

**O CAPITALISMO MONOPOLISTA E A RENDA DA TERRA
URBANA NA CIDADE MERCADORA: UMA DISCUSSÃO SOBRE
O EMPREENDIMENTO “NOVO RECIFE”**

**MONOPOLY CAPITALISM AND THE INCOME OF URBAN
LAND IN THE CITY COMMODITY: A DISCUSSION OF THE
PROJECT "NOVO RECIFE"**

**EL CAPITALISMO MONOPOLISTA Y LA RENTA DE LA TIERRA
URBANA EN LA CIUDAD MERCANCÍA: UN DEBATE SOBRE EL
PROYECTO "NOVO RECIFE"**

Cleiton Ferreira da Silva¹

cleitonf4@yahoo.com.br

RESUMO

Este artigo é parte de uma pesquisa maior, que questiona o modelo de planejamento adotado por várias cidades brasileiras, especialmente as que adotam um modelo de planejamento estratégico, em parceria com a iniciativa privada, que alguns autores denominam de “mercadificação” ou “empresarialismo urbano”, como ocorre na cidade do Recife. Muito mais do que propor uma “requalificação” urbana, vários projetos funcionam como negação da participação social e do direito à cidade. Desta forma, analisamos o projeto “Novo Recife” que desde sua aprovação até sua apresentação, foi baseado em processos questionáveis como: leilão irregular, ausência de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Estudo de Impacto Ambiental (EIA), bem como de órgãos do patrimônio cultural, como o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). Para isso, utilizamos dois elos da pesquisa: um através do levantamento bibliográfico, utilizando o conceito da renda da terra urbana e outro empírico, com o acompanhamento sistemático do projeto e toda sua repercussão.

PALAVRAS-CHAVE: Mercadificação; Renda da Terra; Planejamento Urbano; Novo Recife.

ABSTRACT

This article is part of a larger research that questions the planning model adopted by several Brazilian cities, especially those who adopt a strategic planning model, in partnership with the private sector, which some authors call the "commodification" or "urban entrepreneurism", as in the city of Recife. Much more than propose a "renewal" urban, several projects work as denial of social participation and the right to the city. Thus, we analyze the project "Novo Recife" that since its adoption before its submission was based on questionable processes such as irregular auction, lack of Neighborhood Impact Study and Environmental Impact Assessment as well as bodies of cultural heritage, as Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). For this, we use two links of research: one through the literature, using the concept of income of urban land and other empirical, with systematic monitoring of the project and all its repercussions.

KEYWORDS: Commodification; Income of the earth; Urban Planning; Novo Recife.

RESUMEN

Este artículo es parte de una investigación más amplia que cuestiona el modelo de planificación adoptado por varias ciudades brasileñas, especialmente aquellos que adoptan un modelo de planificación estratégica, en asociación con el sector privado, lo que algunos autores llaman la "mercantilización" o "emprendimiento urbano", como en la ciudad de Recife. Mucho más que

¹ Doutorando pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Pernambuco (PPGEO-UFPE)

proponer una "recalificación", varios proyectos urbanos funcionan como negación de la participación social y el derecho a la ciudad. De este modo, se analiza el proyecto "Novo Recife" que desde su aprobación hasta su presentación se basó en los procesos cuestionables tales como la subasta irregular, ausencia de Estudio de Impacto Barrio (EIV) y Estudio de Impacto Ambiental (EIA), así como los organismos de patrimonio cultural, como Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). Para ello, utilizamos dos enlaces de investigación: uno a través de la literatura, utilizando el concepto de renta de la tierra urbana y otra empírica, con un seguimiento sistemático del proyecto y todas sus repercusiones.

PALABRAS CLAVE: Mercantilización; Renta de la tierra; Urbanismo; Novo Recife.

INTRODUÇÃO

Nos últimos anos, as cidades brasileiras sofreram um processo exacerbado de “reorganização”, baseado num modelo administrativo que muitos autores denominam de gestão “empreendedora” ou “empresarial” (HARVEY, 2005; SOUZA, 2006). O chamado planejamento estratégico, a intervenção em áreas da cidade subutilizadas, a requalificação de áreas portuárias e a promoção de parcerias com a iniciativa privada, são cada dia mais comuns nos espaços urbanos na América Latina.

No Brasil, a atração de mega-eventos esportivos impulsionou ações de produção espacial, em que o desenvolvimento e a propagação de um discurso carregado de ideologias se confundiram. São vários os exemplos de supressão dos direitos que ocorreram: expulsões de moradores de áreas estratégicas para o mercado (imobiliário e financeiro), ínfima participação popular nos debates em torno dos grandes projetos, beneficiamento do setor empresarial, através da flexibilização dos empréstimos do setor público via Banco Nacional do Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), entre outras ações questionáveis.

A propagação de um discurso administrativo, de acordo com o qual, a cidade precisa estar inserida num mercado internacional e, ao mesmo tempo, deve transparecer todas as potencialidades que ela possui, convergem para a aprovação de variados empreendimentos urbanísticos, onde o atendimento a um mercado seletivo e de alto padrão tornam-se cada vez mais comuns.

O resultado é uma cidade cada vez mais desigual, segregada, onde os planos diretores são cada dia mais pueris, no que concernem aos instrumentos de participação social. Paralelamente, o solo urbano vai se redefinido com um único intuito de geração de sobrelucro. Desta forma, este artigo problematiza um empreendimento imobiliário a ser produzido na cidade do Recife, chamado “Novo Recife”. O trabalho resulta na tentativa de compreensão das nuances que este empreendimento poderá traduzir-se, a partir das

características comuns que se verificam na teoria da renda da terra urbana, elaborada por economistas como David Ricardo (182) e, posteriormente desenvolvida em termos críticos por Marx (2001) e, mais recentemente, por seus seguidores (na área urbana) como o sociólogo Topalov (1984).

O desenvolvimento metodológico deste trabalho baseou-se na análise dos trabalhos de Topalov (1984) e Jaramillo (2010) que descrevem as principais características do fenômeno da renda da terra na área urbana. Ao mesmo tempo, nos apoiamos em Paes Barreto (2012), que caracteriza a expressão destes fenômenos (renda da terra, participação do Estado e legislação) numa localidade em Recife (bairro de Casa Forte), em seu trabalho de dissertação. Desta forma, estabelecemos um elo entre como ocorre o sobrelucro neste bairro recifense e as características do objeto estudado (Novo Recife) a partir do princípio da renda da terra urbana.

Baseamos-nos, no levantamento empírico, através do trabalho de campo: desde o acompanhamento da trajetória de aprovação do empreendimento, das mobilizações contrárias, na redefinição do projeto e das críticas levantadas pelo movimento em torno da apresentação do novo projeto. A partir destes procedimentos, discutimos como este empreendimento nega a cidade como instância de participação social e demonstra como os mecanismos de articulação (Estado, mercado, capital) atuam de maneira sistemática e planejada no espaço urbano.

CONCEPÇÕES ACERCA DA RENDA DA TERRA URBANA NA CIDADE CONTEMPORÂNEA

É sabido, por exemplo, que a terra é uma mercadoria com especificidades peculiares e fundamentais, pois não é um bem produzido, mas um bem advindo da natureza. Como o valor, segundo Marx (2001), é resultado do trabalho realizado naquilo que se tem o objetivo de produzir. A terra não possui valor, porém, possui um preço, em função exatamente da propriedade privada, ou seja, dos elementos jurídicos que garantem a posse do solo. Ao mesmo tempo, a consolidação de um valor está condicionada às qualidades particulares do terreno.

Naturalmente, como o espaço urbano é a condição e o produto da luta travada pelas classes sociais, a tendência é que este mesmo espaço esteja subjugado pelas contradições, isto é, enquanto uma pequena parcela da sociedade possui o domínio e a posse sob a terra, a grande parcela da população fica à revelia do acesso aos mecanismos

mais básicos, como a moradia, por exemplo. Para ilustrar este disparate, as grandes cidades são exemplos tácitos disto: favelas, cortiços, loteamentos para os pobres e condomínios fechados, prédios de luxo e mansões para os ricos.

