

MEGAEMPREENHIMENTOS. FIXOS E FLUXOS EM SINTONIA?

MEGA PROJECTS: ARE ACTIONS AND OBJECTS STREAMLINED?

Maria do Carmo de Albuquerque BRAGA¹

Marny Pessoa Silva de ARAÚJO²

RESUMO

Este artigo objetiva evidenciar o descompasso entre os processos de planejamento e gestão urbanos, em Pernambuco, em função dos grandes investimentos econômicos promovidos pelo Governo do Estado, induzindo o surgimento de megaempreendimentos imobiliários, sob a justificativa do desenvolvimento para a Região Metropolitana do Recife. Com isso, propõe-se refletir sobre o tema planejamento x gestão, abordando o conceito megaempreendimento que tem sido trabalhado pela academia, mas que vem sendo utilizado pela mídia como bairro planejado ou cidade planejada. Assim, o artigo terá como base os seguintes procedimentos metodológicos: (1) apresentar a contextualização do tema em função do que vem ocorrendo, em termos de investimentos governamentais, em Pernambuco, como Cidade da Copa e Polo Farmacoquímico; (2) resgatar, de forma breve, conceitos e teorias de autores relativos ao processo de planejamento; (3) apresentar os últimos empreendimentos imobiliários anunciados pela mídia, que estão sendo e/ou serão implantados na região, tendo a maioria como apelo a sustentabilidade, com base em um desenvolvimento equilibrado. Por fim, discute-se a evidência do descompasso identificado, induzindo-se a uma reflexão sobre uma forma de planejar espaços urbanos para a região, com implicações para sua gestão.

Palavras-chaves: Planejamento; Gestão; Megaempreendimentos.

ABSTRACT

This article aims to highlight the mismatch between urban planning and management processes in the State of Pernambuco due to the large economic investments promoted by the State Government leading to the emergence of real estate mega-projects under the justification of development for the Metropolitan Region of Recife. Thus, it is proposed to reflect on the theme planning versus management, addressing the mega-project concept that has been worked by the academy, but that has been used by the media as planned neighborhoods or planned cities. Thus, the article will be based on the following methodological procedures: (1) introduce the contextualization of government investments in Pernambuco towards the World Cup City and the Pharmaco-Chemical Hub Center; (2) rescue, briefly, concepts and theories of authors related to the planning process; (3) present the latest real estate projects announced by the media, being or scheduled to be deployed in the region, with an emphasis on sustainability based on a balanced development. Finally, it is discussed the evidence of an identified mismatch leading to a reflection on the way urban spaces are planned for the region, with implications on their management.

Keywords: Planning; Management; Mega-projects.

¹ Professora Adjunta da Universidade Federal Rural de Pernambuco (UFRPE). Unidade Acadêmica de Garanhuns. E-mail: mariabraga77@gmail.com

² Professora Assistente da Universidade Federal Rural de Pernambuco (UFRPE). E-mail: marnypessoa@yahoo.com.br

INTRODUÇÃO

Entre o final das décadas de 1970 e 2000, o estado de Pernambuco vinha experimentando constantes processos de inércia econômica, com reflexos nas outras áreas, especialmente as áreas social e espacial. A difícil situação, embora não fosse particular do estado, nele tornava-se ainda mais grave.

Em paralelo, devido ao processo de expansão urbana, no início da década de 1970, foram instituídas oito regiões metropolitanas no país, com base na Constituição Federal de 1967, por meio da Lei Complementar 14, de 8 de junho de 1973. Em Pernambuco, o reconhecimento da Região Metropolitana do Recife implicou na criação da FIDEM - Fundação de Desenvolvimento Municipal, órgão que seria responsável pelo planejamento espacial da região, visto que a mencionada lei de criação daria preferência na obtenção dos recursos federais e estaduais, inclusive na forma de financiamento, para os municípios membros, cujo planejamento contemplasse ações integradas de gestão.

Dessa forma, vários estudos foram realizados pelo órgão, hoje denominado Agência de Planejamento e Pesquisa do Estado de Pernambuco – CondepeFidem, a exemplo do Plano de Desenvolvimento Integrado, de 1976 entre outros.

Com o advento de programas federais de incentivo ao planejamento e gestão em regiões carentes de organização sócio espacial, como a Lei 10.257/01, mais conhecida como o Estatuto da Cidade, o processo de planejamento no estado começou a apresentar resultados, a despeito da qualidade destes. Novas possibilidades também foram vislumbradas a partir de estudos para planejamento regional, produzidos pela Agência CondepeFidem como o MetrÓpole 2010, consubstanciado pelo MetrÓpole Estratégica, entre outros. O objetivo era mudar. Programas de Governo começaram a surgir, preocupando-se com a economia regional aliada à questão espacial.

Dessa forma, buscou-se priorizar, propostas de dinamização espacial para região, em três áreas distintas da metrópole: sul, norte e oeste. Todas ligadas ao centro da metrópole, o Recife, entendido como eixo principal de comércio e serviços. Foram, portanto, resgatados projetos anteriormente idealizados para a região sul, como o Projeto de implantação do Complexo Industrial Portuário de Suape, entre os municípios do Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca. A proposta para implantação de tais *megaempreendimentos* deveria ter como base estudos de planejamento urbano e regional de forma a viabilizar uma gestão territorial mais harmônica com o novo contexto econômico, social e espacial.

