

A PRODUÇÃO CAPITALISTA DA HABITAÇÃO: O CASO DO MERCADO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE JABOATÃO DOS GUARARAPES (PE) BASEADO NAS NOVAS RECONFIGURAÇÕES PRODUTIVAS DA RMR

THE CAPITALIST DWELLING PRODUCTION:
THE JABOATÃO DOS GUARARAPES' REAL ESTATE MARKET BASED ON THE NEW
PRODUCTIVE RECONFIGURATIONS OF RMR

Mariana Freire Agra GALVÃO¹

RESUMO

O presente trabalho explicita o processo de produção do espaço como elemento essencial para a reprodução do capital, tendo por objetivo demonstrar a relação existente entre práticas de gestão das cidades e a dinamização da acumulação capitalista, considerando a passagem do gerenciamento ao empresariamento e utilizando o mercado imobiliário do município de Jaboatão dos Guararapes como estudo de caso para exemplificar o atual quadro de produção da moradia no Brasil, que vem se mostrando voltado para o grande capital. O mercado imobiliário do Jaboatão dos Guararapes mostra-se aquecido, em decorrência das novas reconfigurações produtivas da Região Metropolitana do Recife (RMR), especificamente, com o crescimento do Complexo Industrial Portuário de Suape (CIPS), que impulsionou exponencialmente demandas por moradias nos municípios imediatamente contíguos ao complexo bem como em toda a RMR, repercutindo em um quadro de aquecimento do Mercado Imobiliário, em especial o formal na área litorânea do município de Jaboatão dos Guararapes. Pretende-se, a partir desse quadro, compreender a produção capitalista da habitação neste espaço.

Palavras-Chave: Produção Capitalista; Habitação; Mercado Imobiliário; Jaboatão dos Guararapes; Complexo Industrial Portuário de Suape.

ABSTRACT

This article explain the space production process as an essential element to capital reproduction, it aims to demonstrate the relationship between cities management practices and the dynamics of capitalist accumulation, considering the transition between management and entrepreneurship and using Jaboatão dos Guararapes's real estate market as a study case to exemplify the actual Brazilian dwelling production board, which is being oriented to the great capital. The Jaboatão dos Guararapes's real estate market shows itself accelerated, motivated by the new production reconfigurations of Região Metropolitana do Recife (RMR), specifically, with the growth of the Complexo Industrial Portuário de Suape (CIPS), wich exponentially boosted the requests for housing in the complex's neighbor cities and all RMR area also, generating an accelerated real estate market condition, specially at the coastal area of Jaboatão dos Guararapes. This

¹ Mestranda pelo Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano (MDU/UFPE)

work intends to understand the capitalist dwelling production in that area, based on the actual condition.

Palavras-Chave: Capitalist Production; Dwelling; Real Estate Market; Jabotão dos Guararapes; Complexo Industrial Portuário de Suape.

INTRODUÇÃO

Há no Brasil uma desigual relação entre capital e trabalho na produção habitacional, evidenciando-se assim uma lógica que nada tem de social. Muito pelo contrário, essa lógica se destina à acumulação de capital por uma minoria, através da exploração, no canteiro de obras, da força de trabalho de muitos trabalhadores aos quais tem sido negado o seu direito à moradia digna e à casa própria.

O modelo de provisão e os programas habitacionais no Brasil não atendem satisfatoriamente a demanda – como sabemos existe um grande déficit habitacional – e isso ocorre devido a uma matemática que tem por objetivo excluir a população pertencente às classes mais baixas; “quanto menor o mercado, maior a exclusão e a ilegalidade, maiores os lucros especulativos, menor é a produtividade na indústria da construção.” (MARICATO, 2001). Daí afirma-se que tal modelo de provisão habitacional é inviável economicamente por entender que a importância social da habitação possui um fundamento econômico.

No entanto, a questão habitacional tem sua origem na gênese das cidades, ou seja, no processo de urbanização do país, que carrega consigo uma grande quantidade de contradições. Esse processo de urbanização foi incitado pela industrialização, que cria, nas cidades, um aumento de demanda por terras urbanizadas, tornando-as o espaço ideal para a especulação do solo. Conforme Mumford (1991), a cidade desde seus primórdios, foi tratada não como uma instituição pública, mas como uma “aventura comercial privada” a ser moldada de qualquer forma que pudesse aumentar a rotatividade e fazer encarecerem ainda mais os valores dos terrenos. Baseado nesta afirmação pode-se enxergar a habitação, direta ou indiretamente, como fruto do processo de produção capitalista, desde os primórdios das cidades, uma vez que os processos privados de produção habitacional tendem a se tornar especulativos quando as empresas imobiliárias e construtoras retêm as terras à espera da valorização da área nas quais estas empresas possuem terrenos livres.

Nesse contexto, o mercado imobiliário posiciona-se com seu papel central na (re)produção e na transformação do espaço urbano capitalista, representando um dos principais agentes que, ao consumir e produzir espaço, utiliza-se de práticas que conduzem a um constante processo de (re)organização espacial que se faz através da incorporação de novas áreas ao espaço urbano, da densificação do uso do solo, da realocação diferenciada da infraestrutura e das mudanças do conteúdo social e econômico de determinadas áreas. Logo, a terra é considerada como uma mercadoria que possui *valor de uso* (enquanto objeto de utilidade particular) e *valor de troca* (na medida em que permite o poder de compra de outros bens) e que agrega valor no espaço urbano. Os promotores imobiliários estão interessados, principalmente, no valor de troca da terra urbana, através da venda do valor de uso de determinado terreno.

