

O empresariamento espacial e seus efeitos periféricos - a lógica da oportunidade no mercado imobiliário informal de Gaibú a partir de SUAPE: novas convenções na cidade-oportunidade¹

Rodrigo de Oliveira Tavares – MDU/UFPE

RESUMO

Em meio à crise do capital, a questão urbana no mundo capitalista passou a lidar com uma conjuntura marcada pelas forças externas de um mercado sem fronteiras, onde a competitividade entre diferentes regiões do globo insere a questão locacional como problemática central. Tal questão - entendida como uma estratégia de projetos complementares envolvendo os interesses do capital e das administrações públicas; oferece inúmeras perspectivas de análise sobre seus efeitos no cotidiano. É, justamente, além das fronteiras do grande capital - onde ocorre o choque entre o global e o local, que devemos questionar como agentes situados na periferia local se comportam diante de um processo de reestruturação produtiva global. Nesse sentido, o presente artigo utiliza como contexto da análise a realidade do município do Cabo de Santo Agostinho, localizado na Região Metropolitana do Recife – RMR. O município, cenário de uma profunda transformação econômica, “divide” sua unidade territorial com o Complexo Industrial Portuário Governador Eraldo Gueiros – SUAPE, considerado como a locomotiva do desenvolvimento de Pernambuco. Assumindo que os efeitos deste novo ambiente econômico têm seus efeitos no processo de urbanização do município e, conseqüentemente, na vida da população local; o presente artigo teve o objetivo de analisar possíveis alterações nos mecanismos de coordenação de transações imobiliárias, particularmente as de natureza informal, tendo em vista este novo ambiente econômico.

Palavras-chave: Empresariamento Urbano; SUAPE; Mercado Imobiliário Informal.

¹ Trabalho apresentado na 29ª Reunião Brasileira de Antropologia, realizada entre os dias 03 e 06 de agosto de 2014, Natal/RN.

INTRODUÇÃO

A partir de seu processo de reestruturação produtiva ocorrido na década de 1970, o capital tem posto em prática novas estratégias para a ampliação de seu projeto de mercado global. Item indispensável para o alcance deste objetivo, o espaço, como aspecto locacional a ser explorado, ganhou ares “estratégicos” na política neoliberal. A competitividade e a produtividade passaram a ser regra geral na dinâmica que rege a espacialização do mercado global. Em meio à crise, a questão urbana no mundo capitalista passou a lidar com uma conjuntura marcada pelas forças externas de um mercado sem fronteiras, onde a competitividade entre diferentes regiões do globo surgiu como uma das principais problemáticas.

Neste cenário competitivo, o empresariamento nasceu como uma alternativa inovadora para as administrações urbanas. A questão locacional, como estratégia de projetos complementares, envolvendo os interesses do capital e das administrações urbanas, não se restringe ao plano do espaço global. Seus efeitos no cotidiano são significativos e servem de base para várias reflexões. Afinal, além das fronteiras do empresariamento espacial, quais os seus efeitos na dinâmica econômica local? Como os agentes situados em sua periferia econômica se comportam diante de um processo de reestruturação produtiva local?

Nesse sentido, o presente artigo oferece uma análise sobre o Projeto Suape Global, elaborado pelo Governo do Estado de Pernambuco, numa tentativa de identificar suas similaridades com o ideário proposto pelo empresariamento espacial; para, em seguida, observar seus possíveis efeitos em sua periferia espacial.

Como meio de observação destes efeitos, a investigação deteve seu olhar no segmento do mercado imobiliário informal de aluguel – que durante a análise é considerado como prática econômica periférica no processo de reestruturação produtiva local; e teve como recorte espacial o bairro de Gaibú, situado na periferia do empreendimento analisado, e localizado na região litorânea do município do Cabo de Santo Agostinho - PE.

Assim, buscou-se, no presente artigo, esboçar uma reflexão em torno dos efeitos da prática do empresariamento espacial em sua periferia econômica, destacando a apropriação do aspecto locacional como estratégia de inserção de uma parcela da população no processo de reestruturação produtiva da economia local.

1. O mercado da crise: o consenso do empresariamento na administração do espaço urbano

Na historiografia do desenvolvimento capitalista, as últimas três décadas do século XX marcam um importante momento em seu processo de reestruturação produtiva. Este processo e suas distintas propriedades terminaram por ocupar um lugar privilegiado no pensamento crítico urbano, onde o papel das cidades na relação estabelecida entre capital e espaço ganharia uma nova configuração.

No lastro da mundialização do capital, a flexibilidade de seu modo de produção reduziu fronteiras espaciais, culturais, políticas e econômicas. O espaço, assim, tornou-se flexível de acordo com os interesses do capital e sua necessidade de produzir e se reproduzir. A internacionalização das relações mundiais expandiu os horizontes da “rigidez” territorial, tornando líquida a geografia do capitalismo e condensando atores em uma escala de consumo cada vez maior. Nesse intervalo de tempo, a globalização do consumo foi responsável pela constituição de uma nova fórmula de relacionamento entre espaço urbano e capital, com suas devidas consequências nos estudos sobre a administração urbana.

O cenário imposto a partir desta mundialização revela os traços de uma desordem, quase promíscua, que se instaura nas relações entre o capital e a cidade. Tal relação terminou por imprimir novos recortes na análise sobre as questões urbanas na sociedade capitalista, evidenciando os efeitos da cristalização de uma receita amplamente difundida pela cartilha neoliberal. A nova questão urbana motivada pelo receituário neoliberal tem seu fundamento na produtividade e competitividade das cidades (VAINER, 2012), que a partir de então, estariam sujeitas a um jogo de condições para garantir sua inserção, ou permanência, na dinâmica de um mercado global em permanente crise.