Assim, surgiu o Plano de Ocupação Sustentável para o então denominado Território Estratégico de Suape, sendo capitaneado pela Agência CondepeFidem, em 2006. Este contou com

o apoio dos cinco municípios dele integrantes: Cabo de Santo Agostinho, Ipojuca, Jaboatão dos Guararapes, Moreno e Escada. Seriam necessários ainda estudos conjuntos com os demais órgãos de planejamento estadual, em parceria com os municipais e os federais, para possibilitar um retrato mais fiel da situação e, assim, projetar soluções integradas, compatíveis com as possíveis demandas.

Durante o processo de implantação do Plano de Ocupação Sustentável para o Território Estratégico de Suape verificou-se que a atração de indústrias, comércio e serviços demandaria a implantação de habitação, escolas, hospitais, postos de saúde, entre outros, sendo lançado o Programa de Controle Urbano Ambiental, apoiado financeiramente pelo BNDES, em 2010.

A influência desses investimentos na região gerou a necessidade de se elaborar um estudo específico que desse conta da demanda por habitação, para as diferentes classes de trabalhadores. Assim, iniciaram-se as primeiras propostas de *bairros planejados* para os trabalhadores da construção civil, já que também começavam a surgir os *grandes condomínios* que abrigariam as pessoas do alto escalão das empresas que ali iam se instalando.

Em diferentes momentos, mas em paralelo à implantação do Complexo Industrial Portuário de Suape, surgiram novos investimentos públicos e privados na região, como consequência de propostas produzidas pela Agência CondepeFidem como a Agenda de Desenvolvimento Integrado e Sustentável do Norte Metropolitano e Goiana e o Novo Mundo Rural. O primeiro, ao desenvolver-se, deu origem a várias propostas de implantação de empreendimentos, a exemplo de um aeroporto em complemento ao já existente na região, enquanto que o segundo, ainda em estudos, já apontava para a necessidade de se buscar um desenvolvimento sustentável, com vistas ao equilíbrio entre as áreas reconhecidas como urbanizadas, urbanizáveis e não urbanizáveis, dentro de uma visão mais contemporânea da relação cidade x campo. A proposta teve como foco cadeias produtivas na agricultura, turismo e lazer.

Com a chegada de uma nova gestão no Governo do Estado, em 2007, evidenciou-se a intenção de “interiorização do desenvolvimento”, iniciada na gestão anterior com a duplicação da BR-232, principal rodovia de ligação entre o centro da RMR e o interior do estado. Dessa forma, novos investimentos surgiram em diferentes regiões, os “Polos de Desenvolvimento”, entre eles o Polo Farmacológico, localizado no município de Goiana, litoral norte do estado.

Na região Oeste, mesmo não apresentando um diagnóstico mais aprofundado, foi escolhida oportunamente, uma área que viabilizasse a proposta para a candidatura de Pernambuco como uma das 12 subdesdes da Copa do Mundo de 2014, promovida pela FIFA. Assim, a área escolhida, embora situada no município de São Lourenço da Mata e pertencente ao

Governo do estado, se transformou no lócus do megaempreendimento denominado *Cidade da Copa*.

Definidos esses investimentos, e viabilizados por meio de parcerias público-privadas, restava trabalhá-los de forma integrada com as demais regiões do estado, fazendo surgir, assim, novos investimentos.

A consequência dessas definições é que, na atualidade, observa-se uma forte ocupação do solo em diferentes áreas na RMR, especialmente em sua periferia, implicando na necessidade de articulação e integração destas em termos de transportes públicos, a partir de uma malha viária compatível com tais investimentos, a despeito de algumas soluções que têm sido dadas, como a duplicação da rodovia BR-408, às margens da *Cidade da Copa* e ampliação das linhas e estações de Metrô.

Contudo, as soluções que têm sido dadas se apresentam como insuficientes para dar conta do cenário que se desenhava para a região, em função das ações de mercado imobiliário, com o surgimento de *megaempreendimentos* privados denominados, ora de *bairros planejados*, ora de *cidades planejadas*, entre outros.

Em seu artigo, publicado no site do IAB-PE em 2012, Roberto Ghione já alertava para esse fato, chamando a atenção para o aparecimento de *cidades planejadas*, levantando duas questões importantes: *planejadas por quem? e para quem?* Estas motivaram ainda mais a elaboração do presente trabalho.

Para tanto, o artigo foi pensado para ser desenvolvido segundo os seguintes procedimentos metodológicos: (1) contextualização do tema em função do que vem ocorrendo, em termos de investimentos governamentais, em Pernambuco; (2) resgate, de forma breve, das teorias e conceitos, com seus respectivos autores, utilizados no processo de planejamento; (3) apresentação dos últimos empreendimentos imobiliários anunciados pela mídia, que estão sendo ou serão implantados na região, tendo a maioria deles a sustentabilidade, o desenvolvimento equilibrado como apelo de *marketing*. Por fim, discute-se a evidência de um descompasso identificado, induzindo-se a uma reflexão acerca de uma forma de planejar espaços urbanos para a região, com reflexos em sua gestão.

CONSIDERAÇÕES TEÓRICAS ACERCA DO PLANEJAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL

Grosso modo, uma cidade origina-se de forma natural ou planejada. Diz-se da *cidade natural* aquela cuja formação se deu ao longo do tempo, em função das características do sítio em que se assentou, por atender as necessidades de seus habitantes. A *cidade planejada*, por sua vez, como bem expressa o termo, pressupõe um plano prévio, segundo uma intenção.

