Equilíbrio Urbano-Ambiental (MEUA), e representa um papel estratégico no processo de expansão urbana dos núcleos urbanos consolidados do município (Art. 158). Entre os usos previstos para a ZUP 1b e

---

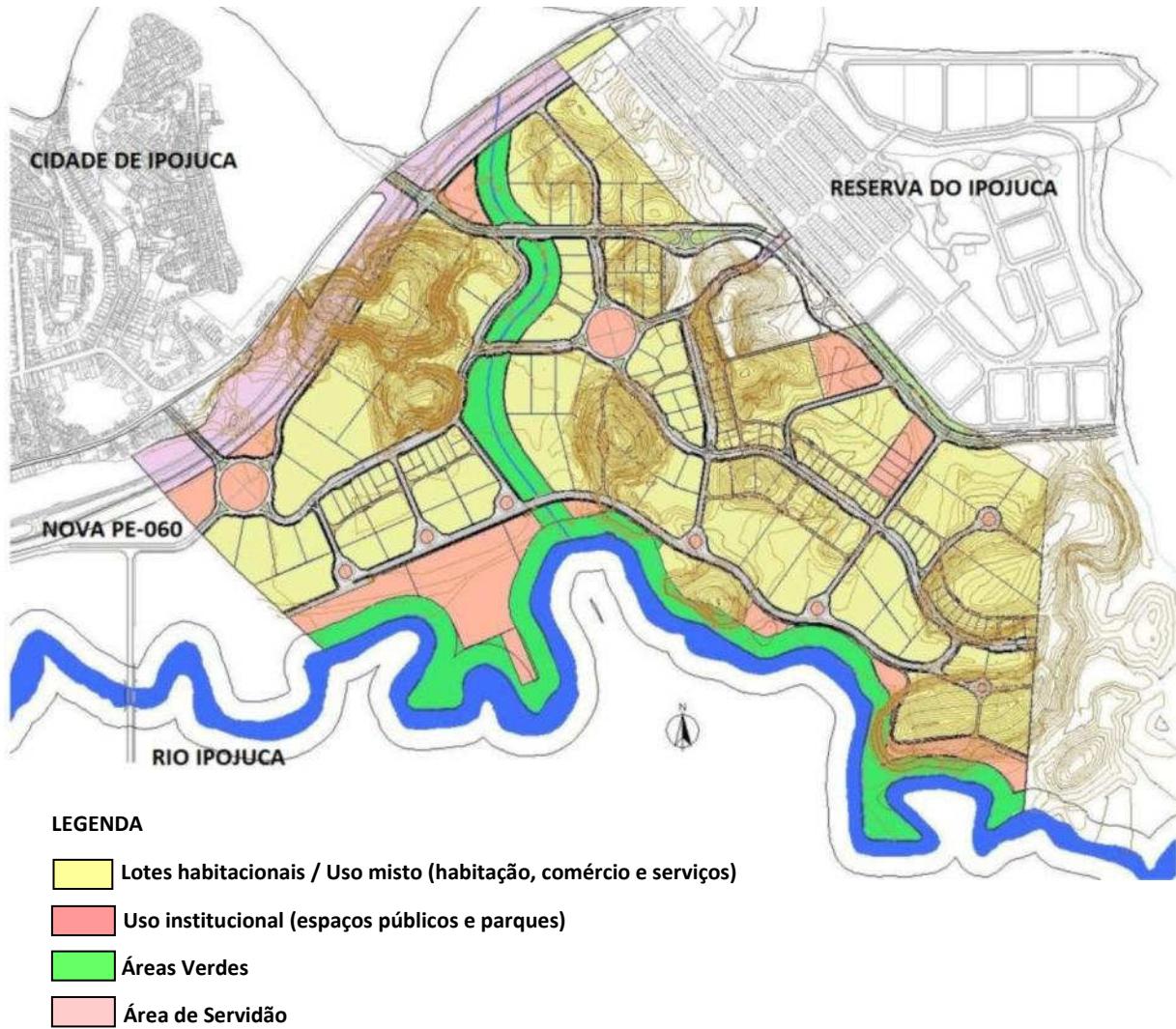
<sup>48</sup> O Estudo e Impacto Ambiental e o consequente Relatório de Impacto ao Meio Ambiente foram instituídos pela resolução do Conselho Nacional de Meio Ambiente (CONAMA) N.º 001/86, no âmbito da Política Nacional do Meio Ambiente. Este instrumento, solicitado no caso de empreendimentos de impacto, deve ser elaborado pelo proponente do projeto e submetido à aprovação do órgão estadual competente e IBAMA.

indicados no referido Plano Diretor estão: residencial unifamiliar isolado, condomínio vertical e horizontal, condomínio vertical em conjunto, comércio varejista e atacadista em geral, serviços em geral, lazer, atividades industriais de pequeno porte (com edificações de até 200m<sup>2</sup>). Para o caso de parcelamento nesta zona, o Plano Diretor de Ipojuca estabelece que a área mínima da gleba deve ser de 10.000m<sup>2</sup>, sendo que pelo menos 60% da área da gleba deve ser parcelada. Os percentuais mínimos exigidos para implantação de áreas verdes e para implantação de equipamentos comunitários e urbanos foram fixados em 10% cada. O menor lote previsto nesta zona é de 250 m<sup>2</sup>, os parâmetros para uso e ocupação do solo nesta zona variam em função do uso: o coeficiente de aproveitamento para toda a zona é 1,0, no entanto a taxa de ocupação varia de 50% a 60%, e a taxa de solo natural entre 20 e 25%.

Segundo o RIMA do Engenho Trapiche (MONITORE, 2013), o Plano Urbanístico do empreendimento levou em consideração o entorno da gleba, no sentido de já prever uma expansão urbana para o leste e o sudoeste. Dessa forma, a estrutura viária proposta segue paralela à PE-060, ao longo do Rio Ipojuca, “projetando uma futura interligação com o bairro de Rurópolis através de nova ponte sobre o Rio, bem como a continuidade da via estrutural no sentido da Express Way e de Nossa Senhora do Ó” (MONITORE, 2013, p. 25).

O zoneamento proposto para o empreendimento (Figura 17) tem como prioridade a oferta de uso misto - habitação, comércio e serviços, prevendo-se também áreas exclusivamente comércio e serviços no núcleo central do projeto, além de áreas verdes e institucionais. A previsão inicial de prazo para implantação do projeto é de 15 anos, podendo variar de acordo com a demanda do mercado. Consta no RIMA do empreendimento que seu zoneamento prevê sete macrozonas: uma de comércio e serviços com caráter mais regional (vou seja, voltada ao atendimento da população de áreas vizinhas ao empreendimento); o núcleo central; eixos de atividades múltiplas; duas macrozonas destinadas a habitação; duas grandes áreas verdes contínuas. A preservação das áreas de proteção permanente e a mobilidade são dois aspectos enfatizados na proposta. Entre as diretrizes do plano urbanístico do empreendimento destaca-se a apropriação das áreas de preservação permanente, promovendo sua ampliação e de maneira complementar criando espaços verdes de convivência para a população distribuídas em todo o parcelamento, com especial ênfase na margem do Rio Ipojuca.

Figura 15 - Zoneamento proposto do Engenho Trapiche Ipojuca - Bairro Planejado



Fonte: RIMA Engenho Trapiche, legendado pela autora.

No oeste da RMR, outra proposta de “*cidades e bairros planejados*” foi a “Cidade da Copa” (Figura 18), em São Lourenço de Mata, apresentada pelo governo do estado de Pernambuco, esta proposta surgiu como parte do megaevento esportivo: a Copa do Mundo da FIFA 2014. A ser localizada em uma área que faz confluência com os municípios de Recife, Jaboatão dos Guararapes e Camaragibe (Figura 19), a previsão é que a “Cidade da Copa” ocupe cerca de 240ha. O projeto da Arena Pernambuco foi de autoria do escritório Fernandes Arquitetos & Associados, já o plano urbanístico da “Cidade da Copa” foi concebido pela Odebrecht, com colaboração da firma norte-americana AECOM. Institucionalmente, o Governo do Estado optou por firmar uma PPP para a implantação do projeto.

De acordo com o RIMA do projeto (PIRES, ADVOGADOS E CONSULTORES, 2012), a previsão inicial era que as obras acontecessem em quatro etapas, com conclusão

prevista para 2025, sendo que a primeira deveria ser concluída em 2014. Esta primeira fase incluiria a arena multiuso, uma arena *indoor*, um hipermercado, parcialmente as principais edificações comerciais, o campus universitário, além do Centro Integrado de Segurança - CIS (Radial da Copa Oeste) e o Centro de Comando e Controle Integrado - CCCI (com usos governamentais). No entanto, passado o evento da Copa do Mundo, e até o momento em que esta dissertação foi concluída, apenas a Arena Pernambuco - estrutura esportiva de grande orte destinada à competição com capacidade para cerca de 42.000 pessoas - foi construída, além das principais vias de acesso à “Cidade da Copa”. Atualmente não há previsão de início de obras dos demais equipamentos propostos, sendo inclusive apontada pela imprensa a possibilidade de o projeto não vir a ser executado<sup>49</sup>.

Figura 17 - Masterplan da Cidade da Copa em São Lourenço da Mata



Fonte: <<http://www.alagoasbusiness.com/post.php?id=622>>.

Figura 16 - Localização do terreno da Cidade da Copa



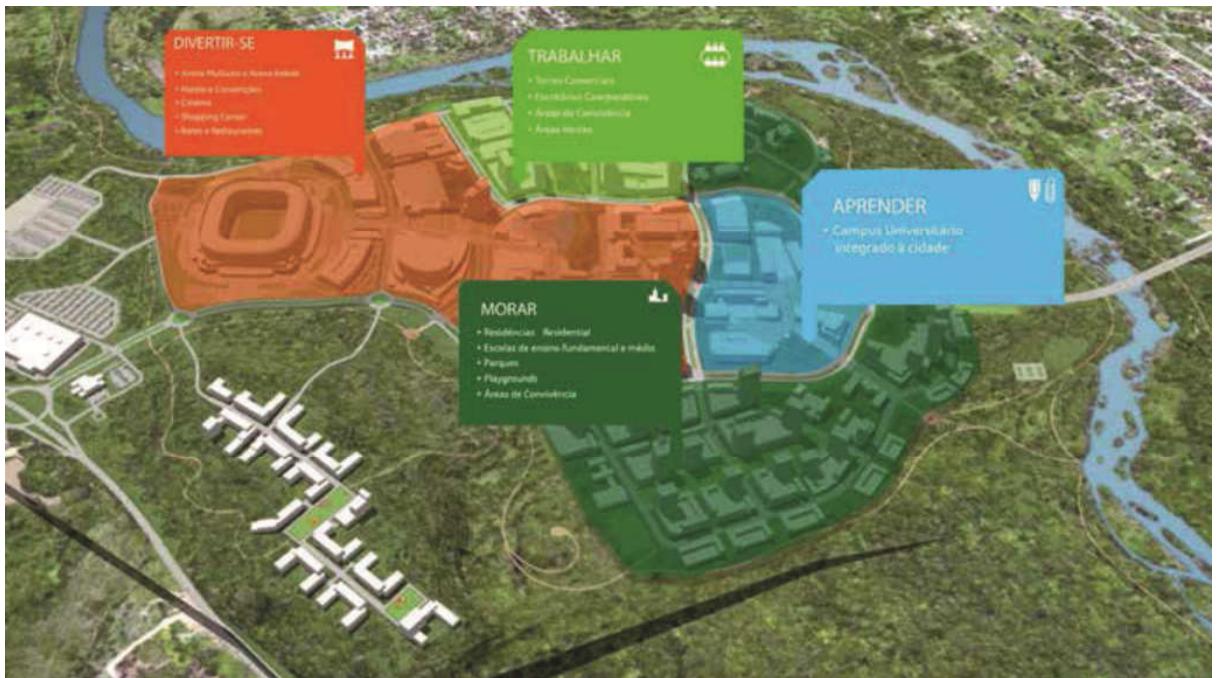
Fonte: RIMA Projeto Cidade da Copa (2012).

De acordo com o *Masterplan* apresentado no RIMA do projeto, a proposta de zoneamento do complexo prevê quatro zonas distintas de atividade (Figura 20). Na zona intitulada como “Divertir-se” (ilustrada na cor laranja), além da Arena Pernambuco, foram

<sup>49</sup>Em 2014 já haviam questionamentos quanto à implantação da “Cidade da Copa”, a exemplo de matérias publicadas pelo Jornal do Commercio e Diário de Pernambuco - que podem ser respectivamente acessadas em: <http://jconline.ne10.uol.com.br/canal/economia/pernambuco/noticia/2014/07/02/mundial-termina-sem-cidade-da-copa-133881.php> e <http://blogs.diariodepernambuco.com.br/esportes/2014/02/20/a-cidade-da-copa-ja-deveria-existir-atualmente-existe-apenas-no-papel/>. Em 2015, no Jornal do Commercio vários artigos tratam do tema, um deles citando que o Governo do Estado está reavaliando a viabilidade econômica da Arena Pernambuco e da implantação do complexo imobiliário, sendo possível a não execução do projeto. Ver: <http://jc.ne10.uol.com.br/blogs/pingafogo/2015/03/02/o-adeus-cidade-da-copa/> e <http://jc.ne10.uol.com.br/blogs/pingafogo/2015/04/15/em-video-raul-henry-explica-revisao-do-contrato-da-arena-pernambuco/>.

previstos hotéis e convenções, cinema, *shopping center*, e bares e restaurantes. A zona “Trabalhar” (cor verde claro) contaria com torres comerciais, escritórios corporativos, áreas de convivência e áreas verdes. Já na zona “Aprender” (representada na cor azul), a proposta seria a implantação de um *campus* universitário integrado à cidade, havendo na época de lançamento do projeto (2012) negociações para a transferência de cursos da Universidade de Pernambuco (UPE) para o complexo caso a proposta viesse a ser viabilizada<sup>50</sup>. Na zona “Morar” (cor verde escuro), além das residências, também haveriam escolas de ensino fundamental e médio, parques, playgrounds e áreas de convivência.

Figura 18 - Distribuição de usos no projeto Cidade da Copa



Fonte: RIMA Projeto Cidade da Copa (2012).

Mello (2014) destaca que “[...] para viabilizar a construção desta nova centralidade, [...] uma série de medidas e obras complementares tiveram que ser implementadas tanto pelo Poder Público Estadual, quanto Municipal.” (MELLO, 2014, p. 66). No que diz respeito à flexibilização da legislação urbanística, a autora relata que o Plano Diretor Municipal de São Lourenço da Mata sofreu alterações em 2011, para viabilizar a construção do empreendimento. No PD anterior (de 2006), a gleba

<sup>50</sup> Segundo veiculado pelo Jornal do Commercio na época, os sete principais cursos da UPE poderiam ser transferidos para a “Cidade da Copa”, constituindo o “Campus Integrado da UPE”, integrado pela reitoria e os cursos de administração, ciências biológicas, medicina, enfermagem, odontologia, educação física e engenharia. Fonte: SANDES, Giovanni. UPE pode transferir principais cursos para a Cidade da Copa. Jornal do Commercio, 18 maio 2012. Disponível em: < <http://jconline.ne10.uol.com.br/canal/economia/pernambuco/noticia/2012/05/18/upe-pode-transferir-principais-cursos-para-a-cidade-da-copa-42456.php> >. Acesso em: 17 jun. 2015.

destinada à “Cidade da Copa” estava contida em uma Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), área cuja destinação deveria atender prioritariamente à implantação de Habitação de Interesse Social (HIS). Já no PD vigente (2011),

[...]a área passa a ser classificada como Zona de Urbanização Preferencial 3, em decorrência da alteração na LEI 2.341/2011, que Modifica dispositivos do Plano Diretor do Município de São Lourenço da Mata, Lei Municipal nº 2.159, de 10 de outubro de 2006. O documento não classifica ou especifica diretrizes urbanísticas para o local [...] (MELLO, 2014, p. 67)

Mello (2014) destaca o fato de representantes do consórcio colocarem que, além do desenvolvimento do *Masterplan* e suas etapas, também seria de competência do ente privado, a elaboração de um “Plano Diretor” específico para o projeto, não necessariamente vinculado à legislação municipal. Para a autora, isto evidencia que “[...] o Município não tem qualquer poder de decisão sobre como e o que será implantado dentro dos limites da ‘Cidade da Copa’.” (MELLO, 2014, p. 67-68)<sup>51</sup>.

De acordo com o RIMA da Cidade da Copa, o modelo de gestão para o projeto prevê a adoção de um sistema de parcerias, sendo prevista a criação de uma Associação Civil sem Fins Lucrativos que “[...] em parceria com os diversos atores envolvidos (entes públicos, desenvolvedores, moradores, entre outros), será responsável por gerir eficientemente a área.” (PIRES, ADVOGADOS E CONSULTORES, 2012, p. 36). Entre os atores listados no documento constam: o Poder Público Estadual (responsável por atividades de comando e controle), o Poder Público Municipal (responsável por disciplinar o uso do espaço e do solo referente à Natureza de uso e Padrões de ocupação e Posturas municipais), o Desenvolvedor (que no caso é a Arena Pernambuco Negócios e Investimentos S/A, responsável pelo desenvolvimento do projeto), os incorporadores (responsáveis pela construção e operação dos equipamentos) e, por fim, o Conselho Gestor da Cidade da Copa,

entidade sem fins lucrativos que será criada para atuar sobre toda a área do empreendimento e terá como associados o empreendedor – Arena Pernambuco Negócios e Investimentos S/A, os incorporadores/operadores dos empreendimentos e, futuramente, os residentes dos equipamentos imobiliários e outros empreendimentos da Cidade da Copa. Todas as demais associações fundadas no âmbito do empreendimento serão vinculadas ao Conselho Gestor da Cidade da Copa, como é o caso das associações residenciais que serão criadas para cada condomínio a ser implantado. (PIRES, ADVOGADOS E CONSULTORES, 2012, p. 36)

---

<sup>51</sup> Para mais detalhes ver Mello (2014).

De acordo com Mello (2014), o conceito de *Smart City* adotado no projeto “Cidade da Copa” foi inspirado na Cidade de Minato Mirai, Distrito de Yokohama, a primeira Cidade Inteligente do Japão (MELLO, 2014, p. 63). Na época em que foi revelado, o projeto foi anunciado como a primeira *Smart City* da América Latina, isto significa, de acordo com o RIMA do projeto, “[...] no mínimo, priorizar-se a tecnologia e a inovação em três pilares principais: monitoramento da segurança, gerenciamento de energia e adoção de sistemas integrados, tornando todos os serviços mais eficientes.” (MELLO, 2014, p. 15-16). Nesse sentido, o Centro de Comando e Controle Integrado (CCCI), mencionado anteriormente, teria a finalidade de abrigar atividades relacionadas à gestão de segurança, comunicação, mobilidade, entre outros serviços. Em relação à mobilidade, a proposta incentiva o uso do transporte público e outras alternativas; o RIMA do projeto destaca que foi privilegiado pelos empreendedores a locomoção por pedestres e ciclistas, sendo citado o termo “distâncias planejadas” significando que as distâncias entre os equipamentos propostos facilitarão os trajetos à pé. Quanto à energia, é prevista a implantação de uma subestação própria, além de uma forma mais eficiente de distribuição de energia. Entre os parceiros do projeto, está a NEC - empresa global em soluções integradas de TICs - que, segundo veiculado<sup>52</sup> pretende implantar o sistema de *Smart Grid*, para a gestão eficiente do uso da energia elétrica.

Ainda a oeste da RMR, em Camaragibe foi anunciada a Reserva Camará (Figura 21) cuja proposta, embora com área inferior aos demais casos apresentados nesta dissertação, considera o tratamento da área como um único complexo com ampla mistura de usos. A área na qual o projeto está sendo implantado corresponde à antiga fábrica de tecidos de Camaragibe, construída nas terras do antigo Engenho Camaragibe.

Figura 19 - Perspectiva da Reserva Camará.



<sup>52</sup> Ver RIBEIRO, Gabriela. Cidade da Copa terá tecnologias para uso planejado e eficiente. Portal 2014 / Sinaenco. Disponível em: <http://www.portal2014.org.br/noticias/9850/CIDADE+DA+COPA+TERA+TECNOLOGIAS+PARA+USO+PLANEJADO+E+EFICIENTE.html>. Acesso em: 17 jun. 2015.

O empreendimento está vinculado a um *shopping center*, que está em fase de obras. Além deste, o complexo multiuso contará com centro de convenções, hotel, museu, universidade, áreas de preservação, além de 2 empresariais e 22 torres habitacionais. A sustentabilidade é anunciada como um diferencial no projeto, constando em sua divulgação que o empreendimento pretende implantar 48 conceitos de Fonte: casagrandeengenharia.com.br sustentabilidade, muitos relativos à conservação do meio ambiente, gestão de resíduos, eficiência energética, edificações certificadas em selos de sustentabilidade, entre outras iniciativas.

No Recife, semelhante ao empreendimento de Camaragibe, foi anunciado o Eco City Jiquiá (Figura 22), também vinculado à construção de um *shopping center*, resultado de uma parceria entre a Ancar Ivanhoé Shopping Centers e a construtora Conic Sousa Filho. O programa proposto inclui parques e praças, serviços, além de torres habitacionais e comerciais. A localização do empreendimento é estratégica, por estar próximo do entroncamento da BR-101 com a BR-232, tendo acesso às Zonas Sul e Norte do Recife, além de estar próximo ao Parque do Jiquiá (Figura 23). Na época de lançamento do projeto, um dos empreendedores ressaltou o aspecto diferenciado do projeto, afirmado em entrevista que: “Vale ressaltar que não será um conjunto habitacional. Os prédios não serão iguais, nem haverá muros no bairro, pois estará totalmente integrado à cidade”<sup>53</sup>. O projeto tem metas como a economia de energia e água, além da recuperação social e ambiental do seu entorno.

Apesar das expectativas iniciais de que o *shopping center* e parte dos edifícios ficassem prontos em 2014, este prazo não se concretizou. Apenas no fim de 2014 é que o projeto do Shopping Metropolitano foi aprovado no Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU), instância deliberativa da Prefeitura do Recife para projetos de grande impacto.

Figura 20 - Master Plan do Eco City Jiquiá

Figura 21 - Croquis de localização do Eco City Jiquiá

<sup>53</sup> Matéria publicada pelo jornal Diário de Pernambuco (JIQUIÁ terá o 1º bairro planejado do Recife. Diário de Pernambuco. 28 dez. 2011. Disponível em: <<http://www.old.diariodepernambuco.com.br/nota.asp?materia=20111228083537>>).



Fonte: <https://sscrecife.wordpress.com/2011/12/28/ecocity-jiquia/>



Fonte: Intervenção da autora sobre imagem do Google Earth.

Na Zona da Mata Norte de Pernambuco, em Goiana o empreendimento anunciado foi a Cidade Atlântica (Figura 24), que ocupará uma área de 400 hectares e previa uma população de 60 mil pessoas distribuídas em 18 mil unidades habitacionais em dois bairros. Cada bairro teria um centro local com serviços de educação, saúde e comércio. O complexo ainda contaria com um centro regional com grandes equipamentos como *shopping center*, hotéis, empresariais e um hospital. Além dos dois bairros, o complexo possuiria com um centro urbano distrital e um regional, totalizando quatro setores. Os centros de vizinhança seguiriam esta mesma lógica de serviços. Além dos empreendedores Cavalcanti Petribu, GL Empreendimentos, Moura (das Baterias Moura) e Queiroz Galvão, o projeto também tem como parceiros a De Fournier & Associados

Figura 22 - Master Plan da Cidade Atlântica.



(escritório de arquitetura e urbanismo responsável pelo projeto), Multiconsultoria, Projetec e Urban Systems (levantamento de tendências de mercado).

Fonte: Página da De Fournier & Associados.

Segundo informações do escritório que desenvolveu o projeto, a proposta levou em consideração a demanda que poderia advir da instalação da fábrica da Fiat na área adjacente ao terreno (Figura 25), propondo-se inclusive uma área de logística de apoio à fábrica<sup>54</sup>. No entanto, esta iniciativa parece não ter sido bem recebida pelos responsáveis pela fábrica. Em artigo publicado pelo Diário de Pernambuco, é levantado que a fábrica não teria aceito esta proximidade, justificando que poderia prejudicar o desenvolvimento das atividades da empresa no Estado. Ao questionar as empresas responsáveis pelo projeto “Cidade Atlântica”, o jornal obteve confirmação de que o plano estava em espera, sendo possível até sua reformulação para implantação em outra cidade. Um empreendedor entrevistado afirmou que “Essa área é de nosso interesse, mas temos terrenos em outros pontos do Estado que comportariam bem o projeto”<sup>55</sup>.

Figura 23 - Localização do Cidade Atlântica



Fonte: Página da De Fournier & Associados.

Segundo informações do escritório de arquitetura<sup>56</sup>, o objetivo “[...] foi criar uma cidade sustentável, seguindo as premissas do que uma ‘boa cidade’ deve ter.”, o empreendimento chama atenção para a questão ambiental. É prevista a preservação da Mata Atlântica, áreas de reflorestamento e parques públicos. Um dos destaques do projeto por parte dos investidores é a proporção de 20 metros quadrados de área verde por habitante. Outros

<sup>54</sup> PIMENTEL, Thatiana. Fiat não aceita proximidade de fábrica e projeto Cidade Atlântica pode não sair. Diário de Pernambuco. 07 jan. 2014. Disponível em: < [http://www.diariodepernambuco.com.br/app/noticia/economia/2014/01/07/internas\\_economia,483105/fiat-nao-aceita-proximidade-de-fabrica-e-projeto-cidade-atlantica-pode-nao-sair.shtml](http://www.diariodepernambuco.com.br/app/noticia/economia/2014/01/07/internas_economia,483105/fiat-nao-aceita-proximidade-de-fabrica-e-projeto-cidade-atlantica-pode-nao-sair.shtml) >.

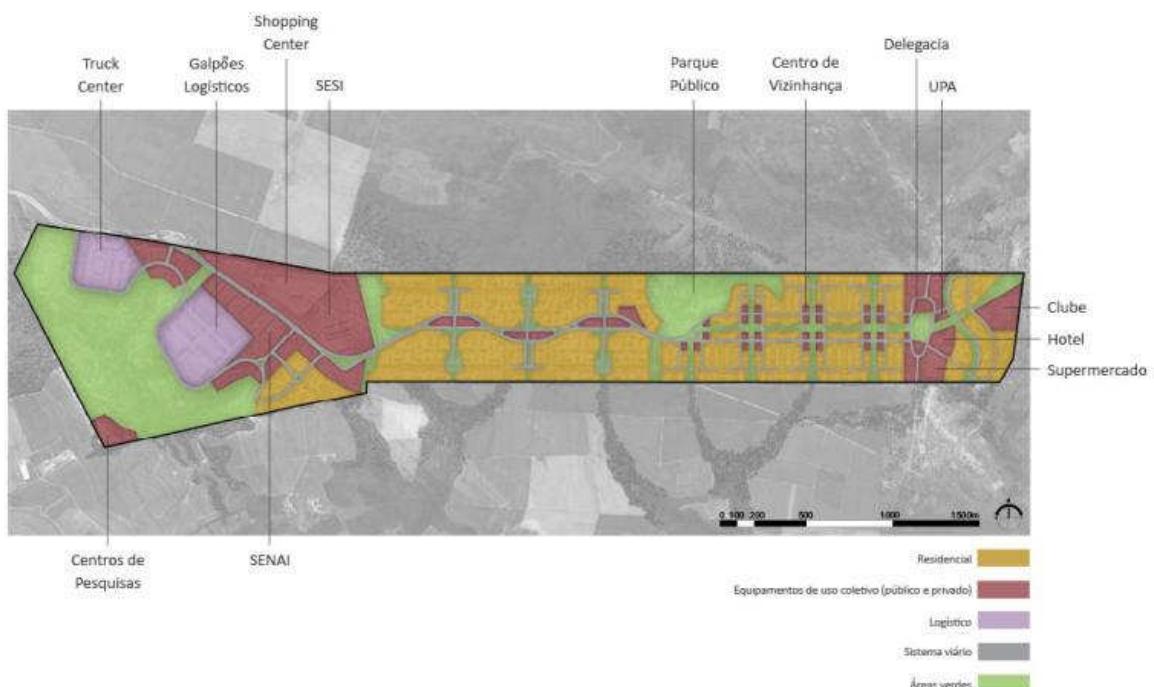
<sup>55</sup> Idem nota anterior.

<sup>56</sup> Informações na página do escritório De Fournier. Disponível em: < <https://defournier.wordpress.com/2012/05/23/cidade-atlantida/> >

cuidados ambientais do projeto também incluem tratamento de resíduos sólidos e o reuso de água. Em relação à gestão, pretende-se envolver a sociedade civil, iniciativa privada e o poder público, porém ainda não está claro que formato de governança deve ser adotado.

O zoneamento proposto (Figura 26) procurou atender as demandas locais e regionais, integrando-se às áreas verdes no entorno. Além destes centros, os bairros também contariam com núcleos de vizinhança, cuja proximidade determinaria uma densidade populacional maior, enquanto ao aproximar-se das bordas do terreno a densidade seria reduzida. As unidades habitacionais propostas estão distribuídas em tipologias multifamiliares de dois, quatro e sete pavimentos.

Figura 24 - Zoneamento da Cidade Atlântica



Fonte: Página da De Fournier & Associados.

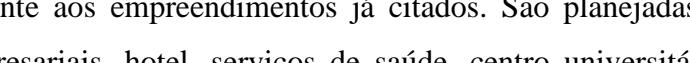
Goiana conta ainda com o Northville (Figura 27), outro empreendimento que também procura tirar partido da recente dinâmica econômica do município. Anunciado como o primeiro bairro planejado da Mata Norte de Pernambuco, o Northville conta com um programa semelhante aos empreendimentos já citados. São planejadas áreas habitacionais, comerciais e empresariais, hotel, serviços de saúde, centro universitário, *shopping center*, além de áreas verdes.  esportivas e

Figura 25 - Perspectiva geral do Northville, com área urbana de Goiana ao fundo



Fonte: Imagem de vídeo institucional do empreendimento, disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=d63mzuu6v0O>>.

O uso habitacional se propõe a atender perfis diversificados (inclusive dentro do programa MCMV), e prevê tipologias diversas compostas por casas isoladas (térreo com até um andar) e edifícios multifamiliares em condomínios, sendo que estes poderão ter gabinete de quatro ou sete pavimentos. Procurando fortalecer sua área institucional, foi doado um terreno de 7.500m<sup>2</sup> ao Tribunal de Justiça de Pernambuco (TJPE) para a construção de um novo fórum em Goiana<sup>57</sup>. Já em processo de implantação, a expectativa de comercialização é de 10 anos.

A partir da análise das informações coletadas sobre as “cidades e bairros planejados” abordados nesta pesquisa, e confrontando-as com alguns casos do modelo conceituado como *smart cities*, foi possível perceber a princípio, que a produção imobiliária local, não traz nenhum avanço significativo nos aspectos de uma *smart city*. Salvo a utilização superficial de alguns conceitos, o que parece caracterizar mais este tipo de produção é a sua escala de implantação. Nesse sentido, se sobressai mais o tema do planejamento, que, após as análises, entende-se que é tratado em oposição ao contexto urbano atual dos municípios que receberão estes empreendimentos. As várias problemáticas urbanas são agrupadas pelos empreendedores à bandeira da falta de planejamento, enquanto as “cidades e bairros planejados” representam o modelo ideal de vida urbana, em função do seu “planejamento”. A fim de aprofundar alguns dos aspectos propostos na pesquisa, optou-se pela definição do Complexo Multiuso Convida Suape como estudo de caso, análise que é exposta a seguir.

---

<sup>57</sup> Informação disponível em SANDES, Giovanni. Goiana vai ganhar seu primeiro hotel. Jornal do Commercio. 17 jul. 2014. Disponível em: <<http://jconline.ne10.uol.com.br/canal/economia/pernambuco/noticia/2014/07/19/goiana-vai-ganhar-seu-primeiro-hotel-136320.php>>.