De acordo com Carlos (2005), o consumo do espaço urbano deve ser analisado no movimento da transformação do uso em troca – de sua mutuação do solo em mercadoria –, que impõe o fato de que seu acesso se realiza pela mediação do mercado, acentuando o papel e a força da propriedade do solo. É dessa forma que o espaço aparece como mercadoria, pois, ainda de acordo com Carlos (2005), isso significa dizer que o espaço torna-se mercadoria, entra no circuito da troca, e com isso espaços antes desocupados se transformam em mercadoria, entrando na esfera da comercialização.

É dessa forma que vem acontecendo o fenômeno do aquecimento imobiliário em Jaboaão dos Guararapes, onde o espaço torna-se mercadoria à medida que ocorre o movimento da transformação do uso em troca e os agentes imobiliários transformam o espaço em mercadoria ao comprar e vender terrenos, dando início também a um processo de especulação imobiliária, que, segundo Campos Filho (2001), consiste na forma pela qual os proprietários de terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos em termos de infraestrutura e serviços urbanos.

Dessa forma, o modelo capitalista de provisão da habitação e os programas habitacionais no Brasil não atendem satisfatoriamente a demanda por moradia – existindo no país um déficit habitacional de 5,8 milhões de habitações, correspondente a 10,1% dos domicílios brasileiros, segundo a Fundação João Pinheiro (2008) – pois a habitação de interesse social não é economicamente interessante para os promotores imobiliários. Paul Singer (2004) explicita a produção capitalista da habitação de forma bastante esclarecedora:

A habitação no capitalismo é uma mercadoria como qualquer outra. A produção privada de moradias para gente de todas as classes sociais é uma das mais importantes áreas de aplicação de capital. Como no mercado capitalista quem 'manda' é o consumidor, há ofertas de moradias para todos os gostos e sobretudo para todos os bolsos. No caso, o que interessa é o morador de renda baixa e incerta, que obviamente não tem fortuna para adquirir e nem fiador para alugar uma habitação 'regular'. Se o mercado de trabalho relega parte da população à pobreza, o mercado imobiliário nega aos pobres a possibilidade de habitar no mesmo espaço em que moram os que podem pagar. Surge uma demanda economicamente inviável mas socialmente inegável. Desta contradição se origina a 'habitação social'. (SINGER *apud* BONDUKI, 2004, p. 71)

Isto posto, é importante colocar que este trabalho tem por objetivo relacionar as práticas de gestão das cidades, e neste caso específico, a gestão do município de Jaboatão dos Guararapes com a dinamização da acumulação capitalista; neste caso específico, sob a forma da atividade imobiliária, como será explicitado nos itens a seguir.

1. O CONSUMO DO ESPAÇO, O EMPREENDEDORISMO URBANO E A PRODUÇÃO CAPITALISTA DA HABITAÇÃO

Admite-se que o modo de produção capitalista reproduz-se em uma escala cada vez mais ampliada, abarcando novos setores de produção, novas relações e novas esferas da vida (MARX *apud* BOTELHO, 2004). Coube a Henri Lefebvre destacar a "dominação" do espaço por esse processo de reprodução capitalista em meados dos anos 1960 e sua crescente importância nas estratégias de acumulação capitalista (LEFEBVRE, 1999). A produção do espaço envolveria um crescente volume de capitais, sendo característica da fase do chamado capital monopolista. A produção monopolista do espaço envolveria, além de grandes quantidades de capital financeiro aplicado no setor imobiliário sob diversas formas, a utilização, por parte dos promotores imobiliários de grandes áreas para a construção de "megaprojetos" (centros empresariais, *shopping centers*, condomínios residenciais), a crescente participação do Estado para a concretização desses empreendimentos, além da produção de espaços cada vez mais segregadores e com poucas áreas públicas, sendo predominantes as áreas privadas de consumo coletivo.

De forma mais abrangente, a produção e o consumo do espaço, assim como o processo de urbanização, estão inseridos no amplo processo de reprodução das relações de produção capitalistas, na medida em que a produção e o consumo do espaço e o

processo de urbanização são guiados pelos ditames da propriedade privada e são regulados pelas necessidades do capital de gerar valor excedente. “Não é somente a sociedade inteira que se torna o lugar da reprodução (das relações de produção e não somente dos meios de produção), mas é o espaço inteiro. Ocupado pelo neocapitalismo, setorizado, reduzido a um meio homogêneo e, entretanto, fragmentado, esmigalhado (somente migalhas do espaço são vendidas a “clientelas”), o espaço se torna a sede do poder” (LEFEBVRE, 1973, p. 116).

Na sociedade capitalista, o circuito do imobiliário tem sido durante muito tempo um setor subalterno, subsidiário e, paulatinamente, foi-se convertendo em um setor paralelo, destinado a inserir-se no circuito de reprodução capitalista, podendo, inclusive, tornar-se o setor principal quando este circuito de reprodução capitalista baseado na “produção-consumo” se vê interrompido. Assim, os capitais buscariam um circuito secundário (LEFEBVRE, 1976), baseado na mercantilização da terra e do habitat, anexo com respeito ao circuito normal do capital (produção-consumo de mercadorias), como setor compensatório da reprodução capitalista. Já é possível observar o início deste processo no município de Jaboatão dos Guararapes, onde o grande investimento do capital tem sido a comercialização de habitações (não de interesse social, mas voltada para a reprodução capitalista), em virtude, principalmente, do crescimento do Complexo Industrial Portuário de Suape (CIPS) e a proximidade do município com relação a este empreendimento, levando aqueles que possuem poder aquisitivo a instalar-se em áreas próximas ao complexo.