Em ambos os casos, problemas em sua estrutura iniciam-se em função do crescimento populacional e, conseqüentemente de sua expansão. No caso das *idades planejadas*, o traçado original deteriora-se visto que sua criação se deu a partir de um número previsto de habitantes, enquanto que em uma *idade natural*, o problema ocorre de maneira mais lenta, já que seus habitantes espontaneamente se apropriam dos espaços segundo suas necessidades.

Quanto à forma urbana, fatores como o acelerado crescimento populacional, associado a problemas ambientais e sociais, sobretudo nos centros urbanos, resultaram no espraiamento das cidades. Esse processo tem contribuído para a formação do que é conhecido atualmente como Cidades Dispersas (FREITAS, 2008, p.152).

Dessa forma, depreende-se que em uma cidade dispersa, os efeitos de sua expansão podem ser potencializados ou minimizados a partir da existência ou não de um processo de planejamento contínuo, que viabilize uma gestão, em sintonia com os agentes modificadores desse espaço. Participando dessa expansão estão os proprietários fundiários, o Estado, os promotores imobiliários e a população em geral. Todos esses agentes constroem e reconstroem constantemente aquilo que denominamos de estrutura territorial urbana, que em última instância pode ser entendida como um “sistema de relações” entre fixos e fluxos (SANTOS, 1996; 1998).

Um efeito comum de uma expansão urbana é a conurbação. Esta ocorre quando a ocupação territorial de um município chega aos seus limites territoriais, confundindo-se com a ocupação existente no município, ou municípios, a ele contíguo, resultando em uma mancha urbana única. Tal efeito induziu a implantação das regiões metropolitanas no Brasil, em 1973, conforme anteriormente exposto.

De forma a compatibilizar o que estabelece a Lei Federal de implantação das regiões metropolitanas, priorizando os municípios que trabalham o processo de planejamento integrado, no que se refere à obtenção de financiamento federal ou estadual, o estado de Pernambuco instituiu a FIDEM, órgão responsável pela elaboração de estudos e projetos a serem implantados na Região Metropolitana do Recife, a partir de um planejamento que promovesse a integração dos municípios componentes da região, com vistas a uma gestão territorial mais harmônica.

Best (2011, pp. 95-96) esclarece que em 1994, foi instituído o Sistema Gestor Metropolitano, pela Lei Complementar Estadual no. 10, que seria conduzido pelo CONDERM, e segue comentando que “o sistema foi instituído dentro de uma lógica de gestão integrada, fundamentada na ação intergovernamental, onde os interesses comuns entre os entes metropolitanos, em especial os municípios, possam prevalecer”. Este Conselho tem por missão “integrar a organização, o planejamento e a execução de funções públicas de interesse comum na

RMR, como por exemplo, as funções de transporte público, saneamento, resíduos sólidos, entre outros”.

Tanto a criação da FIDEM quanto do CONDERM teve seu período de importância, tendo o estado assumido o papel de planejador e gestor de forma integrada para a região. Mas, aos poucos, observou-se que a definição de estratégias de ação de cada um dos órgãos que compõem a estrutura de governo, aliada aos interesses particulares de cada um dos municípios integrantes da região, contribuiu para o enfraquecimento do sistema, embora a elaboração de estudos, planos e projetos sob a responsabilidade da FIDEM continuasse ocorrendo.

Dessa forma, verifica-se que o planejamento estratégico privilegia ações específicas de gestão, que para obter sucesso, necessariamente requer um controle eficiente e eficaz no processo, ou seja, um protagonismo forte do Estado. Mas, o que se tem observado é que as estratégias variam de acordo com os interesses, e particularmente quando se trata de uma região que envolve certo número de municípios, como a RMR, onde cada um busca atender aos seus próprios interesses, deixando de lado os interesses da região.

Assim, a falta de protagonismo do Estado no controle do processo e a apropriação de suas funções pelo setor privado, dado a importância de sua participação no surgimento dos *megaempreendimentos*, por meio das parcerias público-privadas, terminam por acarretar uma série de problemas de planejamento e de gestão que desvirtua completamente o processo, como será exposto a seguir.

Nos anos recentes, observa-se o surgimento de uma forma de ocupação espacial na região a partir da implantação dos grandes *condomínios*, especialmente periféricos aos núcleos urbanos centrais, mas que têm sido denominados de forma diferente pela mídia: *cidades planejadas, bairros planejados, loteamentos fechados*, entre outros. Muitas vezes, essa nova forma de ocupação apresenta, além de um considerável número de habitações, comércio, serviços e grandes equipamentos, a ponto de torná-la independente, aos moldes de uma *nova centralidade*. Tais ocupações também têm sido denominadas de *megaempreendimentos*.

Estes são justificados com a promessa de um ambiente tranquilo e seguro, muita área verde como fuga dos problemas dos centros urbanos, pelo mercado imobiliário. De acordo com Freitas (2008), estes condomínios de alto padrão é um fator importante para o espraiamento das cidades, visto que há uma valorização do solo urbano no seu entorno, provocando aumento da ocupação também nos espaços intersticiais. Mas, este processo traz uma série de problemas como excesso de consumo da terra urbana e da infraestrutura, alto custo para o transporte público, pouca interação social, alto custo para oferta e manutenção dos serviços, abastecimento de água e esgoto (FREITAS, 2008, p.167).