## 4 Complexo Multiuso Convida Suape: nova “cidade” planejada?

Conforme visto anteriormente, o Complexo Multiuso Convida Suape corresponde a um dos casos de “cidades e bairros planejados” propostos para a RMR. Este projeto será localizado no município de Cabo de Santo Agostinho, ao sul da RMR (Figura 28), consistindo em um complexo multiuso previsto para atender a uma população de até 100 mil habitantes, situado em uma área de aproximadamente 470 hectares, entre a BR-101 Sul e a PE-60.

Figura 26 - Localização Empreendimento Convida Suape



Fonte: Elaborado a partir de Lameira et al. 2012, o projeto tem sua implantação prevista em

quatro fases, totalizando dez bairros distintos com 25.000 unidades habitacionais, para até 100 mil habitantes. O empreendimento propõe equipamentos comerciais, de saúde, educação e lazer, prevendo-se um público-alvo variado, porém concentrando-se em trabalhadores do CIPS, atendendo migrantes de outros estados e cidades.

A fim de melhor compreender os impactos do empreendimento, é importante analisar sua relação com a RMR, tendo em vista a influência do CIPS em sua implantação, bem como a presença de grandes equipamentos com grande potencial de atração, como os equipamentos educacionais e de qualificação profissional previstos. A partir deste olhar, propõe-se aprofundar as implicações do empreendimento no espaço urbano, discutindo suas implicações na produção do espaço urbano do município do Cabo de Santo Agostinho. Este ponto é

particularmente relevante tendo em vista que a procura de terras para o capital imobiliário levou os limites da expansão urbana do Cabo de Santo Agostinho para áreas, que embora sejam muitas vezes antropizadas, ainda eram rurais. Este processo coincide com modificações em leis municipais para regulação urbana, que expandiram as áreas passíveis de ocupação urbana no município.

#### **4.1 A inserção do Convida Suape no município do Cabo de Santo Agostinho**

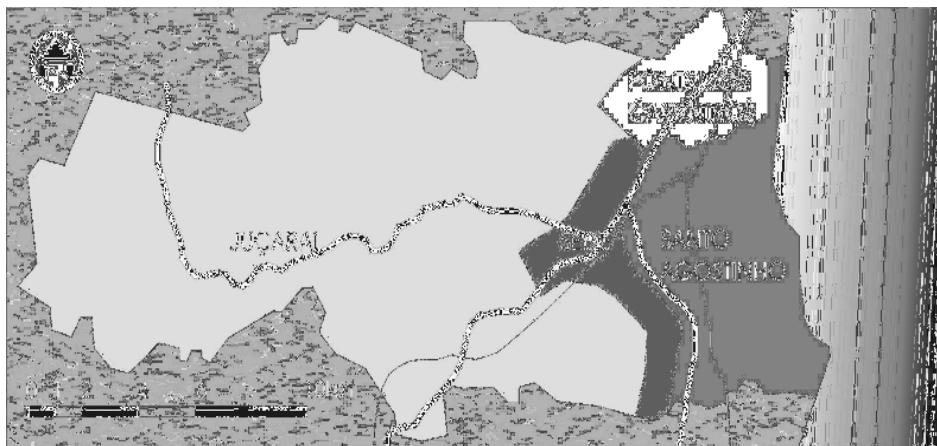
O Cabo de Santo Agostinho está situado no litoral sul do estado de Pernambuco, distando 33 km do Marco Zero de Pernambuco no Recife, e 20 km do Aeroporto Internacional do Recife/Guararapes - Gilberto Freyre, ao sul do Recife. O município é servido por importantes vias rodoviárias, como a BR-101 sul e PE-60, que dão acesso ao município, além da PE-28 (Rodovia Vicente Pinzón) e da Via Parque/Paiva, via pedagiada que dá acesso às praias do município, como Gaibú, Itapuama, Paraíso e Suape<sup>58</sup>. Limita-se a norte com Moreno e Jaboatão dos Guararapes, a oeste com Vitória de Santo Antão, a sul com Ipojuca e Escada, e a leste com o Oceano Atlântico.

O território municipal do Cabo de Santo Agostinho é constituído de 4 distritos: Cabo de Santo Agostinho (Sede), Juçaral, Pontes dos Carvalhos e Santo Agostinho (Praias) (Figura 29). O Plano Local de Habitação de Interesse Social do Cabo de Santo Agostinho (PLHIS-CSA), elaborado pela Prefeitura Municipal em 2012, chama atenção para o fato de que o distrito de Santo Agostinho, que é onde se localiza o CIPS, representa a região de maior atratividade populacional do município, cuja taxa de crescimento populacional atingiu mais de 10% ao ano na última década (PLHIS-CSA, 2012).

---

<sup>58</sup> NOSSA Cidade. Portal da Prefeitura do Cabo de Santo Agostinho. Disponível em: <<http://www.cabo.pe.gov.br/index.php/nossa-cidade/>>.

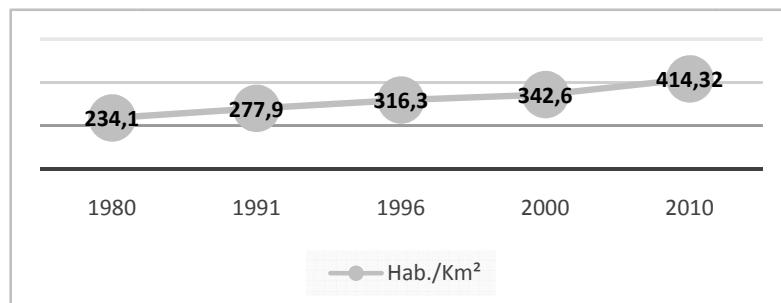
Figura 27 - Distritos do Município do Cabo de Santo Agostinho



Fonte: Prefeitura Municipal do Cabo de Santo Agostinho, 2012.

Segundo a contagem do Censo do ano de 2010, feito pelo IBGE, o município tem 185.025 habitantes, estando 167.783 na zona urbana e 17.242 na zona rural. Com uma área de 448,735 km<sup>2</sup>, territorialmente é o maior município da RMR, apresenta densidade demográfica de 414,32 hab./km<sup>2</sup>, influenciada pelos empreendimentos implantados no CIPS (Gráfico 2), vinculando-se a uma dinâmica metropolitana (PLHIS-CSA, 2012).

Gráfico 2 - Densidade Demográfica Cabo de Santo Agostinho



Fonte: Elaborado pela autora, a partir de dados do IBGE.

Nesse sentido, é interessante observar a relação que os empreendedores tentam fazer entre o Convida Suape (localizado no distrito Sede) e o CIPS, percebida tanto no discurso publicitário quanto no próprio nome do empreendimento, Convida Suape. A delimitação da área em que se insere o empreendimento confluí com o limite estabelecido do território de Suape, ao atrelar o empreendimento à “locomotiva do desenvolvimento de Pernambuco”<sup>59</sup>, é possível exemplificar uma das práticas de *marketing* do setor imobiliário, a partir da

<sup>59</sup> Trecho retirado do texto institucional “O que é Suape?”, no portal do Complexo Industrial Portuário de Suape. Disponível em: <<http://www.suape.pe.gov.br/institutional/institutional.php>>. Acesso em: 31 mar. 2015.

associação de conceitos considerados positivos pela sociedade ao empreendimento. Neste caso, o apelo é direcionado ao CIPS, visto como uma fonte de geração de emprego e renda importante na dinâmica econômica do Estado.

Em relação ao perfil socioeconômico da população, por meio das informações levantadas pelo IBGE durante o Censo 2000 para o município, a renda média domiciliar per capita era de R\$ 259,75, dez anos depois, em 2010, a renda chegou a R\$ 441,95. De acordo com os dados do IBGE referentes a 2010, o PIB do Cabo de Santo Agostinho equivalia a pouco mais de R\$ 3,8 bilhões. Em 2012, o PIB per capita era de R\$ 31.741,83 mil a preços correntes, sendo o segundo maior do estado, atrás apenas de Ipojuca (com R\$ 138.273,00).

Situado no litoral e com um relevo que antecede o Planalto da Borborema, o clima do Cabo de Santo Agostinho é classificado como clima tropical, com temperatura média anual de 25,1°C. Com o início de sua ocupação remontando ao século XVI, o município tem em suas origens profunda ligação com o meio rural, sendo expressiva a presença de antigos engenhos. A vegetação nativa do município é a mata atlântica, sendo ao longo do tempo desmatada, sobretudo para a expansão da monocultura da cana-de-açúcar nestas propriedades. Alguns destes constituem o patrimônio histórico do município, a exemplo do Engenho Massangana, tombado em nível estadual e conhecido por ter sido o lugar onde o abolicionista Joaquim Nabuco viveu durante a infância, sendo “[...] referenciado como o local onde construiu a base de seus ideais abolicionistas.”<sup>60</sup>.

O PLHIS-CSA (2012) afirma que com o plantio da cana de açúcar, o município tinha papel fundamental na dinâmica econômica do Estado, contribuindo para que a Mata Sul fosse um polo de desenvolvimento, “[...] até o início do Século XX, o Cabo era representativo do poderio econômico de Pernambuco[...]” (PLHIS-CSA, 2012, p. 100). O crescimento da industrialização substitui o processo produtivo dos engenhos pelas usinas, que possuíam grande capacidade produtiva, o que demandou a intensificação da monocultura de cana-de-açúcar, e consequente expansão das áreas agrícolas (obtidas pela compra de antigos engenhos com empréstimos governamentais). Assim, com este cenário,

Dava-se início à proletarização do trabalho rural, pela concentração fundiária, aliada à vinda dos trabalhadores das proximidades (vilas e povoados) e dos

---

<sup>60</sup>ENGENHO Massangana. Portal da Fundação Joaquim Nabuco. Disponível em: <[http://www.fundaj.gov.br/index.php?option=com\\_content&view=article&id=127&Itemid=225](http://www.fundaj.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=127&Itemid=225)>.

caatingueiros (Agreste e Sertão), agravada, nos anos 70, pelo programa PROÁLCOOL. (PLHIS-CSA , 2012, p. 101).

Esta lógica produtiva constituiu um primeiro momento da industrialização de Pernambuco (1850-1945), seguido por um momento em que as fábricas de tecido ordinário e de sacos de açúcar (1945-1959) encabeçam o processo de industrialização. A partir da criação da SUDENE (1959), estimulou-se a formação do Distrito Industrial do Cabo (1960), representando um terceiro momento da industrialização. De acordo com o PLHIS-CSA,

O Distrito Industrial impulsionou a implantação de infra-estrutura física e tecnológica e re-configurou o espaço urbano municipal, já que se instalou junto ao seu maior aglomerado urbano – sua sede. Vantagens locacionais do Cabo, pelo seu caráter metropolitano e condições apropriadas para implantação de um Porto permitiram, no final da década de 60, que se elaborasse o projeto do Complexo Industrial e Portuário de Suape (CIP), ampliando a infra-estrutura instalada. Em fins dos anos 80 atenuaram-se as tendências desencadeadas com o PROÁLCOOL e, com a crise da economia açucareira a partir de 1989, voltou-se a estimular a diversificação produtiva, inclusive agrícola, com projetos de assentamento rural. (PLHIS-CSA, 2012, p. 101)

O PLHIS destaca o fato de que o Cabo “[...] é apropriado em sua maioria por processos de uso e ocupação rurais, mas (que) possui um expressivo tecido urbano, sobretudo se considerada sua integração à rede metropolitana [...]” (ROCHA apud PLHIS, 2012). O panorama histórico apresentado é fundamental para compreender a estruturação do espaço urbano do município, que, segundo o referido plano, foi impulsionada por três acontecimentos principais:

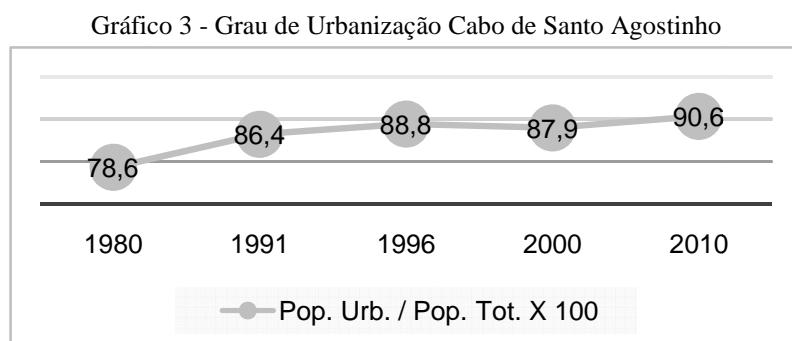
Entre 1950 e 1963, com a concentração fundiária e a ampliação das terras cultivadas, deslocando os moradores dos engenhos, dando início ao processo de urbanização acelerado e desordenado;

Nos anos 60, com a implantação do Distrito Industrial, quando a sede passa a receber um grande número de vilas operárias;

Nos anos 70, com a construção do Complexo Industrial Portuário de SUAPE, com a desapropriação de 13.600 ha e significativo contingente de população rural indenizado, implantando-se na periferia da Sede e em Ponte dos Carvalhos. (PLHIS-CSA, 2012, p. 101-102).

Nas décadas de 1970 e 1980 este processo é acentuado com a implantação de conjuntos habitacionais populares, pela COHAB, quase duplicando a área urbanizada, com o Conjunto Habitacional Pirapama, a Vila Roca, a Vila Esperança e a Vila Social Contra o Mocambo. Por outro lado, percebe-se uma maior ocupação espontânea de baixa renda, em área remanescente do Conjunto Residencial Pirapama (COHAB), em áreas de morros, ocasionando diversos problemas ambientais (PLHIS-CSA, 2012, p. 102). A partir de fins da década de 1980 observa-se o “[...] adensamento dos núcleos já existentes e um processo de precarização da ocupação do solo, caracterizado por habitações de baixo padrão construtivo,

indicador do processo de pauperização vivenciado pelo Município.” (PLHIS-CSA, 2012, p. 102), processo que ocorre tanto na periferia, quanto no centro urbano, com o adensamento em áreas inadequadas, de morros e alagadas. Em paralelo, é observado em expressivo aumento da área urbanizada do município “[...] por parcelamento formal, com o loteamento Cidade Garapu, que resultou no acréscimo de 370 ha de área urbanizada e 6311 novos lotes, consolidando o processo de ocupação em direção sudeste, ao longo da PE-60.” (PLHIS-CSA, 2012, 102). O Gráfico 3, elaborado a partir de dados dos Censos do IBGE corrobora a transformação na relação entre a população rural e urbana, em especial a partir da década de 1980, atualmente o grau de urbanização do município é de 90,68% (IBGE, 2010).



Fonte: Elaborado pela autora, a partir de dados do IBGE.

Conforme já exposto, o desenho urbano do Cabo de Santo Agostinho decorre de sua ocupação ao longo do tempo, sendo importante considerar as áreas industriais e as grandes extensões de terra rurais. Posteriormente estas terras foram sofrendo ocupação, com a implantação de loteamentos, por exemplo. No relatório do PLHIS-CSA, consta que, em relação às tipologias das edificações existentes no município, há um predomínio de casas, sendo praticamente inexpressiva a representatividade de outras tipologias como casa de vila ou em condomínio (1,1%), assim como edifícios de apartamento (0,9%). Foram registradas 121 unidades habitacionais correspondentes a casas de cômodos, cortiços, cabeça de porco. Tais dados estão sintetizados na Tabela 3, retirada do PLHIS-CSA (2012, p. 120).

Tabela 3 - Tipologia Habitacional (2010) - Cabo de Santo Agostinho.

Tipologias Habitacionais	Quantidade	%
Casa	52.249	97,8
Casa de vila ou em Condomínio	562	1,1
Apartamento	470	0,9
Habitação em Casa de Cômodos, Cortiço, Cabeça de Porco	121	0,2
Oca ou Maloca	-	
<b>Total de domicílios particulares permanentes</b>	<b>53.402</b>	<b>100,0</b>

Fonte: PLHIS-CSA, a partir de dados do IBGE Censo Demográfico 2010.

O traçado das vias da cidade acompanha o relevo, e é perceptível a ocupação intensiva de áreas de morros (Figura 30). Por outro lado, tomando como exemplo a Reserva do Paiva (Figura 31), empreendimento destinado a um público de alto nível social, e cujo padrão de ocupação do solo difere do contexto da maior parte da população do município, a exemplo do padrão observado no centro do Cabo de Santo Agostinho. De modo geral, as tipologias habitacionais do município são de no máximo 3 pavimentos, limite máximo previsto na atual Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), enquanto a Reserva do Paiva pode chegar até 8 pavimentos (térreo + 7 pavimentos). Isto é possível graças à criação da Zona Especial de Turismo, Lazer e Moradia Reserva do Paiva (ZETLM) (Lei nº 2.387/2007), uma área especial dentro do zoneamento municipal como poderá ser visto a seguir.

Figura 30 - Ocupação em área de relevo acentuado



Fonte: Autora, 2014.

Figura 28 - Ocupação na Reserva do Paiva



Fonte: Revista Construção Mercado, 2011.

Conforme o Plano Diretor do Cabo de Santo Agostinho (Lei nº 2.360/2006), a área na qual se situa o Convida Suape estende-se por três das nove Áreas Político-Administrativas (APAs) do município: APA 01, APA 02 e APA 09 (Charneca), sendo que nesta localiza-se a maior porção do empreendimento. Quanto ao macrozoneamento, o Plano Diretor institui quatro macro-áreas, sendo que parte do Convida Suape está na Área Central, e parte na Área do Complexo Industrial-Portuário de Suape. Dentro destas macro-áreas estão localizadas áreas especiais, que devem receber um tratamento urbanístico diferenciado, em decorrência de suas destinações (Art. 46). No inciso primeiro do Art. 46 estas áreas especiais são classificadas, sendo importante destacar aqui a ZEDU - Zonas Especiais de Dinamização Urbanística, que é tratada mais especificamente no Art. 52, transcrito abaixo:

Art. 52 As ZEDU – Zonas Especiais de Dinamização Urbanística são as áreas reconhecidas como eixos de atividades múltiplas localizadas na área urbana, lindas às Vias Macro Arteriais onde se concentram atividades urbanas diversificadas e, dentro das diretrizes estabelecidas no artigo 3º desta Lei, o Município irá:

**I adotar novos parâmetros de ocupação e remembramento do solo para novos usos e equipamentos de porte e abrangência metropolitana;**

II ampliar a oferta de infraestrutura de forma compatível com o novo padrão de ocupação desejada;

III priorizar a implantação de grandes equipamentos e usos institucionais de interesse metropolitano nas áreas de saúde, defesa social, segurança, educação, serviços públicos, lazer, negócios e abastecimento;

IV apoiar e estimular a implantação de condomínios habitacionais que apresentem as seguintes características:

**a) sejam empreendimentos inovadores;**

b) disponham de estrutura própria de comércio e serviços;

c) tenham sido elaborados a partir de projetos estruturados para prevenir e ampliar a segurança da cidade;

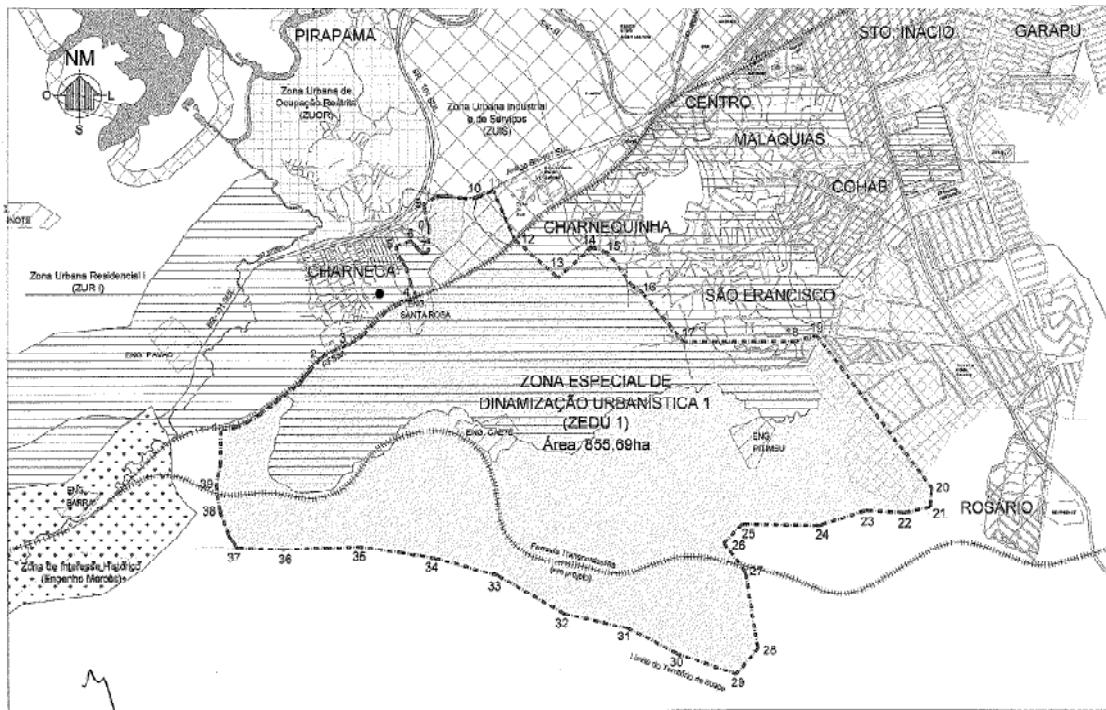
d) sejam dotados de infra-estrutura própria de forma não concorrencial com as existentes, construídas pelo Poder Público;

e) possam contribuir para o estabelecimento de uma cultura pacífica. (Grifo nosso)

Cabe observar o interesse em atrair a atenção metropolitana para as ZEDU, a partir da implantação de grandes equipamentos e usos institucionais. Merece destaque o trecho da legislação que compete à implantação de condomínios habitacionais, em especial uma das características estipuladas para as propostas apresentadas. Entre os itens listados, encontra-se a indicação de que os empreendimentos propostos devem ser inovadores, não havendo no entanto indicações claras no Plano Diretor sobre o que qualificaria um empreendimento como inovador. De fato, esta é a única menção ao termo no documento, o que dá margem para interpretações subjetivas sobre como atender a legislação neste quesito.

Em 2011 (poucos meses antes do lançamento do Convida Suape), foi criada a Zona Especial de Dinamização Urbanística 1– ZEDU 1 (Figura 32), Lei nº 2.891 que alterou a lei do Plano Diretor e redefiniu perímetros estabelecidos de algumas zonas conforme a Lei nº 2.179/ 2004 (LUOS).

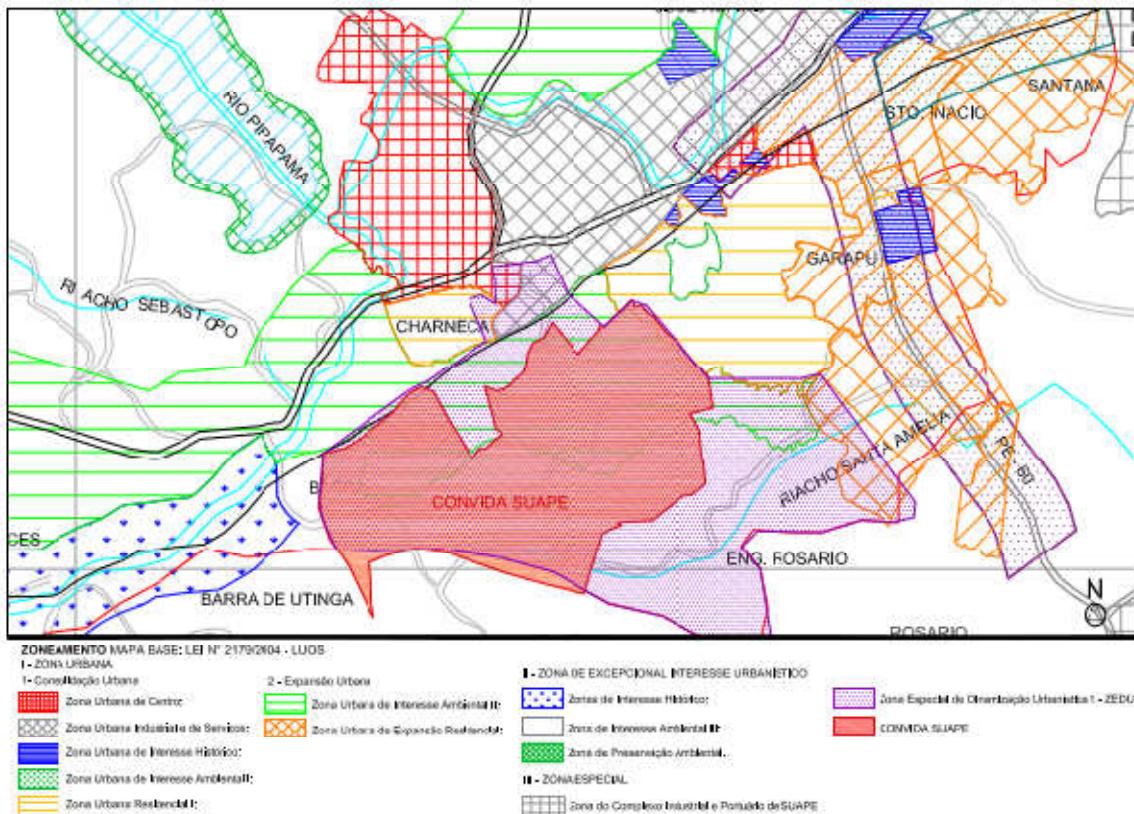
Figura 29 - Limites da ZEDU I - Anexo II da Lei nº 2.891/2011



Fonte: Lei nº 2.891/2011, Prefeitura Municipal de Cabo de Santo Agostinho.

A LUOS estabelece a regulamentação urbanística do município, tendo entre alguns de seus objetivos (Art. 4º) a qualificação do espaço urbano, condicionar a expansão urbana à oferta de infraestrutura instalada e à sua possibilidade de expansão; definição e proteção de áreas que serão objeto de tratamento especial em função das condições ambientais, do valor paisagístico, histórico e cultural e da condição socioeconômica de seus habitantes, o respeito às configurações morfológicas, tipológicas e demais características específicas das diversas localidades do município. O Art. 5º divide o território do município de Cabo de Santo Agostinho em três zonas: Zona Urbana, Zona de Excepcional Interesse Urbanístico e Zonas Especiais. Por sua vez, cada uma dessas zonas é subdividida nos artigos subsequentes, com seus respectivos parâmetros de ocupação. Todavia, o zoneamento em que se enquadria a área do Convida Suape foi alterado (Lei nº 2.891/2011), transformando em ZEDU 1 e alterando as seguintes zonas da LUOS: Zona de Consolidação Urbana residencial I, Zona de Consolidação Urbana Industrial e de Serviços, Zona de Expansão Urbana de Ocupação Restrital, Zona de Expansão Urbana de Interesse Ambiental II e Zona de Excepcional Interesse Urbanístico de Interesse Ambiental III (Figura 33). Importa registrar que o Convida Suape ocupará praticamente metade da área da ZEDU 1.

Figura 30 - Sobreposição dos Zoneamentos Municipais na área do Convida Suape (com base na Lei nº 2.179/2004 (LUOS)



Fonte: Intervenção da autora sobre mapa disponível na Lei nº 2.360/2006, Plano Diretor do Cabo de Santo Agostinho.

A criação da ZEDU 1, com a Lei nº 2.891/2011, redefiniu parâmetros e perímetros de zonas anteriormente fixados na LUOS (Lei nº 2. 179/2004), bem como definiu os parâmetros urbanísticos a serem aplicados na nova zona. No Quadro 7 é possível analisar comparativamente as mudanças significativas em alguns dos parâmetros urbanísticos estabelecidos, sendo possível inferir que com os parâmetros definidos na LUOS, a ocupação da área era bem mais restrita. Embora a Taxa de Ocupação Máxima entre as zonas antigas e a nova zona sejam semelhantes, as diferenças no gabarito máximo e número de pavimentos das edificações são consideráveis. Considerando a Zona de Expansão Urbana de Interesse Ambiental II estabelecida pela LUOS como a de maior gabarito entre as listadas, ao comparar com o gabarito da ZEDU 1, a diferença mínima é de 45,00 metros. A ZEDU 1 também possibilita a construção de 9 pavimentos a mais em comparação ao anteriormente estabelecido na LUOS. É importante notar que muitas das zonas alteradas correspondiam a áreas rurais ou de proteção ambiental, apresentando consideráveis restrições de ocupação, com taxas mínimas de solo natural que poderiam chegar a 80% da área lote, enquanto a ZEDU 1

estabelece 20%, percentual abaixo das zonas estabelecidas pela LUOS. Também é relevante notar a alteração da Zona de Excepcional Interesse Urbanístico III, tendo em vista que a determinação da LUOS de que esta zona não permitisse parcelamento urbanístico do solo (Art. 27), motivo pelo qual não apresenta parâmetros urbanísticos.

Quadro 7 - Comparativo dos parâmetros urbanísticos das zonas estabelecidas na LUOS (2004) e ZEDU 1

Legislação	Zona	Usos previstos / Características	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Gabarito Máximo (m)	Número de Pavimentos	Taxa Mínima de Solo Natural (%)	Coeficiente de Utilização Máximo ( $\mu$ )
Lei nº 2.179/2004 (LUOS)	Zona de Consolidação Urbana Residencial I	Caracterizada pela presença de morros, permite uma ocupação urbana mais densa em comparação a outras zonas	60%	8,0 m	2	30%	*
	Zona de Consolidação Urbana Industrial e de Serviços	Espaços urbanos destinados a abrigar equipamentos industriais e de serviços	50%	-		35%	*
	Zona de Expansão Urbana de Ocupação Restrita	Espaços consolidados de ocupação rarefeita, cuja expansão deve ser impedida.	40%	5,0m	1	50%	*
	Zona de Expansão Urbana de Interesse Ambiental II	Ocupação de baixa densidade construtiva, de modo a conservar suas características ambientais, sendo permitida a ocupação com granjas, chácaras e atividades de lazer.	10%	9,0 m	2	80%	*
	Zona de Excepcional Interesse Urbanístico III	Abrange áreas onde se desenvolvem atividades agropecuárias e de mineração, nas quais não será permitido parcelamento urbanístico do solo.	-	-	-	-	-
Lei nº 2.891/2011 (Cria a ZEDU 1)	Zona Especial de Dinamização Urbanística 1	Usos habitacionais, de serviços, comerciais, institucionais, de saúde, de educação, de esportes e lazer e culturais	50%	54,0 m**	13 (Térreo + 12)	20%	3,0

\* O Coeficiente de Utilização Máximo não é previsto como um parâmetro urbanístico na Lei nº 2.179/2004 (LUOS). Dos parâmetros listados na legislação, apenas o recuo não foi citado neste quadro.

\*\*Calculado pela autora a partir dos gabaritos máximos por pavimento estipulados na lei

Fonte: Elaborado pela autora com dados das leis nº 2.179/2004 e nº 2.891/2011.

Entre alguns dos objetivos descritos (Art 2º) na Lei nº 2.891/2011, estão o de “responder à demanda por terras urbanizadas aptas a abrigar adequadamente o contingente

populacional projetado para o município, tendo em vista o poder de atração do Complexo Industrial e Portuário de Suape e as transformações do perfil socioeconômico da população local”, e a de favorecer a promoção do pleno potencial urbanístico e ambiental da área, respeitando o preceito de desenvolvimento sustentável do município. No artigo seguinte são apresentadas as diretrizes específicas, onde mais uma vez ocorrem alusões ao desenvolvimento sustentável, sendo interessante notar que este tema é recorrente em todo o texto da Lei:

Art. 3º - São diretrizes específicas da presente Lei:

- I instalação de padrões urbanísticos e construtivos diferenciados compatíveis com o desenvolvimento sustentável do território municipal;
- II a integração física e funcional da referida Zona Especial de Dinamização Urbanística 1 – ZEDU 1 ao espaço urbano municipal;
- III o fomento a uma dinâmica urbana que gere benefícios para os ocupantes e usuários da Zona Especial de Dinamização Urbanística 1 – ZEDU 1, das áreas em seu entorno imediato e do território municipal.