Para Vainer (*Ibdem*), durante um longo período o debate acerca da questão urbana ficou centrado em questões análogas ao crescimento desordenado, racionalização do uso do solo, movimento sociais etc. Este olhar, que poderíamos qualificar como “interno” ao processo de produção e reprodução espacial das cidades, teve seu momento de desequilíbrio, justamente, após a (re)invenção do capital em meio à recessão provocada pelo petróleo na década de 70² do século passado. Neste momento de crise do capital,

² Dentre os efeitos da reestruturação produtiva iniciada na década de 70, responsável pela reconfiguração da produção e da localização do poder político-econômico em escala global, Harvey, em outra ocasião, destaca o papel exercido pelo processo de desindustrialização de centros mais antigos de produção. O resultado deste processo foi a “reorganização violenta e implacável e a deslocalização da produção em todo

cidades do mundo capitalista avançado enfrentavam a erosão de suas bases econômicas e fiscais em meio a um cenário de forte processo de desindustrialização e desemprego generalizado (HARVEY, 1996). Como saída para a crise, o capital legou à questão urbana uma conjuntura marcada pelas forças externas de um mercado sem fronteiras, onde a competitividade entre diferentes regiões do globo surge como problemática central.

Para Harvey (*Ibidem*), esta transição está representada na mudança do gerenciamento para o empresariamento na administração urbana. Ao assumir uma posição mais inovadora, a administração urbana, para sair da crise instaurada, deveria adotar uma visão mais empreendedora nas ações próprias de seu planejamento. Para o autor, esta visão surge como um sintoma claro de um processo de reorientação da administração urbana em países capitalistas avançados, onde:

... a abordagem do gerenciamento, tão típica dos anos sessenta, deu prontamente lugar a formas de ação de empresariamento nos setenta e oitenta. [...] parece ter surgido um consenso geral em todo o mundo capitalista avançado de que benefícios positivos têm que ser obtidos por cidades que assumem um comportamento empresarial em relação ao desenvolvimento econômico. (*Ibidem*, p. 49)

Esta mudança a que o autor se refere expressa uma nova forma de enxergar o espaço urbano em meio ao processo de globalização. Este olhar, próprio dos agentes que integram a nova administração urbana, ao adquirir as lentes do mercado empresarial, termina por assumir, também, sua face mais característica: a competição. Temos, assim, a instituição da lógica do mercado global do espaço urbano em suas diferentes escalas (cidade, região metropolitana, região etc.), fruto da mudança de um olhar focado no gerenciamento das questões inerentes à sua dinâmica urbana, para uma visão empresarial na qual, aos olhos do capital, a questão locacional se transformou em objeto de comercialização.

2. O empresariamento no projeto de espaço global

Ao se transformar em mercadoria, o espaço tem como seu principal cliente o capital transnacional. A oferta busca atender os requisitos que integram a cartilha de condições impostas pelo cliente, satisfazendo, ou ainda, suprindo, suas principais necessidades, tais como um aeroporto internacional; hotéis de luxo; sistema de telecomunicações; infraestrutura tecnológica etc. (BORJA & CASTELLS, 1997 apud

o mundo”, acompanhado por um surto de novos espaços industrializados ao redor do globo (HARVEY, 2011, p. 35-36).

VAINER, op. Cit., p. 79). Nota-se que, para se inserir na dinâmica da economia global, é necessário que o espaço objeto do empresariamento cumpra alguns requisitos indispensáveis para sua integração no espectro do mercado global. Voltar-se para “fora” é o fundamento da ação empresarial na lógica do mercado global, e este requer os devidos instrumentos para garantir uma situação favorável em um cenário extremamente competitivo. Desta forma, a ação do empresariamento espacial volta-se, em primeiro lugar, para a redução de qualquer tipo de barreira geográfica que impeça o processo de mundialização do mercado. A conectividade, seja física ou virtual, é o fundamento primordial para a inserção no mercado locacional, sem esta o produto fica sem “etiqueta”, desconhecido e visto com indiferença pelo capital transnacional.

A demanda de localizações pelo capital é o que qualifica o espaço como mercadoria – desde que este esteja conectado ao seu projeto global. A subordinação à lógica do mercado global significa ter como horizonte os anseios do capital transnacional e se planejar, unicamente, em função de suas expectativas, vontades e interesses. Portanto, o uso e finalidade do espaço, por esta lógica, são determinados pelo capital que se objetiva atrair pela ação do empresariamento. Sánchez (2010) argumenta que, na reestruturação da economia capitalista, o espaço tem se submetido cada vez mais às necessidades impostas pela lógica da acumulação, estando sujeito ao seu controle e normatização:

A chamada ‘reestruturação produtiva’ da economia capitalista em sua fase atual está, mais do que nunca, ligada à produção do espaço que é moldado às necessidades da acumulação. Para efeitos de análise específica das sociedades urbanas, esse amoldamento significa que um número crescente de fragmentos da cidade, ou partes dela, está sujeito ao controle, à normatização, à privatização, com grandes impactos na vida social. (*Ibidem*, p. 45)

Ao prosseguir com sua análise, a autora destaca um processo em que a lógica de apropriação do espaço urbano pelo capital pode se destinar tanto à produção quanto ao consumo por parte da sociedade capitalista:

Os espaços capturados pelas relações de produção capitalista, que são incorporados aos processos de reestruturação urbana em curso, podem se destinar à produção ou propriamente ao consumo do espaço. No primeiro caso, por intermédio de obras de infraestrutura, operações logísticas de otimização de fluxos produtivos e obras de modernização tecnológica que agregam densidade técnica aos lugares para atração de empresas multinacionais; no segundo, por meio de operações vinculadas ao turismo e ao lazer, operações imobiliárias e, finalmente, operações voltadas ao consumo da cidade, estimuladas pela publicidade. (*Ibidem*, p.46)