Em Pernambuco, o uso do termo *bairro planejado* surgiu a partir das decisões do governo para suprir o déficit habitacional para trabalhadores da construção civil no Complexo Industrial Portuário de Suape, inicialmente por meio de alojamentos temporários e, posteriormente, *bairros planejados*. Estes, segundo Braga, Paes Barreto e Freitas (2009, p.4), surgiram como solução à preocupação do Governo do Estado diante da possibilidade do crescimento desordenado das cidades, sobretudo do surgimento de favelas quando da desmobilização dos alojamentos.

A partir dessa proposta inicial, somando-se a iniciativa do Governo do Estado em implantar polos de desenvolvimento em diferentes áreas na região, como o projeto *Cidade da Copa*, observa-se a explosão de um grande número de empreendimentos imobiliários, os *megaempreendimentos*, que têm se apresentado sob diferentes denominações e têm causado confusão entre os conceitos anteriormente expostos.

Dessa forma, observa-se um paralelo entre o sistema de relações de fixos e fluxos tratados por Santos (1996; 1998) com a implantação dos megaempreendimentos e as consequências para a gestão urbana. Refere-se, assim, a necessidade de sintonia entre os processos de planejamento e gestão urbanos. Conceitos há muito discutidos e consolidados por autores, a exemplo de Souza (2002), que afirma não serem conceitos concorrentes nem intercambiáveis, mas distintos e complementares. Equivale a dizer, portanto, que para o sucesso do objeto do planejamento, o processo de gestão desse objeto deve ser previsto sob todos os aspectos: social, econômico e espacial, especialmente.

MEGAEMPREENDIMENTOS: BAIRROS E CIDADES PLANEJADAS EM PERNAMBUCO.

Em função dos *megaempreendimentos* em implantação e outros previstos para a RMR, entende-se que a região tem passado por um processo de ocupação territorial com base em uma forma urbana dispersa, com um planejamento que privilegia novas centralidades. Estas têm se dado sob o protagonismo da iniciativa privada, por meio de condomínios de luxo acompanhados e integrados por uma multiplicidade de empreendimentos imobiliários, envolvendo diversos setores como comércio e serviços; hotelaria; lazer; educacional; residencial, entre outros, configurando-se como *megaempreendimentos*, em uma nova escala, formando novos bairros, denominados também de *cidades planejadas*.

O incentivo à expansão urbana através da implantação de *novas centralidades* não é um processo novo, mas pode-se verificar que a explosão desse tipo de ocupação na RMR teve suas bases, embora que de forma elementar pelo Governo do Estado, por meio da proposta de *bairros*

planejados, no Complexo Industrial Portuário de Suape, como dito anteriormente. Assim, com o lançamento da *Cidade da Copa*, em São Lourenço da Mata, e com a chegada de uma montadora automobilística da FIAT, para o município de Goiana, para unir-se ao Polo Farmoquímico, as chamadas *cidades planejadas* tomaram lugar na mídia.

Há pelo menos dois anos atrás, ouviu-se falar de 14 empreendimentos do tipo dos que vêm sendo lançados para a RMR, de acordo com o JC de 03/06/2012, e alguns deles com nomes bem sugestivos como *Northville* e *Cidade Atlântica*, acompanhando a já propagado *Cidade da Copa*.

A proposta *Cidade da Copa* surgiu a partir da decisão do NTOU – Núcleo Técnico de Operações Urbanas, órgão público criado para preparar a proposta de candidatura de Pernambuco a uma das 12 subsedes da Copa do Mundo de 2014, promovida pela FIFA. O NTOU, sob o comando do arquiteto e urbanista Zeca Brandão, tinha como objetivo principal a transformação de todas as exigências pontuais da FIFA e transformá-las em legado para a cidade. A alternativa foi de afastar a proposta *Cidade da Copa* da cidade existente, já consolidada, comentou o arquiteto, em entrevista concedida às autoras, em 07/07/2012.

Resgatando propostas de ocupação para a região, Zeca Brandão relembrou o Plano de Desenvolvimento Integrado – PDI / RMR (FIDEM) e o Projeto feito por Oscar Niemeyer, em 1976, que colocava a sede administrativa do Governo do Estado para o lado Oeste da RMR. O arquiteto complementou que considerando ainda que Recife é uma cidade de proporções mínimas, tendo crescido ao sul e ao norte, restou a alternativa de incentivar o oeste como vetor de expansão, através da criação de uma *nova centralidade* urbana.

A área pertencente ao Governo do Estado oferecia, portanto, todas as características favoráveis ao projeto, como: às margens de uma rodovia, a BR-408; próxima a uma estação de metrô, e, por fim, às margens do rio Capibaribe. Esses fatores influenciaram positivamente para a decisão de implantação do projeto na área, pois facilitaria a acessibilidade ao local; continha um forte potencial de apelo paisagístico, devido a grande quantidade de área verde preservada no entorno; e, por fim, a grande extensão livre de solo, o que possibilitaria, inclusive, a exploração por parte do setor privado.