No Art. 7º fica estabelecido que a ZEDU 1 pode ser subdividida em setores, para elaboração e implantação de parcelamento do solo urbano e de plano urbanístico específico. São citadas diversas instâncias de aprovação: municipal, metropolitana, exigindo-se também o cumprimento de normas e legislações estabelecidas pela instância federal. Vale salientar o § 3º do Art. 7º em que o plano urbanístico deve definir o modelo de implantação dos empreendimentos – Loteamento ou Condomínio horizontal.

Importa ressaltar que no Art. 9º estipula-se a reserva de local específico para implantação de habitação de interesse social, cujo público alvo tem renda familiar média mensal de 0 (zero) a 3 (três) salários mínimos, correspondendo a 5% (cinco por cento) do total das unidades habitacionais previstas para zona. Ou seja, este item tem relação proporcional direta no número de unidades habitacionais propostas para projetos na área:

E ainda tem um outro diferencial dessa zona, **exige que o empreendedor deixe um percentual de terra ou das unidade habitacionais desenvolvidas para um público de extrato social mais pobre, mais carente, que é para áreas urbanas de interesse social. E você vê que isso é uma coisa inovadora**, porque nem Recife que tem uma experiência com ZEIS por mais de 16 anos, possui nas suas leis específicas.[...] **E se ele quiser parcelar mais vai ter um rebatimento direto na quantidade de habitação de interesse social. [...] Isso é uma relação direta para o empreendedor que é extremamente inovadora.** Foi difícil de aprovar na Câmara, mas foi aprovado. A gente conscientizou os vereadores da importância desse instrumento.<sup>61</sup> (Grifo nosso)

---

<sup>61</sup> Entrevistado Executivo 01, entrevista realizada em 17/04/15.

Contudo, embora o texto da lei cite expressamente que o cálculo considera o total das unidades habitacionais, há referências da disponibilização de habitação de interesse social também é considerada em termos de área, conforme trecho destacado acima. Esta mesma lógica também aparece em certificado de anuênciia prévia emitido pela Agência Condepe/Fidem para o empreendimento, no documento fala-se em 5% da área total das unidades habitacionais. Tal interpretação representa uma diferença importante no cálculo de unidades destinadas para habitação de interesse social.

Conforme dados do PLHIS, o município do Cabo de Santo Agostinho estimou um déficit habitacional básico de 7,5 mil moradias para 2010<sup>62</sup>. A partir de dados divulgados sobre o Convida Suape, é possível simular dois cenários para as habitações de interesse social, conforme ilustrado no Quadro 8.

Quadro 8 - Estimativa de unidades de habitação de interesse social no Convida Suape.

Cenário 01 Considerando texto do Art. 9º da Lei nº 2.891/2011		Cenário 02 Considerando texto da anuênciia prévia Agência Condepe/Fidem	
Número total de unidades habitacionais:	25.000 unidades	Área total destinada para fins residenciais:	2,1 milhões m <sup>2</sup>
Número de unidades habitacionais (5% do total)	1.250 unidades	Área total destinada para habitação de interesse social (5% da área habitacional total)	105.000 m <sup>2</sup>
Área total das unidades habitacionais (considerando o referencial do Programa Minha Casa Minha Vida, que estabelece área útil mínima de 36 m <sup>2</sup> )	45.000 m <sup>2</sup>	Número de unidades habitacionais (considerando o referencial do Programa Minha Casa Minha Vida, que estabelece área útil mínima de 36 m <sup>2</sup> )	2.916 unidades

Fonte: Elaborado pela autora.

A inserção desta exigência na lei da ZEDU 1 traz uma contribuição importante na redução do déficit habitacional do município, todavia, no caso do Convida Suape, as unidades habitacionais previstas no empreendimento estão localizadas na Fase 4 do projeto, (ver adiante as perspectivas de implantação do projeto).

<sup>62</sup> Este resultado decorre da consideração de que todas as famílias conviventes se constituem déficit habitacional; outra alternativa apresentada indica um déficit habitacional básico de 5,9 mil moradias; neste cenário levou-se em consideração a adoção de uma redução de 30% das famílias conviventes no cálculo do déficit habitacional, conforme opção de organismos oficiais que também adotaram a mesma metodologia. Para mais detalhes ver o relatório do PLHIS (2012).

Sobre a criação da ZEDU 1, o fato é colocado por alguns entrevistados<sup>63</sup> como uma iniciativa do Poder público Municipal. O relato a seguir esclarece o contexto em que a lei foi concebida:

[...] o poder executivo observou a demanda crescente de diversos empreendimentos imobiliários e a necessidade de unidades habitacionais de vários estratos sociais, de vários níveis de renda. E a gente não tinha oferta imobiliária no município para atender a demanda do Complexo de Suape. O que é que foi feito: se criou uma zona de expansão urbana do centro da cidade, da sede municipal. Essa zona de expansão urbana foi definida pelo Plano Diretor como uma zona especial, por que o Plano Diretor permite que a qualquer momento, dependendo da dinâmica sócio-territorial poderia ser criada zonas especiais. Já existia uma zona de dinamização urbanística e a gente utilizou a mesma tipologia dessa zona porque se aplicava para uma Zona de Dinamização Urbanística 1, que seria a nossa segunda zona. Essa zona pegou da PE-60 um semicírculo até a BR-101, contornando o centro antigo da cidade e criou essa zona de expansão potencial. **Com essa lei os empreendedores tiveram instrumental jurídico que desse um norte mais atualizado de parâmetros e taxas urbanísticas para viabilizar potenciais empreendimentos. Aí o Convida foi só um dos empreendimentos a se implantar nessa zona, mas que tem outros.**<sup>64</sup> (Grifo nosso)

O texto do projeto de lei foi preparado pelo Executivo e encaminhado ao Legislativo. Conforme relatos, na época que este projeto de lei tramitava na Câmara Municipal havia um alinhamento político entre o Executivo e a maioria na Casa, dessa forma não houve nenhuma resistência significativa, sendo a lei aprovada.

Apesar de um dos entrevistados negar que houve influência de agentes privados na concepção da lei da ZEDU 1, entrevistados de diversos grupos confirmaram que houve um diálogo entre o Poder Público municipal e agentes do mercado em relação aos parâmetros e limites da nova zona criada<sup>65</sup>.

O Plano Diretor (Lei nº2.360/2006) prevê em sua ementa o ano de 2015 como período para sua revisão. Quanto à LUOS (Lei nº 2.179/2004), em vigência no período de elaboração do plano, deveria ser revisada e adequada às diretrizes do Plano Diretor no período máximo de 12 meses após promulgação da lei, incorporando suas diretrizes (Art. 41). Entretanto, tal revisão ainda não ocorreu, encontra-se em fase de discussões e análise. Uma proposta de alteração foi encaminhada à Câmara Municipal do Cabo de Santo Agostinho, porém o processo encontra-se parado, sendo relatado em algumas entrevistas que há um impasse

<sup>63</sup> Entrevista com Executivo 01, realizada em 17/04/15; entrevista com Legislativo 01, realizada em 06/05/15; entrevista Legislativo 02, realizada em 12/05/15.

<sup>64</sup> Trecho de entrevista realizada com Executivo 01, realizada em 17/04/15.

<sup>65</sup> Entrevista com Mercado 01, realizada em 05/05/15; entrevista com Executivo 02, realizada em 23/05/15; entrevista com Legislativo 01, realizada em 06/05/15; entrevista Legislativo 02, realizada em 12/05/15.

político entre o Poder Legislativo e o Executivo. Os agentes políticos entrevistados apontam como um dos motivos do impasse questões de ordem político-partidárias: após um desentendimento entre o ex-prefeito do município e o atual gestor, que é seu sucessor político, os parlamentares alinhados com o antigo gestor não estão dando prosseguimento ao processo de aprovação da LUOS<sup>66</sup>. Esta situação dá margem a situações de exceção na política urbanística do município. Atualmente os parâmetros da LUOS permitem um gabarito de poucos pavimentos, porém tendo em vista a demanda por maior ocupação do território, foi relatado que no caso de alguns empreendimentos com mais pavimentos, são criados decretos pelo Executivo municipal, sem tramitação no Legislativo. Uma das propostas da revisão da LUOS é o aumento no gabarito das edificações de algumas áreas, sendo um fato que chamou a atenção um dos agentes políticos entrevistados referir-se ao projeto como “lei da verticalização”, com gabaritos propostos de até 12 pavimentos<sup>67</sup>. O entrevistado justifica a verticalização como algo positivo para o município, e considera que “Você vê Vitória de Santo Antão, Caruaru, cidades mais afastadas da região e já tem esses projetos de prédios de mais de 10 andares, e o Cabo estava atrás”<sup>68</sup>. Ao tratar sobre esta temática Leal (2011b) afirma que, no caso da RMR, a

[...]tendência à verticalização foi acompanhada nas últimas décadas por apelos a valores simbólicos nos quais, as grandes empresas imobiliárias, associaram uma forte campanha de *marketing* à representação de que os prédios altos poderiam ter para melhoria da qualidade de vida e para cultura da cidade. (LEAL, 2011b, p. 4)

No Relatório Preliminar de Propostas para Revisão das Leis de Parcelamento e de Uso e Ocupação do Solo do Município de Cabo de Santo Agostinho – elaborado em 2014 – a ZEDU 1 (definida no Plano Diretor vigente) é tratada como uma Zona Especial (ZEP), já instituída por legislação específica, com regulamentação própria sobre o uso e ocupação do solo. Portanto, a princípio, a nova LUOS não trará alterações de parâmetros urbanísticos para o Convida Suape.

#### **4.1.1 O Cabo de Santo Agostinho como cenário ideal para implantação do Convida Suape**

A escolha do local para implantação do Convida Suape recai sob as justificativas de que se trata de uma área onde há uma grande demanda por habitação e comércio em função

---

<sup>66</sup> Entrevista com Legislativo 01, realizada em 06/05/15; entrevista com Mercado 02, realizada em 13/05/15.

<sup>67</sup> Entrevista com Legislativo 01, realizada em 06/05/15.

<sup>68</sup> Idem nota anterior.

das atividades econômicas relacionadas ao CIPS. Sobre o Cabo de Santo Agostinho, um dos entrevistados afirma:

Pólo de desenvolvimento econômico, de crescimento, crescimento do número de empregos e o fato de que naquela região você não encontra acesso a serviços de boa qualidade, comércio de boa qualidade. O pessoal tem que se deslocar pra Recife, pra fazer muita coisa. [...] Então é um lugar que precisa de tudo. E que tem uma demanda crescente de habitação. Por isso foi optado. Se for para escolher um lugar em Pernambuco, esse é o melhor lugar. (Mercado 01)<sup>69</sup>

O aspecto da mobilidade também surge como outra justificativa, tendo em vista os longos períodos de deslocamento dos trabalhadores entre suas residências e o local de trabalho. Notícias publicadas sobre o tema são recorrentes.

Andrade et. al. (2015), ao analisar os movimentos pendulares na RMR comparando os tempos de deslocamento médios em 2010 (Censo 2010) e 1997 (Plano Diretor de Transportes), afirmam que houve um aumento no tempo de viagem entre casa-trabalho no período analisado em praticamente toda a RMR, excetuando-se Araçoiaba (ao norte da RMR). Os autores apontam que tal mudança decorre de dois fatores simultâneos:

i) aumento das taxas de motorização da população, que provocou a elevação dos níveis de congestionamentos nos principais corredores, com perda sensível na qualidade da mobilidade no transporte público; e ii) aumento nas distâncias médias de viagem pelo crescimento acelerado do emprego no sentido da zona sul da RMR (Ipojuca e Cabo de Santo Agostinho principalmente). (ANDRADE et. al., 2015, p.406)

Outros dados apresentados corroboram esta dinâmica em direção ao sul da RMR. Apesar da liderança de atratividade das viagens casa-trabalho permanecer com o Recife (46,6% em 2010), este perdeu valor relativo (61% em 1997). Considerando o mesmo período, Jaboatão cresceu de 10,3% para 20,6%, e “os municípios do Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca atraem 27,3% dos viagens ao trabalho, contra 11,6% dos municípios de Abreu e Lima, Paulista, Igarassu, Itapissuma e Itamaracá, situados na zona norte da RMR.” (op. cit., p. 404). Este fato decorre, segundo os autores, do dinamismo econômico ao sul da RMR, todavia, a expectativa é de que haja uma diminuição nesta direção, e um aumento em direção ao norte da RMR, tendo em vista a chegada de obras como a fábrica da Fiat/JEEP, o polo farmacoquímico, e a Companhia Brasileira de Vidros Planos (CBVP), por exemplo.

---

<sup>69</sup> Entrevista concedida em 05/05/15.

Tendo isto em vista, é possível imaginar que a justificativa da mobilidade apresentada para o Convida Suape, seja aplicada com a mesma lógica pelos promotores imobiliários, em relação aos “*bairros e cidades planejadas*” propostos ao norte da RMR. É interessante destacar outros atributos do local que foram citados em tom justificativo: “Bonito, bem localizado, tem lago, montes, um lugar lindo!”<sup>70</sup>.

#### 4.2 Aspectos Urbanísticos e Arquitetônicos do Convida Suape

Conforme já mencionado, o Convida Suape é uma iniciativa do Grupo Moura Dubeux e Cone S.A.<sup>71</sup>, e se propõe a ser maior cidade planejada feita por um grupo de iniciativa privada no Brasil. O *masterplan* foi concebido pela Broadway Malyan, empresa de arquitetura e urbanismo britânica com unidade em São Paulo. Localizado a 13 km do CIPS, o projeto (Figura 34) pretende oferecer moradia aos trabalhadores dessa cadeia produtiva, evitando longos deslocamentos de casa ao trabalho, o que proporcionaria maior qualidade de vida. A proposta do Convida Suape é evitar grandes deslocamentos não só para o trabalho, mas em relação a todos os serviços cotidianos. Dessa forma, além de uma opção de habitação, o complexo multiuso também pretende oferecer equipamentos de lazer, infraestrutura, comércio, escolas, médicos e serviços, integrados em um sistema de parques, e uma rede de mobilidade multimodal.

Figura 31 - Maquete Eletrônica Complexo Multiuso Convida Suape



Fonte: <<http://www.archdaily.com.br/br/01-52296/plano-diretor-de-convida-suape-de-broadway-malyan-em-pernambuco>>

<sup>70</sup> Entrevista com Mercado 01, realizada em 05/05/15.

<sup>71</sup> A estrutura e relação entre as empresas será tratada no Capítulo 4 desta dissertação.

No território municipal, o Convida Suape limita-se ao norte com Charneca, comunidade de baixa renda situada em área de morro e com infraestrutura precária; a sul, limita-se com o território de Suape; e a leste confronta com outras áreas rurais antropizadas, que também vem sendo ocupadas por grandes projetos imobiliários. A área em que o projeto será implantado era propriedade de engenhos, já tendo sido adquirida com a pretensão de executar um projeto residencial, tendo em vista os atributos ambientais da localidade (Figura 35). Todavia, no momento da aquisição da área, o produto imobiliário imaginado ainda não era o formato adotado no Convida Suape.

Figura 32 - Vista geral do terreno do Convida Suape.



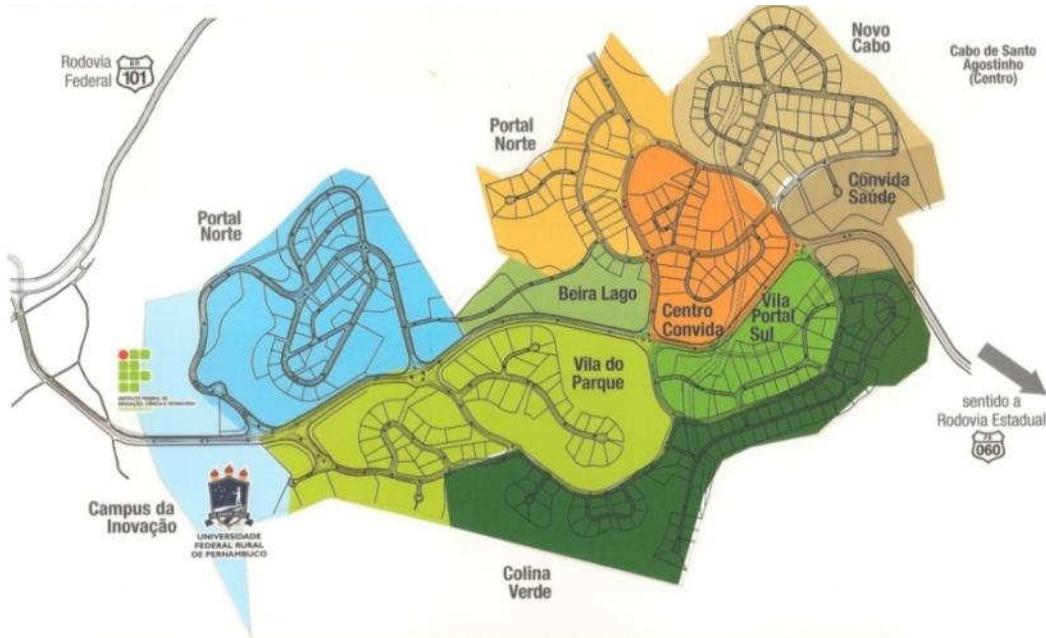
Fonte: Folder de divulgação do projeto Convida Suape.

O complexo está estruturado em 10 bairros (Figura 36). Apesar da diversidade de usos em todo o complexo, cada bairro conta com características próprias em relação à suas tipologias, usos e determinados equipamentos (Quadro 9). Ao norte do empreendimento, o bairro Novo Cabo, abrigará os 5% das residências de Interesse Social exigidas por lei. Seu posicionamento, próximo a Charneca, é apontado pelos empreendedores<sup>72</sup> como uma forma de transição entre o tecido urbano do Cabo e o Convida. A oeste, estará o Campus da Inovação e o Portal Oeste; ao centro e na porção sul do empreendimento, nas áreas mais privilegiadas foram locados bairros como o Vila do Parque, com residências de alto padrão.

---

<sup>72</sup> Entrevista com Mercado 02, realizada em 13/05/2015.

Figura 33 - Bairros do Convida Suape.



Fonte: Folder de divulgação do projeto Convida Suape.

Quadro 9 - Principais usos e equipamentos por bairros - Convida Suape.

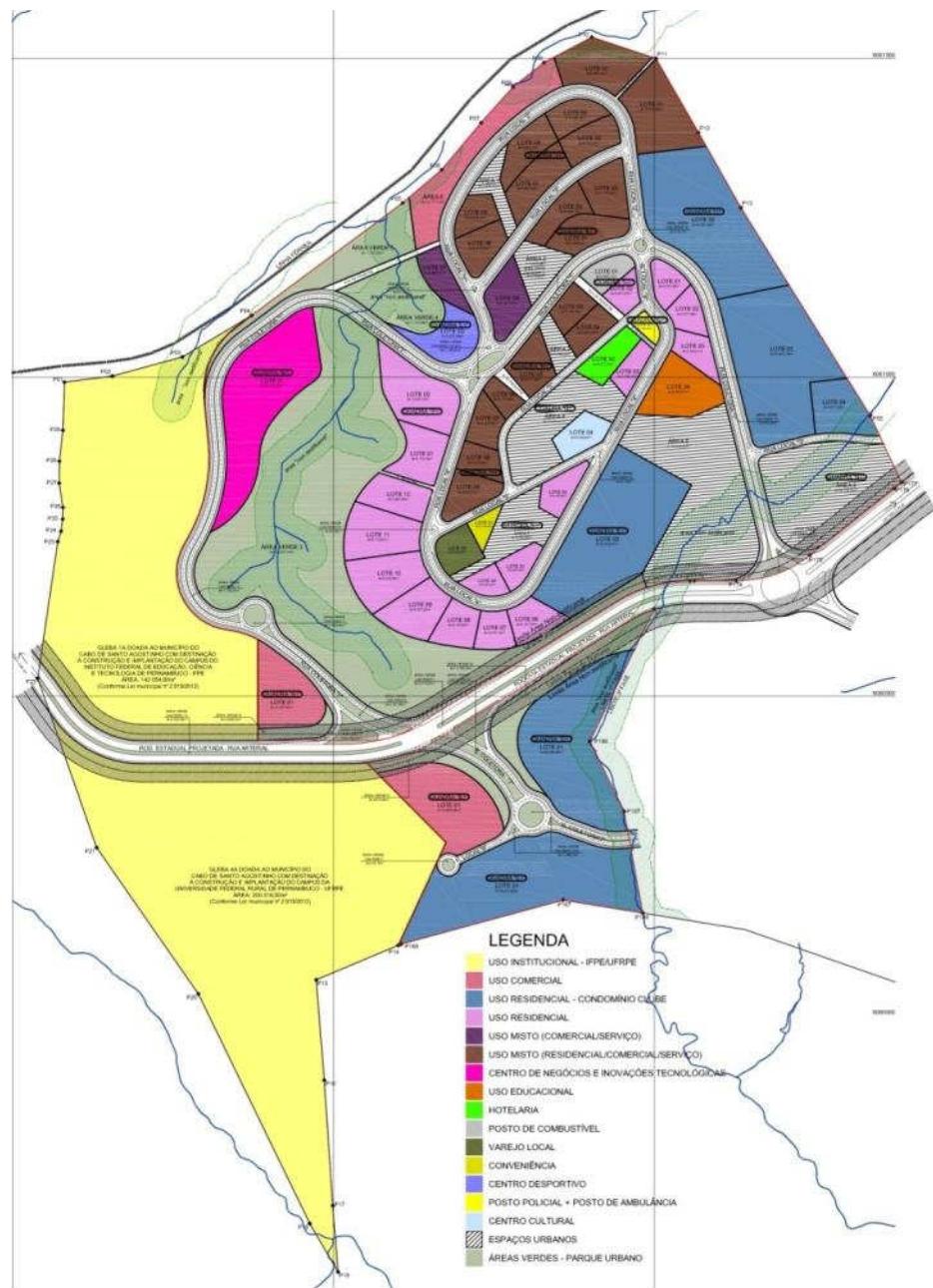
BAIRRO	PRINCIPAIS USOS/ EQUIPAMENTOS
Portal Oeste	Comércio/Serviço/Estações de transportes públicos
Campus da Inovação	Universidade e Instituto Técnico de Ensino
Vila do Parque	Habitações de alto padrão
Beira Lago	Hotelaria
Portal Norte	Empresarial
Centro Convida	Comércio/Serviços/Edifícios Públicos
Novo Cabo	Habitações de custo acessível
Convida Saúde	Hospital, consultórios
Vila Portal Sul	Comércio/Serviços
Colina Verde	Habitação de padrão médio

Fonte: Elaborado pela autora.

Em relação ao zoneamento do projeto, a lei da ZEDU 1 prevê que a zona deve contemplar usos habitacionais e comerciais, todavia, não há controle da PMCSA sobre o zoneamento interno do Convida. Os responsáveis pelo projeto propuseram um zoneamento próprio, de acordo com as diretrizes do projeto, eles reiteram a importância de se conservar este zoneamento para assegurar suas características (Figura 37). Para tanto, está em estudo a criação de um regulamento interno, que estabeleça as diretrizes de ocupação a serem cumpridas. No que diz respeito às fases de implantação, apesar de ser um complexo único, o projeto será lançado em 4 fases, com uma previsão de implantação ao longo de 20 anos. Em

entrevista realizada com representante da Convida Cidades Planejadas<sup>73</sup>, foi informado que apesar do programa ter sido planejado por meio de estudos de mercado, não está garantida a construção idêntica ao projetado.

Figura 34 - Zoneamento proposto para a fase 1 do Convida Suape



Fonte: Material disponibilizado pela PMCSA.

<sup>73</sup> Entrevista com Mercado 01, realizada em 05/05/15. A Convida Cidades Planejadas, pertencente ao grupo Moura Dubeux, foi criada para tratar especificamente do projeto Convida Suape, aspecto que será abordado mais adiante.

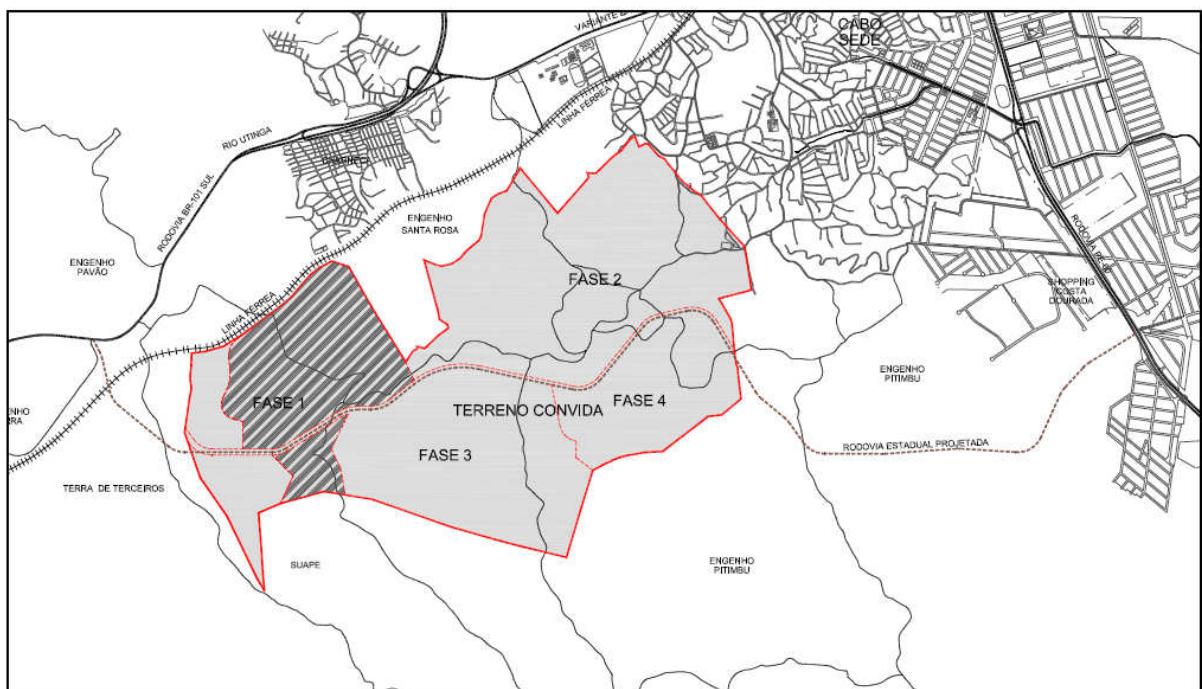
O processo de aprovação na PMCSA, após apresentação do parcelamento geral da gleba, também vem sendo conduzido de acordo com as etapas previstas. Conforme Memorial Descritivo do Convida (Loteamento 1<sup>a</sup> fase), o projeto está dividido em quatro fases (Figura 38), sendo que o processo referente à 1<sup>a</sup> etapa ingressou na prefeitura em junho de 2013, e foi encaminhado à Superintendência de Controle Urbano (SC.URB). Posteriormente, a partir de iniciativa dos empreendedores, a 1<sup>a</sup> etapa foi redividida, permanecendo a estrutura geral de etapas do projeto (Loteamento Convida 1, Loteamento Convida 2, Loteamento Convida 3, Loteamento Convida 4). Os processos referentes ao Loteamento Convida 1 – Fases 1.1 e 1.2 ingressaram na prefeitura em setembro de 2014, correspondendo às seguintes glebas:

Quadro 10 - Glebas constituintes do Loteamento Convida 1

Gleba 2A-1 (Fase 1.1.) Confrontantes: Norte: Confronta com a linha férrea. Sul: Confronta com a Gleba 3A-1 desmembrada da Gleba 3A e com a Gleba 7A desmembrada do Eng. Santa Amélia. Leste: Confronta com terras do Engenho Sant'Ana. Oeste: Confronta com a Gleba 1 <sup>a</sup> desmembrada do Engenho São Francisco.	Gleba 5A-1 (Fase 1.2) Confrontantes: Norte: Confronta com a gleba 3A-1 desmembrada da gleba 3A e com a gleba 7A desmembrada do Engenho Santa Amélia. Sul: Confronta com os riachos Cachoeiro Novais e Marceneiro. Leste: Confronta com a gleba 9A desmembrada do Engenho Santa Amélia. Sudoeste: Confronta com a gleba 4A desmembrada do Engenho São Francisco.
---	--

Fonte: Elaborado pela autora a partir de material disponibilizado pela PMCSA.

Figura 35- Fases de implantação do Convida Suape, com destaque para fase 1



Fonte: Intervenção da autora sobre material disponibilizado pela PMCSA.

Ao questionar sobre a lógica de provação das etapas do projeto, um dos entrevistados<sup>74</sup> afirmou que a delimitação das áreas de cada fase guarda relação com as matrículas dos terrenos adquiridos. Tendo em vista esta regularização da propriedade das glebas no cartório, optou-se por utilizar o mesmo referencial para as etapas de aprovação na PMCSA. Sobre o início das obras, em entrevista realizada com representante da Convida Cidades Planejadas<sup>75</sup>, foi informado que a partir do segundo semestre de 2015, por volta do mês de setembro, o ritmo de obras será intensificado, pretendendo-se lançar o loteamento da fase 1. Até o momento foi realizada a terraplanagem das áreas destinadas ao Instituto Federal de Ciência e Tecnologia de Pernambuco (IFPE) e Universidade Federal Rural de Pernambuco (UFRPE), obras apontadas pelos entrevistados como âncoras importantes do projeto Convida Suape.

Durante o período de coleta de dados para esta dissertação constatou-se que o projeto Convida Suape passa por uma reestruturação do desenho urbano proposto. De acordo com um dos entrevistados<sup>76</sup>, esta reestruturação foi motivada a partir da compatibilização da proposta urbanística com os custos para sua execução, na qual se verificou que os custos estimados para terraplanagem para a fase 1 excediam consideravelmente os custos previstos para a execução deste serviço em todo o empreendimento. Ao compatibilizar então o projeto com a topografia existente, foi percebida a incompatibilidade do desenho atual com o relevo.

Segundo o entrevistado “Mercado 02”, os estudos de redesenho do projeto ainda estão em fase preliminar e procuram tirar partido da topografia do terreno, embora tenha sido relatado que nas etapas de prospecção de clientes, foi percebida uma resistência muito grande do mercado local à construção em terrenos com declividade, tendo preferência do mercado por construir em áreas planas. Todavia, ainda que o desenho urbano do projeto esteja em reestudo, algumas definições já existentes devem ser mantidas no novo estudo a exemplo do traçado da PE033.

Anunciado como uma “cidade planejada”, o Convida Suape é apresentado em uma das peças de *marketing* da empresa como “um novo modelo urbanístico para Pernambuco”<sup>77</sup>. O terreno do projeto está localizado entre as rodovias BR-101 (Sul) e a PE-60. No entanto, também foram pensados projetos institucionais e de mobilidade que dessem suporte ao

---

<sup>74</sup> Entrevista com Mercado 02, realizada em 13/05/15.

<sup>75</sup> Entrevista com Mercado 01, realizada em 05/05/15.

<sup>76</sup> Entrevista com Mercado 02, realizada em 13/05/15.

<sup>77</sup> Folder de divulgação intitulado Convida Cidades Planejadas.

projeto ou que o viabilizassem. Os projetos de mobilidade foram propostos de modo a integrar-se com a rede existente e adotar vários tipos de modais, prevendo vias para ciclistas e pedestres, interligadas a sistemas de transporte público, com ônibus e veículo leve sobre trilhos (VLT). O Quadro 11 a seguir, sintetiza os principais empreendimentos propostos que estão relacionados com o Convida Suape.