O modo de produção capitalista passou, nas últimas décadas do século XX, por um processo de reestruturação econômica, produtiva e financeira. Surgiram, então, novas estratégias de produção e reprodução do valor em todas as escalas e níveis econômicos por parte dos agentes interessados, frente à crise do capitalismo dos anos 1970. O conjunto de mudanças observadas na atividade econômica do modo de produção capitalista contemporâneo faz parte da resposta tradicional encontrada pelo capital para sair da crise através do rebaixamento do valor correspondente à força de trabalho e do uso intensivo de novas tecnologias e estratégias de acumulação (revolucionando os meios de produção). E a resposta à crise geral do capitalismo teve seu correspondente nas políticas urbanas e no próprio urbanismo a partir da década de 1980 (HALL, 1996; HARVEY, 1996).

Frente à referida crise, o planejamento urbano e o urbanismo adquirem uma nova função, diferente da que acontecia pela mera regulamentação do setor privado.

Trata-se da promoção do crescimento econômico, através de ação empresarial, para a atração de investimentos que dinamizem a economia local, sobretudo os de setores de alta tecnologia e de serviços, dado que as cidades de forte tradição industrial sofreram um relativo processo de desindustrialização. Paralelamente, houve forte enxugamento dos postos de trabalho industriais em decorrência dos processos de reestruturação produtiva, tendo, assim, que redefinir seu papel econômico. Com isso, as cidades buscaram produzir uma imagem renovada de si mesmas, dentro da lógica de competição interurbana para atrair investimentos.

A essa postura dos poderes públicos municipais David Harvey (1996) chama de passagem do gerenciamento urbano para o empresariamento. Dentre os fatores que podem explicar a opção pelo empresariamento por parte dos governos locais com distintas conotações políticas, pode-se citar: desindustrialização, desemprego, falta de recursos do governo para empreender sozinho e o forte apelo à racionalidade do mercado e da privatização. O que aconteceu de maneira que os investimentos tomaram cada vez mais a forma de uma negociação entre o capital financeiro internacional e os poderes locais, com o que se tentou fazer o melhor possível para maximizar a atratividade local para o desenvolvimento capitalista.

Segundo Harvey (1996), com a diminuição dos custos de transporte e a consequente redução das barreiras espaciais à circulação de bens, pessoas, dinheiro e informação no último terço do século XX, a importância da qualidade do espaço passou a ser realçada e o vigor da competição interurbana para o desenvolvimento capitalista (investimento, emprego, turismo etc.) foi fortalecido. Nisso, a tarefa da administração urbana consistiria, assim, em atrair para seu espaço uma produção altamente móvel e flexível, além de fluxos financeiros e de consumo.

Dessa forma, os administradores públicos além de atuarem no sentido de facilitar os investimentos privados no âmbito local, também buscam uma maior competitividade internacional explorando vantagens locais, o que se reflete no investimento do governo em potencialidades identificadas na cidade, podendo estas ser econômicas, turísticas etc.

O novo empresariamento urbano caracterizar-se-ia, principalmente, pela parceria público-privada, tendo como objetivo político e econômico imediato muito mais o investimento e o crescimento econômico através de empreendimentos imobiliários pontuais e especulativos, do que a melhoria efetiva das condições sociais de vida em um âmbito específico (HARVEY, 1996, p. 53). Dentre esses empreendimentos, destacam-se as renovações das frentes marítimas, portos, centros históricos e também os grandes eventos

internacionais, bem como parques empresariais e de serviços para empresas, zonas logísticas, condomínios fechados, centros médicos etc.

A denominada colaboração público-privada encobriria o fato de que os governos municipais, estaduais e federais continuariam investindo grandes somas de dinheiro público no crescimento econômico da cidade e não em infraestrutura de moradia, saúde, educação etc. Só que a partir de então, isso aconteceria através de uma lógica empresarial e especulativa, cujos custos são compartilhados pelos contribuintes e os benefícios são apropriados privadamente pelos promotores associados aos projetos de renovação urbana. E se os projetos fracassassem em termos financeiros, o Estado seria chamado a pagar a conta.

No município de Jaboatão dos Guararapes a *Ponte Arquiteto Wilson Campos Júnior* aparece como caso emblemático da Parceria Público-Privada (PPP). Ligando o município de Jaboatão dos Guararapes ao do Cabo de Santo Agostinho, ela reduz as distâncias entre o CIPS e Jaboatão dos Guararapes, atraindo outros investimentos para o município, uma vez que atualmente, em Pernambuco, as atenções do grande capital estão voltadas para o CIPS, na medida em que este complexo aparece como uma grande promessa de desenvolvimento, geração de lucros e *lôcus* da acumulação de capital. A partir daí a cidade torna-se mais um lugar de consumo do que de produção, representando uma estratégia do poder público local para dinamizar a economia sob um contexto internacional cada vez mais competitivo.

Entendida como a forma de produção de moradias onde incorporação, construção e comercialização envolvem setores empresariais, a produção capitalista da habitação tem se revelado um tema de interesse nos estudos urbanos brasileiros em diversas disciplinas. Além da importância quantitativa em relação ao número de habitações produzidas, o estudo desta forma de produção da cidade permite a análise qualitativa da ação de promotores imobiliários, de suas articulações com diferentes setores das elites locais (proprietários fundiários, construtoras, grupos de poder político) e das suas estratégias de atuação no espaço urbano.