Para a população ter acesso a um “pedaço” de terra é preciso pagar, seja para compra ou mesmo para ter o poder de seu uso (aluguel), conseqüentemente, a cidade dá ao solo a condição de valor de uso, através das necessidades sociais e dos seus hábitos; e, ao mesmo tempo, o valor de troca², quando o solo expressa a possibilidade de produção de mercadorias e a reprodução da força do trabalho.

É importante destacar que alguns aspectos da terra urbana na atualidade, dialogam com as análises de Marx, sobretudo quando se compara a terra rural³ com a terra urbana. Ambas têm seu preço regulado pelas condições de produção nas piores terras, sendo menos vantajosas, pois não apresentam a combinação adequada de algumas características como: acessibilidade, escassez, estrutura física, localização, gabarito (OLIVEIRA, 2005; PAES BARRETO, 2012).

Outro ponto não menos importante é o fator localização que ascende em detrimento dos fatores fertilidade e também de localidade que eram associados especialmente à terra rural. O capitalismo pressupõe alguns elementos essenciais para a valorização do solo urbano e um dos condicionantes é sua localização, pois a acessibilidade aos locais relevantes da cidade (local de trabalho, compras, lazer) e serviços de infraestrutura são condicionantes do preço do imóvel (SOUZA, 1994).

É a localização do terreno que determina e modula a geração de todos os tipos de renda fundiária (PAES BARRETO, 2012). E é, fundamentalmente, através do trabalho social que dá sentido ao fator localização, como os mecanismos de valorização e acúmulo de renda por parte do capitalista:

² O valor de uso expressa o resultado do trabalho humano concreto, através de mercadorias que, por conseguinte, satisfazem as necessidades individuais ou coletivas, sendo útil, não exprimindo o interesse do lucro; Já o valor de troca expressa a produção para geração de mais-valia e acumulação capitalista (MARX, 2001).

³ Desde a Economia clássica que a renda da terra é objeto de pesquisa. Estudiosos como David Ricardo, Adam Smith e Thomas Malthus se debruçaram em analisar as bases do acúmulo de capitais sobre o solo agrícola. Anos mais tarde Karl Marx aprofundou os estudos, especialmente os de David Ricardo, tentando provar a existência da propriedade privada da terra no capitalismo, questionando inclusive alguns conceitos elaborados pelo próprio Ricardo, utilizando para isso a realidade inglesa em meados do século XIX (LENZ, 1985).

[...] a localização será tanto mais interessante quanto houver um significativo trabalho social para produzi-la, ou seja, para torná-la atrativa dentro de uma determinada aglomeração urbana. Assim, fica evidente, que a localização urbana é fruto de um trabalho coletivo, e não pode ser individualizada: ela dependerá sempre da aglomeração em que se situa, ou seja, do entorno urbano na qual está, e da intervenção do Estado para construí-la e equipá-la de tal forma que ela ganhe interesse (FERREIRA, 2005, p. 6).

Levando em consideração estes aspectos, chega-se a conclusão que o preço do solo é um fenômeno exclusivamente social (SANTOS, 2008). Paes Barreto (2012) analisou ainda o trabalho de Topalov (1984) para descrever os elementos que condicionam o valor da renda da terra urbana.

Sob influencia marxista e tentando estabelecer uma interpretação acerca do espaço urbano, Topalov refez este debate caracterizando alguns elementos inerentes à terra urbana e, para isso, ele utilizou os mesmos conceitos utilizados por Marx para o espaço rural, incrementando algumas características inerentes ao solo urbano.

Para Topalov (1984), a Renda Absoluta (R.A) era uma das características evidenciadas, porém, com certas peculiaridades. Para o autor, R.A se atrelava ao processo de produção capitalista de espaço construído sobre o solo urbano, se fixando no processo de produção da mercadoria-edifício, ou seja, não é apenas o processo de produção do espaço construído, mas no processo de circulação e consumo do bem que desencadeia a renda, desde que ocorram duas condições:

A primeira é que ocupe o edifício um uso capitalista; a segunda é que o uso em questão tenha necessariamente que se implantar em determinadas localizações caracterizadas por uma conjuntura específica de efeitos úteis de aglomeração (PAES BARRETO, 2012, p. 59).

Para Harvey (1980, p.154): “a Renda Absoluta é a cobrança pelo simples direito à ocupação, seja para a produção ou existência”. A Renda Diferencial I se caracteriza essencialmente pela infraestrutura que há no solo potencialmente edificável, ou seja, o custo da produção em geral não ocorre na construção da edificação em si, mas na transformação do terreno em solo preparado para ser construído. Como atestou Paes Barreto (2012):

O preço regulador do metro quadrado de superfície construída de edificações homogêneas é o preço de produção no pior terreno, ou seja, aquele que implique o maior custo de transformação em solo edificável (Ibidem, 2012, p. 61).

Desta forma, como em geral os empreendimentos capitalistas necessitam de infraestruturas básicas para sua consolidação como energia, água e telecomunicações, por exemplo, e estas ações ocorrem geralmente através da ação de parceria com o Estado, pois quando o terreno já possui tais especificidades, os proprietários se apropriam desta renda no custo total da produção (Ibidem, 2012, p. 61).

A Renda Diferencial II seria o sobrelucro que se pode realizar com o incremento de capital por cima do capital médio. Este sobrelucro pode se materializar através de um dos fenômenos mais comuns das grandes cidades, que é o processo de verticalização, levando em consideração que só haverá um sobrelucro quando esta edificação for para atender um mercado privilegiado:

A verticalização da construção só gera sobrelucro extraordinário se a edificação for produzida para o mercado privilegiado, onde os preços praticados são preços de monopólio. O preço de monopólio cobre, com folga, o custo adicional de produção por metro quadrado representado pela verticalização da construção (Ibidem, 2012, p. 65).

Quanto à Renda de Monopólio, notadamente relacionado ao mercado da habitação. Os preços de monopólio se formam de maneiras distintas, uma vez que o fator localização ganha um evidente destaque. Topalov (1984) distinguiu três grandes mercados: o da habitação privilegiada, o de habitação normal e o mercado da habitação infranormal.

O mercado de habitação normal é o lugar de oferta da produção capitalista massiva de habitação: para as camadas médias e populares, ela se imbrica ao fator localização, sendo assim, o valor da habitação é maior nas localizações mais próximas à oferta de serviços e transporte, havendo uma diminuição na medida em que aumenta a distância, para compensar o gasto do usuário com o deslocamento⁴ (PAES BARRETO, 2012).

Já o mercado de habitação privilegiada caracteriza-se pela localização de áreas limitadas, pela sua disposição essencialmente escassa e insubstituível pelo capital, desta forma, o que fundamenta o preço do monopólio, é o desejo da distinção e o privilégio pela localização imóvel, que nesse bojo estão os melhores equipamentos e infraestrutura urbanas.

⁴ É preciso salientar que esta afirmação não pode ser generalizada para as cidades brasileiras, uma vez que muitas delas possuem áreas valorizadas distantes das áreas centrais, geralmente são locais onde há a auto-segregação residencial.

Há ainda alguns aspectos que condicionam a elevação do preço, o papel do promotor imobiliário⁵ que impele a apostar na criação de novas áreas privilegiadas e a existência do consumidor final de habitação privilegiada. Porém, é preciso salientar que a renda total do terreno não é de forma alguma estanque, conforme apontou Paes Barreto (2012):

[...] ela varia ao longo do tempo conforme as conjunturas socioeconômicas, a ação do Estado no aprisionamento de infraestruturas urbanas, a legislação urbanística vigente, e conforme a atividade dos capitalistas produtores de espaço construído e o comportamento da demanda por espaço construído (Ibidem, 2012, p. 75).