Quadro 11 - Empreendimentos relacionados ao Convida Suape

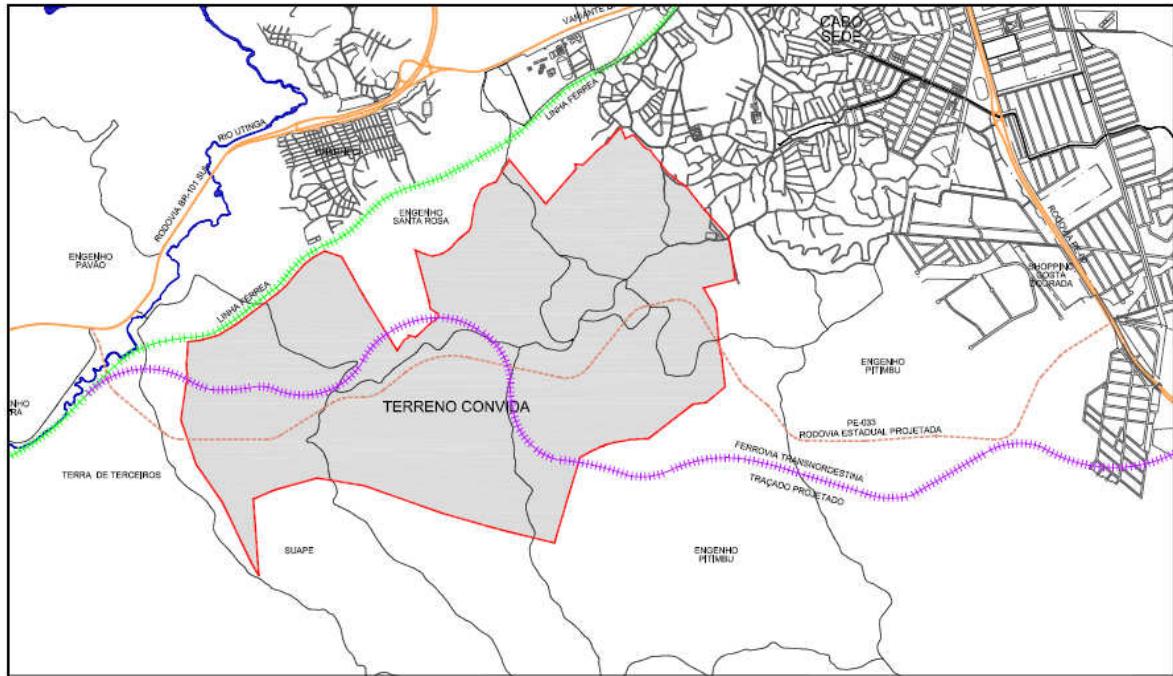
EMPREENDIMENTO	CATEGORIA	RESPONSÁVEL	ESTÁGIO	RELAÇÃO COM CONVIDA SUAPE
Rodovia PE033	Mobilidade	Governo Estadual (DER/PE)	RIMA da rodovia apresentado em 2014. Estimativa de início das obras em 2015.	Projeto da rodovia desenvolvido pela empresa Convida Suape Ltda.
Ferrovia Transnordestina	Mobilidade	Governo Federal (Transnordestina Logística S.A. - TLSA)	--	Projeto de redesenho para desviar parte do percurso dos trilhos da área do Convida Suape realizado pela empresa.
VLT	Mobilidade	--	Intervenção proposta, não foram localizados projetos já elaborados.	Proposta de ampliação do percurso do VLT da estação Cabo, no centro da cidade, até o Convida Suape.
IFPE	Institucional	Governo Federal	Obra licitada. Projeto em aprovado na PMCSA. Terraplanagem do terreno concluída.	Doação da gleba ao município do Cabo de Santo Agostinho como contrapartida, que por sua vez a repassou para a instituição. Projeto do <i>campus</i> doado pelo Convida Suape.
UFRPE	Institucional	Governo Federal	Obra em licitação. Projeto em processo de aprovação na PMCSA. Terraplanagem do terreno concluída.	Doação da gleba ao município do Cabo de Santo Agostinho como contrapartida, que por sua vez a repassou para a instituição. Projeto do <i>campus</i> doado pelo Convida Suape.

Fonte: Elaborado pela autora.

O projeto da rodovia estadual PE-033 está sendo desenvolvido pela empresa Convida Suape Ltda.<sup>78</sup>, e será executado pelo Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de Pernambuco-DER/PE. Com pouco mais de 8 km de extensão, a via pretende interligar a BR-101 (uma rodovia federal) à PE-060 (rodovia estadual), sendo uma continuação do traçado da PE-028 (Figura 39).

<sup>78</sup> A relação desta empresa com o projeto será abordada no Capítulo 04.

Figura 36 - Traçado proposto PE033 e antigo traçado da ferrovia Transnordestina



Fonte: Intervenção da autora sobre material disponibilizado pela PMCSA.

O EIA-RIMA da PE-033 (PIRES, ADVOGADOS E CONSULTORES, 2014) relata que foram analisadas três alternativas de traçado para a via, das quais a opção escolhida representava a melhor alternativa locacional, possuindo condições de integração com a PE-028. Os impactos da rodovia foram discutidos em audiência pública, realizada em 2014<sup>79</sup>. Além de indicação da via como uma alternativa para o fluxo rodoviário com destino ao CIPS e ao litoral sul do estado prevê-se o crescimento da região com a implantação da UFRPE e IFPE. Para este traçado, o EIA-RIMA estima um orçamento de R\$ 30.978.240,04, a ser arcado pelo poder público. No entanto, cabe aqui a ressalva de que a via representa o principal eixo viário estruturador do projeto Convida Suape.

Outro projeto que tem impactos no projeto do Convida Suape é a Ferrovia Transnordestina, cujo traçado previsto passava dentro da área, conforme indicado na Figura 37, sendo apresentado um novo traçado desviando da área do empreendimento. Note-se que o

<sup>79</sup> A audiência é relatada em nota do Diário de Pernambuco. Disponível em: <[http://www.diariodepernambuco.com.br/app/noticia/vida-urbana/2014/09/10/interna\\_vidaurbana,528505/audiencia-publica-discute-impacto-ambiental-da-pe-033-no-cabo.shtml](http://www.diariodepernambuco.com.br/app/noticia/vida-urbana/2014/09/10/interna_vidaurbana,528505/audiencia-publica-discute-impacto-ambiental-da-pe-033-no-cabo.shtml)>. O tema também foi destacado no portal da PMCSA, onde pode ser acessado o EIA-RIMA da obra. Disponível em: <<http://www.cabo.pe.gov.br/index.php/relatorio-do-impacto-ambiental-da-pe-033-e-discutido-no-cabo/>>.

traçado da ferrovia que consta na figura corresponde ao antigo percurso previsto, em nenhum dos materiais gráficos consultados na PMCSA constava o percurso atual da ferrovia.

Esta proposta de alteração do traçado, anunciada em 2013, resultou de um estudo realizado pela própria empresa responsável pelo Convida Suape e apresentada à Transnordestina. Em entrevista concedida na época, o diretor de desenvolvimento do Convida Suape, Armênio Ferreira defendia a proposta apresentada:

A alteração é viável por ainda não haver obras no local. Deixaremos de ter quase sete quilômetros para ganhar 600 metros em áreas urbanas. O projeto novo foge de áreas de produção, de zonas de granjas, do Convida Suape, e fica nas proximidades de áreas do complexo, inclusive sem indústrias. (NOVA rota para ferrovia, 2013)

Segundo um dos entrevistados<sup>80</sup>, apesar de beneficiar o Convida Suape, o novo traçado também traria benefícios para outras propriedades e para a Transnordestina, tendo em vista que o relevo da nova localização proposta favoreceria o deslocamento dos trens, gerando uma economia energética. Todavia o entrevistado admitiu que este estudo representou um alto custo para o empreendimento.

Integrando a rede de mobilidade multimodal do Convida Suape, uma proposta dos empreendedores corresponde à implantação de veículo leve sobre trilhos (VLT). Atualmente, o VLT que atende ao Cabo de Santo Agostinho circula entre a estação Cabo, no centro da cidade, e a estação Cajueiro Seco, em Jaboatão dos Guararapes. Neste percurso atende estações em Pontezinha e Ponte dos Carvalhos (Cabo de Santo Agostinho) e Ângelo de Souza (Jaboatão dos Guararapes).

A proposta dos empreendedores consiste na requalificação dos trilhos já existentes na área, prolongando o VLT até o Convida Suape, com a implantação de duas estações nas entradas Norte e Oeste do empreendimento. Ainda não existem projetos concretos nesse sentido, mas esta proposta representa uma conexão estratégica no transporte público para o empreendimento, dado que a ampliação do VLT até o Convida Suape possibilitaria o alcance a todo o território metropolitano. Isto seria possível tendo em vista que esta proposta garantiria uma ligação com o ramal sul do metrô da RMR, a partir da estação Cajueiro Seco (Figura 40). Partindo por trilhos desta estação é possível conectar-se com os bairros de Prazeres (Jaboatão dos Guararapes), Imbiribeira, Afogados e Boa Viagem (Recife), e seguir

---

<sup>80</sup> Entrevista com Mercado 01, realizada em 05/05/15.

até as estações de Joana Bezerra e Central (no Recife), nas quais se pode acessar o ramal centro do metrô. Além disso, a estação Cajueiro Seco interliga-se à estação Curado por VLT. A estação Cajueiro Seco conta com um terminal integrado, sendo possível acessar a rede SEI (Sistema Estrutural Integrado) de transporte público por ônibus.

Figura 37 - Malha Viária do Sistema de Trens Urbanos do Recife



Fonte: CBTU Recife. Disponível em:  
<http://www.cbtu.gov.br/index.php/pt/sistemas-cbtu/recife>.

No que diz respeito aos equipamentos institucionais, na implantação proposta do Convida Suape, com início previsto na fase 1, estaria dentro desta o bairro denominado Campus da Inovação (Figura 41), localizado na porção mais oeste do parcelamento geral. Com acesso a partir da BR 101, este bairro corresponde às glebas destinadas aos dois equipamentos educacionais que estão sendo apontados como âncoras do projeto: as unidades do IFPE e UFRPE no Cabo de Santo Agostinho.

Figura 38-Bairros a serem implantados na Fase 1  
Convida Suape



Fonte: Intervenção da autora sobre folder do projeto Convida Suape.

Com 32,7 ha, a previsão é que o IFPE e UFRPE atendam 18.000 estudantes – sendo 1.200 para cursos técnicos de ensino médio voltado para as demandas do Complexo de Suape. Anunciada pelo Governo Federal desde 2011, a UFRPE recebeu a doação de terreno no complexo, assim como o IFPE. A doação ocorreu como uma contrapartida dos empreendedores para áreas públicas dentro do projeto, prevista no Art. 8º da Lei da ZEDU 1, no qual estipula-se que as áreas doadas para implantação de equipamentos públicos serão computadas em um percentual de 35% (trinta e cinco por cento) destinados ao uso público, levando em consideração os termos da Lei Federal nº 6.766/1979, que rege o parcelamento do solo para fins urbanos e estipula entre os requisitos mínimos que as áreas destinadas a sistemas de circulação, equipamentos urbano e comunitário, e espaços livres de uso público deverão ser proporcionais à densidade da ocupação prevista pelo Plano Diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem (Art. 4º). As áreas doadas à PMCSA, por sua vez, foram repassadas às instituições de ensino<sup>81</sup>.

---

<sup>81</sup> Informações disponíveis em portais de notícias <<http://ne10.uol.com.br/canal/educacao/noticia/2012/11/20/prefeitura-oficializa-doacao-de-terreno-para-novo-campus-da-ufrpe-381918.php>> e no portal da Prefeitura do Cabo de Santo Agostinho <<http://www.cabo.pe.gov.br/index.php/?p=10132/>>.

Implantada no segundo semestre de 2014, a Unidade Acadêmica do Cabo de Santo Agostinho (UACSA) da UFRPE conta com cinco cursos de Engenharia (Civil, Elétrica, Eletrônica, Mecânica e de Materiais), visando dar suporte à demanda das áreas em expansão industrial de Pernambuco<sup>82</sup>. Contudo o campus já havia sido anunciado pela presidenta Dilma Rousseff em 2011, aguardando à época a doação de terreno. As atividades da instituição no município estão ocorrendo provisoriamente em um edifício na entrada do Condomínio Logístico Cone Suape Multimodal, às margens da BR 101, espaço cedido pela empresa executora do Convida Suape<sup>83</sup>.

Já o Campus do IFPE iniciou suas atividades no Cabo de Santo Agostinho em 2013, como parte da terceira fase de expansão da Rede Federal de Educação Profissional e Tecnológica, instituída pela Lei Federal nº 11.195/2005<sup>84</sup>. Assim como a UFRPE, o Campus Cabo do IFPE também funciona em sede provisória no município.

Ambos os projetos foram também doados pela empresa responsável pelo Convida<sup>85</sup>. O projeto do IFPE já foi aprovado na SC. URB, da Prefeitura Municipal do Cabo de Santo Agostinho, já o projeto do campus da UFRPE ainda tramitava na mesma instância, no momento em que esta dissertação foi elaborada (2015)<sup>86</sup>. Quanto à execução das obras, segundo relato dos entrevistados, as obras de terraplanagem já foram concluídas. O projeto da IFPE já foi licitado e se encontra em fase inicial de construção<sup>87</sup>.

Sobre as áreas verdes para preservação do ambiente e para lazer, aspectos relevantes no desenho urbano do projeto, parte delas será pública, contabilizadas no percentual já citado de áreas doadas ao poder público. Contudo, considerando as características do projeto e o discurso de sustentabilidade adotado, os empreendedores não julgaram os percentuais exigidos por lei suficientes, assumindo a criação e manutenção de mais áreas verdes. Equipamentos de saúde e segurança, como delegacia, por exemplo, terão áreas doadas no

<sup>82</sup> Informações disponíveis em: <http://www.ufrpe.br/br/content/unidade-acad%C3%A3o-para-o-cabo-de-santo-agostinho-uacs>

<sup>83</sup> Entrevista com Mercado 01, realizada em 05/05/15; entrevista realizada com Mercado 02, realizada em 13/05/15.

<sup>84</sup> Segundo informações do portal institucional da unidade. Disponível em: <http://portal.ifpe.edu.br/campus/campuscabojsf?page=Institucional+-+Cabo&campi=Reitoria&novos=Cabo>

<sup>85</sup> Informação citada pelos Agentes Privados entrevistados.

<sup>86</sup> Entrevista com Executivo 02, realizada em 23/04/15.

<sup>87</sup> Entrevista com Mercado 01, realizada em 05/05/15; entrevista realizada com Mercado 02, realizada em 13/05/15.

empreendimento, ficando sob responsabilidade do poder público a implantação e gestão destes equipamentos.

#### 4.2.1 Padrões tipológicos e morfológicos e suas controvérsias

No que tange ao programa das unidades habitacionais e comerciais a serem lançadas no empreendimento, não é possível realizar no momento uma análise mais aprofundada tendo em vista a fase atual do projeto, assim como a dificuldade de acesso a dados<sup>88</sup>. Com base nas entrevistas realizadas, as indicações são no sentido de que serão mantidos os padrões existentes no mercado imobiliário local.

Quanto à tipologia dos imóveis, são previstos padrões tipológicos variados, que contribuem inclusive na definição do caráter dos bairros do empreendimento, a exemplo de casas de alto padrão e edifícios multifamiliares para diversas faixas de renda, entre outras. Conforme as entrevistas realizadas<sup>89</sup> deverão ser mantidos o modelo que já vem sendo praticados pelos agentes imobiliários na RMR a exemplo do bairro planejado Reserva do Paiva, situado também no município do Cabo de Santo Agostinho.

A manutenção destes modelos também foi influenciada pelo retorno recebido pela empresa na fase de prospecção de potenciais clientes para o empreendimento. Cabe aqui considerar que

A produção imobiliária capitalista é composta por várias etapas: aquisição de terreno próprio para construção, concepção do projeto, arranjo dos meios de financiamento, construção e comercialização do empreendimento, entre outras. Cada uma destas etapas exige a participação de um agente específico. Além do incorporador ou promotor, atuam também o proprietário fundiário, o construtor, o agente financiador, os produtores e comerciantes de materiais de construção e, por fim, as equipes técnicas que concebem os projetos necessários para a execução do produto. (CAVALCANTI, 2010, p. 35)

Dessa forma, o Convida Suape pretende atuar como um grande incorporador, disponibilizando lotes para que outros empreendedores locais também assumam a construção de imóveis, seguindo parâmetros estipulados pelo projeto. Estes empreendedores corresponderiam a construtoras que já atuam na RMR, sendo citados como exemplo as

---

<sup>88</sup> Uma fonte de dados para este aspecto poderia ser os estudos preliminares realizados. Entretanto a empresa não os disponibilizou porque estão passando por modificações, conforme explicado anteriormente.

<sup>89</sup> Entrevista com Mercado 01, realizada em 05/05/15; Entrevista com Mercado 02, realizada em 13/05/15.

empresas Queiroz Galvão, Pernambuco Construtora e MRV Engenharia, esta última já parceira do Grupo Moura Dubeux em outros empreendimentos imobiliários<sup>90</sup>.

As tipologias propostas no empreendimento dizem muito respeito ao caráter do desenho urbano proposto, caso, por exemplo, do conceito de *walkability* adotado no projeto. Segundo este conceito, os traçados das vias são desenhados de modo a facilitar o deslocamento a pé, assegurando que ninguém esteja a mais de 200 metros de distância do comércio ou de espaços comunitários. Segundo um dos entrevistados<sup>91</sup>, foram pensadas diversas centralidades para estimular este tipo de deslocamento, além de adotar *mix* de usos e densidades variadas. São previstas tipologias de térreo mais três pavimentos, térreo mais sete e *pilotis* mais doze pavimentos, sendo este o gabarito máximo previsto na lei de zoneamento municipal que vigora na área do empreendimento<sup>92</sup>.

Um dos entraves corresponde à adequação destas tipologias variadas à demanda local. Conforme visto anteriormente, todo o conceito do empreendimento foi desenvolvido por um escritório internacional sediado em Londres, os estudos das tipologias propostas levaram em consideração fatores como eficiência energética e melhor orientação solar, princípios incorporados nas *smart cities*. Um dos agentes privados entrevistados<sup>93</sup> aponta que as tipologias foram concebidas segundo um “padrão europeu” e devido às diferenças culturais foi necessário uma “tropicalização” das propostas, processo feito pela equipe da própria empresa. Como exemplo, na referida entrevista é citada a tipologia de edifícios escalonados, que seria uma inovação para os padrões locais, porém encontrou resistência na prospecção com o mercado local.

Na fase de prospecção de interessados na implantação do projeto, os empreendedores locais também mostraram resistência à adoção de uso misto em algumas edificações, característica de projeto importante no conceito do Convida Suape<sup>94</sup>. Um dos entrevistados

<sup>90</sup> Entrevista com Mercado 01, realizada em 05/05/15.

<sup>91</sup> Entrevista com Mercado 01, realizada em 05/05/2015.

<sup>92</sup> No Art. 11 da Lei nº 2.891/2011, que instituiu a ZEDU 1 são descritas as tipologias previstas para as edificações, com seus respectivos parâmetros urbanísticos. Uma primeira tipologia corresponde a edificações geminadas com número máximo de pavimentos de térreo mais um. A segunda tipologia corresponde a bloco vertical, com número máximo de pavimentos de térreo mais doze.

<sup>93</sup> Idem nota anterior.

<sup>94</sup> Entrevista com Mercado 02, realizada em 13/05/15.

relatou: “uma coisa que tem muita resistência, mesmo aqui, é o uso misto, de ter comércio no térreo, porque o pessoal acha que desqualifica.”<sup>95</sup>

No caso das tipologias habitacionais, uma estratégia adotada para a captação de recursos foi a realização de contatos com empresas da região, a fim de atrair potenciais compradores conforme relatado:

[...] a gente abordou as empresas de Suape para saber se seus funcionários não gostariam de ter uma residência em Convida. E a gente teve sucesso com a Petrobras, desenvolvemos dois prédios com eles, dentro do Convida.<sup>96</sup>

[...] é como se estivéssemos fazendo apartamentos customizados, estamos fazendo dois prédios diretamente com os clientes.<sup>97</sup>

Consequentemente, esta postura implica em um processo diferente de elaboração dos arranjos e programas das unidades habitacionais, permitindo uma personalização da edificação para determinados clientes. Além disso, é possível ainda a ocorrência de variações tipológicas em função também dos interesses de cada incorporadora que ingressar na execução do empreendimento Convida Suape. Isto se deve ao fato que a execução das tipologias não ficará a cargo exclusivamente da empresa promotora do Convida:

No *masterplan*, tem diferentes tipologias, então para as tipologias mais populares, como Minha Casa Minha Vida, a gente abordou incorporadoras que tenham esse perfil. A MRV, por exemplo, é a maior incorporadora do Brasil em Minha Casa Minha Vida. Então ela se interessou em ficar com algumas glebas do Convida, para poder fazer o seu produto. Aí quando tem um pouco mais de alto padrão, a gente vai abordar a Moura Dubeux, a Pernambuco Construtora, a Queiroz Galvão. Essas incorporadoras, que são outras, não necessariamente, o Convida não é um projeto da Moura Dubeux, nós estamos fazendo a infraestruturação do terreno. E nós vamos trazer as incorporadoras, são incorporadoras de Convida. Já no conceito do bairro planejado.

Tendo isto em vista, é possível notar a multiplicidade de atores do mercado envolvidos na implantação do Convida Suape, cabe então refletir sobre a influência que um espaço deste tipo pode exercer ao possibilitar aos empreendedores locais a construção de uma “cidade” conforme seus ideários. Tendo sido expostos os aspectos projetuais do empreendimento, bem como salientadas suas características e inovações, a seguir propõe-se aprofundar nas relações entre os atores que propiciaram a emergência do Convida Suape.

---

<sup>95</sup> Idem nota 75.

<sup>96</sup> Entrevista com Mercado 01, realizada em 05/05/2015.

<sup>97</sup> Idem nota anterior.

### 4.3 Análise dos Sistemas de Governança

Conforme indicado no referencial teórico, a abordagem sobre os arranjos institucionais de governança em relação às “cidades e bairros planejados” é fundamental na compreensão das inovações introduzidas e no papel da governança no projeto tanto pelos agentes do setor privado quanto do setor público, tendo em vista que estes arranjos se caracterizam como uma inovação no produto imobiliário conforme tratado aqui. A compreensão de como estes agentes se relacionam é bastante relevante, considerando que as articulações promovidas entre os diferentes atores têm reflexos importantes na dinâmica de produção do espaço urbano.

Para o estudo de caso em questão abordou-se inicialmente as relações entre os próprios agentes do mercado, procurando esclarecer possíveis inovações no relacionamento entre as empresas envolvidas. Em seguida, o intuito foi analisar as articulações entre os agentes do mercado imobiliário e o poder público, com possíveis ações no sentido de viabilizar a implantação do empreendimento Convida Suape.

#### 4.3.1 Arranjos de governança em relação ao mercado

Sendo uma iniciativa privada, de modo geral o projeto Convida Suape foi idealizado pelo Grupo Moura Dubeux Engenharia, cuja atuação no mercado imobiliário do Recife remonta ao ano de 1983, quando a empresa foi fundada pelos irmãos Aluísio, Gustavo e Marcos José Moura Dubeux. Ao longo do tempo, a empresa expandiu-se no Nordeste, tendo empreendimentos em capitais como Natal, Salvador, Fortaleza e Maceió. Inicialmente voltada para a produção de habitações de luxo e alto padrão, a empresa diversificou ao longo do tempo suas atividades, atuando também na construção de empresariais, hotéis e flats, além do investimento na produção de habitações voltadas para as classes média e baixa, com a criação da marca Vivex (2006)<sup>98</sup>.

---

<sup>98</sup> Esta linha de produtos da empresa é segmentada nas categorias Popular (destinadas a renda de 3 a 5 salários mínimos), Econômico (de 5 a 7 salários mínimos), e Médio Padrão (variado de 7 a 8 ou 9 salários mínimos). Cada faixa apresenta características tipológicas e morfológicas distintas, tomando-se sempre o cuidado de diferenciar esta linha do segmento de produção de luxo da empresa, a exemplo da caracterização dos produtos de Médio Padrão: “Embora esses empreendimentos possuam a mesma característica técnica dos projetos executados pela Moura Dubeux e preço de venda equivalente em alguns casos adotamos a Marca Vivex com o objetivo de diferenciar produtos em localizações com terrenos mais acessíveis, unidades de menor área privativa e especificações mais simples.” Informações disponíveis em: <<http://www1.mouradubeux.com.br/md/quem-somos/linha-de-produto.html>>.

Em 2007 o grupo lançou o projeto Cone Suape, sendo a empresa Cone S.A., com participação dos sócios, lançada em 2010. Localizado no Cabo de Santo Agostinho, sua atuação é de grande importância para compreender a emergência do projeto Convida Suape. O Cone Suape consiste em uma plataforma de empreendimentos de logística e serviços (inclusive com a previsão de *shopping center* e hotel), estruturada em unidades de negócios com atividades segmentadas: Multimodal, Plug & Play, Agregados, Multicenter, Zona de Processamento de Aço (ZPA) e Zona de Processamento de Exportação (ZPE).<sup>99</sup> A Cone S.A. é uma sociedade por ações de capital fechado, o que significa que os valores mobiliários da empresa (como ações, debêntures, entre outros) não são negociáveis no mercado de valores mobiliários.<sup>100</sup> Constituída em 06 de abril de 2010, por meio de ativos e projetos da Moura Dubeux Engenharia S.A. desde 2007, o controle da empresa passou à Conepar S.A. que adquiriu as ações da controladora anterior em 27 de abril de 2010. Ainda no mesmo ano os empreendedores optaram pela entrada do Fundo de Investimento do FGTS (FI FGTS) no capital social da Cone S.A.<sup>101</sup>.

No que diz respeito ao projeto Convida Suape, compreender a estrutura destas empresas é de suma importância. A Cone S.A. e a Convida Cidades Planejadas estão estreitamente relacionadas nos seus interesses e atividades no Cabo de Santo Agostinho. Em materiais publicitários e divulgação na imprensa, o projeto Convida Suape é associado à expertise do Grupo Moura Dubeux e da Cone S.A., sendo verificada, no entanto, a vinculação do projeto à “Convida Cidades Planejadas” (Figura 42). Trata-se de uma marca, cujo registro foi solicitado ao Instituto Nacional da Propriedade Industrial (INPI)<sup>102</sup> pela empresa Convida Suape S.A.. Tendo a Moura Dubeux como acionista<sup>103</sup>, esta empresa é sediada no Recife, porém durante a elaboração desta dissertação, parte de sua estrutura operacional foi transferida para o Cabo de Santo Agostinho, encontrando-se instalada provisoriamente em um

<sup>99</sup> Além da plataforma Suape, outros empreendimentos de destaque são a Cone Aratu (em Simões Filho, Bahia) e a Cone Goiana (em Pernambuco).

<sup>100</sup> O Art. 4º da Lei nº 6.404/1976 caracteriza as companhias aberta e fechada, tendo sido retificado pela Lei nº 10.303/2001. No caso da companhia aberta, seus valores mobiliários são admitidos à negociação no mercado de valores mobiliários.

<sup>101</sup> CONE S.A. Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014 e 2013. Disponível em: <<http://conebr.com/dfs/>>.

<sup>102</sup> O INPI é uma autarquia federal vinculada ao Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior, responsável pelo aperfeiçoamento, disseminação e gestão do sistema brasileiro de concessão e garantia de direitos de propriedade intelectual para a indústria. Informação disponível em: <<http://www.inpi.gov.br/Portal/sobre/estrutura>>.

<sup>103</sup> Entrevista com Mercado 01, realizada em 05/05/15.

dos galpões da Cone S.A.. Segundo os agentes privados entrevistados, essa mudança levou em consideração ter uma maior proximidade com o canteiro de obras do Convida Suape, tendo em vista as expectativas de implementação do projeto a partir do ano de 2015.

Figura 39 - Marca Convida Cidades  
Planejadas



Fonte: Folder do projeto Convida Suape.

O financiamento do projeto Convida Suape tem investimentos da empresa criada para esse fim em conjunto com outras fontes. O lançamento oficial do projeto em 15 de maio de 2012 tinha como expectativas apresentar o conceito a investidores e incorporadores locais. Todavia, um dos entrevistados<sup>104</sup> informou que também foi feito um lançamento do empreendimento no exterior, a fim de captar recursos para a obra. Inicialmente foi criado um fundo de investimento e participação para investidores interessados, com assessoria do Banco Gerador<sup>105</sup> na gestão e estruturação deste fundo. Todavia, considerando os três anos decorrentes desde o lançamento do projeto até o momento em que foram realizadas as entrevistas desta dissertação, um dos entrevistados informou a necessidade da empresa de captar mais recursos para dar suporte à implantação do projeto. Dessa forma, em 2015, no período das entrevistas, outra operação financeira estava em andamento a fim de atrair mais investimentos, processo não detalhado pelo agente privado entrevistado<sup>106</sup>, sendo ressaltada apenas a regularidade da operação conforme as normas estipuladas pela Comissão de Valores

<sup>104</sup> Idem nota anterior.

<sup>105</sup> O Banco Gerador é uma instituição financeira com atividades iniciadas em 2009, que “faz parte da Rede Financeira do Nordeste, juntamente com a Companhia Excelsior de Seguros e a Finacap Consultoria Financeira. A Rede possibilita aos clientes das três instituições o acesso, em condições diferenciadas, a produtos e serviços nas áreas de crédito, financiamento, investimento, seguros e gestão de recursos.” Com produtos em diversas áreas de crédito, cabe destacar aqui a atuação da empresa como Banco de Investimento, tendo em vista que auxilia as empresas no mercado local, “funcionando como catalisador do seu desenvolvimento — investindo na profissionalização dos seus negócios, buscando a abertura de capital (IPO), *joint ventures*, fusões, vendas ou aquisições com outros *players* locais ou nacionais/multinacionais.” (Informações extraídas de apresentação institucional da instituição, disponível em: <http://www1.bancogerador.com.br/cms/opencms/bancogerador2011/pt/quemsomos/index.html>).

<sup>106</sup> Entrevista com Mercado 01, realizada em 05/05/15.

Mobiliários (CVM)<sup>107</sup>. De acordo com o entrevistado, o grande interesse de investidores no projeto foi recebido pela empresa como uma resposta positiva:

O fundo de investimento e participação que a gente levantou durante o projeto, agora, foi um fundo registrado na CVM. Tudo certinho. Um banco local nos ajustou, nos ajudou na gestão, na captação, foi o Banco Gerador. E ele ofereceu esses projetos aí, e conseguiu criar um fundo de investidores que acreditaram nesse projeto. Aí esses investidores, eles depositam o seu dinheiro, aí, com uma perspectiva de ganho futuro, né!? Tudo certinho, realizado dentro das regras da legislação brasileira. O fato de a gente ter levantado essa primeira parte dos recursos, já foi pra gente um bom exemplo de como o projeto é bom. Porque ele atraiu investidores de fora do Brasil, inclusive; que gostaram do projeto.<sup>108</sup>

Nesse sentido, é interessante resgatar a reflexão de Leal (2012a), em que a autora considera o papel da acumulação capitalista no estabelecimento de inovações em formatos de governança corporativa no mercado:

A oferta por produtos e equipamentos deve permitir o fortalecimento da capacidade das empresas em direcionar e atrair capitais externos de forma diversificada e flexível. O novo mercado imobiliário tem que se adequar à dinâmica da acumulação capitalista, propiciando a criação de espaços segmentados e capitais flexíveis e estimulando a produção e o consumo capitalista do espaço tanto geográfico quanto econômico. (LEAL, 2012a, p. 23)

Ou seja, além destes mecanismos de captação de recursos, é perceptível o processo de criação de várias empresas ligadas às atividades de um mesmo grupo econômico. Além das já citadas acima, nos documentos referentes ao projeto Convida Suape consultados na PMCSA constam referências ainda às empresas Alvorecer Suape S/A (como proprietária de algumas das glebas) e Convida Fase 1A S/A, para a primeira fase de implantação do projeto. No Quadro 12 é possível depreender a distribuição de atribuições entre as várias empresas citadas, bem como os principais responsáveis por cada empresa. Certamente esta estratégia de fragmentação e seu consequente novo desenho na composição do grupo corresponde a uma inovação, possivelmente relacionada à questões financeiras. Este é um formato de governança que se repete a cada empreendimento, sendo interessante constatar a estruturação de várias empresas a fim de tratar do projeto Convida Suape.