Desta forma, verificam-se duas formas de utilização instituídas pelo capital que podem ser exploradas pela ação do empresariamento espacial. Na primeira delas, o espaço adquire as vestes de uma “ferramenta”. O aspecto técnico coloca o espaço como um material necessário no processo de produção capitalista, enquanto que, no segundo caso, o espaço é colocado à disposição da sociedade para ser consumido. Ou seja, o espaço a ser empresariado pode representar tanto a questão locacional da produção, e, portanto, considerado como item indispensável no processo de produção capitalista e sendo consumido pelo próprio capital; como pode representar o espaço da circulação em larga escala, explorado pelo capital em seu processo de mundialização do consumo.

A figura deste empresariamento está relacionada ao projeto de expansão da escala global de consumo, suprindo as necessidades do capital e sua estratégia locacional, parte integrante de sua reorganização espacial, como destaca a autora:

O processo de comercialização e de especulação em torno do espaço se acentua. Ao espaço é conferido um novo sentido no contexto da ‘mundialidade’, entendida como um projeto de construção de um espaço mundial. No bojo desse projeto, a globalização vem se apresentando, em grande parte da literatura, como uma noção relacionada à internacionalização da produção, à reorganização espacial em função de um novo estágio da divisão do trabalho na escala mundial, mas também a uma determinada leitura do mundo. (*Ibidem*, p. 46-47)

Assumindo várias formas, o empresariamento do espaço em suas diferentes escalas está sujeito à estratégia do capital globalizante. Seja destinado à produção ou ao consumo, o espaço, na ampliação do espectro do mercado global, deve cumprir as exigências do capital, concedendo-lhe um conjunto de contrapartidas necessário para concretização de seu projeto de “espaço mundial” – ainda incompleto. As lacunas que ainda persistem no globo representam um local a menos, um espaço que ainda não foi conectado ao projeto de consumo global. Na implementação deste projeto, alguns espaços se apresentarão como um bom local para se produzir e ser consumido pelo capital, com seus portos, aeroportos, centros de tecnologia etc.; enquanto outros se apresentarão como locais ideais para o consumo, ampliando a escala de circulação do capital.

Nesse sentido, o termo “global” transforma-se em palavra de ordem para aqueles que têm o interesse em adentrar nesta competição, onde os impactos na vida social revelam estratégias que extrapolam os limites do empresariamento espacial. A questão locacional, como estratégia de projetos complementares, envolvendo os interesses do capital (dominante) e das administrações urbanas (subordinado), não se encerram no

plano do espaço global. Seus efeitos no cotidiano são significativos e servem de base para várias reflexões.

O empresariamento espacial tem suas escalas e lacunas. Na era global da geografia do capitalismo, sua periferia atual é representada nos mercados emergentes (FIORI, 1995 apud MARICATO, 2009, p.03), ávidos em preencher as lacunas que restam no espaço global. Porém, nesta geografia, o espaço, *a priori*, é abstrato, especulativo, ele só passa a ser concreto quando cumpre as devidas imposições do capital para se conectar ao mercado global – adquirindo o direito de existência. Este espaço, que até pouco tempo era invisível aos olhos do mercado, representa de maneira fiel o papel relegado à periferia, seja no plano físico ou simbólico, estando, sempre, buscando alternativas possíveis para minimizar os efeitos da desigualdade. Entretanto, cabe aqui a seguinte pergunta: para aqueles que estão na periferia do empresariamento espacial de mercados emergentes, quais as estratégias adotadas para se inserir neste mercado? E ainda, quais os efeitos da globalização no mercado local da periferia?

Para tanto, o próximo item analisará um projeto que visa à consolidação de um polo industrial provedor de bens e serviços com base em potencialidades existentes e oportunidades especulativas, buscando identificar possíveis similaridades com o ideário proposto pelo empresariamento espacial, para, em seguida, observar seus possíveis efeitos em sua periferia espacial.

3. De Pernambuco para o Mundo: o caminho sinuoso do Projeto Suape Global e seus efeitos como cenário de estratégias periféricas

Como principal plataforma do atual desenvolvimento econômico de Pernambuco, o Complexo Industrial Portuário Governador Eraldo Gueiros - SUAPE representa um momento singular na história econômica do estado. Considerado, hoje, como a “locomotiva do desenvolvimento de Pernambuco”³, SUAPE, com sua área de 13.500 hectares, já conta com mais de 100 empresas em fase de operação, responsáveis por gerar mais de 25 mil empregos diretos. Localizado na Região Metropolitana do Recife, com suas atividades concentradas nos municípios do Cabo de Santo Agostinho e de Ipojuca, empreendimentos como a Refinaria Abreu e Lima e o Estaleiro Atlântico Sul, considerados como as principais plataformas deste desenvolvimento, demonstram uma

³ Conforme texto institucional disponível no site do Complexo: www.suape.pe.gov.br

nova etapa no cenário industrial do estado e, nos municípios citados - uma descontinuidade com o recente passado açucareiro e turístico de suas economias.