A questão da habitação é de grande amplitude na temática urbana, pois morar é muito mais que estar na cidade. O acesso à moradia digna é o que garante a cidadania, ou seja, participar da vida urbana e das suas possibilidades. Sendo a terra urbana (e conseqüentemente a habitação) uma mercadoria monopolizada por poucos, o acesso a ela é limitado àqueles que têm a possibilidade de pagar pelo direito de morar, reforçando a exclusão social na cidade.

A abrangência social da questão habitacional, as particularidades da habitação como mercadoria e os obstáculos ao avanço tecnológico da indústria da construção impõem a garantia de um fluxo de capital contínuo para o mercado imobiliário, para o que o Estado intervém fortemente neste setor, tornando-o um circuito secundário da acumulação de capital (LEFEBVRE, 1976; GOTTDIENER, 1993). Logo, o próprio Estado aparece como (re) produtor dessa dinâmica habitacional, uma vez que faz concessões em prol de empresas do ramo imobiliário, permitindo e por vezes incentivando a perpetuação do denominado mercado imobiliário e a busca pelo lucro, ao invés de manter o seu papel de Estado provedor, promovendo o acesso à moradia digna, evitando que esta se mantenha como privilégio de poucos.

A partir da década de 1960, sob o período da ditadura militar, criou-se o Banco Nacional de Habitação (BNH) e o Sistema Nacional de Habitação (SNH), que se tornaram responsáveis pela explosão da especulação imobiliária no Brasil e pelo baixo nível das construções destinadas à população de baixa renda. Apesar disso, foram construídas, durante os 20 anos da Ditadura, cerca de 2,4 milhões de casinhas em conjuntos habitacionais, geralmente afastados de qualquer benefício e infraestrutura. É importante ressaltar que o rumo tomado não foi uma escolha qualquer e que poderia ter sido melhor, “com menos desperdício, impulsionando a cadeia produtiva para tecnologias mais adequadas, políticas urbanas mais racionais, priorizando a maioria da população,” como avalia Maricato (2001, p. 54).

Fica assim evidente que o rumo tomado pela política nacional de habitação não foi para priorizar aqueles que não tinham condições de pagar por uma casa em boas condições de moradia, mas o aumento especulativo do capital imobiliário das grandes empreiteiras. Modelo este que ainda hoje se faz presente, porém com uma diferente denominação, o Programa Minha Casa, Minha Vida (PHMCMV).

A habitação de interesse social é inviável economicamente na medida em que ela não se torna uma mercadoria especulativa nas mãos do sistema econômico capitalista, não oferecendo altos lucros às empresas imobiliárias. Considerando a habitação como uma mercadoria cujo objetivo é obter lucro pode-se assim presumir que o lucro das empreiteiras é obtido através da especulação imobiliária e da exploração da força de trabalho. E todo esse jogo de acumulação e exploração é facilitado pelo próprio Estado, através dos citados programas habitacionais, que em sua essência possuem um viés capitalista instalado.

2. O CASO DO MUNICÍPIO DE JABOATÃO DOS GUARARAPES

Jaboatão dos Guararapes está situado no litoral do estado de Pernambuco e faz parte da Região Metropolitana do Recife (RMR) (figura 1). Com uma extensão territorial de 256 quilômetros quadrados, limita-se ao Norte com a capital pernambucana e o município de São Lourenço da Mata, ao Sul com o Cabo de Santo Agostinho, a Leste com o Oceano Atlântico e a Oeste com Moreno (Base de dados do estado de Pernambuco, 2010).