---

<sup>107</sup> A CVM é uma entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, com o intuito de fiscalizar, normatizar, disciplinar e desenvolver o mercado de valores mobiliários no Brasil. Informações disponíveis em: <<http://www.cvm.gov.br/index.html>>.

<sup>108</sup> Entrevista com Mercado 01, realizada em 05/05/15.

Quadro 12 - Empresas do grupo Moura Dubeux relacionadas ao Cone S.A. e ao projeto Convida Suape

Empresa	Data de Abertura	Natureza Jurídica	Capital Social	Quadro de Sócios e Administradores na base de dados do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ)	Atividade Econômica Principal	Atividades Econômicas Secundárias
Moura Dubeux Engenharia S/A	01/09/1987	Sociedade Anônima Aberta	menR\$ 241.646.335,28	Marcos Jose Moura Dubeux (Diretor) Gustavo Jose Moura Dubeux (Diretor) Aluisio Jose Moura Dubeux (Diretor) Eduardo Fernandes de Moura (Diretor) Homero Leite Maia Moutinho da Silva (Diretor) Fernando Henrique Affonso Ferreira de Amorim (Diretor) Alexandre Elgarten Rocha (Diretor) Roberto de Moraes Cardoso (Diretor) Fernando Eduardo Arraes Feitosa (Diretor)	Construção de edifícios	Serviços especializados para construção não especificados anteriormente
Conepar S/A	22/06/2009	Sociedade Anônima Fechada	R\$ 538.243.513,75	Marcos Roberto Bezerra de Mello Moura Dubeux (Presidente) Marcos Jose Moura Dubeux (Diretor)	Outras sociedades de participação, exceto holdings.	Compra e venda de imóveis próprios; Aluguel de imóveis próprios; Incorporação de empreendimentos imobiliários.
Convida Suape S/A (Marca Convida Cidades Planejadas)*	29/07/2009	Sociedade Anônima Fechada	R\$ 20.785.192,26	Marcos Roberto Bezerra de Mello Moura Dubeux (Presidente) Armênio Cavalcanti Ferreira (Diretor) Bruno Gomes de Botton (Diretor)	Holdings de instituições não-financeiras	Não informada
Alvorecer Suape S/A**	01/06/2011	Sociedade Anônima Fechada	--	--	--	Não informada.
Convida Fase 1A S/A	03/10/2011	Sociedade Anônima Fechada	R\$ 12.971.947,15	Marcos Roberto Bezerra de Mello Moura Dubeux (Presidente) Gustavo Jose Moura Dubeux (Diretor) Armênio Cavalcanti Ferreira (Diretor)	Compra e venda de imóveis próprios	Corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis; Aluguel de imóveis próprios; Incorporação de empreendimentos imobiliários;

\* Em 2012, a empresa deu entrada no pedido de registro de marca no INPI solicitando, no período em que esta dissertação foi elaborada a solicitação ainda estava em análise conforme consulta ao portal do INPI.

\*\* No momento da consulta para elaboração deste quadro, a situação cadastral da empresa constava como baixada em 20/05/2015, por motivo de cisão total. Por esta razão as informações suprimidas nesta tabela não estavam disponíveis.

Fonte: Elaborado pela autora, a partir de consulta a informações públicas disponíveis no portal da Receita Federal do Brasil.

Para o desenvolvimento do projeto foi estruturado um amplo leque de colaboradores. A partir da acionista principal do projeto, foi contratado a Broadway Malyan, escritório de arquitetura e urbanismo internacional, com expertise em projetos de urbanização, sendo contratado também o escritório de arquitetura nacional Alcindo Dell’Agnese, para compatibilizar os conceitos originais do projeto à condições do país. Os projetos de infraestrutura ficaram a cargo da Projetecc, e o estudo de viabilidade ambiental prévio foi desenvolvido pelo escritório de advocacia Pires Advogados & Consultores. Com estimativa orçamentária inicial da Eletronord, financeiramente o projeto foi assessorado pela Ernest Young, apontada pelo entrevistado como “uma das quatro grandes [empresas] mundiais em questão de auditoria de modelagem econômico financeiro”<sup>109</sup>.

Em relação à execução do projeto, embora venha a se responsabilizar por algumas obras específicas, a intenção da empresa responsável pelo Convida Suape é atuar como incorporadora, conforme relatado:

[...] nós vamos trabalhar o parcelamento do solo, e aí as construções vão vir outras empresas. Não quer dizer que vamos executar os edifícios, acho que dessa fase 01, acho que 1% vai ser Moura Dubeux. Nós vamos ter os lotes e aí a pessoa vem e compra para construir. [...] vai depender de uma negociação do comercial [setor da empresa] com quem vai comprar. Se a pessoa quiser, nós podemos ter lotes com o nosso projeto, e aí a pessoa vem e constrói o nosso projeto, ou então compra só o lote.<sup>110</sup>

Para tanto, a empresa procura contar com a parceria de outras empresas do mercado imobiliário, já consolidadas no mercado local. Para o segmento de produção de habitações de alto padrão foram citadas empresas como a própria Moura Dubeux, além de outras já consolidadas no mercado local como Pernambuco Construtora e Queiroz Galvão, por exemplo. Já no segmento mais popular, direcionado ao Programa MCMV, os agentes privados entrevistados informaram que já foram firmados acordos com a MRV Engenharia<sup>111</sup>, empresa já parceira da Moura Dubeux em outros empreendimentos. A MRV Engenharia atua na produção de imóveis para a classe média e média baixa e intitula-se como “a maior construtora e incorporadora do país”<sup>112</sup>. Sua produção se estende em mais de cento e trinta cidades brasileiras, e para o Convida Suape Fase 01 a previsão é que cerca de 60% das

---

<sup>109</sup> Idem nota anterior.

<sup>110</sup> Entrevista com Mercado 02, realizada em 13/05/15.

<sup>111</sup> Empresa mineira fundada em 1979, com foco no público das classes “B”, “C” e “D”, primordialmente.

<sup>112</sup> Informação disponível em: <http://www.mrv.com.br/institucional/>. Acesso em: 08 jun. 2015.

unidades habitacionais sejam dentro do Programa MCMV, visto que já há um acordo fechado para a produção de 2.400 unidades habitacionais pela MRV.<sup>113</sup>

Conforme abordado anteriormente, no caso das edificações que ficarão a cargo da empresa, uma estratégia adotada para a captação de recursos foi a realização de contatos com empresas implantadas no CIPS, a fim de atrair potenciais compradores com a produção de edifícios personalizados. Um dos entrevistados relata:

[...] a gente abordou as empresas de Suape para saber se seus funcionários não gostariam de ter uma residência em Convida. E a gente teve sucesso com a Petrobras, com a Refinaria... e assinamos já cerca de noventa memorandos ou pré-acordos de compra, desenvolvemos dois prédios com eles, dentro do Convida.<sup>114</sup>

#### 4.3.2 Arranjos institucionais com envolvimento do Estado

O lançamento oficial do projeto Convida Suape ocorreu em 15 de maio de 2012, em evento realizado no Recife, ocasião em que o projeto foi apresentado a potenciais investidores e autoridades públicas<sup>115</sup>. De acordo com declarações dos agentes políticos entrevistados, este foi o primeiro contato dos representantes do Poder Legislativo municipal com o projeto, sendo afirmado que não houve nenhum contato anterior ou parceria dos empreendedores com os vereadores no sentido de viabilizar o projeto<sup>116</sup>. No que concerne ao Poder Executivo, em entrevistas com os agentes privados e públicos houveram relatos de diversos contatos entre estes agentes ao longo do tempo, inclusive antes do lançamento oficial do projeto. Estes contatos, em caráter informal, tinham como objetivo apresentar o projeto ao poder público, além de dirimir eventuais dúvidas dos empreendedores<sup>117</sup>.

Contudo, importa registrar que estes contatos tiveram papel relevante na alteração do zoneamento municipal, com a proposta de criação das zonas especiais Zedu 1 (Zona Especial

<sup>113</sup> Nesse sentido, é válido salientar que, no portal da empresa Moura Dubeux, dentro da linha Vivex, o segmento de produção de habitações classificado como Popular é descrito como “Habitações tipo casas populares com 39 m<sup>2</sup> em média e edificações com térreo mais 1 ou 2 pavimentos com escala superior a 300 unidades por conjunto. Nesse caso adotaremos a construção padronizada e modular com mínimas variações de modelo. Basicamente desenvolveremos esse produto no território estratégico de Suape através do Cone Suape.” (Grifo nosso). Informações disponíveis em: <<http://www1.mouradubeux.com.br/md/quem-somos/linha-de-produto.html>>.

<sup>114</sup> Entrevista com Mercado 01, realizada em 05/05/15.

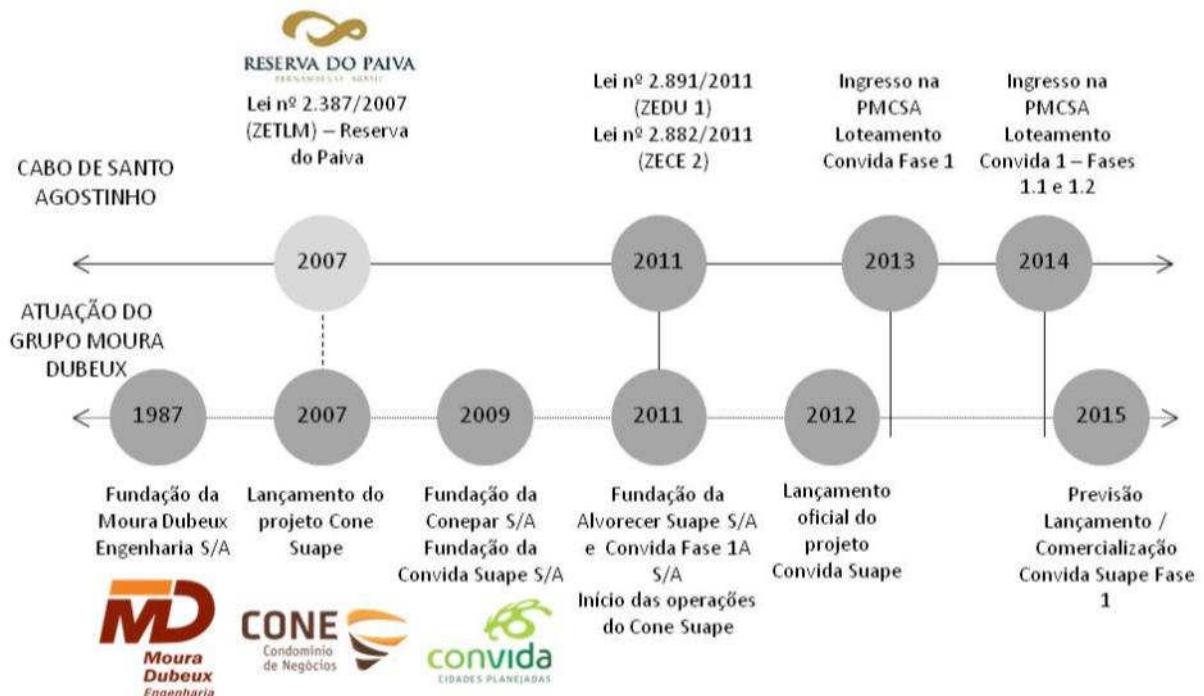
<sup>115</sup> Idem nota anterior.

<sup>116</sup> Entrevista com Legislativo 01, realizada em 06/05/15; entrevista com Legislativo 02, realizada em 12/05/15.

<sup>117</sup> Entrevista com Mercado 01, realizada em 05/05/15.

de Dinamização Urbanística) e Zece 2 (Zona Especial de Consolidação Estratégica)<sup>118</sup>, correspondentes às Leis nº 2.891/2011 e nº 2.882/2011, atingindo áreas pertencentes ao mesmo grupo econômico. A Figura 43 relaciona temporalmente as ações e iniciativas tomadas por parte dos empreendedores, bem como do poder público municipal. De modo geral, a área urbana do Cabo de Santo Agostinho não possui um grande estoque de áreas disponíveis para novos parcelamentos, embora as glebas rurais existentes (decorrentes de terras de engenhos, por exemplo) possam constituir um estoque de terras passíveis de parcelamento. Tratando especificamente do caso da Zedu 1, esta revisão no zoneamento municipal era de suma importância tendo em vista que, de acordo com o zoneamento então existente, a área a ser destinada ao Convida Suape era uma área rural conformada por áreas dos Engenhos Santa Rosa, Santa Amélia e Café. Os aspectos urbanísticos destas modificações foram abordados anteriormente.

Figura 40 - Linha temporal de atuação do Grupo Moura Dubeux e ações municipais relacionadas ao projeto Convida Suape



Fonte: Elaborado pela autora.

<sup>118</sup> A ZECE 2 corresponde a uma zona especial destinada aos usos logístico, industrial, de serviços, institucional, comercial e cultural. A plataforma Suape da Cone S.A. tem boa parte de suas instalações situada nesta zona. O mesmo grupo econômico também é proprietário de terras destinadas ao projeto Convida Suape, situado na ZEDU 1.

Embora os relatos das entrevistas realizadas tenham destacado que a iniciativa da lei que instituiu a Zedu 1 partiu do Poder Executivo Municipal, o processo não foi conduzido isoladamente por este ator institucional. Apesar de não terem ocorrido contatos diretos entre os empreendedores e os vereadores municipais no que se refere ao processo de aprovação Lei nº 2.891/2011, que criou a Zedu 1, a proposta de criação da zona foi encaminhada pelo Poder Executivo. Importa registrar o posicionamento favorável do Legislativo na aprovação da referida lei. Questionado sobre este processo, um dos entrevistados afirmou:

Isso foi aprovado na gestão anterior, na gestão de 2009 a 2012. Não teve empecilho nenhum aqui [...] o presidente desta casa, tinha um grande trânsito com o prefeito [na época], que tem uma grande habilidade também no meio dos aliados, entendendo que era necessário aprovar para aquela área essa zona específica, e não houve nenhum empecilho, eram 12 vereadores, e foi unânime, até a oposição, que existiam 2 vereadores, concordaram com o que veio, para trazer benefício para o Cabo. Não houve impasse nenhum. E você sabe, todos os projetos que o prefeito executa tem que passar pelo Legislativo, e com relação ao Convida, ao Cone, ao projeto do Paiva, que é uma área específica também, foram todos unanimemente aprovados aqui nessa casa. **Nós demos uma contribuição muito grande.**<sup>119</sup> Grifo nosso.

Este ponto de vista do entrevistado refere-se ao aspecto político, e evidencia o alinhamento político entre o Poder Executivo e o Legislativo na época de aprovação da lei da Zedu 1. Se pelo sentido político não houve impasses na aprovação desta lei, por outro lado é válido questionar esta decisão de aprovação sob um viés técnico, em relação ao conteúdo da legislação. Em várias entrevistas, foi possível apreender que, no caso da Câmara dos Vereadores, houve uma prevalência do aspecto político em detrimento do aspecto técnico na aprovação da lei. Sobre um processo deste tipo, um dos entrevistados afirma:

[...] discussão não existe. Tem um projeto assim como esse. Chega o anteprojeto da lei na nossa mão, são 15 páginas, apresenta hoje, na sessão da terça-feira, para votar amanhã. Você vai pegar 15 páginas para ler de um dia pro outro, ninguém tem interesse. [...] porque não existir a discussão? Para evitar os questionamentos e pegar quem tá em cima. Então vamos mandar aqui o anteprojeto pro cara, amanhã a gente vota, não vai ter tempo de ninguém ler, o pessoal não interesse de ler.<sup>120</sup>

A baixa qualificação técnica dos vereadores para compreender as consequências desta alteração no zoneamento municipal é evidenciada tanto pelos agentes políticos, como por um

---

<sup>119</sup> Entrevista com Legislativo 01, realizada em 06/05/15.

<sup>120</sup> Entrevista com Legislativo 02, realizada em 12/05/15.

dos agentes públicos entrevistados. Os relatos transcritos abaixo demonstram a falta de conhecimento técnico dos vereadores para a compreensão da lei em termos urbanísticos<sup>121</sup>:

Teve a participação da casa porque teve alguns vereadores [...] que propuseram algumas emendas. Não tenho certeza quem foi, mas é normal. Dos 12 [vereadores na época], tiveram alguns que participaram com emenda no projeto ampliando ou diminuindo, mas isso faz parte do projeto. O projeto, quando vem, ele entra em discussão na casa e as comissões, Comissão de Obras, etc, elas entram em consenso para discutir as coisas. Aí lapida melhor e envia, mas **não teve nenhuma participação direta não porque esse projeto veio direto do Executivo. Foi uma discussão na Secretaria de Planejamento, de Meio Ambiente [...]**<sup>122</sup>Grifo nosso.

Foi a partir do poder executivo, encaminhado para a Câmara e sancionado pela Câmara. [...] Os vereadores não tinham embasamento técnico para compreender a lei.<sup>123</sup>

No entanto, se o Poder Legislativo teve papel de certa forma coadjuvante em relação ao empreendimento, a situação não é a mesma com o Poder Executivo Municipal, tendo em vista seu papel na regulação urbanística. Em outubro de 2011 - um mês antes da aprovação da lei da Zedu 1 - a Superintendência de Planejamento e Projetos (SPP), subordinada à Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente (SMPMA), emitiu um parecer sobre a implantação das zonas especiais Zedu 1 e Zece 2. O documento registra que a análise elaborada tomou como referência “documentos solicitados pela SMPMA ao empreendedor em resposta a sua demanda de instalação de empreendimentos” (CABO DE SANTO AGOSTINHO, 2011b, p. 03), tendo em vista a proposição de empreendimentos pelo empreendedor identificado no documento como a empresa Cone Suape/ Moura Dubeux, “proprietário de terrenos onde projeta-se a possibilidade de implantação das novas Zonas Especiais” (CABO DE SANTO AGOSTINHO, 2011b, p. 04). O documento não cita nominalmente empreendimentos específicos, apenas alude a duas demandas: i) implantação de empreendimentos industriais, de serviços e, ii) produção de habitação para várias faixas de renda. Estas demandas levavam em consideração o contexto econômico propiciado pelo CIPS na época.

---

<sup>121</sup> Sobre o processo de revisão da LUOS, em que podem ocorrer alterações de zoneamento como ocorreu com a Zedu 1, o entrevistado Legislativo 01 reconhece um déficit da casa: “(...) o presidente da Câmara tinha comentado que ia contratar um engenheiro, um arquiteto, pessoas da área, que pudessem dar um parecer técnico da casa, entendeu? A gente entende o que é bom para melhorar a olho nu ou o que é ruim a olho nu, mas não tecnicamente como você conhece, como um engenheiro conhece, o que tem de bom a gente tem que ter esse conhecimento pra que a gente não possa aprovar uma coisa aqui na casa pra que o pessoal não pense amanhã que a gente ganhou alguma coisa.” Entrevista com Legislativo 01, realizada em 06/05/15.

<sup>122</sup> Entrevista com Legislativo 01, realizada em 06/05/15.

<sup>123</sup> Entrevista com Executivo 01, realizada em 17/04/15. O entrevistado ainda relatou que por diversas vezes, técnicos da PMCSA foram à Câmara Municipal para esclarecer aos vereadores sobre em que consistia a lei.

A análise elaborada também leva em consideração o fato de o Cabo de Santo Agostinho tratar-se de um município metropolitano, devendo-se, portanto considerar a integração do zoneamento municipal com “zoneamentos e territorialidades formais existentes na esfera estaduais e municipal, com especial atenção para os territórios limítrofes” (CABO DE SANTO AGOSTINHO, 2011b, p. 08). Dessa forma, o documento indica como atores envolvidos a PMCSA e a Câmara dos Vereadores no âmbito municipal; a agência CONDEPE/FIDEM e a FUNDARPE (Fundação do Patrimônio Histórico e Artístico de Pernambuco), instituições estaduais; além da Empresa Suape e dos “Agentes Imobiliários-empreendedores/proprietários da terra” (CABO DE SANTO AGOSTINHO, 2011b, p. 08). Os anteprojetos das leis da Zedu 1 e Zece 2 foram encaminhados para apreciação da Agência Condepe Fidem, que manifestou-se favoravelmente ressalvando que o traçado da ferrovia Transnordestina deveria ser readequado de forma a não seccionar a Zedu 1.

Quanto à tramitação do processo de aprovação do projeto Convida Suape na PMCSA, embora se trate de um empreendimento único, optou-se por conduzir o processo de aprovação em etapas, trabalhadas de acordo com o registro das matrículas do terreno, conforme relatado anteriormente. Institucionalmente, esta estratégia de aprovação fragmentada não pressupõe um controle urbano amplo sobre a proposta do projeto Convida Suape como um todo:

[...] esse *masterplan* ele não é aprovado entendesse? Ele é, tem aqui carimbo da prefeitura, da Fidem, se perguntar assim ‘tem algum projeto desse *masterplan* aprovado?’ Não, *masterplan* não. O que é que acontece: a gente tem o *masterplan* mas a gente vai aprovando à medida que os empreendimentos são aprovados. Então assim, o que é que foi apresentado: na fase 1 o loteamento Convida Fase 1, aí tá aprovado, o loteamento Convida 1.1 e 1.2 e essas áreas públicas. [...] **A gente só tem o *masterplan* pra se guiar qual vai ser a orientação do proprietário, o que é que ele pretende fazer no todo.** Aí assim, institucional que a gente pode garantir é somente essa história, o que é que tem, o que é que foi aprovado sabe?<sup>124</sup> Grifo nosso.

Isto significa que, a despeito da existência de um *masterplan* geral da área, a título de aprovação municipal, os empreendedores tem a liberdade para alterar as demais etapas do empreendimento conforme sua conveniência e só depois apresentar à PMCSA suas propostas finais. Este posicionamento dos empreendedores parece ter se acirrado com o atual processo de reformulação do projeto, em que um dos agentes privados<sup>125</sup> entrevistados negou a disponibilização de materiais gráficos do projeto - seja em seu formato anterior ou os novos

---

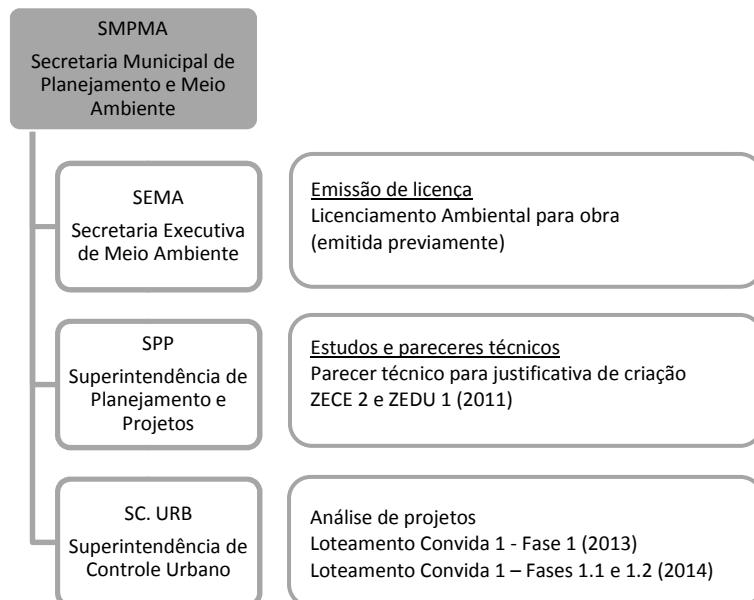
<sup>124</sup> Entrevista com Executivo 02, realizada em 23/04/15. Cabe ressaltar que o relato refere-se ao nível de controle urbano, sendo este projeto discutido em sua totalidade em outras instâncias e níveis da PMCSA.

<sup>125</sup> Entrevista com Mercado 02, realizada em 13/05/15.

estudos em elaboração - sob a justificativa de que a divulgação de uma alteração na proposta já apresentada daria margem a questionamentos em relação à situação financeira da empresa.

Dividido em quatro etapas, o processo referente à 1<sup>a</sup> etapa ingressou na PMCSA em junho de 2013, e foi encaminhado à SC.URB. Posteriormente, por iniciativa dos empreendedores, a 1<sup>a</sup> etapa foi redividida, sendo que os processos referentes ao Loteamento Convida 1 – Fases 1.1 e 1.2 ingressaram na prefeitura em setembro de 2014. O esquema indicado na Figura 44 demonstra a relação interna dos setores na SMPMA, procurando identificar o papel de cada um em relação ao projeto Convida Suape. A SMPMA está diretamente subordinada ao prefeito do município.

Figura 41 - Estrutura interna da SMPMA e ações relacionadas à aprovação do projeto Convida Suape.



Fonte: Elaborado pela autora com base em dados da PMCSA.

Entre as articulações estabelecidas com o poder público mais enfatizadas pelos agentes privados, estão às relacionadas a implantação de projetos institucionais e de mobilidade que dessem suporte ao projeto ou que o viabilizassem. No caso das obras de mobilidade, como a implantação da PE-033 e a modificação de traçado da ferrovia Transnordestina, foram feitas negociações com os órgãos responsáveis por cada equipamento de infraestrutura (ver Quadro 11). Conforme relatos, estas negociações foram de iniciativa da empresa responsável pela implantação do Convida Suape. Em relação à PE-033, principal eixo viário do projeto, um

dos agentes públicos entrevistados<sup>126</sup> apontou a criação da via como uma demanda do poder público municipal aos empreendedores, que por sua vez levaram a proposta de implantação da via como uma PE ao governo do estado de Pernambuco. Este último por sua vez, justificado tecnicamente pelo município teria avaliado positivamente a proposta. Para os empreendedores, a criação de uma via deste porte no empreendimento é um fator positivo:

[...] tem essa via aqui, que é a PE 033, que vai passar aqui em todo o empreendimento. Ela sai da BR 101 e conecta aqui por dentro até a PE 060, no caso, vamos doar as áreas e aí o governo é que vai se responsabilizar pela execução. Essa PE tá em licitação no DER, o traçado dela foi um estudo conjunto nosso, entre o Convida e o DER, então nós não vamos fazer essa execução, cedemos a área, porque tem que ter essa via para facilitar né?<sup>127</sup>

A implantação dos equipamentos institucionais previstos - UFRPE e IFPE - também foram fruto de negociação da empresa, que considerou o papel relevante destas instituições na viabilidade do empreendimento:

Com isso a gente já tem duas âncoras importantes para o projeto.

Eu acho que um projeto como esse precisa desse tipo de articulação, você tem que conversar previamente com a ponta da demanda, a ponta da oferta e com a ponta institucional, com essas três coisas juntas você acaba fazendo um projeto de sucesso<sup>128</sup>.

Em matéria veiculada pelo Portal G1, a reitora da UFRPE, Maria José de Sena, justifica a escolha do município para implantação de um novo campi: “Existe a demanda por uma universidade pública federal na região da Mata Sul. O interior já está contemplado com universidade públicas do estado”<sup>129</sup>. A matéria informa ainda que os cursos ofertados buscam qualificar mão de obra para atender a demanda de empreendimentos como o Estaleiro Atlântico Sul e a Refinaria Abreu e Lima.

Sobre os recursos para estes equipamentos e as demandas de infraestrutura para um empreendimento deste porte, um dos entrevistados ressalta a importância de investimentos do poder público:

Eu acho que vai ter, porque na verdade, os parques, as praças, são uma responsabilidade municipal. Tem que haver uma interação aí. As escolas, também

<sup>126</sup> Entrevista com Executivo 01, realizada em 17/04/15.

<sup>127</sup> Entrevista com Mercado 02, realizada em 13/05/15.

<sup>128</sup> Entrevista com Mercado 01, realizada em 05/05/2015.

<sup>129</sup> OBRA de novo campus da UFRPE, no Cabo, só deve começar em dezembro. Portal G1. 23 ago. 2013. Disponível em: <<http://g1.globo.com/pernambuco/vestibular-e-educacao/noticia/2013/08/obra-de-novo-campus-da-ufrpe-no-cabo-so-deve-comecar-em-dezembro.html>>.

né!? Você pode ver que o governo federal tá investindo lá alguns bons milhões pra fazer o *campus* da universidade federal e o *campus* do instituto. Deve haver duas escolas municipais, que o município vai ter que investir. Consequentemente uma escola estadual, uma delegacia, um corpo de bombeiros, tudo isso são custos do governo; que é necessário para a população, entendeu!? Ele vem automaticamente.<sup>130</sup>

É possível então compreender que foram realizados contatos por parte da empresa: i) com potenciais clientes do empreendimento, sobretudo trabalhadores das empresas implantadas no CIPS; ii) com incorporadores locais, a fim de prospectar interessados em desenvolver produtos imobiliários no empreendimento; e iii) com instituições públicas, no sentido de negociar e atrair equipamentos públicos de interesse da população em geral.

Conforme as entrevistas realizadas, no que diz respeito a benefícios fiscais, não há informações claras sobre benefícios já concedidos ao Convida Suape. No entanto, em 2011, foi sancionada a Lei nº 2.881, que trata sobre a criação de incentivos fiscais para investimentos privados com infraestrutura e equipamentos públicos nas áreas de Zona Especial (CABO DE SANTO AGOSTINHO, 2011c). Através da expedição de títulos emitidos pelo Poder Executivo, denominados como Certificados de Incentivo ao Desenvolvimento (CID), incentivos poderão ser concedidos nos seguintes tributos: Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza (ISSQN), Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), além de concessões nas taxas para análise de projetos construtivos e para licenciamento de construções (CABO DE SANTO AGOSTINHO, 2011c). Os incentivos tem validade prevista de 25 anos (§ 5º do Art. 2º), e incidem sobre o valor total investido pela iniciativa privada em obras de infraestrutura como sistema viário, drenagem, redes de coleta e distribuição de águas pluviais (Art. 3º).

Possíveis benefícios fiscais ao empreendimento devem resultar de legislação específica, respeitando a Lei nº 2.881/2011. Durante as entrevistas, ao tratar desta questão, foi citado o empreendimento Reserva do Paiva, tendo em vista a aprovação recente de incentivos através da Lei nº 3.030/2014. Este empreendimento também integra uma zona especial municipal, denominada Zona Especial de Turismo, Lazer e Moradia “Reserva do Paiva” (ZETLM), e corresponde a um empreendimento com hotéis, serviços de lazer e condomínios de alto luxo, intervenção caracterizada por Leal (2010b) como um

---

<sup>130</sup> Entrevista com Mercado 01, realizada em 05/05/2015.

‘ecomegaempreendimento’. Para a ZETLM, os benefícios aprovados incluem redução da alíquota de IPTU em 30% e redução da alíquota de ISSQN, com percentuais que variam de 2 a 5% ao longo do tempo (Art. 2º).

Segundo informação de um dos entrevistados<sup>131</sup>, para o exercício de 2015, o tributo relativo ao solo a ser recolhido pela empresa corresponde ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR)<sup>132</sup>. De acordo com o Código Tributário do Município do Cabo de Santo Agostinho (Lei nº 1.993/2001), o IPTU é aplicável na zona urbana, urbanizável ou de expansão urbana do município, contudo são estipulados alguns requisitos mínimos que, de fato, atualmente não se aplicam ao Convida Suape<sup>133</sup>. Todavia, caso o projeto venha a ser executado, é interessante observar como se dará a incidência do imposto conforme já explicitado acima.