No entanto, parte fundamental para atingir esta “efervescência econômica”, é creditada pela administração de SUAPE ao PROJETO SUAPE GLOBAL, lançado em dezembro de 2008⁴. Nascido em meio às oportunidades geradas pela política de expansão do segmento produtor de petróleo, gás, offshore e naval no Brasil, o Suape Global é o resultado de uma “iniciativa de vários agentes da sociedade estadual que se uniram para atuar no sentido de consolidar no estado um novo pólo industrial” (GOVERNO DE PERNAMBUCO, 2008, p. 06). Entre os principais objetivos da iniciativa, destacam-se:

Proporcionar o desenvolvimento, no estado, de uma atividade industrial inovadora e de forte base científico-tecnológica, inserida no mercado global, e capaz de garantir a sustentabilidade para os próximos 50 anos [...] Consolidar a região de SUAPE como a melhor alternativa para abrigar investimentos na Cadeia Produtiva de petróleo, gás, offshore e naval, transformando-a em centro irradiador de desenvolvimento e colaborando com a melhoria da qualidade de vida de toda região de influência direta e indireta. (*Idem*, p. 06)

Nesta citação, o primeiro aspecto relacionado ao empresariamento espacial talvez recaia sob a visão voltada para o “mercado global”, que fundamenta os principais objetivos da iniciativa Suape Global. Outro item que chama atenção é o desenvolvimento de uma atividade industrial inovadora, com o objetivo de estabelecer a região de SUAPE como melhor alternativa para abrigar os investimentos da cadeia em questão. Neste item, a competição que caracteriza o empresariamento espacial fica bastante clara, pois a alternativa locacional exige que o espaço a ser comercializado seja apresentado como o melhor produto disponível no mercado. Entretanto, destaco aqui como característica principal a especificidade da gestão do empresariamento indicada por Harvey:

... o poder efetivo de reorganizar a vida urbana se localiza [...] numa coalizão de forças mais ampla na qual o governo e a administração urbana desempenham apenas um papel de agilizar e coordenar. O poder de organizar o espaço advém de todo um complexo de forças mobilizadas por diversos agentes sociais. [...] Em uma região metropolitana como um todo, temos que olhar para a formação de coalizões políticas e para a formação de alianças de classe como base para qualquer tipo de empresariamento urbano. (HARVEY, op. Cit., p. 52)

A coalizão do Suape Global, coordenada pelo governo do estado de Pernambuco, tem como parceiros a Federação das Indústrias do Estado de Pernambuco (FIEPE); o

⁴ Em consulta ao sítio eletrônico de SUAPE, realizada em julho de 2013. www.suape.pe.gov.br

Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas (SEBRAE-PE); e o apoio da Petrobrás, Agência Nacional do Petróleo (ANP); Estaleiro Atlântico Sul S.A.; Confederação Nacional das Indústrias (CNI); e bancos estatais, como o Banco do Nordeste do Brasil (BNB) e o Banco Nacional do Desenvolvimento (BNDES). Esta aliança é o que, para Harvey, sustenta o projeto de empresariamento, e representa uma característica central do empresariamento espacial: a parceria público-privada.

Ainda de acordo com Harvey, na parceria público-privada, as “reivindicações locais estão integradas com a utilização dos poderes públicos locais para tentar atrair fontes externas de financiamento, novos investimentos diretos ou novas fontes geradoras de emprego” (*Idem*, p. 52). Aqui, temos uma espécie de *cadeia de interesses*, disfarçada em planejamento integrado. Numa relação que preconiza a posição dominante do mercado, e submete ao agente estatal suas imposições, o ente privado desfruta das regalias concedidas pelo público, enquanto este último colhe as benesses de sua ação “inovadora”, capaz de garantir o bem-estar da população – geralmente na forma de um mercado de trabalho aquecido.

A ação empresarial “não abre mão de uma clara e decisiva intervenção estatal” (Vainer, op. Cit., p. 86). Esta deve estar voltada para o interesse dominante do mercado, com o propósito de assegurar a presença de seus interesses no processo de planejamento e de decisão. Para se investir, é necessário garantir ao mercado uma sensação de segurança, o que, de maneira explícita, é colocado pelo Projeto Suape Global ao propor uma “governança capaz de assegurar a implantação do projeto, articulando iniciativas de múltiplos agentes, públicos e privados” (GOVERNO DE PERNAMBUCO, op. Cit., p. 06). No mesmo parágrafo, o documento salienta que a capacidade em mobilizar agentes sociais em torno do projeto, demonstrada pelo governo estadual, faz de Pernambuco um ambiente favorável para a proposta.

As similaridades entre o Projeto Suape Global e o ideário proposto pelo empresariamento espacial são substanciais. A coalizão de agentes e esforços em consolidar um ambiente favorável para o mercado global encontra na parceria público-privada a governança segura, a base para a articulação de interesses dominantes, próprios do capital transnacional, e subordinados – a “comissão” do empresário. A organização do espaço empresariado a partir desta governança, um espaço físico com mais de 13.000 hectares, está associada à lógica de apropriação produtiva imposta pelo capital, ou seja, o espaço sendo consumido pelo mercado global e não posto para consumo da sociedade capitalista. Utilizando-o como um recurso técnico em seu processo produtivo, o aspecto

locacional adquire um status ainda mais importante no conjunto de potencialidades para as operações logísticas próprias do mercado global.

Nesse sentido o projeto faz questão de destacar a localização privilegiada para o estabelecimento de transações com o resto do Brasil, os Estados Unidos, Europa e África (ver Figura 1), destacando a posição geográfica do estado de Pernambuco, situado na extremidade da costa atlântica brasileira. Este posicionamento, de acordo com o documento, o coloca em uma posição estratégica para as rotas de navegação mundial, salientando sua importância no transporte de materiais da cadeia de petróleo e gás.