Entre estes aspectos levantados para a extração do sobrelucro, a ação do Estado é, também, fundamentalmente importante neste processo, uma vez que ela atua através da imposição fiscal, em investimento em obras de infraestrutura urbana, equipamentos e melhorias, seja através de planos e legislações urbanísticas ou por meio da ação como agente imobiliário. A infraestrutura necessária para a geração do sobrelucro é muitas vezes garantida pela ação do Estado⁶. Neste sentido, concordamos com Corrêa (1995) ao salientar que:

A atuação do Estado se faz, fundamentalmente e em última análise, visando criar condições de realização e reprodução da sociedade capitalista, isto é, condições que viabilizem o processo de acumulação e a reprodução das classes sociais e suas frações (CORRÊA, 1995, p. 26).

Desta forma, sistema de esgoto, calçamento de ruas e acessibilidade ao transporte incidem diretamente sobre o lucro do empreendedor imobiliário, por outro lado, a expansão da malha urbana, através de loteamentos ditos populares, onde há atuação do Estado na dotação de infraestrutura, também beneficiam os empreendedores, desta vez os de caráter fundiário⁷.

⁵ Maria Adélia Aparecida de Souza (1994) fala no papel do incorporador, em estudo sobre a cidade de São Paulo, que se caracteriza como o agente que efetua a compra de terreno, a aprovação da planta do edifício na Prefeitura e o registro da incorporação no registro de imóveis. Ações essas que sofrem um risco muito elevado.

⁶ A notória participação do Estado brasileiro na geração de sobrelucro para as grandes construtoras e incorporadoras. Os megaeventos esportivos (Copa do Mundo 2014 e Olimpíadas 2016) criaram não só legislações mais flexíveis e menos burocráticas para o financiamento público de estádios, modernização do sistema portuário de algumas cidades, “expulsão” de grupos de famílias do entorno das obras e dotação de infra-estrutura, interferindo diretamente na especulação e na atuação de grupos do mercado financeiro-imobiliário. Casos como esses aconteceram em várias metrópoles como Recife, Fortaleza, Salvador e Rio de Janeiro.

⁷ Santos (2008) identifica alguns tipos de propriedade fundiária: a primeira seria a propriedade estatal, que está associada ao papel do Estado no provimento das condições de acumulação, na formação social e no

As terras se transformam, muitas vezes, para atender um público seletivo ou um mercado de luxo. Para isso, as legislações jurídicas proferidas pelo Estado também podem ser flexibilizadas e adaptadas para o atendimento do capital monopolista (LOJKINE, 1981).

O Estado se posiciona também como agente imobiliário quando, por exemplo, atua através de financiamento público para atender a iniciativa privada⁸. Logo, o papel do financiamento é o elemento fundamental na formação do capital circulante, que se valoriza mediante a apropriação de uma parte da mais-valia criada no processo produtivo da mercadoria-edificação (PAES BARRETO, 2012).

Nesta perspectiva, o Estado atua ao lado das corporações e da acumulação capitalista, dando a ideia de uma instituição neutra, a-histórica, acima das classes sociais e dos interesses dominantes (CORRÊA, 2002), ou ainda como uma instituição mantenedora da “ordem” e dos interesses burgueses, como afirma Engels (2010):

O Estado [...] é antes um produto da sociedade, quando esta chega a um determinado grau de desenvolvimento; é a confissão de que essa sociedade se enredou numa irremediável contradição com ela própria e está dividida por antagonismos irreconciliáveis que não consegue conjurar. Mas para que esses antagonismos, essas classes com interesses econômicos não se devorem e não consumam a sociedade numa luta estéril, faz-se necessário um poder colocado aparentemente por cima da sociedade, chamado a amortecer o choque e a mantê-lo dentro dos limites da ordem. (ENGELS, 2010, p. 213).

Por outro lado, o Estado tem o poder de legitimar a força da classe dominante, a partir de mecanismos que minimizem as tensões sociais e, ao mesmo tempo, estabelecer mecanismos que salvaguarde as corporações e os monopólios. Além disso, o modo de produção capitalista precisa revolucionar incessantemente seus meios de produção para

momento histórico; a segunda é a propriedade parcelar dos utilizadores diretos, ou seja, propriedade que é condição de uma produção não-capitalista, mais precisamente, uma produção subordinada às necessidades da reprodução da força de trabalho e, portanto, à lógica da subsistência; a terceira seria a grande propriedade tradicional, que resulta, na América Latina, da dominação oligárquica e patrimonialista ligada à relação colonial, havendo permanência; a quarta é a propriedade industrial-financeira, que se caracteriza pela máxima rotação do capital. No domínio urbano ela se evidencia pela promoção imobiliária.

⁸ Para citar como exemplo recente, consideramos o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), que nasceu da necessidade de estimular o desenvolvimento do setor da construção civil, bem como o estímulo ao crescimento do emprego e da economia no país em meio à crise mundial em 2008. Para isso, o governo reduziu as taxas de juros em financiamentos habitacionais e dos seguros, promoveu a criação de um Fundo Garantidor de Habitação (FGHAB), desenvolveu os incentivos fiscais para a produção de moradias para a baixa renda, além de reduzir os prazos e os custos cartoriais. Entretanto, este tipo de programa sugere a transferência de recursos públicos para a iniciativa privada, em especial, do setor da construção civil (SILVA, 2012).

aumentar o sobrelucro ou a mais-valia, logo, a cidade torna-se mais um lócus privilegiado deste acúmulo.

Com o incremento da globalização e dos sistemas informacionais, as cidades passaram a adotar um modelo de gestão baseado na racionalidade, onde os planos urbanísticos e os projetos estejam inseridos num mercado cada vez mais competitivo e global. Os sistemas de transporte, comunicação, infraestrutura, atrativos turísticos de negócios, são utilizados como elementos de preocupação dos governos. O modelo “administrativo” da década de 1960, adotado por cidades de países capitalistas avançados, deu lugar a formas “empreendedoras” nas décadas de 1970 e 1980 (HARVEY, 2005).

Marcelo Lopes de Souza (2006) sintetizou este fenômeno, denominando-o de “empresarialismo urbano”. Segundo ele, os mecanismos de gestão e organização de algumas cidades estariam essencialmente associados à elaboração de planos estratégicos, através da participação efetiva da iniciativa privada, em que os objetivos seriam: a redução da regulação estatal do uso do solo, a facilitação da acumulação privada do capital e a minimização das resistências da sociedade civil.

Compans (2005) analisou, por exemplo, os aspectos que nortearam a elaboração do Plano Estratégico no Rio de Janeiro em 1993. Influenciada pelo Plano Estratégico de Barcelona, que redefiniu os espaços urbanos naquela cidade, sobretudo em função dos jogos Olímpicos de 1992. A cidade do Rio de Janeiro (uma das cidades candidatas para sediar os Jogos de 2004 na época, obtendo a conquista para 2016) construiu seu plano com elementos semelhantes, ou seja, o plano deveria aprofundar numerosas mudanças, entre as quais estavam: aumento da competitividade e atratividade da cidade, melhoria dos espaços públicos e incremento do aspecto ideológico da “espetacularização” da cidade, supervalorização da competitividade econômica, entre outros. Mesmo que para isso, fossem adotadas medidas de flexibilização da legislação urbanística, de parceria com a iniciativa privada e da implementação baseada na ordem econômica em detrimento aos elementos sociais e ambientais.