No que compete à gestão do empreendimento, ainda não há um formato definido. As infraestruturas do empreendimento serão executadas pela empresa responsável conforme previsto na Lei Federal nº 6.766. Todavia, não há um consenso claro sobre como será a prestação de serviços públicos no Convida Suape. Em entrevista realizada com um dos agentes públicos, o mesmo afirmou que a execução das infraestruturas necessárias cabe ao empreendedor, e devem ser executadas de modo integrado às redes existentes no município. De acordo com o entrevistado, ao aprovar um loteamento, a prefeitura subentende que assumirá os custos com os serviços públicos necessários:

[...] assim que o loteamento é aprovado, é autorizado, a prefeitura absorve a demanda de serviços públicos de iluminação, que cobra a taxa de iluminação pública; o serviço de coleta de lixo e resíduos sólidos, o município é responsável por esse serviço. Já os serviços que são delegados ao Estado, esgotamento sanitário e abastecimento de água ficam por conta da Compesa. As vias, quando o parcelamento é aprovado as vias deixam de pertencer ao proprietário da terra e passam a ser áreas públicas, junto com outras áreas públicas que ele tem que deixar para a aprovação.<sup>134</sup>

---

<sup>131</sup> Entrevista com Mercado 02, realizada em 13/05/15.

<sup>132</sup> Previsto no artigo 153 da Constituição Federal, o ITR foi regulamentado pela Lei nº 9.393/1996 e é administrado pela Secretaria da Receita Federal. Conforme previsto na Constituição, uma parcela das receitas arrecadadas é repassada pela União aos Estados, Distrito Federal e Municípios.

<sup>133</sup> Para incidência do IPTU, o Art. 6º do Código Tributário municipal define como parâmetros mínimos a presença de pelo menos dois itens dentre os listados a seguir, construídos ou mantidos pelo Poder Público: meio-fio ou calçamento com canalização de água pluvial, abastecimento de água, sistema de esgotos sanitários, rede de iluminação pública e, presença de instituição de ensino ou posto de saúde a uma distância máxima de três quilômetros do imóvel considerado.

<sup>134</sup> Entrevista com Executivo 01, realizada em 17/04/15.

No entanto, segundo os empreendedores, está em estudo um formato de gestão compartilhada entre o poder público e o privado, até o momento de elaboração desta dissertação essas definições estavam em aberto. Um escritório de advocacia está assessorando os empreendedores na elaboração do formato de gestão do empreendimento. Porém o interesse em ter controle na gestão de serviços públicos no empreendimento é explícito:

Já existia um *benchmark*, nós vimos em outros lugares, a existência de algumas formas, formatos de gestão compartilhada, entre o poder público e o poder privado. Lá em São Paulo, por exemplo, a segurança tem OSCIPs, que em alguns lugares você tem segurança própria, privada e interligada com a segurança pública. Coleta de lixo, pode ser uma parceria público privada. Então nós estamos aí com um leque de opções e nossa ideia é fazer, a partir de agora, que estamos começando a implantar o projeto; com muitos *workshops*, pra encontrar o caminho certo pra essa gestão. **A gente não quer que o Convida seja uma gestão como outra qualquer, a gente quer que tenha uma diferenciação, pois o produto é muito bom.**<sup>135</sup> (Grifo nosso)

A criação de uma organização da sociedade civil de interesse público (OSCIP), relatada pelo agente privado na entrevista como uma alternativa em estudo, corresponde a uma qualificação estabelecida pela Lei Federal nº 9.790/99, dada a pessoas jurídicas de direito privado, sem fins lucrativos, cujos objetivos sociais tenham como finalidade prestar serviços sociais, que “sejam não exclusivos do Estado com incentivo e fiscalização do Poder Público, mediante vínculo jurídico instituído por meio de termo de parceria” (CARDOSO, CARNEIRO e RODRIGUES, 2014). As OSCIPs foram regulamentadas pelo Decreto nº 3.100/99, porém em 2014 houve a aprovação de um novo marco regulatório (Lei nº 13.019/14) que trata de alguns pontos específicos das parcerias entre o Poder Público e as organizações. Nas pesquisas realizadas, não ficou claro como este instrumento será incorporado na gestão do empreendimento.

Outro entrevistado<sup>136</sup> apontou a criação de um regulamento a ser incorporado no contrato de compra e venda dos lotes. Este regulamento, elaborado pela incorporadora, teria o intuito de estabelecer regras internas do empreendimento para uso e ocupação do solo no empreendimento. Esta seria uma estratégia para impedir a descaracterização do conceito do projeto. Segundo o entrevistado, julga-se que as diretrizes estabelecidas na legislação de zoneamento municipal não são suficientes para manter os padrões pretendidos no empreendimento. Um aspecto interessante citado na entrevista é o compromisso em manter o

---

<sup>135</sup> Entrevista com Mercado 01, realizada em 05/05/15.

<sup>136</sup> Entrevista com Mercado 02, realizada em 13/05/15.

zoneamento proposto no *masterplan* do empreendimento. Segundo entrevista realizada, com a definição do zoneamento, os compradores não teriam autonomia para alterar os usos determinados para o lote adquirido:

[...] tem o regimento que estamos pensando, para manter um padrão [...]. Nossa ideia é que quando a pessoa compre, vá junto do contrato de compra e venda uma cópia do regimento, que a pessoa tem que seguir aquilo. Então assim, se a pessoa quer comprar esse lote aqui e ele é comercial, mas ela quer fazer outra coisa, não pode. Nós queremos manter esses usos que foram pensados, para garantir a integridade do projeto, do que foi pensado.

[...] vamos estabelecer alguns parâmetros nossos, para manter as características diferenciadas, e que todo mundo tem que cumprir, se não vai descaracterizar o empreendimento.<sup>137</sup>

Este tipo de controle dos empreendedores sobre os parâmetros de ocupação do empreendimento representa um fato novo no cenário local, sendo necessárias mais informações para inferir seus impactos. Entre as permanências do sistema de governança adotado pelo projeto, de modo geral são perceptíveis parcerias financeiras para a construção de infraestrutura e equipamentos urbanos necessários à implantação do Convida Suape. Conforme já destacado por Leal (2011b), estes atores também tem capacidade de influência significativa na direção de políticas, a exemplo das políticas urbanas.

Como novidades, além do já citado controle sobre a ocupação do empreendimento, é possível notar mudanças na forma de captação de interessados no empreendimento, com abordagens diretamente a empresas, por exemplo, oferecendo moradias sob demanda para funcionários. Além disso, as associações com outras empresas do setor imobiliário para implantação do Convida Suape também representam uma novidade, permitindo ao grupo responsável pelo projeto atuar tanto como incorporador quanto como construtor de alguns dos empreendimentos propostos dentro do Convida Suape.

---

<sup>137</sup> Idem nota anterior.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A associação do mercado imobiliário ao mercado financeiro proporcionou novas formas de captação de recursos. A busca do mercado imobiliário por mais áreas de investimento e acumulação do capital alinha-se a uma lógica global, expandindo seus mercados e que visa seguir com seu ritmo de acumulação. No contexto local tratado aqui, foram identificadas as vertentes de inovação no produto imobiliário mais dominantes no contexto da RMR: a verticalização, os condomínios clube, os empreendimentos do segmento imobiliário-turístico e por fim, as “cidades e bairros planejados”, vertente que foi mais explorada nesta dissertação. Estes grandes empreendimentos, localizados em sua maioria em pontos periféricos da RMR, podem ser denominados como complexos multiuso, tendo em vista a diversidade de serviços que pretendem oferecer. Apesar de se colocarem como “cidades”, com diversidade de tipologias arquitetônicas e o acesso dos mais variados públicos, é possível perceber características similares a outros modelos já existentes, como os condomínios fechados e o imobiliário-turístico.

A este modelo de “cidades e bairros planejados” corresponde uma estrutura de governança centralizada em agentes do setor privado, e muito bem articulada ao poder público, arranjos que foram tratados aqui no sentido da governança corporativa (LEAL, 2012a). Há uma forte concentração de investimentos em empreendimentos imobiliários atrelados aos vários polos de desenvolvimento econômico na RMR, em função das expectativas de lucro pelo mercado. No caso específico do estudo de caso desta dissertação, o Complexo Multiuso Convida Suape, foi possível perceber uma grande articulação dos agentes privados com as mais variadas instâncias de atores públicos no sentido de viabilizar seu empreendimento. Sobre a situação normativa, há uma aparato legal que a princípio facilita a implantação do empreendimento. Ainda que ocorram situações fora dos limites normativos instituídos, o Convida Suape parece seguir a lógica dos grandes projetos urbanos no Brasil conforme apontado por Oliveira (2012):

As decisões do poder público relacionadas a grandes projetos passam por processos especiais onde as regras são flexibilizadas, as obrigações podem ser suspensas e o lema da competitividade interurbana ou da integração na economia globalizada impõe um pragmatismo que tem seu próprio ritmo e restringe as formas e o escopo da discussão e da participação popular na construção das cidades. (OLIVEIRA, 2012, p. 87)

No que diz respeito aos arranjos de governança entre os agentes do setor privado, em primeiro lugar nota-se a existência de um emaranhado de agentes econômicos envolvidos no financiamento do projeto. A articulação do Grupo Moura Dubeux com outras empresas do setor para a implantação do projeto constitui-se em um fato novo. Além disso, consta ainda um formato de negociação para produção de habitações sob medida de acordo com as demandas de empresas do CIPS. Internamente, constatou-se uma rede de empresas distintas, porém sob o jugo do mesmo grupo econômico, que alinharam-se em diferentes estágios para viabilização do projeto. Este é um formato de governança que se repete a cada empreendimento; se no caso de empreendimentos de menor porte há a criação de empresas responsáveis por cada projeto, aqui percebe-se a criação de várias empresas a fim de tratar de um mesmo projeto, o Convida Suape.

As lógicas e estratégias de governança corporativa adotadas pelas empresas responsáveis pelo projeto Convida Suape não foram devidamente esclarecidas nesta pesquisa, sendo esta lacuna indicada então como um relevante aspecto de investigação em pesquisas futuras. A compreensão das manobras e comportamentos destes atores certamente poderá oferecer uma nova perspectiva a respeito de sua atuação no mercado imobiliário. Considerou-se aqui que este sistema de governança corporativa pode ser visto como um tipo de inovação no produto imobiliário, pois ao considerar que “[...] a dinâmica inovadora, que é traduzida em termos de diversificação dos produtos, tornou-se de fato um importante componente da estratégia mercantil das empresas.” (ABRAMO, 2007, p. 69), torna-se perceptível que as práticas adotadas tem um importante papel nos ganhos financeiros dos empreendedores.

A busca dos agentes do mercado imobiliário por inovações e diferenciações que lhes dessem vantagens competitivas parece ter encontrado respostas no modelo da *Smart City*, cujos alguns dos preceitos foram adotados em certos empreendimentos citados neste estudo. Fundamentado de modo geral no uso de TICs para integrar e melhorar a gestão de serviços urbanos, além da preocupação com a sustentabilidade, este modelo parece não ter sido completamente adotado nos empreendimentos do contexto local. Destacam-se apenas alguns conceitos isolados selecionados a fim de captar o interesse de possíveis consumidores.

A temática da sustentabilidade ambiental, outrora incorporada nos ‘ecomegaempreendimentos’ (LEAL 2010b, 2010c, 2012b) no litoral pernambucano, também permeia as propostas de “cidades e bairros planejados”, embora surjam aqui incorporadas ao ambiente urbano, como na concepção de edificações eco eficientes, otimização do transporte

público e estímulo aos deslocamentos a pé (*walkability*). Apesar deste discurso, no momento não há como inferir maiores conclusões. A partir da continuidade e materialização dos projetos é que será possível avaliar de melhor maneira os impactos ambientais. No entanto, a partir do material gráfico disponível, já é possível identificar entre as implicações destes projetos, uma transformação radical da paisagem dos territórios em que se inserem.

Outro aspecto a se considerar a respeito do Complexo Multiuso Convida Suape consiste nas tipologias propostas e na proposta de contemplar populações de variadas faixas de renda. Apesar e do percentual destinado a habitação social estabelecido em legislação municipal e das afirmações dos empreendedores de que isto significa que haverá uma integração entre os habitantes do Convida Suape. Além disso, a previsão de implantação destas unidades é apenas para a última fase do projeto. A falta de clareza nestas questões pode implicar na acentuação das desigualdades, conforme afirma Lima Junior (2012) afirma que

No Brasil, a história recente do urbanismo e do planejamento urbano revela a cidade sendo tratada como lugar da produção de desigualdades sociais (RIBEIRO, 2001; VAINER, 2000). No entanto, a emergência dos Projetos Urbanos, acompanhando os discursos sobre a atração de fluxos de capitais e a competitividade na economia global, indica uma perspectiva diferente, relacionada ao interesse em garantir e sustentar o desenvolvimento local, ainda que sem maior atenção à maneira como os benefícios e os custos serão apropriados por diferentes segmentos da sociedade. (LIMA JUNIOR, 2012, p. 25)

A multiplicidade de propostas de “cidades e bairros planejados”, surgidas em um momento de *boom* econômico, sinaliza um aumento do interesse do mercado imobiliário em ampliar sua produção. Todavia, como efeito do momento econômico atual a grande maioria das propostas não teve prosseguimento de acordo com o planejado inicialmente pelos empreendedores. Como alternativa, é possível ocorrer a reformulação de projetos propostos, a exemplo do que foi relatado com o Complexo Multiuso Convida Suape. Uma possível tendência identificada consiste na inversão da demanda do produto imobiliário proposto, saindo do sul da RMR, representado sobretudo pelo Convida Suape, e concentrando-se ao norte da RMR, em Goiana, considerando os aportes financeiros advindos de grandes equipamentos como a fábrica da FIAT e o polo fármaco-químico, ancorado pela Hemobrás. Todavia o caminho das “cidades e bairros planejados” na RMR não está claramente delineado, podendo seguir um rumo diferente, que só o tempo poderá evidenciar.

## REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro. A convenção urbana: a dinâmica cognitiva da coordenação espacial pelo mercado. In: 6º Encontro Nacional da Anpur. 1995. Brasília. **Anais...** Brasília: ANPUR. 1995. p. 459-478.

\_\_\_\_\_. **A cidade caleidoscópica:** coordenação espacial e convenção urbana: uma perspectiva heterodoxa para a economia urbana. Rio de Janeiro: Ed. Bertrand Brasil, 2007. 366p.

ALENCAR, Camila Castro. **Relatório Final de Atividades da Aluna de Iniciação Científica Pesquisa:** Megaempreendimentos Imobiliários em Municípios Metropolitanos e de Pequeno Porte em Pernambuco: “Cidades Planejadas e Inteligentes”. Recife, 2014.

ANDRADE, Maurício Oliveira et. al. Mobilidade urbana no contexto da organização social do território da Região Metropolitana do Recife In: SOUZA, Maria Ângela; BITOUN, Jan (Org.) **Recife: transformações na ordem urbana.** Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. p. 390-416.

BIENEN, Henry. Urbanization and Third World Stability. **World Development**, v. 12, n. 7, p. 661–691, 1984.

BITOUN, Jan et. al. **Região Metropolitana do Recife no Contexto de Pernambuco no Censo 2010.** Recife: Observatório das Metrópoles, 2012. Disponível em: <[http://www.observatoriodasmetropoles.net/download/Texto\\_BOLETIM\\_RECIFE\\_FINAL.pdf](http://www.observatoriodasmetropoles.net/download/Texto_BOLETIM_RECIFE_FINAL.pdf)>. Acesso em: 15 abr. 2015.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: crime segregação e cidadania em São Paulo.** São Paulo: Ed. 34 / Edusp, 2000. 399 p.

CARDOSO, Univaldo Coelho; CARNEIRO, Vânia Lúcia Nogueira; RODRIGUES, Édna Rabêlo Quirino. **OSCIPI: organização da sociedade civil de interesse público.** Brasília: Sebrae, 2014.

CARLEIAL, Liana. A contribuição Neoschumpeteriana e o Desenvolvimento Regional. In: CRUZ, B. et al. (org.). **Economia regional e urbana: teorias e métodos.** Brasília: Ipea, c. 4, parte I, 2011, p. 113-140.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. Repensando a Geografia Urbana: Uma Nova Perspectiva se Abre. In: CARLOS, A. F. A. (Org.). **Os Caminhos da Reflexão Sobre a Cidade e o Urbano.** São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1994. Cap. 12, p. 157-198.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A produção da metrópole: o novo sentido do solo urbano na acumulação do capital.** In: Ana Clara Torres Ribeiro; Ester Limonad; Paulo Pereira de Gusmão. (Org.). Desafios ao planejamento: produção da metrópole e questões ambientais. 1ed. Rio de Janeiro: Letra Capital: ANPUR, 2012, p. 43-56

CASTELLS, Manuel. **A sociedade em rede.** Tradução de Roneide Venâncio Majer. Vol. 1. Edição 6. São Paulo: Paz e Terra, 2010. 698 p.

CAVALCANTI, Lea de Barros. **O Mito do Desenvolvimento e a (Re)Produção de Cidades - Estudo de Caso, a Cidade da Copa em Pernambuco - Brasil.** 2014. 187 f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2014.

CAVALCANTI, Marília Soares. **As Inovações da Oferta Imobiliária no Produto Residencial: um estudo sobre os Condomínios Resorts no Recife.** 2010. 179 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano). Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Centro de Artes e Comunicação, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2010.

CHESNAIS, François. Alguns elementos sobre o o capitalismo contemporâneo e a crise econômica e financeira mundial. In: LEAL, S.; LACERDA, N. **Novos Padrões de Acumulação Urbana na Produção do Habitat: Olhares Cruzados Brasil - França.** Recife: Ed. Universitária da UFPE, 2010. p. 15-31.

COHEN, Barney. Urban Growth in Developing Countries: A Review of Current Trends and a Caution Regarding Existing Forecasts. **World Development**, v. 32, n. 1, p. 23–51, 2004.

COMPANS, R. **Empreendedorismo urbano: entre o discurso e a prática.** São Paulo: Editora UNESP, 2005.

CONE S.A. **Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014 e 2013.** Disponível em: <<http://conebr.com/dfs/>>. Acesso em: 10 jul. 2015.

D'OTTAVIANO, Maria Camila Loffredo. **Condomínios fechados na Região Metropolitana de São Paulo: fim do modelo rico versus periferia pobre?** Tese de doutorado. FAU USP. São Paulo, 2008. 290 p.

HARVEY, David. Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio. **Espaço & Debates - Revista de Estudos Regionais e Urbanos**, Cidades: estratégias gerenciais, São Paulo, XVI, n. 39, 1996. 48-64.

\_\_\_\_\_. **Condição Pós-moderna.** 17. ed. São Paulo: Edições Loyola, 2008. 349 p.

\_\_\_\_\_. **O enigma do capital: e as crises do capitalismo.** Tradução de João Alexandre Peschanski. São Paulo: Boitempo, 2011. 240 p.

\_\_\_\_\_. **Para entender O capital Livro I.** São Paulo: Boitempo, 2013. 335 p.

\_\_\_\_\_. **Cidades Rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana.** São Paulo: Martins Fontes, 2014. 294 p.

LACERDA, Norma. **Mercado imobiliário de aluguel em áreas pobres e Teoria das Convenções.** Recife: Centro de Estudos Avançados da Conservação Integrada, 2011. 72 p.

LEAL, Suely Maria Ribeiro. **Relatório Técnico-Científico da Pesquisa Produção Imobiliária no Processo de Organização do Espaço Metropolitano do Recife.** Recife: NUGEPP/UFPE, 2010(a). 116 p.

\_\_\_\_\_. **Relatório Técnico-Científico da Pesquisa Produtos e Inovações na Oferta Imobiliária nas Cidades Brasileiras: Os 'Ecomegaempreendimentos' na Metrópole do Recife.** Recife: NUGEPP/UFPE, 2010(b).

\_\_\_\_\_. Inovações nos produtos da oferta imobiliária nas cidades brasileiras: Os 'ecomegaempreendimentos' na Metrópole do Recife. In: LEAL, S.; LACERDA, N. **Novos Padrões de Acumulação Urbana na Produção do Habitat: Olhares Cruzados Brasil - França**. Recife: Ed. Universitária da UFPE, 2010(c). p. 319-345.

LEAL, Suely Maria Ribeiro. Papel dos Agentes Econômicos na Governança das Metrópoles Brasileiras: Inovações E Impactos Territoriais dos Grandes Empreendimentos Imobiliários. In: XIV Encontro Nacional da Anpur, 2011, Rio de Janeiro. **Anais...** Rio de Janeiro: 2011(a), 21p.

\_\_\_\_\_. Processos e transformações na configuração dos espaços urbanos: como se movem e quais os papéis desempenham os atores imobiliários na Região Metropolitana do Recife. **Proposta**, Rio de Janeiro, ano 34, p.16-24, 2011 (b).

\_\_\_\_\_. Projeto de Pesquisa: “**Cidades Planejadas e Inteligentes**” Governança corporativa e megaempreendimentos imobiliários em municípios metropolitanos e de pequeno porte em Pernambuco. Recife: NUGEPP/MDU/CNPq, 2012 (a).

\_\_\_\_\_. **Produtos e Inovações na Oferta Imobiliária nas Cidades Brasileiras: Os 'Ecomegaempreendimentos' na Metrópole do Recife**. Relatório de Pesquisa. Recife, NUGEPP/MDU/CNPq, 2012 (b).

\_\_\_\_\_. Projeto de Pesquisa: **Megaempreendimentos imobiliários em municípios metropolitanos e de pequeno porte em Pernambuco: “Cidades Planejadas e Inteligentes”**. Recife: NUGEPP/MDU/CNPq, 2012 (c).

LEAL, Suely Maria Ribeiro; LIMA, Janaina Aparecida Gomes; CAMPOS, Ronaldo. Entre a Vulnerabilidade e a Esperança: Conflitos de Governança na Regularização Fundiária em Áreas da União. In: XVI ENANPUR, 2015, Belo Horizonte. **Resumos...** Belo Horizonte: Anpur, 2015.

LIMA JUNIOR, Pedro de Novais. Efeitos de teoria: o debate acadêmico sobre os projetos urbanos e a legitimação de novas formas de produção do território. In: OLIVEIRA, F. L. E. A. **Grandes projetos metropolitanos: Rio de Janeiro e Belo Horizonte**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2012. p. 24-45.

MANVILLE, Catriona et. al. **Mapping Smart Cities in the EU**. Bruxelas: European Parliament, Directorate-General for Internal Policies, Policy Department A: Economic and Scientific Policy, 2014. 196 p.

MELLO, Germana Maria Santiago. **More Pertinho da Cidade da Copa - Transformações na Dinâmica Territorial de São Lourenço da Mata: Da “Cidade Da Copa” aos Novos Empreendimentos Imobiliários**. 2014. 192 p. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano). Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Centro de Artes e Comunicação, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2014.

MINAYO, Maria Cecília de Souza (org.). **Pesquisa social: teoria, método e criatividade**. 21. ed. Petrópolis: Vozes, 2002.108 p.

MONITORE – INSTITUTO DE ESTUDOS E MONITORAMENTO DE IMPACTOS AMBIENTAIS. **Relatório de Impacto Ambiental (RIMA)** do Projeto Engenho Trapiche - Plano Urbanístico para Área de Expansão Urbana na Cidade de Ipojuca/Pernambuco. 2013.

MOURA Dubeux. **Balanços patrimoniais levantados em 31 de dezembro de 2014 e de 2013.** 31 mar. 2015. Disponível em: <<http://www1.mouradubeux.com.br/md/noticias/balancos-patrimoniais-levantados-em-31-de-dezembro-de-2014-e-de-2013-valores-expressos-em-milhares-de-reais.html>>.

NUNES, Sandra Marília Maia. **Planejamento Urbano no Recife: Futuro do Pretérito.** Tese de Doutorado em Desenvolvimento Urbano. 2015. 292 f. Programa de pós-graduação em Desenvolvimento Urbano. Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Centro de Artes e Comunicação, Recife: UFPE, 2015.

OLIVEIRA, F. L. Grandes projetos e planejamento urbano: práticas recentes das administrações públicas brasileiras. In: Fabricio Leal de Oliveira (org.)...[et al.]. **Grandes projetos metropolitanos: Rio de Janeiro e Belo Horizonte.** Rio de Janeiro : Letra Capital, 2012, p. 66-89.

PIRES, ADVOGADOS E CONSULTORES. **Relatório de Impacto Ambiental – RIMA** Projeto Cidade da Copa. 2012.

PIRES, E. L. et. al. **Governança Territorial: conceitos, fatos e modalidades.** Rio Claro: UNESP - IGCE : Programa de Pós-graduação em Geografia, 2011. 192 p.

PONTES, Bruno Augusto Nogueira Monteiro. Produtos e Inovações na Oferta Imobiliária nas Cidades Brasileiras: Os ‘Ecomegaempreendimentos’ na Metrópole do Recife. **Relatório de Pesquisa.** Recife: PIBIC/CNPQ, 2012.

PONTES, Bruno Augusto Nogueira Monteiro. Impactos dos ‘Ecomegaempreendimentos’ Imobiliários na Ocupação do Espaço Urbano da Região Metropolitana do Recife. In: XV ENANPUR, 2013, Recife. **Anais...** Recife: Anpur, 2015.

RIBEIRO, Ana Clara Torres. Acumulação urbana: uma breve leitura a partir da sociologia. In: Suely Leal, Norma Lacerda (Org.). **Novos padrões de acumulação do habitat: olhares cruzados Brasil – França.** 1 ed. Recife: Editora Universitária da UFPE, 2010, p. 33-52.

ROCHA, Danielle de Melo; DINIZ, Fabiano Rocha. Arenas de decisão, arranjos institucionais e reconfiguração socioespacial ao sul da metrópole do Recife: o polo Suape no cerne das políticas de desenvolvimento de Pernambuco. In: SOUZA, Maria Ângela; BITOUN, Jan (Org.) **Recife: transformações na ordem urbana.** Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. p. 459-501.

SÁNCHEZ, Fernanda. **A reinvenção das cidades na virada do século: agentes, estratégias e escalas de ação política.** Revista de Sociologia e Política (UFPR. Impresso), Curitiba-PR, v. 16, n.16, 2001, p. 31-50.

SANTANA, Gisela Verri de. **Marketing da “sustentabilidade” habitacional:** lançamentos imobiliários e ecologia urbana: em busca do equilíbrio. Rio de Janeiro: Mauad X Inverde, 2013. 240p.

SOUTO, Davi Lopes Falcão. **Relatório do Subprojeto: Megaempreendimentos Imobiliários em Municípios Metropolitanos e de Pequeno Porte em Pernambuco: “Cidades Planejadas e Inteligentes”.** Relatório Final de Atividades do Aluno de Iniciação Científica (IC) PIBIC/UFPE/CNPq. 2013.

SOUZA, Maria Ângela de Almeida; MIRANDA, Lívia; BITOUN, Jan. Como Anda Recife. In: CLEMENTINO, Maria do Livramento M., SOUZA, Maria Ângela de Almeida (Org.). **Como andam Natal e Recife**. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das metrópoles, 2009. p. 89- 224.

VAINER, Carlos; OLIVEIRA, Fabrício Leal de; LIMA JUNIOR, Pedro de Novais. Notas metodológicas sobre a análise de grandes projetos urbanos. In: OLIVEIRA, F. L. E. A. **Grandes projetos metropolitanos: Rio de Janeiro e Belo Horizonte**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2012. p. 11-23.

THE WORLD BANK. **Governance and Development**. Washington, D.C.: World Bank, 1992. 69 p.

## Links

A PRIMEIRA fábrica de vidros planos 100% brasileira é inaugurada em Goiana. **Portal da Prefeitura de Goiana**. 2 abr. 2014. Disponível em: <<http://goiana.pe.gov.br/a-primeira-fabrica-de-vidros-planos-100-brasileira-e-inaugurada-em-goiana/>>. Acesso em: 21 maio 2015.

ALVES, Lucas. Quanto vale a história de uma cidade? **Direitos Urbanos Recife**. 23 set. 2014. Disponível em: <<https://direitosurbanos.wordpress.com/2014/09/23/quanto-vale-a-historia-de-uma-cidade/>>. Acesso em: 05 maio 2015.

ARBES, Ross; BETHEA Charles. Songdo, South Korea: City of the Future? **The Atlantic**. 27 set. 2014. Disponível em: <<http://www.theatlantic.com/international/archive/2014/09/songdo-south-korea-the-city-of-the-future/380849/>> Acesso em: 22 dez. 2014.

AUDIÊNCIA pública discute impacto ambiental da PE-033 no Cabo. **Diário de Pernambuco**. 10 set. 2014. Disponível em: <[http://www.diariodepernambuco.com.br/app/noticia/vida-urbana/2014/09/10/interna\\_vidaurbana,528505/audiencia-publica-discute-impacto-ambiental-da-pe-033-no-cabo.shtml](http://www.diariodepernambuco.com.br/app/noticia/vida-urbana/2014/09/10/interna_vidaurbana,528505/audiencia-publica-discute-impacto-ambiental-da-pe-033-no-cabo.shtml)>. Acesso em: 12 set. 2014.

BAIRRO planejado Northville inicia vendas. **Jornal do Commercio**. 04 mar. 2013. Disponível em:<<http://jconline.ne10.uol.com.br/canal/economia/pernambuco/noticia/2013/03/04/bairro-planejado-northville-inicia-vendas--75355.php>>. Acesso em: 07 mar. 2014.

BALBINO, Marcela. CDU aprova por unanimidade construção de shopping na Zona Oeste. **Blog do Jamildo**. Disponível em: <<http://blogs.ne10.uol.com.br/jamildo/2014/11/14/cdu-aprova-por-unanimidade-construcao-de-shopping-na-zona-oeste/>>. Acesso em: 15 jan. 2015.

BILOTTA, Maria Teresa. Songdo, South Korea: the world's first smart city - in pictures. **The Guardian**. 22 dez 2014. Disponível em: <<http://www.theguardian.com/cities/2014/dec/22/songdo-south-korea-world-first-smart-city-in-pictures>> Acesso em: 22 dez. 2014.

BRANCATELLI, Rodrigo. Songdo, a cidade global do futuro. **O Estado de São Paulo**. 12 mar 2012. Disponível em: <<http://sao-paulo.estadao.com.br/noticias/geral,songdo-a-cidade-global-do-futuro-imp-,849897>> Acesso em: 21 maio 2015.

CAMARGO, Camila. Smart Grid: a rede elétrica inteligente. **Tecmundo**. 29 out. 2009. Disponível em: <<http://www.tecmundo.com.br/3008-smart-grid-a-rede-eletrica-inteligente.htm>>. Acesso em: 23 maio 2015.

CAVALCANTI, Juliana. Construtoras vão investir R\$ 3 bilhões em bairro planejado em Ipojuca. **Diário de Pernambuco**. 11 jun. 2012. Disponível em: <[http://www.diariodepernambuco.com.br/app/noticia/economia/2012/06/11/internas\\_economia/378367/construtoras-vao-investir-r-3-bilhoes-em-bairro-planejado-em-ipajuca.shtml](http://www.diariodepernambuco.com.br/app/noticia/economia/2012/06/11/internas_economia/378367/construtoras-vao-investir-r-3-bilhoes-em-bairro-planejado-em-ipajuca.shtml)>. Acesso em: 07 mar. 2014.

CENTRO de Operações Rio. Disponível em: <<http://www.cidadeolimpica.com.br/projetos/centro-de-operacoes-rio/>> Acesso em: 22 maio 2015.

CIDADE Atlântica Chega à Mata Norte para Crescer Junto com a Região. **Portal Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário**. 21 maio 2012. Disponível em: <<http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:KdHWtyw2hIwJ:www.queirozgalvao.net/df/centralNoticia/release/cidade-atlantica-chega-a-mata-norte-para-crescer-junto-com-a-regiao+&cd=5&hl=pt-BR&ct=clnk&gl=br>>. Acesso em: 07 mar. 2014.

COMPLEXO imobiliário para 56 mil habitantes será erguido em Ipojuca. **Pernambuco Investimentos**. 21 maio 2012. Disponível em: <<http://blogs.ne10.uol.com.br/peinvestimento/2012/06/12/ipajuca-ganha-complexo-imobiliario-para-56-mil-habitantes/>>. Acesso em: 07 mar. 2014.