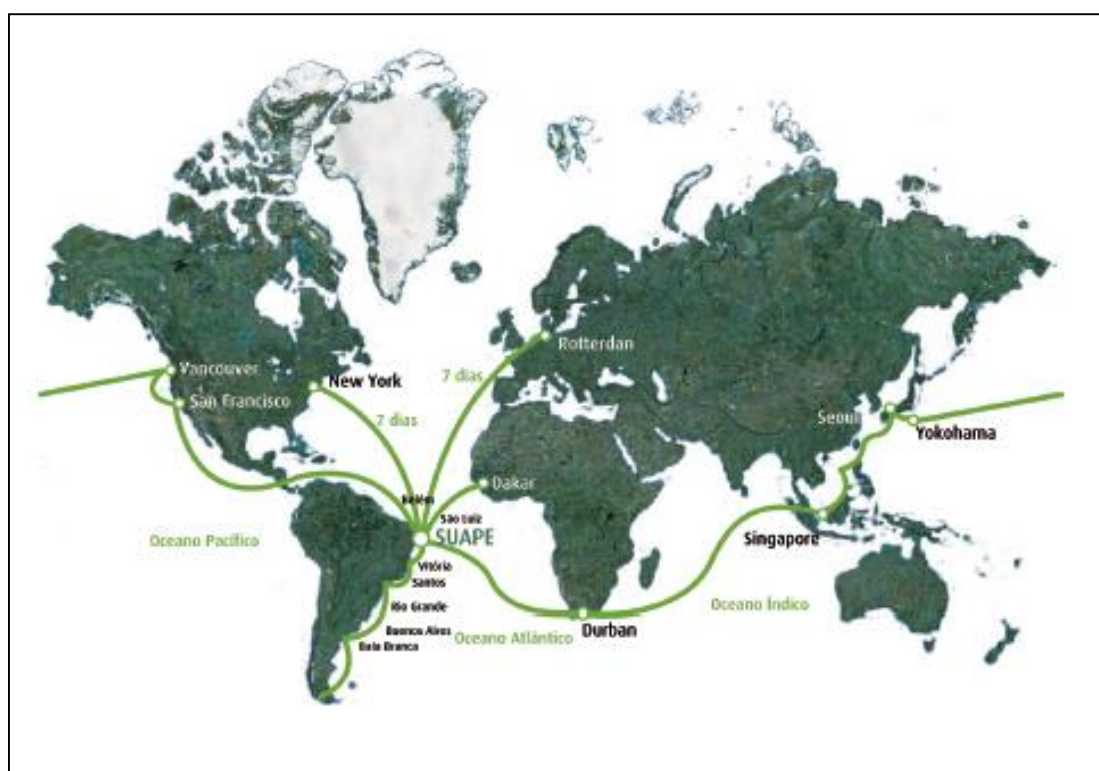


Figura 1. Mapa de localização estratégica de SUAPE
Fonte: Projeto Suape Global (2008).

Com base no referencial teórico adotado é possível considerar que o Suape Global, com sua prática de empresariamento espacial, constituiu-se como uma estratégia local de inserção no mercado global, especificamente, no conjunto de atividades que se concentram na cadeia de petróleo, gás, offshore e naval. Com uma proposta “inovadora”, a iniciativa marca um processo de reestruturação produtiva da economia pernambucana, sustentando-a em novas bases de desenvolvimento. Este desenvolvimento, além de modificar a base da estrutura econômica regional, tem provocado grandes mudanças em seu espaço físico e social. As plantações de cana de açúcar são, gradativamente,

substituídas por plantas industriais e a população, que antes enxergava na monocultura açucareira o principal mercado de trabalho, passou a sonhar com o emprego na construção civil ou na indústria. Não apenas ela, como tantos outros, enxergam em SUAPE um espaço fértil de oportunidades econômicas, tanto pelos postos de trabalho gerados diretamente quanto pelos setores que sofrem os efeitos indiretos, como o setor de serviços ou o mercado de solo e habitação.

Desta forma, os efeitos do empresariamento em sua periferia espacial revelam que esta última pode, também, tecer suas próprias estratégias, associadas, quase sempre, às atividades deflagradas pelo capital dominante em sua região. A oportunidade, que no primeiro momento é concedida ao espaço empresariado - desde que atenda aos requisitos do mercado global, se dilui, tornando-se, indiretamente, compartilhada por outros agentes que integram o cenário econômico local, seja este formal ou não. No município do Cabo de Santo Agostinho, por exemplo, este cenário tem promovido severas mudanças na configuração social e espacial da região. As atividades industriais de SUAPE têm proporcionado à população local uma espécie de modernidade tardia. As áreas urbanas mais próximas ao Complexo têm vivenciado uma expressiva concentração populacional, provocada pelos postos de trabalho gerados pelos setores da construção civil e da indústria. Nesse sentido, ao considerar os efeitos do empresariamento espacial como cenário para estratégias periféricas, a análise utilizará a realidade do bairro de Gaibú, localizado na área litorânea do Cabo de Santo Agostinho, para observar quais as práticas econômicas adotadas pela população local em seu processo de inserção na nova dinâmica econômica.

4. Oportunidades na periferia do empresariamento espacial: o cenário perfeito para a expansão do mercado imobiliário informal de aluguel em Gaibú

Dentre as áreas urbanas situadas na periferia do Suape Global, Gaibú, bairro localizado na área litorânea do Cabo de Santo Agostinho, apresenta um cenário de intensa concentração populacional. De acordo com os dados do Censo Demográfico, a porção litorânea do Cabo de Santo Agostinho, que em 2000 concentrava 4,98% de sua população, em 2010 passou a concentrar 11,44%. Sua população total, que em 2000 era de 7.622 habitantes, em 2010 passou a ser de 21.180 habitantes, ou seja, um crescimento próximo aos 200%. Outro dado que merece ser destacado diz respeito ao aumento no número de domicílios registrado entre os anos de 2000 e 2010 no Cabo de Santo Agostinho e, particularmente, em sua área litorânea. Enquanto o município registrou um aumento de

44,2% de domicílios particulares permanentes, sua região litorânea registrou um aumento de 228%.