O resultado é um perfil de governo muito mais aproximado com o empreendedorismo⁹, através de parcerias com o capital especulativo, banqueiros, empresas

⁹ Um interessante trabalho é o de David Harvey (2005), denominado: “A produção capitalista do espaço”. Ao caracterizar o empreendedorismo na governança urbana em cidades americanas, ele citou três exemplos tácitos: 1) o desenvolvimento da noção de “parceria público-privada”, 2) a atividade da parceria público-privada como sendo especulativa, ou seja, sujeita ao movimento do capital e 3) os investimentos focam mais o lucro a projetos de benefício coletivo. Os recentes projetos no Brasil, para a construção dos estádios da copa, exemplificam estas características.

multinacionais e empreiteiras na revitalização de áreas degradadas, cujos objetivos se entrelaçam com os interesses das classes hegemônicas.

Como o Estado não é uma instituição monolítica, mas permeada por diversos interesses fragmentados, ela pode expressar de certa forma, os interesses da classe trabalhadora, com o intuito de confirmar seu domínio, funcionando como mecanismos de dispersão das contradições, como analisou Santos (2008):

A função política geral do Estado consiste precisamente em “dispersar” essas contradições e essas lutas de modo a mantê-las em níveis tensionais funcionalmente compatíveis com os limites estruturais impostos pelo processo de acumulação e pelas relações sociais de produção em que ele tem lugar (SANTOS, 2008, p. 24).

Desta forma, o monopólio da terra no espaço urbano é garantido pela propriedade privada e pela aceitação, quase que incondicional a este direito, inclusive selado nas páginas da Constituição Federal. Por conseguinte, o zoneamento urbano, a produção da escassez do solo e os mecanismos de melhoria da localização são ferramentas utilizadas ora pelo poder público, ora pelo capital privado, ou mesmo em comum acordo, sob a alcunha frequentemente ideológica de “desenvolvimento e progresso” das cidades, mas que na verdade, reproduzem a divisão das classes sociais no espaço urbano, que se materializa na segregação socioespacial, na consolidação de áreas privilegiadas (em infraestrutura, por exemplo) ou na garantia legislativa de projetos e empreendimentos corporativos.

CARACTERIZAÇÕES SOBRE O EMPREENDIMENTO “NOVO RECIFE”

Localizada na área central da cidade, o Cais José Estelita¹⁰ (Figura 01) é um cais que se encontra na chamada Ilha de Antônio Vaz, em Recife, área esta que é extremamente estratégica, uma vez que liga o centro da cidade, mais especificamente ao bairro histórico de São José à Zona Sul da cidade, isto é, aos bairros do Cabanga e Boa viagem, servindo, inclusive de rota imprescindível para outros municípios da Região Metropolitana do Recife.

¹⁰ Este cais homenageia o engenheiro pernambucano José Estelita que atuou na cidade na primeira metade do século XX.

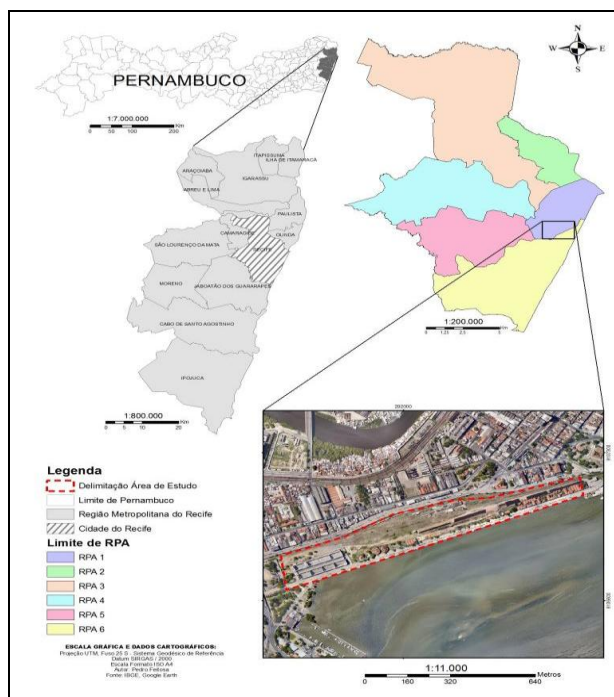


Figura 1: Recife. Localização do Cais José Estelita.

O cais possui uma vista privilegiada, pois é banhada pela bacia do Pina (sentido leste); no lado posterior (sentido oeste) a área possui uma série de galpões que serviam de armazenamento de alimentos, que eram produzidos no interior do estado e em outras regiões.

Por se tratar de uma zona estratégica, pela proximidade do Porto do Recife¹¹ o local foi logo equipado com linhas férreas da extinta Rede Ferroviária Federal (RFFSA)¹², denominada “Estrada de Ferro Recife ao São Francisco”, ligando o Forte das Cinco Pontas (monumento histórico que fica próximo ao Cais) ao município do Cabo de Santo Agostinho, na qual funcionou até a segunda metade do século XX. Com a extinção da RFFSA em 1999, através do Decreto 3.277, a respectiva área ficou subutilizada, servindo unicamente como antigo depósito da empresa.

Mesmo com a desativação da Rede Ferroviária Federal, sua área que se encontra inserida no Cais José Estelita permaneceu sob a responsabilidade da empresa, tendo sido leiloadada uma parte da área dos antigos armazéns (cerca de 100.000 m²) em 2008 a um consórcio de empresas privadas do setor imobiliário, formado pelas empresas: Moura Dubeux engenharia, Queiroz Galvão, Ara Empreendimentos e GL Empreendimentos.

¹¹ Antes do surgimento e ascensão de SUAPE foi considerado um dos principais da região.

¹² A RFFSA foi criada na década de 1950 com o intuito de promover o desenvolvimento dos transportes ferroviários no Brasil, porém, com o incremento da política neoliberal no período FHC, algumas linhas públicas foram privatizadas assim como muitas outras estatais brasileiras.

Com a aquisição desta área estratégica, o conglomerado de empresas lançou um projeto denominado: “Novo Recife”, utilizando várias ferramentas de propaganda para a aceitação popular, dentre os “benefícios” propostas pelo consórcio estavam: o desenvolvimento da cidade, o estímulo ao “progresso”, valorização de uma área degradada da cidade, entre outros atributos.

O fato é que o consórcio propôs inicialmente a construção de 12 torres com aproximadamente 40 andares, formando um complexo com salas comerciais, flats, lojas e restaurantes de alto padrão, além da destinação de uma área residencial privilegiada, com a divulgação por parte do consórcio do projeto na mídia, especialmente jornais locais e mídias sociais. De forma paralela, houve uma mobilização contra tal empreitada, oriundos dos diversos setores: estudantes, jornalistas, intelectuais e militantes políticos.

Um dos grupos mais engajados foi o Grupo Direitos Urbanos, que surgiu em meio ao debate pela democratização do espaço público e a busca por cidades sustentáveis, promovendo ocupações, mobilização, audiências públicas e atividades culturais, gerando inclusive um movimento intitulado “OcupeEstelita”. Inspirados pelo movimento *Occupy Wall Street*, o grupo organizou um dia inteiro com atividades artísticas, debates, música, entre outras ações (Figura 02).



Figura 02: Mobilização em defesa da memória da cidade e contra a edificação das torres pelo consórcio no Cais. **Fonte:** Alcione Ferreira/DP/D.A Press, 2012.

Em dezembro de 2012 foram impetradas duas ações por representantes do Grupo Direitos Urbanos¹³ contra a Prefeitura do Recife, questionando a forma que era

¹³ Ver o site oficial do grupo, com amplas informações acerca do empreendimento: <https://direitosurbanos.wordpress.com/>.

composta o Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU)¹⁴, o qual era constituído essencialmente por representantes de órgãos privados e da prefeitura e uma mínima parcela da sociedade civil. Outras ações partiram dos Ministérios Públicos Estadual (MPPE) e Federal (MPF), questionando o empreendimento e requerendo informações.