A mídia assim se referiu aos *megaempreendimentos*:

Pernambuco está mesmo no foco dos maiores empresários do país. Somente nesses últimos 15 dias, cinco novos megaempreendimentos foram anunciados aqui no estado. Preparem-se, porque vem aí as ‘cidades planejadas’ de Pernambuco.

Cidades planejadas são grandes projetos em áreas loteadas e reservadas para a construção de verdadeiras cidades dentro do estado. Elas reúnem em um só local: shoppings, hotéis, hospitais, escolas, imóveis residenciais, lojas comerciais, etc. A qualidade é de altíssimo nível e o bem estar da população residente é garantido. Dos projetos anunciados, dois deverão ser construídos

em Goiana, um no Cabo, um em Ipojuca e outro em Camaragibe. Todos são municípios do estado (NETO, 2012, n.p.).

A partir dessas informações, observa-se que os municípios contemplados com tais *megaempreendimentos* são exatamente aqueles onde se situavam os investimentos do Governo do Estado: Goiana, ao norte, com o polo Farmoquímico e a FIAT; Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca, ao sul, com o Complexo Industrial Portuário de Suape; e, Camaragibe, a oeste, município lindeiro a *Cidade da Copa*.

Todos eles levando o nome de *cidade planejada* visto que “reúnem em um só local: shoppings, hotéis, hospitais, escolas, imóveis residenciais, lojas comerciais, etc. A qualidade é de altíssimo nível e o bem estar da população residente é garantido” (NETO, 2012, n.p.). Assim, mais que bairros são verdadeiras cidades divididas em zonas: institucionais, esportivas, residenciais e comerciais, muito embora algumas propagandas se refiram a *bairros planejados*.

O *megaempreendimento* conduzido pela AWM Engenharia, São Bento Empreendimentos e C3 Construtora, todas de origem pernambucana, destinado para o município de Goiana, o *Northville*, é composto por 13 prédios, 12 hotéis, hospitais, escolas, faculdades e um *shopping center*, ocupando uma área de 50,4 hectares, de acordo com a mídia. Situar-se-á nas proximidades do Polo Farmoquímico, liderado pela Hemobrás, a FIAT, além de outras importantes indústrias. A chamada para o público se dá por meio de sua proximidade com o centro do município e de importantes rodovias que dão acesso às demais regiões (ANDRADE, 2012).

O município do Cabo de Santo Agostinho, ao sul do Recife, receberá em breve o maior dos *megaempreendimentos* do tipo *cidade planejada*, o *ConVida Suape*, sob a responsabilidade da Moura Dubeux Engenharia e a Cone S.A. No lançamento do projeto pela mídia, o público foi informado de que se trata de “uma nova cidade no Nordeste do Brasil, projetada por Broadway Malyan”. Informa ainda que “os recursos para viabilização do projeto também serão financiados pelo PAC (Programa de Aceleração do Crescimento)” (HELM, 2012, n.p.).

De acordo com a propaganda, trata-se de “uma extensão de desenvolvimento urbano sustentável da cidade do Cabo de Santo Agostinho perto de Recife, a capital do Estado de Pernambuco. *ConVida Suape* resultará na transformação de uma área de 470 hectares para acomodar até 100.000 habitantes” (HELM, 2012, n.p.).

Ao explicar como será o *megaempreendimento* e sua implantação, a diretora da empresa Margarida Caldeira colocou que o mesmo se dará em quatro fases, contendo dez diferentes bairros, que ao final oferecerá 25.000 novas casas, ocupando uma área de 154 hectares, bem como atividades de novos negócios, saúde, educação e lazer.

A Diretora complementou dizendo que:

(...) o ConVida Suape irá definir uma referência para o desenvolvimento urbano estratégico e projetos de expansão da cidade no Nordeste do Brasil, hoje uma das áreas de mais rápido crescimento no mundo. O lançamento é prova do trabalho integrado de nossa equipe de projetistas especialistas de classe mundial, correspondendo às ambições dos nossos clientes em parceria com seus sócios (In Helm, 2012, n.p.).

Esse investimento, também é comentado em outra mídia, a PiniWeb, esclarecendo que:

(...) serão construídas 25 mil unidades habitacionais para abrigar 100 mil moradores. No restante, ficarão as áreas verdes, empresariais, polos educacionais, saúde e lazer. As obras devem começar em outubro deste ano e os primeiros produtos imobiliários serão lançados no primeiro trimestre de 2013. O terreno está localizado entre as rodovias BR-101 Sul e a PE-60 e o público-alvo do projeto são os profissionais que trabalham na região (Rocha, 2012, n.p.)

Continuando as informações acerca do megaempreendimento, descreveu que:

(...) em um de seus bairros, o Campus da Inovação, a empresa pretende acomodar um campus universitário e um instituto técnico, que deverá receber na primeira fase 1,2 mil estudantes em cursos voltados para as demandas do Porto de Suape. A longo prazo, a universidade receberá 18 mil estudantes de diversas áreas do conhecimento. Um campus do Instituto Federal de Pernambuco (IFPE) também está incluso no projeto, com a oferta de sete cursos técnicos.

Nos demais bairros, também serão implantados colégios públicos e privados, hospitais e policlínicas. O polo de saúde ficará próximo ao centro da cidade de Cabo de Santo Agostinho, para uso de toda a população.