CONIC apresenta novo conceito de vizinhança. **Agência de Notícias UFPE**. Disponível em: <[https://www.ufpe.br/agencia/clipping/index.php?option=com\\_content&view=article&id=3142:conic-apresenta-novo-conceito-de-vizinhanca&catid=172&Itemid=122](https://www.ufpe.br/agencia/clipping/index.php?option=com_content&view=article&id=3142:conic-apresenta-novo-conceito-de-vizinhanca&catid=172&Itemid=122)>. Acesso em: 14 out. 2014.

DANTAS, Rochelli. Projeto para Goiana não avança e Lafepe está fora do Polo Farmacoquímico. **Diário de Pernambuco**. 6 maio 2014. Disponível em: <[http://www.diariodepernambuco.com.br/app/noticia/economia/2014/05/06/internas\\_economia/502313/projeto-para-goiana-nao-avanca-e-lafepe-esta-fora-do-polo-farmacooquimico.shtml](http://www.diariodepernambuco.com.br/app/noticia/economia/2014/05/06/internas_economia/502313/projeto-para-goiana-nao-avanca-e-lafepe-esta-fora-do-polo-farmacooquimico.shtml)>. Acesso em: 08 maio 2014.

DE FOURNIER Arquitetura e Urbanismo. **Cidade Atlântida: uma cidade planejada**. Projeto da De Fournier & Associados. Disponível em: <<https://defournier.wordpress.com/2012/05/23/cidade-atlantida/>>. Acesso em: 24 maio 2015.

ENGENHO Massangana. **Portal da Fundação Joaquim Nabuco**. Disponível em: <[http://www.fundaj.gov.br/index.php?option=com\\_content&view=article&id=127&Itemid=225](http://www.fundaj.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=127&Itemid=225)>. Acesso em: 05 maio 2015.

EM PE, pacote federal inclui Arco Metropolitano e duplicação da BR-232. **Portal G1**. Disponível em: <<http://g1.globo.com/pernambuco/noticia/2015/06/em-pe-pacote-federal-inclui-arco-metropolitano-e-duplicacao-da-br-232.html>>. Acesso em: 22 jul. 2015.

GOIANA será sede da Cidade Atlântica, empreendimento imobiliário de 600 hectares. **Diário de Pernambuco**. 21 maio 2012. Disponível em: <<http://www.old.pernambuco.com/ultimas/nota.asp?materia=20120521160539&assunto=69&onde=Economia>>. Acesso em: 14 abr. 2014.

GOIANA terá cidade planejada para 60 mil habitantes. **Pernambuco Investimentos**. 21 maio 2012. Disponível em: <<http://blogs.ne10.uol.com.br/peinvestimento/2012/05/21/goiana-tera-cidade-planejada-para-60-mil-habitantes/>>. Acesso em: 14 abr. 2014.

GOIANA também vai abrigar uma cidade planejada. **Portal do Governo do Estado de Pernambuco**. 22 maio 2012. Disponível em: <<http://www.pe.gov.br/blog/2012/05/22/goiana-tambem-vai-abrigar-uma-cidade-planejada/>>. Acesso em: 14 abr. 2014.

GRUPO Fiat inaugura oficialmente sua fábrica em Goiana. **Jornal O Globo**. 28 abr. 2015. Disponível em: <<http://oglobo.globo.com/economia/carros/grupo-fiat-inaugura-oficialmente-sua-fabrica-em-goiana-pernambuco-16005689>> Acesso em: 28 abr. 2015.

GUGELMIN, Felipe. Masdar City: bem-vindo à cidade do futuro. **Tecmundo**. 02 maio 2011. Disponível em: <<http://www.tecmundo.com.br/futuro/9871-masdar-city-bem-vindo-a-cidade-do-futuro.htm>>. Acesso em: 27 dez. 2014.

HERZOG, Ana Luisa. O Brasil na onda das smart grids. **Revista Exame**. Disponível em:<<http://exame.abril.com.br/revista-exame/edicoes/1040/noticias/o-brasil-na-onda-das-smart-grids>>. Acesso em: 23 maio 2015.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo 2010**. Disponível em:<<http://www.ibge.gov.br/>>.

JIQUIÁ terá o 1º bairro planejado do Recife. **Diário de Pernambuco**. 28 dez. 2011. Disponível em: <<http://www.old.diariodepernambuco.com.br/nota.asp?materia=20111228083537>> Acesso em: 14 out. 2014.

JIQUIÁ terá shopping voltado à classe média. **Agência de Notícias UFPE**. Disponível em: <[https://www.ufpe.br/agencia/clipping/index.php?option=com\\_content&view=article&id=12788:jiquia-tera-shopping-voltado-a-classe-media&catid=65&Itemid=237](https://www.ufpe.br/agencia/clipping/index.php?option=com_content&view=article&id=12788:jiquia-tera-shopping-voltado-a-classe-media&catid=65&Itemid=237)>. Acesso em: 14 out. 2014.

LEAL, Renata. Como serão as cidades do futuro: é preciso entender a cidade. **Info Exame**, dez. 2011. Disponível em: <<http://planetasustentavel.abril.com.br/noticia/cidade/cidades-futuro-tecnologia-vencer-transito-seguranca-urbanismo-661248.shtml?func=2>>. Acesso em: 16 mar. 2014.

LOBO, Rita. Could Songdo be the world's smartest city? **World Finance**. 21 jan. 2014. Disponível em: <<http://www.worldfinance.com/inward-investment/could-songdo-be-the-worlds-smartest-city>> Acesso em: 22 dez. 2014.

MASDAR Corporate. Disponível em: <<http://masdar.ae/en/>> Acesso em: 22 maio 2015.

MASDAR Development Abu Dhabi, United Arab Emirates, 2007. **Foster and Partners**. Disponível em: <<http://www.fosterandpartners.com/projects/masdar-development/>>. Acesso em: 22 maio 2015.

NORTHVILLE inicia vendas em Goiana . **8º Salão Imobiliário de Pernambuco**. 07 mar. 2013. Disponível em: <<http://www.salaoimobiliariodepe.com.br/noticias.php?id=160>>. Acesso em: 14 abr. 2014.

NOSSA Cidade. Portal da Prefeitura do Cabo de Santo Agostinho. Disponível em: <<http://www.cabo.pe.gov.br/index.php/nossa-cidade/>>. Acesso em: 14 out. 2014.

NOVA rota para a ferrovia. **Diário de Pernambuco.** Disponível em: <[http://www.diariodepernambuco.com.br/app/noticia/economia/2013/05/28/internas\\_economia,441706/nova-rota-para-a-ferrovia.shtml](http://www.diariodepernambuco.com.br/app/noticia/economia/2013/05/28/internas_economia,441706/nova-rota-para-a-ferrovia.shtml)>. Acesso em: 30 maio 2015.

O QUE é Suape?. Portal do Complexo Industrial Portuário de Suape. Disponível em: <<http://www.suape.pe.gov.br/institutional/institutional.php>>. Acesso em: 31 mar. 2015.

OBRA de novo campus da UFRPE, no Cabo, só deve começar em dezembro. **Portal G1.** 23 ago. 2013. Disponível em: <<http://g1.globo.com/pernambuco/vestibular-e-educacao/noticia/2013/08/obra-de-novo-campus-da-ufrpe-no-cabo-so-deve-comecar-em-dezembro.html>>. Acesso em: 28 ago. 2013.

OLIVEIRA, Wagner. Operação integrada visa garantir segurança para a Copa. **Diário de Pernambuco.** 27 maio 2014. Disponível em: <<http://blogs.diariodepernambuco.com.br/segurancapublica/?p=6972>>. Acesso em: 14 jul. 2015.

PIMENTEL, Thatiana. Fiat não aceita proximidade de fábrica e projeto Cidade Atlântica pode não sair. **Diário de Pernambuco.** 07 jan. 2014. Disponível em: <[http://www.diariodepernambuco.com.br/app/noticia/economia/2014/01/07/internas\\_economia,483105/fiat-nao-aceita-proximidade-de-fabrica-e-projeto-cidade-atlantica-pode-nao-sair.shtml](http://www.diariodepernambuco.com.br/app/noticia/economia/2014/01/07/internas_economia,483105/fiat-nao-aceita-proximidade-de-fabrica-e-projeto-cidade-atlantica-pode-nao-sair.shtml)>. Acesso em: 08 jan. 2014.

PIRES, ADVOGADOS E CONSULTORES. **Relatório de Impacto Ambiental.** Projeto Rodovia PE-033. 2014. 174p. Disponível em: <[http://www.cabo.pe.gov.br/rima/Rima\\_Rodovia\\_PE\\_033.pdf](http://www.cabo.pe.gov.br/rima/Rima_Rodovia_PE_033.pdf)>. Acesso em: 03 jan. 2015.

PREFEITURA oficializa doação de terreno para novo campus da UFRPE. **Portal da Prefeitura do Cabo de Santo Agostinho.** 19 nov. 2012. Disponível em: <<http://www.cabo.pe.gov.br/index.php/?p=10132>>. Acesso em: 28 ago. 2013.

PREFEITURA oficializa doação de terreno para novo campus da UFRPE. **Portal NE 10.** 20 nov. 2012. Disponível em: <<http://ne10.uol.com.br/canal/educacao/noticia/2012/11/20/prefeitura-oficializa-doacao-de-terreno-para-novo-campus-da-ufrpe-381918.php>>. Acesso em: 28 ago. 2013.

RESERVA Camará. Disponível em: <<http://www.camarashopping.com.br>>. Acesso em: 06 maio 2015.

RESERVA Camará. Casa Grande Engenharia Disponível em: <<http://www.casagrandeengenharia.com.br/index.php/empreendimentos/empreendimento?area=obrasconstrucao&id=21>>. Acesso em: 06 maio 2015.

REUNIÃO sobre o Arco Metropolitano no próximo dia 30, no Recife. **Jornal do Commercio.** 21 out. 2014. Disponível em: <<http://jconline.ne10.uol.com.br/canal/economia/pernambuco/noticia/2014/10/21/reuniao-sobre-o-arco-metropolitano-no-proximo-dia-30-no-recife--151923.php>>. Acesso em: 24 out. 2014.

RIBEIRO, Gabriela. Cidade da Copa terá tecnologias para uso planejado e eficiente. **Portal 2014 / Sinaenco.** Disponível em: <http://www.portal2014.org.br/noticias/9850/CIDADE+DA+COPA+TERA+TECNOLOGIAS+PARA+USO+PLANEJADO+E+EFICIENTE.html>. Acesso em: 17 jun. 2015.

SANDES, Giovanni. Complexo imobiliário de Goiana vai custar R\$ 1 bilhão. **Jornal do Commercio**. 27 abr. 2012. Disponível em: <<http://jconline.ne10.uol.com.br/canal/economia/pernambuco/noticia/2012/04/27/complexo-imobiliario-de-goiana-vai-custar-r-1-bilhao-40441.php>>. Acesso em: 12 abr. 2014.

SANDES, Giovanni. Goiana vai ganhar seu primeiro hotel. **Jornal do Commercio**. 17 jul. 2014. Disponível em: <<http://jconline.ne10.uol.com.br/canal/economia/pernambuco/noticia/2014/07/19/goiana-vai-ganhar-seu-primeiro-hotel-136320.php>>. Acesso em: 14 abr. 2014.

SMART grid – a rede elétrica inteligente do futuro. Disponível em: <<http://www.siemens.com.br/desenvolvimento-sustentado-em-megacidades/smart-grid.html>>. Acesso em: 23 maio 2015.

VELOSO, Thássius. Visitamos o Centro de Operações do Rio de Janeiro. **Tecnoblog**. Disponível em: <<https://tecnoblog.net/108550/centro-de-operacoes-rio/>> Acesso em: 22 maio 2015.

WILLIAMSON, Lucy. Tomorrow's cities: Just how smart is Songdo? Disponível em: <<http://www.bbc.com/news/technology-23757738>> Acesso em: 21 maio 2015.

## **Leis, Decretos e Portarias**

**BRASIL. Lei nº 6.404/1976.** Dispõe sobre as Sociedades por Ações, 1976.

\_\_\_\_\_. **Lei Federal nº 6.766/1979.** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências, 1979.

\_\_\_\_\_. **Resolução CONAMA nº 001/1986**, de 23 de Janeiro de 1986.

\_\_\_\_\_. **Lei Federal nº 9.393/1996.** Dispõe sobre o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, sobre pagamento da dívida representada por Títulos da Dívida Agrária e dá outras providências, 1996.

\_\_\_\_\_. **Lei Federal nº 9.790/1999.** Dispõe sobre a qualificação de pessoas jurídicas de direito privado, sem fins lucrativos, como Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público, institui e disciplina o Termo de Parceria, e dá outras providências, 1999.

\_\_\_\_\_. **Decreto nº 3.100/1999.** Regulamenta a Lei nº 9.790, de 23 de março de 1999, que dispõe sobre a qualificação de pessoas jurídicas de direito privado, sem fins lucrativos, como Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público, institui e disciplina o Termo de Parceria, e dá outras providências, 1999.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 13.019/2014.** Estabelece o regime jurídico das parcerias voluntárias, envolvendo ou não transferências de recursos financeiros, entre a administração pública e as organizações da sociedade civil, em regime de mútua cooperação, para a consecução de finalidades de interesse público; define diretrizes para a política de fomento e de colaboração com organizações da sociedade civil; institui o termo de colaboração e o termo de fomento; e altera as Leis nºs 8.429, de 2 de junho de 1992, e 9.790, de 23 de março de 1999, 2014.

CABO DE SANTO AGOSTINHO. **Lei nº 1.993/2001.** Institui o Código Tributário do Município do Cabo de Santo Agostinho e dá outras providencias, Cabo de Santo Agostinho , 2001.

\_\_\_\_\_. **Lei de Uso e Ocupação do Solo, n.º 2179/2004**, Cabo de Sto Agostinho, 2004.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 2.360/2006.** Plano de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, Cabo de Santo Agostinho , 2006.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 2.387/2007.** Altera a Lei nº 2.360/2006, para criar a Zona Especial de Turismo, Lazer e Moradia Reserva do Paiva - ZETLM e, dá outras pro vidências, 2007.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 2.891/2011.** Altera a Lei Municipal 2.360/2006, para criar a Zona Especial de Dinamização Urbanística 1, Cabo de Santo Agostinho, 2011a.

\_\_\_\_\_. **Subsídios Técnicos 002/2011** - Análise da Proposta Justificativa da Criação de Zonas Especiais e de Ampliação de Zonas Urbanizáveis no Município do Cabo de Santo Agostinho: ZECE 2 - Zona Especial de Consolidação Estratégica - 2 ZEDU 1 - Zona Especial de Dinamização Urbanística - 1, PMCSA, 2011b. 16 p.

CABO DE SANTO AGOSTINHO. **Lei nº 2.881/2011.** Cria Incentivos Fiscais para a realização de Investimentos Privados com infraestrutura e equipamento público em Zona Especial, e dá outras providências, Cabo de Sto Agostinho , 2011c.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 2.882/2011.** Altera a Lei Municipal 2.360/2006, para criar a Zona Especial de Consolidação Estratégica 2 - ZECE 2, Cabo de Santo Agostinho, 2011d.

\_\_\_\_\_. Plano Local de Habitação de Interesse Social do Cabo de Santo Agostinho - Cabo de Santo Agostinho, PMCSA, 2012. 246 p.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 3.030/2014.** Institui Programa de Incentivos Fiscais para fomentar a instalação de atividades econômicas e de geração de emprego e renda na ZETLM - Zona Especial de Turismo, Lazer e Moradia “Reserva do Paiva” no município, Cabo de Santo Agostinho , 2014.

IPOJUCA. **Plano Diretor do Município de Ipojuca - Lei nº 1.490/2008**, Ipojuca, 2008.

## Apêndice A – Roteiros de Entrevista



### Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano

Universidade Federal de Pernambuco

Pesquisa: Inovações no produto imobiliário: as Cidades e Bairros

Planejados como paradigmas de uma nova convenção urbana?

#### ENTREVISTA TIPO 1: AGENTE PRIVADO

<b>1. IDENTIFICAÇÃO ENTREVISTA</b>	
1.1. Data:	1.2. Horário / Tempo de entrevista:
Observações:	
<b>2. IDENTIFICAÇÃO ENTREVISTADO</b>	
2.1. Entrevistado:	
2.2. Cargo / instituição:	

#### QUESTÕES:

- 1) As tendências de ação do mercado imobiliário têm evidenciado inovações nos formatos tipológicos, morfológicos e urbanísticos dos novos empreendimentos observando-se a emergência de produtos do tipo *“Cidades Planejadas e Inteligentes”*.
  - Como sua empresa avalia esta tendência e suas consequências para os municípios alvo?
  - Há previsão de implantação de algum empreendimento deste tipo? Qual e em que localidade?
- 2) Alguns destes megaempreendimentos estão sendo implantados por Consórcios de Empresas privadas, e se caracterizam por um sistema de governança corporativa.
  - Quais os grupos de empresas que estão vinculados aos projetos desta empresa na Região Metropolitana do Recife? Que tipos de articulações existem entre estes grupos?
  - Qual a demanda que pretende atingir o mercado imobiliário e que equipamentos, serviços e infraestruturas serão gerados?
- 3) Que inovações são introduzidas no desenho arquitetônico e urbanístico e no formato do planejamento espacial e ambiental dos projetos?
  - Na tipologia das habitações, nos serviços e infraestruturas urbanas de mobilidade e equipamentos coletivos e de apoio industrial;?
  - Qual a estrutura de cooperação institucional e financeira das empresas participantes?
- 4) Como foi concebido o empreendimento Convida Suape?
  - Quais as referências conceituais do projeto?
  - Porque razão o projeto será implantado no Cabo de Santo Agostinho? Quais os critérios adotados para escolha do local?
  - Quais as expectativas em torno do projeto?
  - Quais contribuições do Convida Suape para o município de Cabo de Santo Agostinho?
- 5) Como o empreendimento se relaciona com o entorno e com a administração do município do Cabo de Santo Agostinho?
  - Houve definição de parâmetros urbanísticos relacionados ao uso e ocupação do solo no empreendimento?
  - Esses parâmetros seguiram a legislação vigente no município ou foi necessária alguma negociação com o poder público? Em caso afirmativo, que tipo de negociação? E com a sociedade civil?
- 6) De onde partiram os recursos para implantação de um empreendimento que demanda alto porte de infraestruturas
  - Quais obras de infraestrutura serão executadas em função do projeto?
  - Como se deram as parcerias para viabilização e implantação do empreendimento?
  - Como será estruturada a gestão do Convida SUAPE após sua implantação?



### Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano

Universidade Federal de Pernambuco

Pesquisa: Inovações no produto imobiliário: as Cidades e Bairros

Planejados como paradigmas de uma nova convenção urbana?

#### ENTREVISTA TIPO 2: AGENTE PÚBLICO

<b>1. IDENTIFICAÇÃO ENTREVISTA</b>	
1.1. Data:	1.2. Horário / Tempo de entrevista:
Observações:	
<b>2. IDENTIFICAÇÃO ENTREVISTADO</b>	
2.1. Entrevistado:	
2.2. Cargo / instituição:	

#### QUESTÕES:

- 1) Houve alguma manifestação de interesse por parte do poder público municipal para implantação do Projeto Convida Suape no Cabo de Santo Agostinho?
- 2) A Prefeitura propiciou algum incentivo para que a sua implantação ocorresse?
  - Houve alterações no Plano Diretor e na Lei do Uso e ocupação do Solo de modo a possibilitar a aprovação do projeto?
  - Quais? Nos Parâmetros Urbanísticos; no Zoneamento; outros;
- 3) Foi estabelecido algum tipo de parceria entre a Empresa Convida e a Administração?
- 4) Como o empreendimento pode contribuir para o desenvolvimento urbano do município do Cabo de Santo Agostinho?
- 5) Em termos urbanísticos, como o empreendimento se relaciona com o entorno e com o município do Cabo de Santo Agostinho?
- 6) Houve algum tipo de participação do poder público no desenvolvimento do empreendimento Convida Suape?
- 7) Como se deu a definição dos parâmetros urbanísticos relacionados ao uso e ocupação do solo no empreendimento?
- 8) Quando e por que se identificou a necessidade de fazer alterações no Plano Diretor municipal?
- 9) Houve algum diálogo com o setor imobiliário nesse processo? E com a sociedade civil? Que tipo de participação houve com a sociedade civil?
- 10) A implantação de um empreendimento deste porte demanda infraestruturas necessárias à sua execução e funcionamento. Quais obras de infraestrutura foram executadas em função do projeto? De onde partiram os recursos?
- 11) Ocorreram parcerias para viabilização e implantação do empreendimento? De quem partiu a iniciativa?
- 12) Como será estruturada a gestão do Convida Suape após sua implantação?



### Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano

Universidade Federal de Pernambuco

Pesquisa: Inovações no produto imobiliário: as Cidades e Bairros

Planejados como paradigmas de uma nova convenção urbana?

#### ENTREVISTA TIPO 3: AGENTE POLÍTICO

<b>1. IDENTIFICAÇÃO ENTREVISTA</b>	
1.1. Data:	1.2. Horário / Tempo de entrevista:
Observações:	
<b>2. IDENTIFICAÇÃO ENTREVISTADO</b>	
2.1. Entrevistado:	
2.2. Cargo / instituição:	

#### QUESTÕES:

- 1) Houve alguma manifestação de interesse por parte do Legislativo para implantação do Projeto Convida Suape no Cabo de Santo Agostinho?
- 2) Ocorreram parcerias para viabilização e implantação do empreendimento? De quem partiu a iniciativa?
- 3) O Legislativo propiciou algum incentivo para que a sua implantação ocorresse?
  - Houve alterações no Plano Diretor e na Lei do Uso e Ocupação do Solo de modo a possibilitar a aprovação do projeto?
  - Quais? Nos Parâmetros Urbanísticos; no Zoneamento; outros;
  - Como se deu a definição dos parâmetros urbanísticos relacionados ao uso e ocupação do solo no empreendimento?
- 4) Quando e por que se identificou a necessidade de fazer alterações no Plano Diretor municipal?
- 5) Houveram interesses político-partidários no processo de revisão do Plano Diretor? Quais os impactos?
- 6) Houve algum diálogo com o setor imobiliário nesse processo? E com a sociedade civil? Que tipo de participação houve com a sociedade civil?
- 7) O segmento imobiliário teve algum representante de seus interesses neste processo? Foi estabelecido algum tipo de relação entre a Empresa Convida e o Legislativo?
- 8) Que críticas ou reflexões faria às alterações no Plano Diretor e na Lei de Uso e Ocupação do Solo?
- 9) Houve algum tipo de participação do poder Legislativo no desenvolvimento do empreendimento Convida Suape?
- 10) Como o empreendimento pode contribuir para o desenvolvimento urbano do município do Cabo de Santo Agostinho?
- 11) Em termos urbanísticos, como o empreendimento se relaciona com o entorno e com o município do Cabo de Santo Agostinho?

## Apêndice B – Matriz Síntese das Entrevistas Realizadas

### MATRIZ-SÍNTSE ENTREVISTAS - AGENTES PRIVADOS

ENTREVISTADO	Mercado 01 (Agente Privado)	Mercado 02 (Agente Privado)
PERFIL DO ENTREVISTADO	Entrevistado com papel estratégico, atua na empresa Convida Cidades Planejadas, anteriormente assumiu cargo de confiança na Cone S/A, empresa também pertencente ao grupo Moura Dubeux. Antes de ingressar nas empresas do grupo, também ocupou cargo estratégico no Estaleiro Atlântico Sul, em Suape.	Entrevistado com papel operacional, formado em arquitetura e urbanismo, atua na Cone S/A. É responsável por licenciamento de projetos e atua na equipe de implantação do projeto Convida Suape.
INFORMAÇÕES DA ENTREVISTA	Entrevista realizada em 05/05/15 Duração aproximada: 45 minutos	Entrevista realizada em 13/05/15 Duração aproximada: 45 minutos
1) As tendências de ação do mercado imobiliário têm evidenciado inovações nos formatos tipológicos, morfológicos e urbanísticos dos novos empreendimentos observando-se a emergência de produtos do tipo "Cidades Planejadas e Inteligentes". Como sua empresa avalia esta tendência e suas consequências para os municípios alvo? Há previsão de implantação de algum empreendimento deste tipo? Qual e em que localidade?	<p>A tendência é porque é onde tem espaço né! Acho que aqui no Recife não tem mais espaços assim, pra você fazer uma coisa dessas dimensões, de um bairro de uma cidade. Então, a tendência é que aconteça na região sul, na mata sul, em função de Suape, nesses municípios circunvizinhos, que ainda tem muita terra, lá a tendência é que haja alguns bairros ou até uma cidade como essa, o Convida. Acho que na região norte, lá perto da Fiat, que vai ser um cluster automobilístico, acho que lá também vai precisar de muita residência. Se precisa de residência, precisa de comércio, de serviços, precisa de escola, precisa de tudo. Então, também, lá acho provável que seja feito alguns Convidas também. Entendeu?! E aonde tiver desenvolvimento acho que tem de ter este tipo de empreendimento...</p> <p>Consequências - De uma forma geral, olha, acho que pro Cabo por exemplo, o Convida vai ser uma coisa muito boa para o Cabo, porque urbanisticamente o Convida é todo planejado, todo arrumado e tal! E o cabo é muito desarrumado, né isso?! Tem o contexto histórico também, claro que precisa ser preservado. Mas eu acho que o Convida vai de alguma forma influenciar o Cabo, vai melhorar o Cabo. Ele encosta no centro do Cabo e automaticamente o Cabo vai melhorar em função do Convida. Já é uma questão rápida, acho que, tudo que tem de qualidades do lado de cá vai acabar acontecendo do lado de lá.</p>	<p>Avou como positiva, muito positiva. [...] Previsão de implantação - acredito que no segundo semestre já vamos ter algo encaminhado. Isso é uma coisa da diretoria também, estamos passando por algumas mudanças internas [...] [...] são 4 fases [de implantação], mas assim, essas fases não coincidem com os bairros[10 bairros], [...] A gente está fazendo de acordo com as matrículas da área, registradas no cartório, para facilitar.</p>
2) Alguns destes megaempreendimentos estão sendo implantados por Consórcios de Empresas privadas, e se caracterizam por um sistema de governança corporativa. Quais os grupos de empresas que estão vinculados aos projetos desta empresa na Região Metropolitana do Recife? Que tipos de articulações existem entre estes grupos? Qual a demanda que pretende atingir o mercado imobiliário e que equipamentos, serviços e infraestruturas serão gerados?	<p>A gente de início tem a Moura Dubeux, tá envolvida, que é a nossa acionista, né! Nós envolvemos um escritório de arquitetura e urbanismo internacional que é a Broadway Malyan; a Projetecc que faz a parte de infraestrutura, nós contratamos o Ivon Pires, pra fazer a parte do estudo de viabilidade ambiental prévio, né! [...] Nós contratamos um escritório de arquitetura nacional, chamado AD Alcindo Delanhese, para poder fazer a tropicalização do projeto feito lá fora. Porque os conceitos lá da Inglaterra, por exemplo, são diferentes dos daqui, tem que ter alguém aqui que consiga fazer a interlocução. Nós também, no financeiro estamos assessorados pela Ernest Young, que é umas quatro grandes, aí, mundiais em questão de auditoria de modelagem econômico financeiro, então nos deu, como se diz, o sinal verde com relação ao modelo econômico financeiro que a gente definiu pro projeto, entendeu?! E a gente também contou inicialmente com a Eletronord, que é uma empresa de orçamentação, para a gente ter certeza, também, que o orçamento que a gente tinha previsto estava correto, né! Para poder fazer a implementação que envolve muitos milhões de reais, né?! Então isso</p>	<p>Olha é só a empresa mesmo, nós é que estamos fazendo. Não sei te dar mais detalhes, talvez tenha ficado mais claro em sua conversa com [Agente Privado 01].</p> <p>Demandas que pretende atingir- Fase 01 - 60% dos empreendimentos destinados ao programa Minha Casa Minha Vida (MCMV)</p>

	<p>foi o começo. Aí depois, na articulação posterior, ela é com possíveis clientes, então a gente abordou as empresas de Suape, pra saber se seus funcionários não gostariam de ter uma residência em Convida. E a gente teve sucesso com a Petrobrás, com a Refinaria e assinamos já cerca de noventa memorandos ou pré-acordos de compra, desenvolvemos dois prédios com eles, dentro de Convida. Pra que eles tenham... é como se estivéssemos fazendo apartamentos customizados, estamos fazendo dois prédios diretamente com os clientes. E a gente fechou um acordo grande com a MRV, pra fazer 2.400 unidades residenciais. Com isso a gente já tem uma demanda bem interessante pro começo do projeto. E as outras duas grandes parcerias que fizemos foi com a URFPE, que está colocando um campus em Convida, um campus pra engenharias e outros cursos. Pra você ter uma ideia nós doamos 20 hectares pra universidade. [...] E o instituto federal o IFPE, também, a gente fez uma doação de 15 hectares pra o IFPE [...]. Com isso, a gente já tem duas ancoras importantes pro projeto, entendeu?! Eu acho que um projeto como esse precisa desse tipo de articulação, você tem que conversar previamente com a ponta da demanda, a ponta da oferta e com a ponta institucional, com essas três coisas juntas você acaba fazendo um projeto de sucesso.</p>	
3) Que inovações são introduzidas no desenho arquitetônico e urbanístico e no formato do planejamento espacial e ambiental dos projetos? Na tipologia das habitações, nos serviços e infraestruturas urbanas de mobilidade e equipamentos coletivos e de apoio industrial;? Qual a estrutura de cooperação institucional e financeira das empresas participantes?	<p>Primeiro, a gente considerou que esse é um projeto sustentável, né?! Então, ele tem que ter todos os elementos de sustentabilidade, dentro do seu conceito. Quando a gente pensa no futuro, está pensando em usar fontes renováveis de energia, reutilização dos resíduos, né?! A gente quando fez o projeto, analisou o clima. Como é que é a variação climática?! A gente olhou a questão solar, pra poder colocar os prédios na posição mais adequada, num é isso?! A gente quando fala em arquitetura sustentável é, rede subterrânea, é energia solar nos postes, colocar espécies nativas, usar as próprias espécies, da própria gleba, dentro do projeto. Colocar tudo enterrado, né?! As tubulações de esgoto, de água e tudo mais. Ter ciclovias, ter calçadas largas, ter reciclagem de lixo, ter uma distância adequada entre os prédios, num é?! Vai ter um mapa pra visitantes, a gente espera ter estações de bicicleta, a gente espera que o metrô ou o VLT chegue até lá, porque é só os trilhos serem prolongados. Já existe até os trilhos, é só requalificar. [...]Walkability, que seria acesso a pedestres. Você ver que as centralidades... então, não adianta numa gleba de 470 hectares como essa, você deixar o centro comercial aqui e o resto a gente adensa. A gente tem que ter acesso nos sub-centros a pé pra acontecer tudo. A gente usou diferentes tipologias. Tipologias de térreo + 3, de térreo + 7, pilotis + 12. A gente colocou aqui hotéis, educação, equipamentos comunitários, equipamentos culturais, equipamentos de lazer, equipamentos de saúde, equipamentos cívicos, escritórios, residências, de médico até alto padrão, fizemos lá o estudo. As vias, elas têm uma hierarquia, né?! [...] Qual que é as declividades do projeto, aqui é muito alto, aqui é muito baixo, num é?! Tá as alturas e volumetrias dos prédios, aí você tem aqui um pavimento, dois pavimentos, doze pavimentos. A gente dividiu isso tudo, como é que é a densidade tá, tá mais denso aqui no centro. A partir daí a gente dividiu em bairros e tem cada um</p>	<p>[...] nós temos todo esse conjunto de vias pensado para dar mais fluidez, facilitar na mobilidade, também tem esse sistema de parques que nós quisemos criar, fora o percentual de área verde exigido por lei, nós quisemos ter essas áreas verdes na composição do projeto. E aí nós pensamos no funcionamento de tudo, para ter tudo que precisa.</p> <p>Tipologias arquitetônicas - nós temos vários tipos de tipologia, mas como eu te disse, tem muita resistência aqui. [...] O projeto foi desenvolvido em Londres, então tem uma tipologia europeia que adaptamos aqui, tinham várias inovações mas que encontramos muita resistência. Tem tipologia escalonada que pensamos, a questão de galerias, mas quando vai pro comercial e eles apresentam, então o pessoal reclama. Uma coisa que tem muita resistência mesmo aqui é o uso misto, de ter comércio no térreo, porque o pessoal acha que desqualifica. É um jogo duplo, nós fazemos aqui e passamos para o comercial, que vende aos interessados, mas assim, nem tudo que nós queremos dá para fazer, eles dizem que tal coisa não vende, e tem outras que nós insistimos.</p> <p>Cooperação institucional e financeira das empresas - não sabe dizer.</p>