Antes das ações serem impetradas, o Conselho havia se reunido e dado claras sinalizações de que o projeto seria aprovado sem qualquer restrição (o projeto inicial previa a demolição de um viaduto, a construção de píers públicos e uma ciclofaixa em torno do empreendimento). Com as liminares concedidas pelos órgãos judiciais, ficariam suspensas as discussões em torno do projeto no dia 21/12/2012. A segunda ação judicial foi descumprida em nova reunião no dia 28/12/2014, pela Secretaria de Assuntos Jurídicos e pela Secretaria de Controle Urbano e Obras. Esta reunião inclusive foi a que aprovou o empreendimento, portanto uma reunião que feriu uma determinação judicial (CISNEIROS, 2014).

Em meados de 2014, os galpões começam a ser demolidos pelo consórcio, fato este que provocou uma série de mobilizações, utilizando para isso várias ferramentas, entre elas, as redes sociais, ao ponto de grupos de estudantes e representantes do movimento OcupeEstelita ocuparem o local.

Em plena madrugada, no dia 29 de maio do mesmo ano, foi emitida a reintegração de posse do terreno ao consórcio, paralelamente eram realizadas reuniões e firmados acordos com a Secretaria Estadual de Defesa Social, com a Secretaria estadual de Direitos Humanos, com o Ministério Público e o movimento. Descumprindo os acordos, o Batalhão de Choque e a Companhia Independente de Policiamento com Cães da Polícia Militar fizeram um bloqueio no Cais José Estelita e iniciaram a ação de reintegração de posse, desencadeando no lançamento de bombas de efeito moral e na prisão de cinco ocupantes, acusados de posse de artefatos explosivos (não comprovado pela justiça que encaminhou a soltura).

As ações arbitrárias pelos órgãos governamentais deram uma visibilidade política e social ao movimento de ocupação, ganhando repercussão inclusive entre instituições do Estado como a Comissão dos Direitos Humanos e a Universidade Federal de Pernambuco. No dia 17 de junho de 2014, foi expedido um documento pela Justiça Federal, atendendo uma solicitação do Ministério Público Federal (MPF), na qual

¹⁴ Os dois únicos representantes especialistas em arquitetura e urbanismo são: o Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB) e o programa de Pós-graduação em Arquitetura da Universidade Federal de Pernambuco (UFPE). Em reuniões, os representantes questionaram o empreendimento e a falta de diálogo com a população.

classificava o descumprimento pela demolição ou construção no local do Novo Recife, até que o consórcio comprovasse a aprovação do projeto em três órgãos federais: Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), Departamento Nacional de Infraestrutura de Transporte (DNIT) e Agência Nacional de Transportes Terrestres (ANTT).

Atualmente cinco ações tramitam questionando o Novo Recife, uma civil pública do Ministério Público estadual, uma do Ministério Público federal e três ações populares (TAVARES E COUTINHO, 2014). Paralelo a isso, foram iniciados diálogos entre representantes do movimento e Prefeitura do Recife, no sentido de propor diretrizes para o redesenho do projeto, ou seja, proposição de alterações, atendendo assim, algumas bandeiras defendidas como: a democratização do espaço público, a participação efetiva e o debate em torno dos grandes projetos urbanos e a preservação da memória dos espaços da cidade.

Em 10 de setembro de 2014, a Prefeitura do Recife divulgou um documento com sugestões (não obrigatórias), para o redesenho do projeto original e o consórcio ficaria por apresentar um novo projeto no prazo de 30 dias. Foram recebidas centenas de contribuições da sociedade (individuais, coletivas e entidades), entre elas: 10 através de audiência pública e 287 através de email (entre 17 e 31 de julho), em seguida foram compiladas pela Prefeitura e disponibilizadas para o consórcio¹⁵.

Entre as alterações propostas estavam: a preservação do patrimônio ferroviário do local, financiamento pelo consórcio de 200 unidades habitacionais populares, uso diversos nos parques a serem implantados: brinquedos diversos, ciclovias, espaços esportivos, brinquedos, biblioteca, comércio e serviços de suporte, restauração de armazéns para uso cultural, vias com ciclovias, passeio público, jardins e faixas exclusivas para o transporte público, construção sem muros, grades ou material de vedação, integração sem portas e janelas, alterações no gabarito de altura (Figura 03), principalmente no nível da rua e o uso habitacional de diferentes tipologias (RECIFE, 2014).

¹⁵ Ver alterações propostas no documento elaborado pela Prefeitura do Recife (2014).

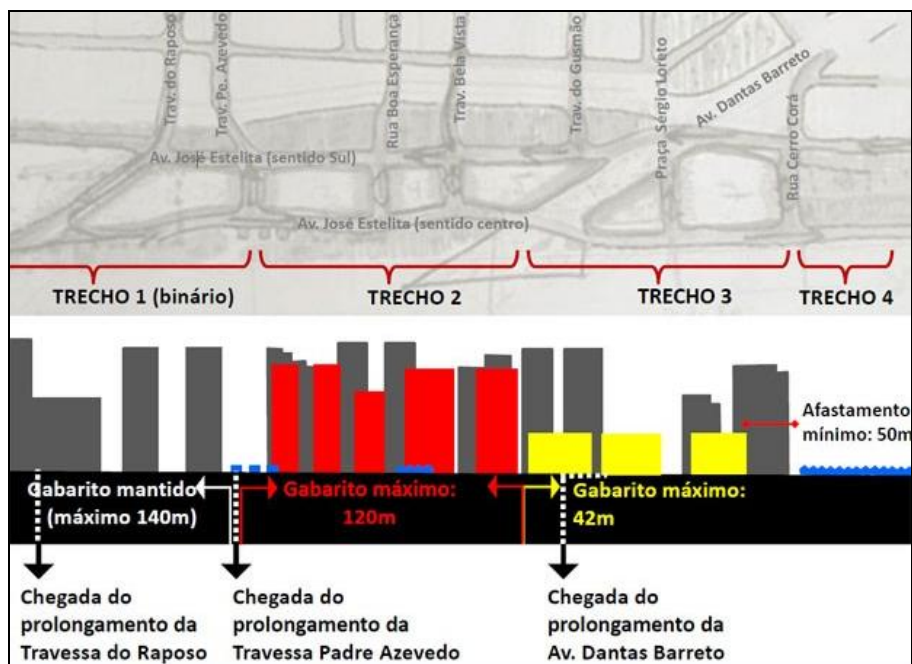


Figura 03: Proposta de alterações sugeridas pela prefeitura do Recife: os edifícios em cor cinza representam o projeto original, e os de cor amarelo e vermelho representam o gabarito máximo permitido em cada área. **Fonte:** Prefeitura do Recife, 2014.

Ao ser divulgado pela Prefeitura do Recife, o Consórcio Grande Recife demonstrou o interesse em fazer todas as alterações necessárias para que o empreendimento fosse construído, divulgando as alterações no projeto aos meios de comunicação em novembro de 2014 (Figura 04). Entre as principais mudanças acordadas estão: diminuição da altura dos prédios, retirada dos muros ao redor do empreendimento, aumento do espaço público de 45% para 65%, além de outras compensações nas vias de acesso aos prédios (VERAS, 2014). Arelado a este fato, em março de 2015 por decisão do IPHAN, a área operacional do Pátio Ferroviário das Cinco Pontas foi incluída na Lista do Patrimônio Cultural Ferroviário Brasileiro, pátio este localizado no terreno do Cais José Estelita, ao lado do terreno previsto para o projeto “Novo Recife”.