Contando com boa oferta de serviços básicos, tais como escolas e postos de saúde, além de sua privilegiada conexão à SUAPE, por meio da PE-028 – um trajeto de aproximadamente 4 quilômetros, Gaibú pode ser considerada como uma das áreas com melhor infraestrutura urbana do município do Cabo de Santo Agostinho, uma herança do que fora sua principal atividade econômica: o turismo. Seria possível que, tal qual a experiência do empresariamento espacial, a *questão locacional* e a boa *conectividade* tenham contribuído para esta concentração populacional e o aumento de domicílios particulares em Gaibú?

As semelhanças entre as regras que fundamentam o empresariamento espacial e o que acontece em sua periferia são significativas. A questão locacional é item indispensável tanto para o grande capital quanto para aqueles que almejam se inserir em determinada dinâmica econômica local. Outro item característico diz respeito à conectividade. A mobilidade é um aspecto extremamente relevante para as populações que procuram se instalar na periferia do Suape Global, uma vez que a facilidade de acesso físico ao empreendimento e às oportunidades econômicas geradas por este é a condição primária para sua inserção na nova dinâmica econômica. No entanto, diferentemente da ação empresarial na administração do espaço, as atividades econômicas que se desenvolvem a partir desta concentração não são planejadas, ou seja, não têm sua origem em uma ação estratégica que explore as potencialidades locais para gerar oportunidades. Na periferia do empresariamento espacial as atividades econômicas têm sua origem na demanda gerada a partir desta concentração; aqui, a oportunidade existe em função das necessidades periféricas do mercado global, em geral, destinadas à sua mão de obra.

Como exemplo desta demanda “espontânea”, as considerações aqui tecidas encontram seu paralelo na observação de um fenômeno latente que ocorre no mercado imobiliário de Gaibú. Seja este formal ou não, o crescimento exponencial da procura por habitações, grande parte dela alimentada por trabalhadores advindos de outras regiões do estado e até mesmo do país, tem modificado de maneira substancial a paisagem física e social da localidade. Entretanto, a expressão mais visível desta modificação está representada no mercado imobiliário informal, principalmente o de aluguel.

Segundo Abramo (2003), o acesso à terra urbana aos pobres é um fenômeno com características intercontinentais. Na América Latina, por exemplo, este acesso se dá por meio de três lógicas possíveis: a lógica do Estado; lógica do Mercado; e lógica da

Necessidade. Na primeira das três lógicas, o Estado define a forma, a localização e o público-alvo que será beneficiado por sua política de democratização do acesso à terra urbana. Na segunda lógica, o mercado representa o encontro entre os que “desejam consumir terra urbana e os que se dispõem a abrir mão do direito de uso da terra urbana e oferecê-la a eventuais consumidores fundiários” (*Ibidem*, p. 08). Nesta segunda lógica, de acordo com o vínculo estabelecido entre o objeto da transação – terreno, lote, casa etc., com as normas e regras jurídicas e urbanísticas da cidade, o mercado que compreende estas transações pode ser de caráter *formal* ou *informal*. A primeira delas é regida por um marco normativo e jurídico, regulado pelo Estado, que garante um conjunto de direitos que servem de referência para o estabelecimento de relações econômicas legais (ABRAMO, 2009). A segunda forma de acesso tem como princípio de sua informalidade o fato de prescindir de tais normas para o estabelecimento de relações econômicas. Para Abramo, podemos denominar como práticas mercantis de mercado informal de solo o “mercado de terras urbanas que não está sujeito e regulado pelos direitos urbanísticos, de propriedade, tributário e comercial, nas suas práticas de comercialização e de locação de bens e serviços habitacionais” (*Ibidem*, p. 06). O autor salienta que, apesar deste mercado informal transacionar bens fundiários e imobiliários, sua base territorial é uma propriedade que não respeita os preceitos do direito de propriedade e/ou urbanístico, e assim assume uma dimensão de informalidade urbana.

A terceira e última lógica, segundo Abramo, está relacionada à condição de pobreza dos indivíduos que desejam acessar o solo urbano. Para o autor, diante da carência pecuniária e institucional, ou seja, sem dinheiro para concretizar seu “desejo” de consumo e sem capital político para acessar o que lhe é de direito, o indivíduo, movido pela necessidade, terá como alternativa os processos coletivos de ocupação urbana (ABRAMO, 2003).

De acordo com levantamento de informações em campo – realizado no segundo semestre de 2012; aparentemente, a região apresenta um passado de numerosas habitações produzidas tanto pela lógica da necessidade quanto de mercado – notadamente informal, principalmente nas áreas mais afastadas de sua orla, que pode ser considerada como a “periferia” de sua centralidade turística. Nestas áreas, o parcelamento irregular e a verticalização indiscriminada de habitações apresentou-se como um indício primário do aquecimento deste mercado, tornando comum a existência de edificações com dois ou mais medidores de energia.

De maneira semelhante, nas áreas que outrora movimentaram a economia turística da região, diversas pousadas já não recebiam mais turistas, pois seus quartos, na época do levantamento, estavam alugados por trabalhadores e até mesmo empresas. Casas de veraneio se transformaram em verdadeiras pensões, onde salas e, em alguns casos, até garagens, foram transformadas em quartos. Em tal cenário, não é difícil encontrar semelhanças entre Gaibú e as antigas vilas que os senhores de engenho construía para abrigar sua mão de obra. Macacões, de diversos tons, estendidos em varais improvisados, deram uma noção aproximada do que vinha ocorrendo na região.