O Governo do Estado também noticiou o *megaempreendimento* ConVida Suape, em seu *blog*, se referindo a ele como sendo a “nova cidade” e que:

(...) surge como uma opção para trabalhadores que se descolam diariamente dos municípios que formam a Região Metropolitana do Recife até Suape (...) É uma cidade que nasce sob um conceito novo. Essa é a primeira de muitas outras cidades que vão surgir com essa perspectiva de construir para a classe trabalhadora, dos que nos ajudam a alavancar o patamar do nosso estado.

O município de Goiana, localizado no litoral norte do estado, também será contemplado com uma *cidade planejada*, segundo informações fornecidas por Marques (2012, n.p.).

Mais uma cidade planejada aporta em Pernambuco, desta vez em Goiana, Zona da Mata Norte, mais precisamente em uma área adjacente à Fábrica da Fiat. A Cidade Atlântica, empreendimento que também será um misto de espaço residencial e comercial, foi apresentada para a imprensa, nesta segunda-feira (21). O Master Plan do negócio de R\$ 3 bilhões prevê a construção de 18 mil habitações, que poderão comportar até 60 mil habitantes, numa área de 600 hectares.

O empreendimento está sendo impulsionado por quatro empresas, pelo Grupo Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário, pelo Grupo Moura, pela GL Empreendimentos e pelo grupo Cavalcanti Petribu. No momento, a Atlântica está passando pela fase de liberação de licenciamentos ambientais, mas a expectativa dos executivos é de que no próximo verão as obras já possam ser iniciadas.

Ao descrever a proposta do *Cidade Atlântica*, Marques (2012) anunciou que este será constituído por três bairros e um centro de logística, informando ainda que, ao final das obras, o

megaempreendimento contará com um shopping Center, hotel, centro empresarial, hospital e um centro educacional. Mas, destaca que seu planejamento ainda não tinha definição de preços dos imóveis visto que a Queiroz Galvão, uma das empresas que compõem o consórcio para a execução do *megaempreendimento*, afirmou que “irão disponibilizar produtos que se encaixem no “Minha Casa, Minha Vida (MCMV)” a partir de 6 salários mínimos de renda mensal”.

Sobre o *Cidade Atlântica*, o Blog Algo Mais – A revista de Pernambuco (2012) disponibilizou informações importantes, como a denominação de *bairro planejado* em lugar de *cidade planejada*, diferentemente do que foi informado anteriormente, em outra mídia. Assim foi comentado:

Aproveitando a série de investimentos que estão sendo feitos em Goiana – como a implantação da fábrica da Fiat, Ambev, Companhia Brasileira de Vidros Planos (CBVP) e Hemobrás – foi anunciada, nesta segunda-feira (21), a Cidade Atlântica. A empreitada é uma parceria do Grupo Cavalcanti Petribu, GL Empreendimentos, Grupo Moura e Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário. Levantando o mote da qualidade de vida, **o bairro planejado terá características urbanísticas de uma cidade** e o projeto já conta com centro de logística, centro comercial, centro da vizinhança, área verde, núcleos de condomínio e parque público. O conceito do empreendimento é criar uma nova “cidade” que não seja apenas uma cidade dormitório, mas que se sustente e que ofereça todos os serviços demandados pela população. [grifo nosso]

No *Blog Algo Mais* (2012), foram obtidas informações acerca do *Master Plan*. Este, de acordo com os dados divulgados, “conta com uma área total de 600 hectares, dos quais 400 já estão planejados e 200 hectares para uma possível expansão. Com a expectativa de criação de 30 mil postos de trabalho até 2014, feita pelo Governo do Estado, estão previstas 18 mil habitações para cerca de 60 mil habitantes”.

A grande colocação do *Master Plan*, segundo as informações fornecidas, se dá no aspecto *sustentabilidade*. É informado que a proposta para o *Cidade Atlântica* “teve como preocupação a sustentabilidade, durante a elaboração do projeto. Além do planejamento que envolve a manutenção da área verde e corredores ambientais, serão 20m² de área verde por habitante, ou seja, 8m² acima da recomendação da ONU”.

No município de Camaragibe, lindeiro ao *Cidade da Copa*, pode-se observar também a divulgação de outro *megaempreendimento* do tipo *cidade planejada*: o *Vila Camaragibe*. O grupo investidor é composto pelas empresas FMSA Carrilho, A.B Côte Real, Romarco, Casa Grande Engenharia, Consulte Engenharia e MASF.

A divulgação do *megaempreendimento* ocorreu por meio do *Portal i.Camaragibe.com*, que se referiu ao mesmo como sendo um *bairro planejado*:

O grupo investidor do **bairro planejado** de Camaragibe, que será construído em uma área de 400 mil metros quadrados onde funcionou a antiga fábrica da Brasperola, prevê a criação de mais de 5 mil empregos diretos nos

equipamentos comerciais previstos no projeto, como shopping, dois empresariais e um flat. O **bairro** contará com 16 prédios residenciais, totalizando até 2 mil unidades residenciais, além de escola, faculdade e centro de convenções. O investimento total é estimado em R\$ 1 bilhão. [grifo nosso]

A programação era de que o projeto fosse realizado em um período de oito anos, mas que seriam construídos inicialmente o *shopping Center* e o *flat*, cuja previsão de inauguração seria em abril de 2014. Como destacou o prefeito do município, João Lemos (*Blog i.Camaragibe.com*, 2012), “apesar de estar em outro município, a *Cidade da Copa* está mais próxima do centro de Camaragibe, em relação a São Lourenço”. Isto significa que a influência será maior em Camaragibe que em São Lourenço da Mata.