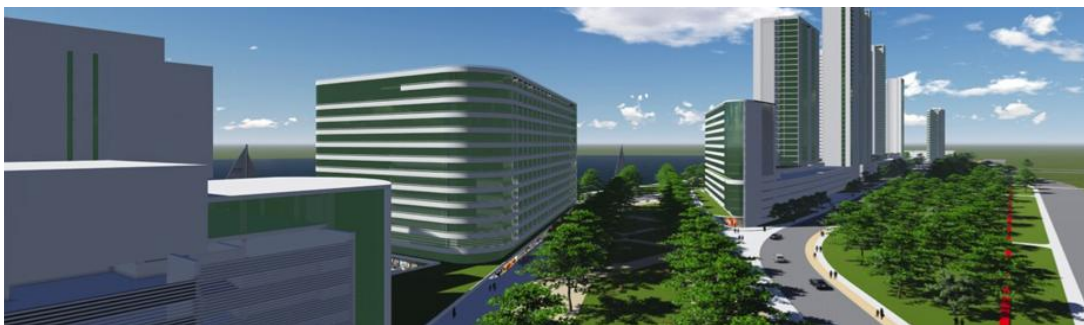


Figura 04: Imagens de divulgação do projeto pelo consórcio, após redefinição proposta pela prefeitura.
Fonte: Novo Recife, 2014.

Ao mesmo tempo, mesmo após a aprovação do projeto pela Câmara do Recife e a sanção do prefeito em maio de 2015, permanecem os questionamentos por parte do movimento pela monopolização, no que concernem as alterações e a falta de diálogo em torno de legislações mais eficazes para a cidade. Pelas vias legais, seguem questionamentos acerca dos protocolos que o consórcio deve seguir, entre eles está a suspensão pela justiça estadual da audiência pública que apresentaria o redesenho do projeto, pelo fato de não cumprir os 15 dias de antecedência para convocação no Diário Oficial (Ibidem, 2014).

O fato é que o movimento questiona concretamente o modelo de desenvolvimento proposto pela cidade, e a audiência pública realizada em novembro de 2014, deu mostras claras deste descontentamento, seja pela Procuradoria Federal ou mesmo por representantes dos movimentos. Ao mesmo tempo, a influência direta do mercado imobiliário-financeiro no planejamento urbano continua evidente e, fundamentalmente, o caráter do Estado¹⁶ em todas as instâncias através da sua ineficácia ou no atendimento quase que irrestrito ao consórcio¹⁷ é bastante claro.

FATORES CONVERGENTES PARA O SOBRELUCRO DA RENDA DA TERRA E SUAS CARACTERÍSTICAS NO EMPREENDIMENTO “NOVO RECIFE”

Localização: o fator localização é um dos principais elementos convergentes para a geração do sobrelucro da renda da terra, fator este que, entra decisivamente no empreendimento analisado.

¹⁶ Após esta audiência pública, o consórcio precisa entregar um projeto formal à prefeitura do Recife, que por sua vez analisará; Em seguida, o órgão da administração deverá elaborar um plano, a ser aprovado pela câmara municipal. Só após estes trâmites é que o consórcio poderá iniciar a construção.

¹⁷ Ver vídeo divulgado pelo movimento que apresenta todo o processo do projeto “Novo Recife”: <https://www.youtube.com/watch?v=dJY1XE2S9Pk> e textos complementares: <http://www.observatoriodorecife.org.br/?p=5419> <http://raquelrolnik.wordpress.com/tag/novo-recife/>.

A área de aproximadamente 100.000 m² está inserida num corredor de grande valorização e que, ao mesmo tempo, possui potencialidades para incorporar novos elementos que forneçam uma acumulação de capitais ainda maiores, uma vez que ela se insere entre a área central do Recife e a zona sul da cidade, que por sua vez integra as principais praias urbanas do estado (Boa Viagem e Piedade). Além disso, este corredor é amplamente utilizado no deslocamento diário de centenas de pessoas, possuindo uma infraestrutura prévia já consolidada, inclusive com atrativo turístico, pois o empreendimento ficará defronte à bacia do Pina (composta pelas confluências dos rios que cortam a cidade e entre eles estão: os rios Capibaribe, Tejipió, Jordão e Pina, que deságuam no oceano atlântico).

Como é um potencial atrativo turístico, o empreendimento propõe explorar ainda mais estes benefícios, “requalificando”, desenvolvendo um centro de comércio, um espaço gastronômico e áreas de lazer que funcionarão como atrativos de visitação e compras, para atender essencialmente um público bem específico, ou seja, estratos da população da classe média alta. Conseqüentemente, as áreas ao redor potencialmente serão objeto de futuras especulações imobiliárias, desenvolvidas por empreendedores ligados ao mercado imobiliário.

A localização expressa desta maneira, tanto o valor de uso como o valor de troca, valor de uso porque ela é condição essencial para toda atividade de produção e reprodução, no desempenho de qualquer função e, valor de troca, porque ela expressa também as demandas do próprio mercado, isto é, a disposição dos serviços e infraestrutura¹⁸ que estão constituídas num determinado espaço, logo, a localização exprime um preço, que é resultante do trabalho social que se impõe à terra (DEÁK, 2001).

É impossível pensar nesta modalidade, sem descartar no papel do Estado, ou seja, as melhores localizações servidas por infra-estrutura, rede de água e esgoto, transporte e acessibilidade dependem fundamentalmente da atuação do Estado. Conseqüentemente, estas áreas mais bem servidas terão o maior valor.

Sendo assim, a construção de edifícios, salas e empresariais, irá incorporar ao preço final da mercadoria, como sintetizou Deák (2001, p. 91): “O pagamento pela localização entra no preço de produção de mercadorias, junto com o pagamento pelas demais condições de produção: trabalho e meios de produção”.

¹⁸ A infra-estrutura é provisionada em regime de escassez, a competição pelas melhores localizações é muito acirrada (DEÁK, 2001).

Desta forma, a localização é um fator fundamental para apropriação da renda da terra urbana, especialmente quando as condições intrínsecas a este fator já estão postas, é o caso da área em que será edificado o empreendimento “Novo Recife”, cujas ações tiveram e terão uma participação efetiva do Estado.

Circulação e consumo do bem: não representa simplesmente a construção da mercadoria (edifícios), mas essencialmente o fato de estabelecer mecanismos de circulação do capital, ou seja, implantar em determinadas localizações que se caracterizam por uma conjuntura específica.

Neste sentido, o empreendimento visa atrelar o segmento residencial ao segmento comercial-empresarial, sendo que muitos dos consumidores que o consórcio planeja atingir são constituídos por empresários de serviços ligados à saúde, em função do pólo médico da área central, bem como técnicos e executivos ligados ao pólo tecnológico, localizado na área “antiga” da cidade, além de variados investidores ligados aos diferentes setores.

Desta forma, não é apenas a habitação e a instituição de funções comerciais, caracterizadas com o objetivo de promover a circulação (comercialização) da mercadoria, mas também, os fundamentos jurídicos que garantem a propriedade privada, expressando o desequilíbrio entre a oferta e a demanda do solo (TOPALOV, 1984). Neste caso, a renda absoluta se expressa a partir das relações sociais: tanto nos fundamentos jurídicos da propriedade da terra, como na produção imobiliária, através da relação entre o proprietário e o promotor-construtor (SPOSITO, 1993).

Infraestrutura prévia: A Renda Diferencial I como foi exposta anteriormente, não se materializa na construção do edifício em si, mas na potencialidade que este solo possui para ser edificável, desta forma, a infraestrutura prévia é fundamental para a geração da renda, quanto menos renda desprendida para a preparação do solo e para dotação das condições básicas, maior a margem de lucro estabelecida na mercadoria.

Para isto, a função do Estado é fundamental, uma vez que (quase sempre) há uma atuação conjunta entre promotores imobiliários e governo local, utilizando para isto, mecanismos de convencimento coletivo, em que se colocam os “benefícios” futuros do empreendimento para a população em geral. O volume de capital investido vai depender de alguns fatores, tais como: nível de urbanização da área em que se encontra o terreno, a qualidade geológica do solo, a orografia, a probabilidade ou não de demolições, a

necessidade ou não de indenizações por despejos e uma maior ou menor intensidade de taxaço sobre o terreno (PAES BARRETO, 2012).