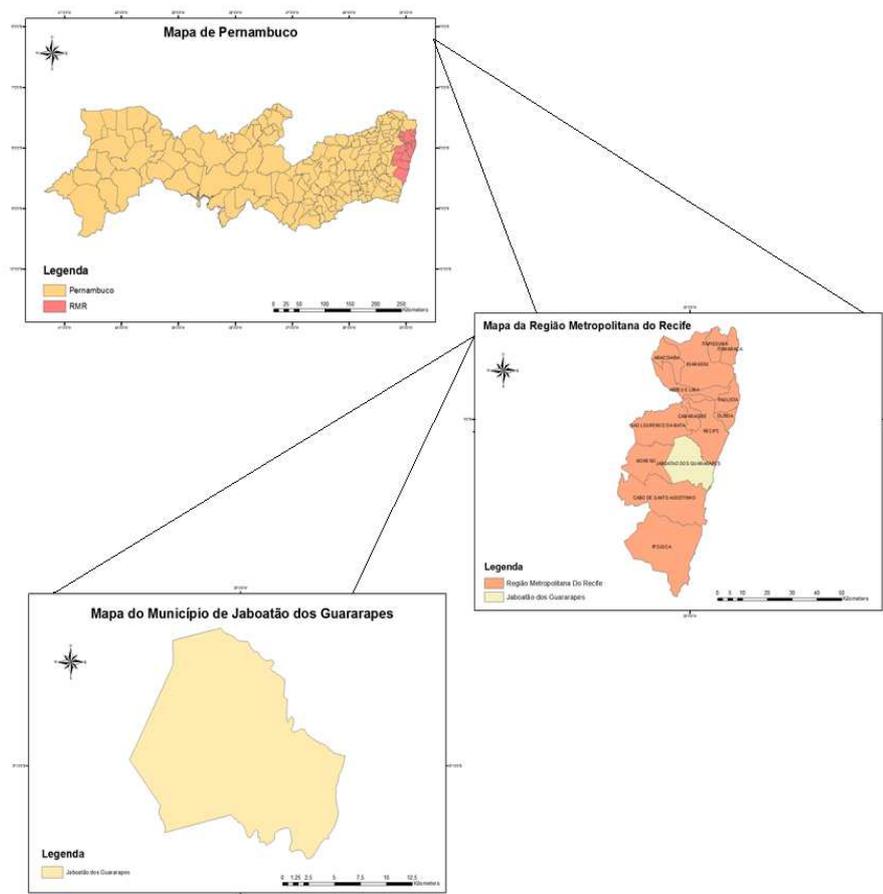


Figura 1: **Localização do Município de Jaboatão dos Guararapes na RMR**

Fonte: Elaborado pelo autor, 2010.

Trata-se do segundo maior município da RMR, com uma população de 644.699 habitantes (IBGE, 2010) e uma taxa de urbanização de 97,75% (IBGE, 2000).

Jaboatão dos Guararapes apresentou dois fatores principais de indução do seu crescimento. O primeiro referindo-se à influência da urbanização do Recife, embora tendo apresentado certa defasagem. Houve, assim, uma expansão urbana acelerada a partir dos

anos 1950 e 1960, sobretudo na orla marítima. A partir dos anos 1970, foram construídos, no município, vários conjuntos habitacionais pela Companhia de Habitação do Estado de Pernambuco (COHAB-PE), com recursos do BNH, tendo surgido várias ocupações espontâneas no entorno desses conjuntos.

O segundo fator refere-se à instalação do Distrito Industrial do Curado, durante os anos 1970. No entanto, nas décadas seguintes, enquanto outros distritos industriais da RMR – Distrito Industrial de Paulista e Distrito Industrial do Cabo de Santo Agostinho – foram fortalecidos em virtude da instalação do CIPS, o de Jaboatão dos Guararapes contraiu-se devido à saída de algumas indústrias e sem compensações com a instalação de novas. O que interferiu na geração de empregos, contribuindo para a configuração de Jaboatão dos Guararapes como “cidade dormitório”.

Atualmente, recentes investimentos estruturadores vêm incrementando a dinâmica econômica do município. O *Plano do Território Estratégico de Suape – Diretrizes para uma ocupação sustentável*, concluído em 2008, que considera os municípios de Ipojuca, Cabo de Santo Agostinho, Jaboatão dos Guararapes, Moreno e Escada (figura 2) como espaços integrantes desse território estratégico, prevê uma série de investimentos na estrutura viária e outros campos logísticos como o das ferrovias, bem como um direcionamento para o desenvolvimento urbano.



Figura 2: RMR – Território Estratégico de Suape

Fonte: www.caisdoporto.com.br

Nota: a área correspondente ao município de Escada (a Oeste de Suape) acha-se diferenciadas porque este município ainda não faz parte da RMR.

São projetos deste tipo que incrementam novamente a economia de Jaboatão dos Guararapes. Desse modo, já se percebe o reerguimento do setor secundário (indústrias) visando atender a demandas de Suape, a construção de novas vias de acesso para reduzir distâncias também com relação ao CIPS – Ponte Arquiteto Wilson Campos Júnior – e os investimentos do capital imobiliário no município. Grande parte deste sendo financiada pelo PHMCMV, muito embora as construções realizadas não estejam, em sua maioria, voltadas para as populações de baixa renda, mas para aquelas de alto poder aquisitivo.

O município de Jaboatão dos Guararapes constitui, assim, parte integrante do território estratégico do CIPS. Com feito, a sua estrutura urbana e industrial possibilita um significativo suporte econômico e social ao Complexo. Por isso, ele se torna alvo de muitos fenômenos dentre os quais o da especulação imobiliária.

Com um déficit de 20.384 habitações, correspondendo a 10,5% dos domicílios jaboatonenses (Fundação João Pinheiro, 2008), o mercado imobiliário do município acha-se aquecido. Além desse déficit habitacional, outros fatores como a dinamização e consolidação do CIPS e a construção da Ponte Arquiteto Wilson Campos Júnior impulsionaram o aquecimento deste mercado. O que tem acontecido com o apoio do PHMCMV, que tem atraído os construtores e incorporadores, bem como os consumidores. Da mesma maneira, a expansão da linha sul do metrô e o empreendimento turístico e hoteleiro na praia do Paiva, o qual poderá ser estendido até à praia de Barra de Jangada, valorizando os terrenos locais, intensificarão ainda mais a mobilidade e dinâmica econômica na área.

3. A PRODUÇÃO CAPITALISTA DA HABITAÇÃO: O AQUECIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM JABOATÃO DOS GUARARAPES

Acredita-se que o aquecimento imobiliário em Jaboatão dos Guararapes esteja ligado, em parte, ao desenvolvimento do CIPS, pois seu desenvolvimento tem criado grandes demandas por moradias nos municípios vizinhos do Complexo: Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca. Isto porque estes dois não apresentam uma estrutura urbana capaz de dar suporte ao quantitativo populacional de trabalhadores ligados às atividades que o

CIPS vem gerando. Dessa forma, o mercado imobiliário de Jaboatão dos Guararapes mostra-se aquecido. A análise do aquecimento imobiliário durante o período de dez anos (2000 – 2010) evidencia a demanda por infraestrutura de habitação influenciada pelo desenvolvimento do CIPS, pelo crescimento das suas atividades e pela consequente demanda por mão-de-obra inerente ao próprio Complexo.