	<p>o seu caráter. É uma cidade e aí tem os seus diferentes bairros.</p>	
4) Como foi concebido o empreendimento Convida Suape? Quais as referências conceituais do projeto? Porque razão o projeto será implantado no Cabo de Santo Agostinho? Quais os critérios adotados para escolha do local? Quais as expectativas em torno do projeto? Quais contribuições do Convida Suape para o município de Cabo de Santo Agostinho?	<p>Escolha do Cabo de Santo Agostinho - Pólo de desenvolvimento econômico, de crescimento, crescimento do número de empregos e o fato de que naquela região você não encontra acesso a serviços de boa qualidade, comércio de boa qualidade. [...] é um lugar que precisa de tudo. E que tem uma demanda crescente de habitação. Por isso foi optado. Se for para escolher um lugar em Pernambuco, esse é o melhor lugar.</p> <p>Expectativas - Eu diria que a partir de agora esse o projeto, que está planejado pra ser implementado em vinte anos. Então, a partir de agora, né!? A primeira fase é de uns seis anos. E são quatro fases. Claro que isso pode acelerar ou atrasar! Tudo depende da demanda. Se a demanda tiver alta, a gente até acelera isso.</p>	<p>Então, ele foi concebido com essa ideia de ser uma cidade, ter tudo pensado para as pessoas, então tem todo um estudo dos equipamentos, das tipologias, de onde fica tudo. As pessoas vão percorrer uma determinada distância a pé, que é o walkability, de não andar muito para ter tudo que precisa. Tem a questão do verde, de ter vários parques, da sustentabilidade, vamos preservar várias coisas, e a mobilidade também, pensar nessa circulação.</p> <p>Escolha do Cabo de Santo Agostinho - Acho que é onde tem uma demanda muito grande, que precisa de habitação, precisa de comércio. Tem o pessoal de Suape, que se desloca muito, foi essa proximidade.</p> <p>Expectativas em torno do projeto - São as melhores possíveis.</p> <p>Contribuições - Acho que vai trazer mais qualidade, como eu te disse, aqui no Cabo, não tem comércio nenhum, a gente fica aqui [no Cone] o dia todo porque não tem para onde ir, não tem nada para fazer na hora do almoço, não tem como resolver nada. Então acho que vai trazer esses serviços. Tem a universidade e o instituto também que vão atrair muita gente, dinamizar mais.</p>
5) Como o empreendimento se relaciona com o entorno e com a administração do município do Cabo de Santo Agostinho? Houve definição de parâmetros urbanísticos relacionados ao uso e ocupação do solo no empreendimento? Esses parâmetros seguiram a legislação vigente no município ou foi necessária alguma negociação com o poder público? Em caso afirmativo, que tipo de negociação? E com a sociedade civil?	<p>É um loteamento aberto, né!? E ela tá totalmente integrado dentro do município, segue a legislação municipal. E como a gente se relaciona com o município? De uma forma normal. A gente tem que se submeter ao município para a aprovação de tudo que a gente faz. Autorização para a terraplenagem, licença ambiental, aprovação do loteamento, aí o município analisa o projeto, vê se está dentro dos parâmetros, aprovam ou não, entendeu!? É uma relação assim...</p> <p>Parâmetros urbanísticos - [...] houve uma troca de experiência entre a prefeitura e o Convida; o corpo técnico do Convida, pra ver qual o tipo de produto mais adequado. A gente até que pensava em fazer prédios mais altos, pra aumentar a densidade, mas, a prefeitura não quis. Ela disse, oh. Dá uma limitada no gabarito de doze andares, porque o município não tem prédios altos e a gente não quer ter. é uma discussão, por que, qual que é a razão para não ter? A gente ainda quer rediscutir isso! Mas, por enquanto, a gente vai se adaptando ao que está na legislação. Mas houve uma troca de experiência, sim.</p>	<p>É tudo regularizado, tudo que nós fazemos é aprovado lá, direitinho.</p> <p>Nós seguimos a lei, está tudo dentro dos parâmetros da prefeitura. Só que nós não achamos suficiente, então temos parâmetros próprios do projeto mesmo, para garantir sustentabilidade, as características que nós queremos manter. Então vamos ter um regimento interno, que vai ter nossos parâmetros, o zoneamento, as coisas que os proprietários vão ter que cumprir.</p> <p>Tem esse regimento que ainda está em estudo como vamos fazer, para manter as características do Convida. É tudo seguindo a lei e tal, tá respeitando a lei da prefeitura, do parcelamento, tudo, mas nós achamos que a lei da prefeitura não seria suficiente para manter o que queremos aqui, então tem esse regimento... [...] vamos estabelecer alguns parâmetros nossos, para manter as características diferenciadas, e que todo mundo tem que cumprir, se não vai descharacterizar o empreendimento.</p>
6) De onde partiram os recursos para implantação de um empreendimento que demanda alto porte de infraestruturas Quais obras de infraestrutura serão executadas em função do projeto? Como se deram as parcerias para viabilização e implantação do empreendimento? Como será estruturada a gestão do Convida SUAPE após sua implantação?	<p>Infraestruturas - Eu acho que vai ter, porque na verdade, os parques, as praças, são uma responsabilidade municipal. Tem que haver uma interação aí. As escolas, também né!? Você pode ver que o governo federal tá investindo lá alguns bons milhões pra fazer o campus da universidade federal e o campus do instituto. [...] tudo isso são custos do governo; que é necessário para a população, entendeu!? Ele vem automaticamente. Vão disponibilizar a área - Vamos! Pra esses espaços públicos!</p> <p>Execução da Infraestrutura do loteamento - Pelo empreendedor!</p> <p>Gestão da área - Já existia um benchmark, nós vimos em outros lugares, a existência de algumas formas, formatos de gestão compartilhada, entre o poder público e o poder privado. [...]Então nós estamos aí com um leque de opções e nossa ideia é fazer, a partir de agora, que estamos começando a</p>	<p>Infraestruturas - Olha, tem essa via aqui, que é a PE 033, que vai passar aqui em todo o empreendimento. Ela sai da BR 101 e conecta aqui por dentro até a PE 060, no caso, vamos doar as áreas e aí o governo é que vai se responsabilizar pela execução. Essa PE tá em licitação no DER, o traçado dela foi um estudo conjunto nosso, entre o Convida e o DER, então nós não vamos fazer essa execução, cedemos a área, porque tem que ter essa via para facilitar né?</p> <p>Recursos - Recursos próprios, do que vamos executar são recursos próprios da empresa, e essas outras coisas públicas é aquele negócio de licitação e tal, o governo é que vai dar os recursos.</p> <p>Gestão da área - Estamos estudando isso, junto como o regimento, como é que vai ser esse modelo.</p>

	implantar o projeto; com muitos workshops, pra encontrar o caminho certo pra essa gestão. A gente não quer que o Convida seja uma gestão como outra qualquer, a gente quer que tenha uma diferenciação, pois o produto é muito bom. [...] nós estamos em estudo, a gente tá contratando um escritório de advogado renomado, que conhece esse tipo de assunto, pra poder ajudar a gente.	
--	---	--

### **MATRIZ-SÍNTESE ENTREVISTAS - AGENTES PÚBLICOS**

ENTREVISTADO	Executivo 01 (Agente Público)	Executivo 02 (Agente Público)
PERFIL DO ENTREVISTADO	Entrevistado com papel operacional, formado em geografia, atua na Superintendência de Planos e Projetos (SPP) da Prefeitura Municipal do Cabo de Santo Agostinho. Anteriormente, também atuou como assessor técnico na Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente do município.	Entrevistado com papel operacional, formado em arquitetura e urbanismo, atua como analista da Superintendência de Controle Urbano (SC. URB) da Prefeitura Municipal do Cabo de Santo Agostinho.
INFORMAÇÕES DA ENTREVISTA	Entrevista realizada em 17/04/15 Duração aproximada: 35 minutos	Entrevista realizada em 23/05/15 Duração aproximada: 50 minutos
1) Houve alguma manifestação de interesse por parte do poder público municipal para implantação do Projeto Convida Suape no Cabo de Santo Agostinho?	Não, na verdade o que aconteceu foi que a prefeitura, na verdade o poder executivo observou a demanda crescente de diversos empreendimentos imobiliários e a necessidade de unidades habitacionais de vários estratos sociais, de vários níveis de renda. E a gente não tinha oferta imobiliária no município para atender a demanda do Complexo de Suape.	...eu sou muito operacional mesmo, o que eu analiso é o que vem pra mim, toda a parte preliminar, as discussões, o que a gente conhece é sobre a zona, a lei que foi criada porque viria empreendimentos, tá entendendo? Tudo dentro da lei mesmo. Como a lei da zona especial foi criada pra receber esses empreendimentos habitacionais, comércio e serviços, aí possivelmente já se sabia, "ah deve tá vindo alguma coisa grande", como teve alguns loteamentos para essa área. Mas especificamente do Convida, eu não participei nessa discussão, os motivos, se foi a prefeitura que tomou a iniciativa ou se foi o grupo imobiliário também, entendesse?
2) A Prefeitura propiciou algum incentivo para que a sua implantação ocorresse?  Houve alterações no Plano Diretor e na Lei do Uso e ocupação do Solo de modo a possibilitar a aprovação do projeto?  Quais? Nos Parâmetros Urbanísticos; no Zoneamento; outros;	O que é que foi feito: se criou uma zona de expansão urbana do centro da cidade, da sede municipal. Essa zona de expansão urbana foi definida pelo Plano Diretor como uma zona especial, por que o Plano Diretor permite que a qualquer momento, dependendo da dinâmica sócio-territorial poderia ser criada zonas especiais. Já existia uma zona de dinamização urbanística e a gente utilizou a mesma tipologia dessa zona porque se aplicava para uma Zona de Dinamização Urbanística 1, que seria a nossa segunda zona. Essa zona pegou da PE-60 um semicírculo até a BR-101, contornando o centro antigo da cidade e criou essa zona de expansão potencial. Com essa lei os empreendedores tiveram instrumental jurídico que desse um norte mais atualizado de parâmetros e taxas urbanísticas para viabilizar potenciais empreendimentos. Aí o Convida foi só um dos empreendimentos a se implantar nessa zona, mas que tem outros.	Eu trabalhava com [Agente Público 01] em geoprocessamento, e a gente era muito nisso, como era a área de mapeamento e tal. Então a gente sabia que havia um pedido mesmo de fazer, de definir o que seria essa área para criação da lei, trabalhar os mapas para fazer qual seria a poligonal da lei, essa zona especial. Agora os termos mesmo da lei, também eu não participei não. [...] Foi tudo aqui demanda da SEPLAN, mas a gente nem viu muito.  Foi demanda da prefeitura? - É, talvez por uma pressão imobiliária. Acho que surgiu por que houve uma alteração do Plano Diretor... não, foi alteração da Lei de Uso do Solo, a lei também alterou o Plano Diretor porque no Plano Diretor existe um artigo que permite desengessar a lei, [...] de acordo com as necessidades da dinâmica da cidade. Aí isso era possível. Por conta disso foram criadas algumas zonas especiais incluindo essa ZEDU 1. Aí eu acredito que foi por causa disso mesmo. Essa é uma questão muito política mesmo, de planejamento, mas de política também pra criar essa lei, pra receber esses empreendimentos, por que a Lei de Uso do Solo, do jeito que estava, se não houvesse essas zonas especiais, incluindo a ZEDU, a Lei de Uso do Solo não premiria determinados usos do solo nessas regiões, [...] Aí claro a alteração dessa lei pra receber um empreendimento desse porte, porque se fosse na lei anterior, em cima da Lei de Uso do Solo mesmo, a lei vigente, talvez não fosse possível. Além dessas zonas, as outras zonas também porque os usos bem assim... [...] a Lei de

		ZEDU ela veio e se sobreponês às zonas [...] Por que aí você vai ver que foi feito por conta disso, porque na lei anterior os usos não seriam permitidos.
3) Foi estabelecido algum tipo de parceria entre a Empresa Convida e a Administração?	Não - afirmação do entrevistado	Não sabe informar - afirmação da entrevistada
4) Como o empreendimento pode contribuir para o desenvolvimento urbano do município do Cabo de Santo Agostinho?	A lei é bem clara, ela exige que o empreendimento, ele tenha uma contiguidade espacial em relação ao tecido urbano já existente. E o projeto vai passar por uma análise espacial de uma câmara técnica que é interdisciplinar, envolve o setor de meio ambiente, de controle urbano e planejamento da Prefeitura. E o projeto só será aprovado ou anuenciado quando passar por isso e se atender esses critérios. Não basta o empreendedor querer impor tal empreendimento habitacional, não basta querer verticalizar, ele tem que se adequar aos parâmetros e às análises desta câmara técnica, que pode exigir um estudo de impacto ambiental, um estudo de impacto de vizinhança, pode exigir infraestruturas complementares para que ele possa integrar o tecido urbano existente e a projeção de demanda. Esses materiais podem ser exigidos por essa câmara técnica durante o processo de aprovação.	Eu acho assim, ele hoje tá muito preliminar, a gente conhece todo o mapeamento dele e os empreendimentos que virão. Assim, só pelo que os construtores colocam, das promessas de incremento habitacional, de serviços, é uma promessa, eu não sei se isso agora... eu não sei. Particularmente parece um bom projeto né? Porque aquela região, inclusive ela é limite com as terras da propriedade de Suape, mas ela tá assim encravada numa área que não tinha desenvolvimento algum. Mas com a proximidade da PE 60, daquela rodovia [PE 33], proximidade de Suape, quer dizer, a localização dela é muito permissível a isso. A gente só imagina que a ocupação, de acordo com o que a gente aprovou do loteamento que já teve em cima dessa zona do Convida, já foi aprovado esse loteamento Convida Fase 1, aí a gente tá vendo que a ocupação vai ser bem de tipologia habitacional, de qualidade, e de umas áreas também mais populares. Assim, eu acho que vai atender bastante ao déficit né? Habitacional, agora sempre tendenciando para a classe média, ou para classes melhor favorecidas. Por que ela assim, no meu entendimento pessoal, o Convida vai atender muito a isso, tem as de interesses sociais mas o peso maior é isso aí.
5) Em termos urbanísticos, como o empreendimento se relaciona com o entorno e com o município do Cabo de Santo Agostinho?	E ainda tem um outro diferencial dessa zona, exige que o empreendedor deixe um percentual de terra ou das unidades habitacionais desenvolvidas para um público de extrato social mais pobre, mais carente, que é para áreas urbanas de interesse social. E você vê que isso é uma coisa inovadora [...] E se ele quiser parcelar mais vai ter um rebatimento direto na quantidade de habitação de interesse social. Isso é uma relação direta para o empreendedor que é extremamente inovadora. Foi difícil de aprovar na Câmara, mas foi aprovado. A gente conscientizou os vereadores da importância desse instrumento.	[...] essa PE 33 tá cortando esse loteamento né? Vindo lá da Charneca, passa por esse loteamento, já para resolver a questão viária, né? Porque ele é uma zona muito grande, ela teria que um sistema viário já definido e bom pra que consiga mesmo andar. A viabilidade dele depende muito da circulação clara. Ele é muito grande. [...] a espacialização dele é bem interessante, dessa área, entre a BR antiga e essa PE 33 cortando para sair aqui perto do shopping [Costa Dourada]. Aí o que é que acontece, a gente aprovou aqui o Convida Fase 1, dentro dessa área aqui.
6) Houve algum tipo de participação do poder público no desenvolvimento do empreendimento Convida Suape?	Não - afirmação do entrevistado	Não. Como Prefeitura, pelo menos a parte que eu trabalho, que é o licenciamento, é só a parte de analisar os projetos que surgem. Então, assim, a nível de uso do solo os projetos que surgem, a gente não participa em alguma alteração. A gente vai só analisar o projeto e se não tiver de acordo, a gente faz algumas exigências mas para sugerir ou fazer qualquer contribuição no formato do Convida mesmo, do bairro planejado não. A gente desconhece, e no setor que eu trabalho não participa desse momento não. Só se for a nível de secretário com os proprietários, mas essa parte operacional a gente não participa.
7) Como se deu a definição dos parâmetros urbanísticos relacionados ao uso e ocupação do solo no empreendimento?	Ver questão 2 - O entrevistado não se aprofundou na definição dos parâmetros.	Eu trabalhava com [Agente Público 01] em geoprocessamento, e a gente era muito nisso, como era a área de mapeamento e tal. Então a gente sabia que havia um pedido mesmo de fazer, de definir o que seria essa área para criação da lei, trabalhar os mapas para fazer qual seria a poligonal da lei, essa zona especial. Agora os termos mesmo da lei, também eu não participei

		não. [...] Foi tudo aqui demanda da SEPLAN, mas a gente nem viu muito. Ver questão 1
8) Quando e por que se identificou a necessidade de fazer alterações no Plano Diretor municipal?	Não, na verdade o que aconteceu foi que a prefeitura, na verdade o poder executivo observou a demanda crescente de diversos empreendimentos imobiliários e a necessidade de unidades habitacionais de vários estratos sociais, de vários níveis de renda. E a gente não tinha oferta imobiliária no município para atender a demanda do Complexo do Suape.	
9) Houve algum diálogo com o setor imobiliário nesse processo? E com a sociedade civil? Que tipo de participação houve com a sociedade civil?	Não, não houve. Foi a partir do poder executivo, encaminhado para a Câmara [Municipal de Vereadores] e sancionado pela Câmara.	Não sabe informar - afirmação da entrevistada (Não participou diretamente)
10) A implantação de um empreendimento deste porte demanda infraestruturas necessárias à sua execução e funcionamento. Quais obras de infraestrutura foram executadas em função do projeto? De onde partiram os recursos?	Não, não teve porque o município não pode assumir esse tipo de demanda. Quando você se propõe a fazer um parcelamento, o empreendedor ele tem que dotar aquele parcelamento urbano, loteamento ou o que quer que seja da infraestrutura básica para poder vender os lotes. Pelo menos é o que a lei estadual [Verificar qual lei] diz. No passado isso não foi feito de forma adequada pelas prefeituras, principalmente nas regiões metropolitanas, aí a gente tem esse perfil de parcelamentos e loteamentos precários em infraestrutura. Tanto infraestrutura física como serviços, mas aqui, a gente faz esse tipo de exigência. Você quer parcelar? Quer comercializar? Tem que ter pelo menos a infraestrutura básica senão a gente não dá a autorização.	Quanto a infraestrutura eu desconheço, agora tenho impressão, quer dizer, eu sei que a título de contrapartida foi a doação das áreas, IFPE e a Universidade Federal Rural. Eu acho que só foi em cima disso mesmo porque são áreas muito grandes, então o que é que acontece: o município fez a zona, a ZEDU, e do masterplan, aí eu acho que é uma discussão com os proprietários. Porque é o seguinte, pra gente aprovar o loteamento a gente precisa ter as áreas doadas ao município, que são essas áreas públicas, então todo o percentual de área pública doado ao município foi repassada, entendeu? [...] Então acho que a grande contrapartida foi essa, o município já participou doando essas áreas. Agora de infraestrutura eu desconheço.
11) Ocorreram parcerias para viabilização e implantação do empreendimento? De quem partiu a iniciativa?	O diferencial foi que os empreendedores auxiliaram uma negociação com o Estado para viabilizar uma nova PE. Esse eixo estrutural da ZEDU1 que vai ligar a PE-60 à BR-101. A prefeitura solicitou que os empreendedores criassem essa via, mas a gente não poderia fugir à competência municipal e transformar numa PE, mas eles levaram a necessidade ao Estado e o Estado, justificado tecnicamente pelo município, a necessidade, o crescimento da demanda, e a projeção dos empreendedores, a gente conseguiu transformar esse eixo estrutural numa proposta de PE, que teve seu EIA-RIMA já avaliado e aprovado em audiência pública. Agora eu não sei a configuração jurídica que essa PE vai ter, se vai ser pedagiada ou não, se vai ser privatizada ou não, se vai ser parceria.	Não sabe informar - afirmação da entrevistada
12) Como será estruturada a gestão do Convida Suape após sua implantação?	O Convida ele é uma instituição é uma empresa que tá atualmente atuando como empreendedor imobiliário mas [...] É um território público municipal, é da Prefeitura Municipal do Cabo de Santo Agostinho. Quem tem território é o poder público municipal e não o empreendedor. [...] É, assim que o loteamento é aprovado, é autorizado, a prefeitura absorve a demanda de serviços públicos de iluminação, que cobra a taxa de iluminação pública; o serviço de coleta de lixo e resíduos sólidos, o município é responsável por esse serviço. Já os serviços que são delegados ao Estado, esgotamento sanitário e abastecimento de água ficam por conta da Compesa. As vias, quando o parcelamento é aprovado as vias deixam de pertencer ao proprietário da terra e passam a ser áreas públicas, junto com outras áreas públicas que ele tem que deixar para a aprovação.	[...] Aí essa parte, desconheço como é que se dá a gestão desses bairros planejados, porque é o seguinte com certeza isso aqui não vai ficar tudo aberto, não vai ser uma passagem livre como qualquer outro loteamento não é? Então assim, o modelo de gestão dessas cidades, eu não conheço não. Também não sei se a Prefeitura teve algum partilhamento em trabalhar essa gestão sabe? Por exemplo, diferente de algumas coisas que a gente tem por aí, por exemplo um grande parque que vai ser administrado pela Prefeitura, aí sim, mas nesse caso desse loteamento não, eu desconheço.

### **MATRIZ-SÍNTESE ENTREVISTAS - AGENTES POLÍTICOS**

ENTREVISTADO	Legislativo 01 (Agente Político)	Legislativo 02 (Agente Político)
PERFIL DO ENTREVISTADO	Vereador, Câmara dos Vereadores do Cabo de Santo Agostinho, nas gestões 2009/2012 e 2013/2016, atuando alinhado ao Executivo.	Vereador, Câmara dos Vereadores do Cabo de Santo Agostinho, nas gestões 2009/2012 e 2013/2016, atuando na oposição.
INFORMAÇÕES DA ENTREVISTA	Entrevista realizada em 06/05/15 Duração aproximada: 40 minutos	Entrevista realizada em 12/05/15 Duração aproximada: 35 minutos
1) Houve alguma manifestação de interesse por parte do Legislativo para implantação do Projeto Convida Suape no Cabo de Santo Agostinho?	Não.	Não, o projeto foi apresentado, numa apresentação no Teatro Santa Isabel, e fomos convidados para tomar conhecimento do projeto.
2) Ocorreram parcerias para viabilização e implantação do empreendimento? De quem partiu a iniciativa?	Veja bem, no primeiro mandato, por volta de 2009, 2010, teve um contato com a Câmara, com o Secretário do município, foi até em Recife, lançando aquela obra do Convida Suape, também tem o Cone né? Que é do mesmo grupo, e foi explicado muitas importantes que poderiam acontecer, mas só coisas positivas né?	[...] passou pela Câmara somente uma aprovação do empreendimento... Esse empreendimento passou apenas o seguinte pela Câmara: é um empreendimento grandioso, um bairro planejado diferenciado, e de fato é diferenciado dos outros que tem aqui. Apesar do Paiva ter aquele grande empreendimento, não tem o planejamento que o Convida tem. E aí o que passou pela Câmara foi o seguinte: aprovado, aprovado, botou para votação.
3) O Legislativo propiciou algum incentivo para que a sua implantação ocorresse?  Houve alterações no Plano Diretor e na Lei do Uso e Ocupação do Solo de modo a possibilitar a aprovação do projeto?  Quais? Nos Parâmetros Urbanísticos; no Zoneamento; outros; Como se deu a definição dos parâmetros urbanísticos relacionados ao uso e ocupação do solo no empreendimento?	Com certeza. Isso foi aprovado na gestão anterior, na gestão de 2009 a 2012. Não teve empecilho nenhum aqui na casa, o presidente Gessé Valério, na época era o presidente desta casa, tinha um grande trânsito com o prefeito Lula Cabral, que tem uma grande habilidade também no meio dos aliados, entendendo que era necessário aprovar para aquela área essa zona específica, e não houve nenhum empecilho, eram 12 vereadores, e foi unânime, até a oposição, que existiam 2 vereadores, concordaram com o que veio, para trazer benefício para o Cabo. Não houve impasse nenhum. E você sabe, todos os projetos que o prefeito executa tem que passar pelo Legislativo, e com relação ao Convida, ao Cone, ao projeto do Paiva, que é uma área específica também, foram todos unanimemente aprovados aqui nessa casa. Nós demos uma contribuição muito grande.  Sobre a definição dos parâmetros: Teve a participação da casa porque teve alguns vereadores, [...] que propuseram algumas emendas. Não tenho certeza que foi, mas é normal. O projeto, quando vem, ele entra em discussão na casa e as comissões, comissão de obras, etc, elas entram em consenso para discutir as coisas. Aí lapida melhor e envia, mas não teve nenhuma participação direta não porque esse projeto veio direto do Executivo. Foi uma discussão na Secretaria de Planejamento, de Meio Ambiente, até porque todo prefeito, governador, presidente da república, ele tem uma prerrogativa também de decretar, se ele entender que aquele projeto vai ser bom e a casa estiver com birra, sem pé, sem cabeça, ele pode decretar. [...] Você perguntou se houve participação direta ou indireta da gente, teve. Mas, porém nós tínhamos um alinhamento muito bom com o ex-prefeito Lula Cabral, que tinha coisa muito boa em toda a política municipal, na política empresarial, em que nós tivemos o prazer de poder aprovar.	Sobre discussões em relação à ZEDU: Também não. Então, assim, discussão não existe. Tem um projeto assim como esse. Chega o anteprojeto da lei na nossa mão, são 15 páginas, apresenta hoje, na sessão da terça-feira, para votar amanhã. Você vai pegar 15 páginas para ler de um dia pro outro, ninguém tem interesse. E aí, por trás disso aí, você encaixa, porque não existir a discussão? Para evitar os questionamentos e pegar quem tá em cima. Então vamos mandar aqui o anteprojeto pro cara, amanhã a gente vota, não vai ter tempo de ninguém ler, o pessoal não interesse de ler.
4) Quando e por que se identificou a necessidade de fazer alterações no Plano Diretor municipal?	Foi uma demanda do Executivo - Ver questão 3	Foi uma demanda do Executivo - Ver questões 2 e 3

5) Houveram interesses político-partidários no processo de revisão do Plano Diretor? Quais os impactos?	O entrevistado relatou que acha que há interesses pessoais - O ex-prefeito tá aí tentando voltar à prefeitura de novo, talvez ele venha a ver a concluir o projeto dele. [...] Ele vai ver a conclusão desse projeto, ele foi uma das pessoas que levantou essa bandeira e tem visão, acho que é muito bom pro município isso aí. Eu acho que vai ser.	Eu acho que teve interesse pessoal aí certo? Eu acho que teve assim, é muito ruim a gente dar certeza disso, porque eu particularmente não gosto. [...] Então comenta-se que dentro do Convida, o grupo que tá lá, Moura Dubeux entre outros, o próprio Lula tem uma parcela, tem uma parte desse empreendimento também. E isso pode ter sido um dos acordos dentro dessa questão, enfim, Janaina, tem coisas que a gente não tem a certeza e é muito ruim quando a gente coloca sem ter a certeza, mas tem vários indícios que mostram que a coisa deveria ser mais transparente, mais discutida.
6) Houve algum diálogo com o setor imobiliário nesse processo? E com a sociedade civil? Que tipo de participação houve com a sociedade civil?	Eu não participei de diálogo nenhum, agora eu acho que o interessante como um cidadão, como um morador, que é importante para a cidade de Cabo de Santo Agostinhos, às margens de Suape, é uma cidade metropolitana, somos uma cidade histórica, mas não temos aqueles grandes patrimônios históricos para não querer construir, até porque o que tem é conservado, o centro do Cabo, os engenhos, as igrejas... Então eu acho que do meu ponto de vista é interessante ter acontecido esse diálogo, a execução desse projeto, porque o Cabo hoje é uma grande cidade. [...] o ex-prefeito tinha muita visão, como Vado tem [atual prefeito]	E aí o que passou pela Câmara foi o seguinte: aprovado, aprovado, botou para votação. Foi o conhecimento que eu tive desse processo, então não teve discussão alguma, quais seriam os impactos positivos, negativos, enfim, apenas o projeto vem dizendo assim muito genérico, tantos metros quadrados, enfim, construção de um empreendimento, de um loteamento planejado, uma coisa assim, e muito genérico, muito genérico mesmo.
7) O segmento imobiliário teve algum representante de seus interesses neste processo? Foi estabelecido algum tipo de relação entre a Empresa Convida e o Legislativo?	Iniciativa do executivo; ver questão 1 e 3.	Iniciativa do executivo; ver questão 1.
8) Que críticas ou reflexões faria às alterações no Plano Diretor e na Lei de Uso e Ocupação do Solo?	Eu tenho ideias positivas, eu acho que seria muito bom, esse novo projeto seria muito bom porque a cidade já está muito cheia, então vamos explorar mais vertical. Crescer verticalmente o município, tendo em vista que não existem mais muitas áreas para moradia, moradia popular, então seria muito bom isso aí. [...] Nós temos uma população mais humilde, e ali vai ter uma cidade diferente, bem moderna, isso também da um impacto social na cabeça das pessoas.	Tá travado aí. [...] E o sistema é esse. Quer dizer, a cidade paga muito caro por conta da picuinha política.
9) Houve algum tipo de participação do poder Legislativo no desenvolvimento do empreendimento Convida Suape?	Não.	Não, o projeto foi apresentado, numa apresentação no Teatro Santa Isabel, e fomos convidados para tomar conhecimento do projeto.
10) Como o empreendimento pode contribuir para o desenvolvimento urbano do município do Cabo de Santo Agostinho?	O Convida é residencial, está em processo de terraplanagem ainda, e tá beneficiando o município nesse sentido de gerar emprego para as pessoas que não tem a qualificação suficiente para depois pegar os melhores cargos, as melhores posições efetivas [...] Então economicamente, tá gerando divisa aí, impostos para o município, movimentando o comércio imobiliário [...] E espero que esses moradores futuros, que vão morar daqui a 10, 15 anos, muitos anos traga lucros para nosso município. Porque não adianta ser só dormitório ali, vai ser moradia de grande nível né? Dois níveis, médio e alto, pelo que pude observar na maquete. O Convida ele é só um nível alto e eu acho que esse loteamento foi planejado visando Suape, visando pessoas que vinham trabalhar futuramente na área empresarial de Suape, do Paiva, e como a cidade tá muito inchada, Boa Viagem, Piedade, não tem mais onde construir, e também para se	É uma contribuição positiva, até por que, tudo que é planejado é positivo. É ruim quando você tem um loteamento que não tem um planejamento, que se faz de qualquer jeito, enfim, se começa errado, ele finaliza troncho. [...] é um empreendimento de uma população diferenciada. Uma população que teoricamente vai ter condição de pagar seus impostos, IPTU, de gerar dentro do próprio empreendimento, que é dentro do município, mas me parece que ele apresenta lá dentro do próprio empreendimento área para supermercado, escola, etc. É como se fosse tipo um condomínio fechado. É um público diferenciado. Então para uma questão urbanística do Cabo, o nome da cidade cresce sem sombra de dúvida e sem falar na geração de impostos, que é um público selecionado, por ser um bairro planejado. [...] E aí, é tudo de positivo. Eu acho que o Convida é tudo de positivo para a cidade, qualquer município queria ter um