A área na qual se localizará o empreendimento “Novo Recife” possui vários atributos que permitem um sobrelucro significativo. Por ter uma localização estratégica e uma infraestrutura urbana que remete ao período de formação da cidade, muitos dos investimentos já foram feitos ao longo dos anos pela administração local: sistema de água e esgoto, sistema de energia elétrica, alto grau de urbanização ao redor, localização do imóvel em um solo de planície¹⁹, corredores de acesso já consolidados e inexistência quase total de famílias que habitam a área adquirida pelo consórcio, isentando assim, o grupo privado da necessidade de pagamento de indenizações.

Topalov (1984) ainda salientou que o custo de demolição é irrelevante, em áreas de adensamento por verticalização de locais consolidados, pois em geral, todas as operações implicam um custo de demolição. Outro fator seria o custo de deslocamento, que é o valor despendido pela distância entre o suprimento de materiais de construção e o local da construção, também considerado irrelevante, pois para atender a produção no ambiente urbano, geralmente não necessita de grandes deslocamentos, pela disponibilidade existente (PAES BARRETO, 2012). É o caso, por exemplo, do empreendimento, que contará com uma ampla disponibilidade de suprimentos e materiais para sua construção.

Verticalização e atendimento a um mercado privilegiado: na análise marxista clássica da agricultura, a renda diferencial II era obtida a partir do aumento da produtividade e do sobrelucro em função do aumento do capital investido pelo agricultor arrendatário capitalista, diferentemente da renda da terra urbana, que se configura pelo pagamento de uma única vez pelo capitalista ao proprietário de terra, em troca da transferência do direito da propriedade ao capitalista (PAES BARRETO, 2012).

Desta forma, a RDII é o sobrelucro a partir do incremento de capital acima do capital médio e o montante da RDII representa o excedente de sobrelucro sobre os montantes da RDI, renda absoluta e da renda de monopólio (Ibid, 2012).

Para Jaramillo (2010), são dois fatores que podem ser exemplificados para a geração da Renda Diferencial II, e que comumente acontecem na cidade contemporânea: a verticalização da construção e o atendimento a um mercado privilegiado, cobrindo desta forma, o custo adicional de produção por metro quadrado.

¹⁹ Terrenos localizados em áreas acidentadas e propícios a alagamentos necessitam maiores investimentos em terraplanagem e em drenagem (PAES BARRETO, 2012).

Paes Barreto (2012) chegou a seguinte questão, ao analisar a cidade de Recife: 1. O potencial da construtora é que vai caracterizar também, o grau de sobrelucro quanto ao atendimento de um mercado privilegiado, ou seja, uma grande empresa pode incrementar uma construção verticalizada entre 20 e 40 andares, e não significar um aumento do custo de produção, do metro quadrado de área construída e 2. A legislação urbanística poderá ser um impeditivo para o sobrelucro extraordinário do capitalista.

O caso analisado expressa estas características do sobrelucro, pois as empresas envolvidas e os mecanismos de atuação contribuem para o sobrelucro. Em primeiro lugar, porque se trata de um consórcio formado por empresas de alto nível (Moura Dubeux e Queiroz Galvão, por exemplo), em que se utiliza de alta tecnologia no processo produtivo (minimizando o custo da produção) e, em segundo lugar, porque mesmo com as propostas de modificações recomendadas pela prefeitura do Recife (em torno de 120 metros para o gabarito do trecho 2 e 42 metros para o gabarito do trecho 3), houve a permanência de gabarito para o trecho 1 (140 metros), desencadeando a construção verticalizada, em alguns trechos, de prédios de aproximadamente 40 andares. Vale salientar que esta proposta é uma recomendação e não uma ação impositiva da Prefeitura do Recife, portanto, dando margem para o sobrelucro das empresas.

Ao mesmo tempo, os empreendimentos são direcionados, quase que exclusivamente, para atender a um mercado privilegiado, formado basicamente pelos estratos mais elevados da sociedade, como empresários e altos executivos. Desta maneira, há um notável direcionamento para a conversão de capital em Renda Diferencial II, baseados nos estudos de Jaramillo (2010), onde o empreendimento em questão irá direcionar o investimento em setores altamente rentáveis do ponto de vista produtivo.

Ação do Estado: este pressuposto fez parte de toda a fundamentação do projeto “Novo Recife”, desde a construção de uma estrutura prévia já estabelecida no local, até a construção de mecanismos legais para a constituição do empreendimento, além disso, os mecanismos de defesa da propriedade privada e de repressão das mobilizações (forças de segurança e jurídica) funcionaram decisivamente nesta ação.

Quando o projeto foi apresentado à Prefeitura do Recife ao final de 2012, o Conselho de Desenvolvimento Urbano²⁰ o aprovou com a maioria dos votos. As ressalvas desenvolvidas ficaram a cargo do Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB) e do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura da UFPE na época.

²⁰ A maioria dos membros era pertencente a órgãos privados e a própria Prefeitura do Recife.

O Plano Diretor da Cidade do Recife coloca pouquíssimos impedimentos legais quanto ao gabarito de altura máxima dos edifícios, especialmente em áreas de potencial especulação imobiliária, por outro lado, o sistema de distribuição do Conselho é extremamente desigual, pois privilegia o setor privado em detrimento aos setores populares como movimentos sociais, associação de moradores do local em que está sendo executada a obra, entre outros. Além disso, há uma articulação intrínseca entre empreendedores e setor público para que os projetos saiam do papel, utilizando o argumento de geração de empregos, potencialização do turismo local e “reurbanização” da área.

Mesmo com as iniciativas legais, desenvolvidas pelo movimento de ocupação que se formou através da Justiça Federal, foi desencadeada uma ação de reintegração de posse pela Justiça Estadual que ocasionou numa ação altamente truculenta por parte do Batalhão de Choque de Pernambuco, ou seja, há uma ação de defesa da propriedade privada e dos interesses de grupos hegemônicos, mesmo que estes interesses firam o direito da coletividade, das pessoas que vivam no entorno e dos que trafegam diariamente pelo espaço, uma vez que a população envolvida diretamente não foi sequer ouvida.

Projeto inserido numa temática de “Cidade-global”: As cidades ditas “globais” estão cada dia, inseridas num contexto de conexão com o mercado, seguindo mecanismos de organização e planejamentos estratégicos, bem como de inserção de desenvolvimento liberal.

Em sua Tese de Doutorado, João Sette Whitaker (2003), analisou tanto a construção teórica do termo “Cidade-global” como os elementos que definem os fundamentos ideológicos em torno dessas cidades, tomando como exemplo a cidade de São Paulo. O autor concluiu que a construção do discurso ideológico dos termos “globalização” e “Cidade-global” são utilizados como instrumentos de hegemonização da economia liberal através do mundo, agora sob a perspectiva urbanística.

A vertente urbana da Cidade-global se apóia em teorias mais pragmáticas e menos teóricas, que difundem o planejamento estratégico e o marketing urbano como cartilhas procedimentais para a sobrevivência das cidades inseridas num contexto “globalizado”.

Segundo o autor, o que se percebe é que estas cidades aprofundam o papel dos empreendedores urbanos, através da coalizão com o poder-público, que concentram recursos públicos em áreas elitizadas já valorizadas, em detrimento à cidade “precária”

(áreas sem investimentos públicos e habitabilidade digna, por exemplo), sob o discurso de desenvolvimento da cidade rumo à justiça social.

O fato é que as grandes obras e empreendimentos, ocorridas em várias cidades brasileiras, para receber a Copa do Mundo de 2014 e as Olimpíadas de 2016, refletem esta perspectiva desenvolvimentista do mercado, da “espetacularização”, bem como da visibilidade internacional, tornando as cidades palcos privilegiados destas ações que recebem forte apoio do poder público local.