O percentual de aumento de domicílios particulares na região, cuja condição de ocupação era de aluguel, foi determinante para estabelecer o recorte desta análise sobre o submercado imobiliário de aluguel e suas práticas informais. Este aumento, entre os Censos de 2000 e 2010, se deu na ordem de 594%. Dados levantados a partir de entrevistas realizadas com alguns moradores⁵ indicam que esta concentração populacional “repentina”, provocou uma verdadeira “corrida do aluguel”. De acordo com as entrevistas, uma verdadeira “invasão” ocorreu na região a partir de 2007. A partir de então, a demanda por locações de imóveis, muito acima da oferta, inflacionou preços e resultou em um processo de autoconstrução indiscriminado, alimentado pela mão de obra industrial que aportara na região. Conforme aponta Lacerda (2011), o mercado imobiliário informal tem como uma de suas características principais o fato de estar associado a um processo de mobilidade intraurbana. Este processo, segundo a autora, é responsável por induzir a um movimento de aproximação entre casa e local de trabalho, tendo, como um de seus resultados o aumento da densidade construtiva e populacional, bem como a construção de “puxadas” em imóveis, sua verticalização e o “fracionamento da unidade habitacional”.

No caso de Gaibú, ao que parece, possivelmente o mercado formal de habitações não foi suficiente para atender a demanda. De maneira semelhante, o fácil acesso aos empreendimentos de Suape pode ter influenciado a concentração desta demanda em um único espaço. Aliado à esta concentração, a burocracia que envolve a implantação de empreendimentos formais não acompanha o mercado informal e sua rápida capacidade em atender uma demanda “emergencial”. Este fenômeno terminou por inserir novos indivíduos na dinâmica local de transações do mercado imobiliário informal. O mercado

⁵ As entrevistas, realizadas no segundo semestre de 2012, correspondem ao acervo de dados utilizados na elaboração de um pré-projeto de dissertação de mestrado, hoje em curso no Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano, da Universidade Federal de Pernambuco - UFPE.

aquecido fomentou o auto-emprededorismo imobiliário no espaço de oportunidades que se tornou a região. Novos agentes imobiliários assumiram para si uma função polivalente na produção imobiliária local, especialmente a informal, assumindo, neste processo, o papel de proprietário, engenheiro, arquiteto, mestre de obra, atravessador etc.

5. Gaibú: do espaço-necessidade ao espaço-oportunidade e suas consequências no mercado imobiliário informal de aluguel

Os efeitos da ação de empresariamento espacial do Suape Global em sua periferia têm consequências ainda mais profundas no espaço periférico, que vão além de um fenômeno demográfico e seus efeitos no mercado de habitação local. O acesso à terra urbana, para muitos, já não significa “a porta de entrada da sua moradia definitiva, como o lugar terminal depois de muitas peregrinações rurais e urbanas” (ABRAMO, 2003, p. 07). O “sonho” da casa própria na periferia do capitalismo e a uniformidade social, que decorre das condições de existência compartilhadas (Durham, 2004), já não ecoam no imaginário da população de Gaibú.

A periferia de “ontem”, vista como um espaço de esperança, de acordo com as entrevistas analisadas, tinha a “necessidade” como seu principal motivo. Necessidade esta nutrida por ambas as partes, tanto pelo locador quanto pelo inquilino. Esta lógica, segundo os entrevistados, foi por muito tempo o principal motivo para muitos dos habitantes da região, que enxergavam no turismo de Gaibú a oportunidade de uma vida melhor na cidade, deixando para trás o trabalho nos canaviais da região. Por sua condição, estes, por necessidade, buscavam melhores condições de vida e, diante da inexistência de processos coletivos de ocupação urbana na região, efetivaram sua “entrada” na cidade por meio do mercado imobiliário informal de aluguel. Da mesma forma, os locadores/ocupantes, diante da necessidade de incrementar sua renda familiar, enxergaram no parcelamento de seus lotes/imóveis uma saída. Nesta época, as transações imobiliárias de aluguel eram extremamente raras, e geralmente estabelecidas por meio de relações de amizade, sem qualquer tipo de documento que registrasse o “acerto”, e tão flexível quanto os interesses individuais de cada parte envolvida.

Neste contexto passado, e considerando os efeitos da atualidade, os comportamentos econômicos praticados nestas transações se aproximam da análise proposta por Lacerda sobre o mercado imobiliário em áreas pobres à luz da Teoria das Convenções, na qual:

... a *convenção*, como referencial de conduta (ou norma) resulta de um acordo (ou acerto), explícita ou implicitamente firmado por indivíduos em interação (como, por exemplo, locadores e locatários de um imóvel), visando à organização social do exercício da liberdade de cada um deles. É por essa *convenção* que eles se conciliam, ou seja, se *co-ordenam* e, portanto, minimizam eventuais conflitos e maximizam os benefícios desejados em comum (LACERDA, 2011, p. 28).

Diante de um mercado de habitação aquecido, particularmente, o de aluguel, as *convenções*, aparentemente, tendem a racionalizar o ambiente de novas oportunidades do mercado imobiliário. Entre os entrevistados, ficou o registro do “aumento exorbitante” ocorrido a partir de 2007 nos preços de aluguéis praticados na região. Muitos dos locadores utilizaram este artifício para promover um “despejo tácito”, justificando que o reajuste adotado era em função dos preços que vinham sendo praticados na região. Tal manobra resultou no encerramento de vários acordos, alguns, inclusive, com vários anos de vigência.