De acordo com a reportagem, o *megaempreendimento* será concebido baseado em um parque público, com apelo publicitário na mais rigorosa diretriz de sustentabilidade. Será construído inicialmente a partir de um *shopping center*, logo após um empresarial do tipo edifício corporativo, em seguida as unidades residenciais do tipo multifamiliar, uma unidade de ensino e, por fim, um corporativo temático, espaço para eventos e *home service*.

A partir do exposto, entende-se que embora os *megaempreendimentos cidades planejadas* tenham tido o objetivo de promover dinâmica social, econômica e espacial na região, minimizando o déficit habitacional que adviria da implantação de diferentes tipos de comércio, indústrias e serviços, em cada uma das áreas em que estavam sendo definidos, por outro lado, certamente gerariam maiores problemas em função de que tais *megaempreendimentos* requereriam um maior protagonismo do Estado na definição de parâmetros que dessem suporte aos respectivos projetos, em virtude de sua responsabilidade na promoção de um equilíbrio entre o planejamento e a gestão territorial nesses municípios, como estabelecem as legislações de implantação da RMR e do Sistema Gestor Metropolitano. A grande questão centra-se, portanto, na possibilidade de mudança nos instrumentos de regulação de uso e ocupação do solo, em especial o Plano Diretor Municipal, denotando um descompasso entre os processos de planejamento e de gestão.

O que se observa é que a implantação de tais megaempreendimentos carrega consigo ocultamente a força do agente imobiliário que visa exclusivamente a obtenção da mais valia na reprodução de seu capital, reforçando os interesses dos imperativos da lógica da racionalidade técnica instrumental do capitalismo neoliberal.

CONSIDERAÇÕES

Nem o conceito nem a implantação de *cidades planejadas* é algo novo. Nem mesmo os *bairros planejados*. Já o conceito de *loteamento fechado*, este encontra-se em discussão na academia, visto que juridicamente o termo não existe. Em Pernambuco, em função do dinamismo econômico promovido pelo Governo, que o estado vem atravessando, tem se

observado a explosão de projetos do tipo *megaempreendimento* exatamente nas áreas para as quais foram definidos os grandes investimentos alavancados pelo poder público, em parceria com a iniciativa privada, nas três diferentes localidades da RMR. A saber, o Complexo Industrial Portuário de Suape, ao sul, o Polo Farmoquímico, ao norte, e, a oeste, com o *Cidade da Copa*.

Em muitos desses projetos anunciados, fala-se em *cidade planejada*, em outros, *bairros planejados*, e, ainda em outros, *loteamentos fechados*. Estes, embora legalmente não existam, mas que vêm sendo utilizados tanto pelo mercado imobiliário quanto pela mídia. Assim, se cidades são espaços urbanizados, formadas por bairros e, se a cidade é planejada, evidentemente que os bairros que a compõe também são. Nesse sentido, questiona-se ao se anunciar *bairros planejados*, se se quer dizer *cidades planejadas*? E como pode se configurar cidades dentro de um município? A quem é atribuída a gestão desses *bairros*, *loteamentos* ou *cidades*? O que significa *cidade planejada*, *loteamento fechado* e *bairro planejado* nesse contexto?

Se a estratégia de ocupação de alguns desses *megaempreendimentos*, a exemplo do *Cidade Atlântica* e do *Vila Camaragibe*, em que os investidores definiram que os referidos projetos serão executados ao longo de um período de tempo, a partir de bairros com usos específicos como comércio e habitação, qual seria a proposta? Observa-se ainda, nesse caso, a inclusão de uma nova velha denominação, *vila*, para denominar o *megaempreendimento*, *Vila Camaragibe*.

Na maioria desses *megaempreendimentos*, a palavra chave é *sustentabilidade*. Em que momento se dará a sustentabilidade aludida na proposta, já que o conceito é abrangente e a proposta conceitual de *cidade* ou *bairro planejado* é localizada, ou seja, considerando apenas o espaço interno do *megaempreendimento* e não o seu entorno? E este como será ordenado e gerenciado? Em que momento se observa o planejamento em consonância com a gestão local e regional?

Ao que parece, tais investimentos se assemelham a *ilhas de desenvolvimento* em meio à falta de infraestrutura em geral nos municípios para os quais estão sendo definidos esses projetos. Quais seriam as propostas de melhoramento para as *cidades existentes*, que padecem da falta de infraestrutura, miséria e analfabetismo, e como se dará a relação de integração dessas com os novos *bairros*? Para quem estas novas áreas estão sendo planejadas?

Se a proposta é de planejamento integrado, então se faz necessário se pensar na integração entre as condições de sustentabilidade definidas para essas *cidades planejadas* com aquelas das *cidades existentes*, sob o risco de, ao final, se tornar *cidades fantasmas*, *cidades fracassadas*, entre outras possibilidades.

Nesse sentido, vale lembrar que a responsabilidade pelo processo de planejamento e de gestão é do poder público, devendo, portanto, este preceder a iniciativa privada e não o

contrário. A razão é simples e se evidencia no fato de que cabe ao gestor público a obrigação legal de criar, planejar, promover e gerenciar as condições para o desenvolvimento social, econômico, e espacial, seja de um bairro, de uma cidade, de um município ou de uma região, fazendo uso dos instrumentos legais que o arcabouço jurídico urbanístico lhe oferece.