A Secretaria de Desenvolvimento Econômico de Jaboatão (2010) confirma que o mercado imobiliário do município apresenta-se aquecido devido à proximidade com o CIPS, fazendo de Jaboatão um polo logístico que também gera um número significativo de empregos, despertando interesse de investidores.

No entanto, percebe-se que não há uma política habitacional voltada para o exercício da função social da propriedade, que, segundo Chalhub (2000), se refere à abertura de perspectivas para a satisfação das necessidades essenciais do homem. O que se observa em Jaboatão dos Guararapes é o grande capital imobiliário conduzindo a função da propriedade por um caminho bastante distinto do social, contando, inclusive com o apoio do PHMCMV.

É importante ressaltar que a abordagem exposta foi realizada a partir de um recorte espacial de análise do fenômeno do aquecimento imobiliário. Este recorde compreende três bairros: Piedade, Candeias e Barra de Jangada. Pois é em áreas destes lugares que se identifica o recente aumento da atividade imobiliária ora com apoio do PHMCMV ora sem o seu apoio. Entretanto, é importante ressaltar que mesmo os empreendimentos subsidiados pelo referido programa não atingem a faixa de preço de comercialização correspondente às populações de baixa renda, negando a estas o direito à moradia digna e próxima ao local de trabalho, tendo em vista que é parte dessa população que movimenta os serviços do CIPS.

O atual dinamismo do município e a própria intensificação da sua urbanização aparecem como principais fatores para sua ocupação, pois como coloca Santos (2008, p. 15) “Certas regiões perdem população em proveito de outras, tornadas mais dinâmicas, mas o essencial do movimento se deve à urbanização.” Dessa forma, temos as indústrias atraindo um grande quantitativo de profissionais com interesse de morar próximos ao seu local de trabalho, bem como o fato do valor dos imóveis na orla jaboatonense ser mais baixo do que o dos imóveis localizados na orla da zona sul recifense (quadro 1). O que faz com que as camadas sociais que apresentam condições para residir em orla, tenham optado pela do município de Jaboatão dos Guararapes.

Quadro 1: **Preço médio do m² nos bairros de Boa Viagem (Recife), Piedade e Candeias (Jaboatão)**

BAIRRO	PREÇO m² (2007)	PREÇO m² (2010)
Boa Viagem	R\$ 1.350,00 a 5.300,00	R\$ 1.500,00 a 7.160,00
Piedade	R\$ 1.281,00 a 1.800,00	R\$ 1.528,00 a 3.527,00
Candeias	R\$ 586,00 a 2.380,00	R\$ 878,00 a 2.680,00

Fonte: Jornal do Comércio, 2010.

Ademais, a expansão espacial é desencadeada pela escassez de terrenos desocupados em áreas antigas (MELAZZO, 1993). Sendo assim, é importante ressaltar que dos municípios do sul da RMR, Jaboatão dos Guararapes é o que reúne as melhores condições em termos de beneficiamento, uma vez que há uma significativa sobrecarga imobiliária no Recife, passando a suprir lacunas habitacionais existentes apenas para a parcela da população que pode pagar. Também a sua infraestrutura urbana que, frente à dos demais municípios circunvizinhos ao CIPS, atende às necessidades da população, constitui outro fator importante. Muito embora ela também apresente problemas relacionados ao esgotamento sanitário, à saúde pública e principalmente no que diz respeito à habitação de interesse social.

O déficit habitacional no Território Estratégico de Suape é de 35 mil moradias e a demanda habitacional tende a ultrapassar 85 mil moradias até 2015, segundo o Projeto Suape Global (2008). O que nos empurra a pensar novos projetos e planos voltados para a habitação, principalmente para aquela de interesse social. Contudo, o que se pode observar é o interesse, cada vez maior, do capital imobiliário privado sobre as áreas de significativa especulação imobiliária.

Para confirmação da hipótese do aquecimento do mercado imobiliário de Jaboatão dos Guararapes foram coletados dados nos relatórios do Índice de Velocidade de Vendas do Mercado Imobiliário do Grande Recife, produzidos pela Unidade de Pesquisas Técnicas da Federação das Indústrias do Estado de Pernambuco (UPTEC/FIEPE), em parceria com a Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Pernambuco (ADEMI-PE); e elaborados gráficos e tabelas anuais do número de comercializações de imóveis residenciais do mercado imobiliário formal. No entanto, foram expostos um gráfico e uma tabela que demonstram a situação do mercado imobiliário local durante os dez anos (2000 – 2010) considerados para esta pesquisa. É importante colocar que a orla dos bairros de Piedade, Candeias e Barra de Jangada é comparada com a orla de dois bairros de Recife (Boa Viagem e Pina), porque não se pode analisar a dinâmica do mercado imobiliário de

Jaboatão dos Guararapes independentemente da dinâmica do mercado imobiliário da capital pernambucana.

Para a construção e análise dos quadros e gráficos foi considerado o quantitativo de imóveis comercializados em cada bairro nos referidos períodos. Além da variável *bairro*, também foram utilizados como variáveis a soma do quantitativo dos imóveis comercializados nos bairros de uma mesma orla, formando as variáveis “*Orla de Recife*”, composta pelos bairros de Boa Viagem e Pina e “*Orla de Jaboatão*”, composta pelos bairros de Piedade, Candeias e Jaboatão; por fim foi utilizada a variável do quantitativo total de imóveis comercializados no Grande Recife.