Guardando as devidas proporções de escala, o projeto “Novo-Recife” está inserido numa perspectiva ideológica e desenvolvimentista²¹, de superação do arcaico, do que está abandonado, do projeto que irá gerar empregos, que promoverá o uso coletivo, a interação social e o respeito ao meio ambiente e, fundamentalmente, que há uma “aprovação” quase que unânime dos moradores locais.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O capitalismo se redefine permanentemente com o intuito de acumular riquezas, não apenas de maneira isolada, mas formando conglomerados e associações com o poder público, criando mecanismos de controle, intervenção nas leis e legislações urbanísticas ou mesmo de parcerias com grandes corporações, projetando a necessidade das grandes cidades se adequarem ao desenvolvimentismo e ao “progresso”.

Várias cidades brasileiras influenciadas por grandes eventos esportivos, desenvolveram um modelo de gerenciamento e gestão baseado nas parcerias público-privadas. A construção de estádios, estradas, requalificação de portos e aeroportos, através do financiamento público via BNDES foi uma constante nos últimos anos no país. O fato é que os grandes projetos de desenvolvimento urbano resumiam mais o interesse de uma classe específica, como a dos grandes empreendedores imobiliários, que a da população local: um exemplo tácito foram as expulsões que ocorreram em vários centros urbanos, os quais foram sedes dos jogos da Copa no Brasil.

O projeto “Novo Recife” foi proposto e conduzido por um grupo de construtoras consorciadas que encontraram, inicialmente, o apoio do Estado, a frouxidão dos órgãos de fiscalização e mecanismos legislativos pouco eficazes na prática, para atuarem conjuntamente na aprovação do projeto. Todavia, a mobilização social e de

²¹ Ver o vídeo divulgado pelo consórcio no site oficial: <<http://www.novorecife.com.br/>>.

movimentos espontaneamente organizados colocou em evidência, o projeto em si, que negava a cidade, como também, a ineficiência dos órgãos de fiscalização e a legislação atual.

As mobilizações terminaram por envolver um número cada vez maior de estudiosos, estudantes e cidadãos comuns que desejam uma cidade mais democrática e que todos possam circular nela, sem o impedimento construtivo e um modelo que conduzem os imóveis a uma pseudo-segurança, com muros, grades, cercas e seguranças.

O Empreendimento “Novo Recife” foi rediscutido, desta vez seguindo as instâncias “ditas” legais e, aprovado, com várias alterações, porém, há vários questionamentos, sobre a condução que redefiniu o projeto em si e um processo em construção, que põe em debate desde as ferramentas da legislação, como o Plano Diretor e a efetiva participação social nas decisões que dizem respeito a um espaço coletivo.

Desta forma, a permanência dos atos e das mobilizações é que serão fundamentais para por em evidência as transformações efetivas em direção a uma cidade para todos, sem distinção e sem supressão de direitos.

REFERÊNCIAS

CISNEIROS, Leonardo. Representação ao MPPE sobre a audiência sobre o Projeto Novo Recife. **DIREITOS URBANOS**. Recife, 04 de outubro de 2014. Disponível em: <<https://direitosurbanos.wordpress.com/2014/11/04/representacao-ao-mppe-sobre-a-audiencia-sobre-o-projeto-novo-recife/>> Acesso em: novembro de 2014.

COMPANS, Rose. **Empreendedorismo Urbano: Entre o Discurso e a Prática**. São Paulo: Unesp, 2004.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. 3ª edição. São Paulo. Ática, 1995.
_____. **Região e organização espacial**. 7ª edição. São Paulo: Ática, 2002.

DEÁK, Csaba. **À busca das categorias de produção do espaço**. São Paulo: FAUUSP, 2001. (concurso de livre docência).

ENGELS, F. **A Origem da família, da propriedade privada e do Estado**. Trad. Leandro Konder. 2ª ed. São Paulo: Expressão Popular, 2010.

FERREIRA, João S. W. **São Paulo: o mito da cidade-global**. Tese (Doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAUUSP), São Paulo, 2003.

_____. A cidade para poucos: breve história da propriedade urbana no Brasil. Publicado em **Anais do Simpósio “interfaces das representações urbanas em tempos de globalização”** Unesp Bauru e SESC Bauru, 21 a 26 de agosto de 2005; p. 1-20.

HARVEY, David. **Justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

_____. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

JARAMILLO, Samuel. **Hacia una teoría de La renta Del solo urbano**. 2ª.ed. Bogotá: Ediciones uniandes, 2010.

LENZ, Maria Heloísa. A teoria da renda da terra: Ricardo e Malthus. **Ensaio FEE**, Porto Alegre, 6 (1): 81-104, 1985.

LOJKINE, Jean. **O estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1981.

MARX, Karl. **O Capital: crítica da economia política**. Livro I. 18ª ed. São Paulo: Civilização Brasileira, 2001.

OLIVEIRA, Margaret R. N. A renda da terra e suas cambalhotas: uma discussão sobre renda fundiária urbana, solo como mercadoria e a centralidade do Iguatemi. **Geotextos**, vol. 1, n. 1, 2005; p.29-50.

PAES BARRETO, Cláudia Gonçalves. **Renda Fundiária, Legislação Urbanística, Disputa de Usos do Solo**: a transformação da Avenida 17 de agosto em eixo comercial ao longo da última década. 2012. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) - Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2012.

RECIFE. **CAIS JOSÉ ESTELITA**: Diretrizes urbanísticas especializadas a serem observadas no redesenho do Projeto Novo Recife e entorno. Prefeitura da Cidade do Recife, 2014. Disponível em: <<http://www2.recife.pe.gov.br/wp-content/uploads/cais-jose-estelita-diretrizes-urban%C3%ADsticas.pdf>> Acesso em: setembro de 2014.

RICARDO, David. **Princípios de economia política**. 10ª edição. São Paulo: Abril Cultural, 1982.

SANTOS, Boaventura de Sousa. O Estado, o direito e a questão urbana. In: FALCÃO, Joaquim (Org.). **Invasões urbanas: conflito de direito de propriedade**. 2. ed. Rio de Janeiro: FGV, 2008.

SILVA, Cleiton Ferreira da. **O Movimento de Luta nos bairros, Vilas e Favelas (MLB) e a política de autogestão**: análise de uma experiência no bairro da Iputinga, Recife-Pe. 2012. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2012.

SOUZA, Marcelo L. Cidades, globalização e determinismo econômico. **Cidades**, Presidente Prudente, SP, v. 3, n. 5, p. 123-142, jan./jun. 2006.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **A identidade da metrópole**: a verticalização em São Paulo. São Paulo: Hucitec/Edusp, 1994.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Propriedade fundiária e capital imobiliário: reestruturando a cidade. In: **ENCUENTRO DE GEÓGRAFOS DE AMÉRICA LATINA**, 4, 1993. ANAIS. MÉRIDA. v. 1. p. 23-36.

TAVARES, Vitor; COUTINHO, Katherine. 'Ocupe Estelita' acalora discussão sobre espaço urbano do Recife. **G1**. Recife, 10 de setembro de 2014. Disponível em: <<http://g1.globo.com/pernambuco/noticia/2014/09/ocupe-estelita-acalora-discussao-sobre-espaco-urbano-do-recife.html>> Acesso em: novembro de 2014.

TOPALOV, C. **Gananciais y Rentas Urbanas**. Madrid, Siglo Veintiuno, 1984.

VERAS, Paulo. Audiência para discutir redesenho do Novo Recife é suspensa pela Justiça. **NE 10**. Recife, 07 de novembro de 2014. Disponível em: <[Redesenho projeto: http://blogs.ne10.uol.com.br/jamildo/2014/11/07/audiencia-para-discutir-redesenho-novo-recife-e-suspensa-pela-justica/](http://blogs.ne10.uol.com.br/jamildo/2014/11/07/audiencia-para-discutir-redesenho-novo-recife-e-suspensa-pela-justica/)> Acesso em: novembro de 2014.

Recebido em: 16/03/2015

Aprovado em: 16/07/2015