Gradativamente, os habitantes que chegaram a Gaibú pela lógica da necessidade, passaram a “estranhar” a nova vizinhança. A uniformidade social que marcara o processo de ocupação de algumas áreas, muitas das quais edificadas em relações de parentesco, cedeu à pressão do mercado que começou a se delinear em função das oportunidades de mercado creditadas à SUAPE pela população local.

No âmbito das relações estabelecidas no mercado imobiliário informal de Gaibú, os agentes envolvidos nas transações de aluguel se distinguem em função de seu comportamento no processo de readequação do mercado imobiliário local, particularmente no que diz respeito aos significados atribuídos ao espaço urbano. Enquanto os “novos” inquilinos assumem um comportamento de deslocamento deliberado, buscando o quesito locacional como fundamento de sua *oportunidade*; o locador, ao apropriar-se deste sentido, conferido por sua demanda, utiliza-o como meio de explorar uma situação específica de mercado. Em comum, ambos compartilham a visão de que SUAPE confere à sua condição espacial uma oportunidade para mudar de vida.

Se, nos últimos anos, a mundialização do capital tem gerado profundas reflexões sobre a questão urbana - principalmente no modelo de planejamento adotado pelas cidades, estes efeitos são ainda mais intensos na forma como a população tem se apropriado do espaço urbano.

Em Gaibú, o consenso informal do empresariamento espacial é de que este é irradiador de oportunidades. Como consequência, a análise dos efeitos do empresariamento espacial na dinâmica de coordenação das práticas econômicas do mercado imobiliário informal de aluguel, mostrou que a lógica da necessidade já não caracteriza a demanda pelo acesso à terra urbana da região. A necessidade, que por muito tempo marcou o direcionamento do mercado imobiliário informal para uma demanda de baixa renda, visto por Davis como um modo bastante peculiar utilizado pelos pobres urbanos para gerar renda a partir de seu patrimônio, “numa relação de exploração de pessoas ainda mais pobres” (DAVIS, 2006: p. 52), deu lugar à lógica da oportunidade. Nesta última, a questão locacional é tão estratégica quanto nas ações de empresariamento espacial. Pela lógica da oportunidade, o acesso ao solo urbano através do mercado imobiliário informal adquire uma característica impessoal, própria das transações imobiliárias estabelecidas no mercado formal, onde as relações de confiança-lealdade convencionadas, edificadas na uniformidade social local, são esfaceladas em função de um novo perfil de inquilinos.

Concluindo, pela lógica da necessidade, é provável que o equilíbrio das relações econômicas estabelecidas no mercado imobiliário informal tinha como principal característica as condições de existência semelhantes, compartilhadas entre inquilinos e locadores e que, de certa forma, exerciam a função de orientar os preços praticados, em acordo com a realidade econômica imediata. Diferentemente, a lógica da oportunidade permitiu aos proprietários de imóveis a prática de preços baseados em referências externas à realidade local, assumindo um caráter mais racional, próprio de transações marcadas pela impessoalidade. Ao conferir ao espaço periférico ares de “terra de oportunidades”, o empresariamento espacial fez com que a fonte de renda gerada pelo patrimônio passasse, assim, a explorar a oportunidade do aspecto locacional, racionalizando, desta forma, a disposição da demanda em arcar com os custos da proximidade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRAMO, Pedro. Eu já tenho onde morar... a cidade da informalidade. In: ABRAMO, Pedro. Cidade da Informalidade / Org. Pedro Abramo – Rio de Janeiro – RJ: Livraria Sette Letras, FAPERJ, 2003, pp. 07-12.

_____. Mercado imobiliário informal: a porta de entrada nas favelas brasileiras. In: Favela e Mercado Informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras / Org. Pedro Abramo – Porto Alegre: ANTAC, 2009, pp. 05-13. – (Coleção Habitar, v. 10)

BORJA, Jordi & CASTELLS, Manuel. Local y global. La gestión de las ciudades en la era de la información. Madri: United Nations for Humans Sttlements/Taurus/Pensamiento, 1997.

DAVIS, Mike. Planeta Favela. Tradução de Beatriz Medina. São Paulo, Boitempo, 2006.

DURHAM, Eunice R. A dinâmica da cultura: ensaios de antropologia / Eunice Ribeiro Durham; organização de Omar Ribeiro Thomaz; prefácio de Peter Fry. – São Paulo: Cosac Naify, 2004.

GOVERNO DO ESTADO DE PERNAMBUCO. Projeto “SUAPE GLOBAL – pólo provedor de bens e serviços para a indústria de petróleo, gás, offshore e naval. Recife, PE, 2008.

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

_____. O enigma do capital e as crises do capitalismo; tradução de João Alexandre Peschansky. – São Paulo, SP: Boitempo, 2011.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – Censos Demográficos de 2000 e 2010.

LACERDA, Norma. Mercado Imobiliário de aluguel em áreas pobres e teoria das convenções / Norma Lacerda / Recife: Centro de Estudos Avançados da Conservação Integrada, 2011.

MARICATO, Ermínia. Globalização e política urbana na periferia do capitalismo. In: RIBEIRO, Luiz César de Queiroz, JUNIOR, Orlando Alves dos Santos. As metrópoles e a questão social brasileira. Rio de Janeiro: Revan, FASE, 2007, pp. 51-76.

SANCHÈZ, Fernanda. A reinvenção das cidades para um mercado mundial / Fernanda Sánchez. – 2. ed. – Chapecó, SC: Argos, 2010.

VAINER, Carlos. Pátria, empresa e mercadoria: notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano; in A cidade do pensamento único: desmanchando

consensos / Oflia Arantes, Carlos Vainer, Ermínia Maricato. 7. ed. – Petrópolis, RJ:
Vozes, 2012, pp. 75-103.