As *idades* ou *bairros planejados*, embora não sejam objetos de investigação deste trabalho, certamente são resultantes das ações do mercado imobiliário, em função de oportunidades oferecidas pelos grandes investimentos promovidos pelo Estado, em parceria com a iniciativa privada, na região. A partir desse entendimento, evidencia-se ainda a necessidade de reflexão sobre *por quem* e *para quem* vem se promovendo *megaempreendimentos* imobiliários em Pernambuco, ou simplesmente *bairros* ou *idades planejadas*, como a mídia e os empreendedores imobiliários se referem, como bem pontuou Roberto Ghione, em 2012.

REFERÊNCIAS

- ANDRADE, Renatha. *Northville – Goiana/PE*. Vídeo sobre o empreendimento, 2012. Disponível em <http://www.youtube.com/watch?v=p63mzuu6v0Q>. Acessado em 27/07/12
- BEST, Nina J. *Cooperação e Multi-level Governance: o caso do Grande Recife Consórcio de Transporte metropolitano*. Dissertação de mestrado apresentada a Escola de Administração de Empresas de São Paulo, da Fundação Getúlio Vargas, sob a orientação do Prof. Dr. Marco Antônio Carvalho Teixeira, 2011
- BLOG DO GOVERNO DE PERNAMBUCO. *Trabalhadores de Suape vão poder morar perto do trabalho, 2012*. Disponível em <http://www.pe.gov.br/blog/2012/05/16/trabalhadores-de-suape-vaopoder-morar-perto-do-trabalho/>. Acessado em 27/07/12.
- BLOG ALGO MAIS – A REVISTA DE PERNAMBUCO. *Goiana recebe a Cidade Atlântica, bairro planejado que prevê 18 mil habitações, 2012*. Disponível em <http://revistaalgomais.com.br/blog/?p=12114>, Acessado em 27/07/12.
- BRAGA, M. C. de A.; PAES BARRETO, Cláudia M.; FREITAS, Ruskin. *Proposta para Implantação de Alojamentos Temporários como suporte às obras do Complexo Industrial Portuário Eraldo Gueiros – Suape/PE*. Artigo publicado nos Anais do Colóquio Internacional Ano Da França No Brasil Novos Padrões De Acumulação Urbana Na Produção Do Habitat: Olhares Cruzados Brasil/França, Recife: UFPE, 2009.
- CANAL JORNAL DO COMÉRCIO - ECONOMIA. *Megaprojetos erguerão verdadeiros bairros na RMR e em Goiana, 2012*. Disponível em <http://jconline.ne10.uol.com.br/canal/economia/noticia/2012/06/03/megaprojetos-erguerao-verdadeiros-bairros-na-rmr-e->

- em-goiana-44153.php. Acessado em 12/08/12.
- FREITAS, Ruskin. 2008. Entre Mitos e Limites: As possibilidades do adensamento construtivo face à qualidade de vida no ambiente urbano. Recife: Universitária UFPE.
- GHIONE, Roberto. Cidades Planejadas. Newsletter do IAB-PE, 2012. Disponível por ab.pernambuco@gmail.com, Recebido em 10/07/2012.
- HELM, Joanna. Plano Diretor de ConVida Suape de Broadway Malyan em Pernambuco. Publicado pela ArchDaily em 07 jun 2012, Disponível em <http://www.archdaily.com.br/52296>. Acessado em 27/07/12.
- MARQUES, Shirlene. Goiana terá cidade planejada para 60 mil habitantes. Postado por PEInvestimento, em 21/05/2012. Disponível em <http://blogs.ne10.uol.com.br/peinvestimento/2012/05/21/goiana-tera-cidade-planejada-para-60-mil-habitantes/>. Acessado em 28/07/12.
- NETO, J. As cidades planejadas chegam em Pernambuco. Postado em 5/11/2012. Disponível em: <http://sakuxeio.blogspot.com.br/2012/05/as-cidades-planejadas-em-pernambuco.html>. Acessado em 28/07/12.
- PERNAMBUCO. Secretaria de Planejamento do Estado – Agência de Planejamento e Pesquisa do Estado de Pernambuco – CondepeFidem, 2008. *Apresentação de Governo José Arlindo*, Recife.
- PORTAL i.CAMARAGIBE. Projeto Vila Camaragibe. Reportagem do <http://www.diariodepernambuco.com.br>. Disponível em <http://www.icamaragibe.com/vilacamara-gibe/index.htm>. Acessado em 27/07/12.
- ROCHA, Aline. Região do Porto de Suape, em Pernambuco, terá cidade planejada. Artigo publicado em 16 de maio de 2012, pela AU REVISTA DA PINIWEB. Disponível em <http://www.piniweb.com.br/construcao/urbanismo/cidade-planejada-258671-1.asp>. Acessado em 27/07/12.
- SANTOS, Milton. *Metamorfoses do Espaço Habitado*. São Paulo: Hucitec, 1996.
- SANTOS, Milton. *A Natureza do Espaço: técnica e tempo; razão e emoção*, 2ª edição. São Paulo: Ed. Hucitec, 1998,
- SOUZA, Marcelo Lopes de. *Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanas*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002.