O gráfico 1 e o quadro 2 permitiram uma melhor visualização do aquecimento imobiliário no município de Jaboatão dos Guararapes.

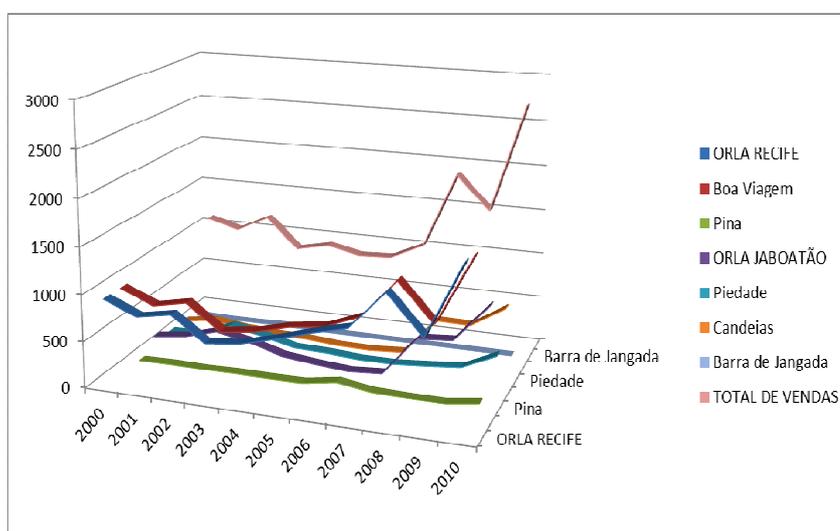


Gráfico 1: Comportamento do Mercado Imobiliário de Vendas de Jaboatão dos Guararapes (2000 - 2010)

Fonte: ADEMI-PE/FIEPE (adaptado pelo autor).

Quadro 2: Comportamento do Mercado Imobiliário de Vendas de Jaboatão dos Guararapes (2000 - 2010)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
ORLA RECIFE	942	797	867	611	656	756	868	962	1363	963	1739
Boa Viagem	940	789	866	602	651	748	797	948	1361	963	1685
Pina	2	8	1	9	5	8	71	14	2	0	54
ORLA JABOATÃO	145	192	296	223	117	77	46	71	507	535	949
Piedade	67	75	227	164	73	63	39	39	68	104	279
Candeias	66	117	67	48	44	14	7	32	439	431	670
Barra de Jangada	12	0	2	11	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DE VENDAS	1085	981	1162	825	907	825	843	1019	1868	1498	2688

Fonte: ADEMI-PE/FIEPE (adaptado pelo autor)

Com os dados relativos ao período estudado (2000-2010), podemos concluir que há, de fato, um aquecimento do mercado imobiliário em Jaboatão dos Guararapes e que isto se deve, em grande parte, ao crescimento do CIPS, principalmente pela sua capacidade de gerar empregos, suscitando maior contingente populacional e maior demanda por habitações próximas ao Complexo.

O gráfico nos mostra o aquecimento do mercado imobiliário de Jaboatão dos Guararapes ao longo dos dez anos da análise, evidenciando a ascendência da curva referente ao bairro de Candeias e, ainda que mais discreta, uma ascendência na curva referente ao bairro de Piedade. Nota-se, também, melhor distribuição anual das vendas, ou seja, é possível observar um maior “boom” imobiliário em Candeias do que em Piedade, onde as comercializações de imóveis residenciais sempre foram mais equilibradas e bem distribuídas ao longo dos anos. Porém, Barra de Jangada não apresenta grande representatividade no número de comercializações, uma vez que durante seis anos seguidos (2004-2010) não apresentou nenhuma comercialização de imóveis, de acordo com os relatórios da UPTEC/FIEPE. O que provavelmente está ligado à distância do centro do Recife e à inexistência de boa infraestrutura urbana e de moradia no local, bem como, e principalmente, à suspensão da concessão de licenças de construção na orla de Jaboatão, na área entre a Igreja de Nossa Senhora da Piedade e a foz do Rio Jaboatão em setembro de 2008, pois o grande interesse dos agentes imobiliários naquela área parece ter se intensificado após aquele ano.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Embora ainda sejam poucas e incipientes as intervenções do poder público em relação à habitação de interesse social, é possível identificar algumas delas em planos e projetos de grande amplitude. O Projeto Suape Global, iniciativa do Governo do Estado de Pernambuco, prevê um incremento populacional de 150.000 novos habitantes na região do entorno do porto de Suape e um déficit habitacional de 85 mil moradias até o ano de 2015.

Dessa forma o projeto visa à realização de algumas ações com vistas a evitar processos de favelização nesta região, prevendo: apoio técnico e jurídico aos processos licitatórios e desenvolvimento dos Planos Locais de Habitação de Interesse Social (PLHIS)

nos municípios com recursos captados, identificar e levantar as terras públicas indicadas pelos municípios como de interesse para promoção habitacional, garantir apoio técnico na elaboração de projetos de produção habitacional aos municípios com recursos captados ou com projeto em elaboração, acompanhar e fiscalizar a execução das obras contratadas de responsabilidade do estado, promover a regularização fundiária de assentamentos precários em terras públicas e garantir apoio técnico a comunidades/associações para elaboração/acompanhamento de processos de regularização fundiária coletivos de assentamentos precários em áreas privadas.

Ações desse tipo demonstram a capacidade de regulação e de investimentos em infraestrutura habitacional que o poder público possui. No entanto, o apoio ao grande capital imobiliário mostra-se mais valorizado do que a implementação deste tipo de infraestrutura para populações mais carentes. O que, no município de Jaboatão dos Guararapes, é “viabilizado” apenas pelo PHMCMV, que no final das contas não dá acesso à moradia digna àqueles que mais precisam. Foram encontrados apenas empreendimentos de “alto padrão” subsidiados pelo Programa.

É necessário, assim, que o governo faça cumprir a função social da propriedade, a qual se refere Chalhub (2000), isto é, promovendo a satisfação de uma das necessidades mais essenciais do homem, a moradia, tendo em vista que isto é o pontapé inicial para a construção da cidadania.

No entanto, tudo tem o seu lado positivo e sendo assim, os novos empreendimentos imobiliários em Jaboatão dos Guararapes ajudam a atrair outros tipos de investidores, aqueles que contribuem para a formação de uma gigantesca infraestrutura urbana, principalmente no que se refere à disponibilidade de serviços. Pois, de acordo com Melazzo (1993), “é o movimento dos capitais imobiliários que abre novas frentes para o crescimento da cidade e o direciona espacialmente”. E, de fato, foram observados na orla do município novos restaurantes, padarias, lojas e demais serviços cujo objetivo é atender não somente a população residente, mas também os trabalhadores das construtoras. O que nos leva a refletir sobre a utilidade da moradia enquanto unidade central de consumo à qual se refere Ribeiro (1997, p. 08), ao colocar que “[...] a utilidade da moradia enquanto unidade central de consumo não é apenas definida pelas suas características internas enquanto objeto construído. Seu valor de uso é também determinado pela sua articulação com o sistema espacial de objetos imobiliários que compõem o valor de uso complexo representado pelo espaço urbano”.

Contudo, é necessário que o governo tome iniciativas em relação à organização do espaço, principalmente no que diz respeito à habitação, tanto formal quanto informal. Pois, se não houver políticas públicas voltadas para a habitação de interesse social, o fenômeno de favelização facilmente tomará conta das áreas de risco e de proteção ambiental. Da mesma forma, se não houver uma preocupação com as habitações de alto padrão e políticas voltadas para o ordenamento territorial em relação às mesmas, os agentes imobiliários produzirão um espaço unicamente voltado para o capital, sem considerar danos futuros, desde a sombra causada pelos edifícios na faixa de praia até à inchação da cidade e o “caos” de viver num território desordenado.

Porém, o futuro impõe novos desafios, posto que as áreas do entorno próximo (influência direta) e mesmo relativamente distante (influência indireta) do CIPS vão se dinamizar muito, uma vez que vários empreendedores vão apostar nesta escolha locacional nos próximos anos. Sendo assim, faz-se necessário o planejamento (e cumprimento) de novas intervenções por parte do governo e da sociedade na busca pela realização do direito à moradia também para as populações carentes, não podendo o poder público deixar de exercer sua função de gestor no que diz respeito às necessidades básicas dessa população.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BONDUKI, Nabil Georges. **Origens da habitação social no Brasil**. São Paulo: Estação Liberdade, 2004.
- BOTELHO, Adriano. **A Produção do Espaço e o Empresariamento Urbano: o caso de Barcelona e seu Fórum das Culturas de 2004**. In: GEOUSP - Espaço e Tempo, São Paulo, Nº 16, pp. 111 - 124, 2004.
- CAMPOS FILHO, Candido Malta. **Cidades brasileiras: seu controle ou o caos**. 4 ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri (org). **Novos Caminhos da Geografia**. 5. Ed. São Paulo: Contexto, 2005.
- CHALHUB, M. N. **Propriedade imobiliária: função social e outros aspectos**. Renovar, Rio de Janeiro, São Paulo, 2000.
- GOTTDIENER, M. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 1993.
- HALL, Peter. **Ciudades del mañana** – Historia del urbanismo en el siglo XX. Barcelona: Ediciones del Serbal, 1996, 494 p.
- HARVEY, David. **“Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio”**, in Espaço & Debates, Número 39, NERU, 1996, p. 48-64.
- LEFEBVRE, Henri. **La survie du capitalisme** – la re-production des rapports de production. Paris: Éditions Anthropos, 1973, 225p.
- _____. **Espacio y Política**. Madrid: Ed. Península, 1976.
- _____. **A Revolução Urbana** – Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999, 178p.
- MARICATO, Ermínia. **Cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis, RJ: Vozes, 2001.

MELAZZO, Everaldo Santos. **Expansão territorial e mercado imobiliário em Presidente Prudente**. In: Maria Encarnação Beltrão Sposito. (Org.). Textos e contextos para a leitura geográfica de uma cidade média. Presidente Prudente -SP: Unesp, 2001, v., p. 109-120.

MUMFORD, Lewis. **A cidade na história**: suas origens, transformações e perspectivas. 3. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1991. p. 450-470.

RIBEIRO, L. C. **Dos Cortiços aos Condomínios Fechados**. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ:FASE, 1997.

SANTOS, Milton. **Metamorfoses do Espaço Habitado**: Fundamentos Teóricos e Metodológicos da Geografia. 6. Ed. São Paulo: Edusp, 2008.

Artigo recebido em 18/07/2012 e aceito em 17/08/2012