



NEOLIBERALIZAÇÃO DO ESPAÇO NA REGIÃO METROPOLITANA DE FORTALEZA: APONTAMENTOS SOBRE O RECENTE PROCESSO DE EXPANSÃO METROPOLITANA NO SETOR SUDESTE

Cleiton Marinho Lima Nogueira¹
Instituto Federal Sertão Pernambucano
cleitonmarinho10@gmail.com

RESUMO

Este artigo discute o atual processo de expansão metropolitana de Fortaleza em direção ao setor sudeste, destacando o município de Eusébio como recorte espacial. O debate pretende enfatizar alguns eventos e processos que possam indicar a existência de um movimento de neoliberalização do espaço nesse setor de expansão da RMF, indicando as semelhanças com processos descritos por autores internacionais que abordam processos semelhantes em suas pesquisas. O debate foi realizado com base nos dados coletados junto à prefeitura de Eusébio (plantas de loteamentos e lista de empresas ativas no município) e no acesso a um conjunto de leis que autorizaram a doação de terrenos para empresas privadas, ou modificaram a legislação urbana objetivando facilitar a incorporação de novos investimentos privados ao território.

Palavras-chave: neoliberalização, expansão metropolitana, Fortaleza.

1. Aspectos Introdutórios

A partir das últimas décadas do século XX, na esteira da ampliação do processo de globalização financeira, das ondas de neoliberalização das economias nacionais e da difusão e intensificação dos usos das novas tecnologias de comunicação e informação (TICs), muitas metrópoles têm apresentado mudanças em suas estruturas produtivas, nos mercados de trabalho, na dinâmica demográfica e nos seus padrões de administração pública. Em paralelo, também se tem verificado, nos últimos anos, alterações nas suas configurações espaciais –

¹ Pesquisador do Observatório das Metrópoles Núcleo Fortaleza.



notadamente nos seus padrões de expansão – relacionadas ao aparecimento de novas características na distribuição e concentração espacial das atividades de produção e consumo.

Embora seja impossível estabelecer um quadro único sobre as consequências espaciais das mudanças político-econômicas ocorrida nos últimos 30-40 anos, e especialmente sobre as mudanças urbano-metropolitanas decorrentes, alguns pesquisadores têm destacado a conexão entre os processos mais gerais de globalização/neoliberalização e as mudanças nos espaços urbano-metropolitanos, indicando algumas tendências comuns e singularidade na adaptação dos espaços metropolitanos à nova realidade estabelecida globalmente².

Brenner e Theodore (2002, p. 9) estabeleceram o termo “reestruturação urbana neoliberal” para tratar de algumas mudanças ocorridas nas principais cidades do mundo em decorrência do crescimento da influência da ideologia neoliberal nas instituições e na formação das políticas públicas. Para esses autores, o processo de “destruição criativa institucional”, desencadeado por práticas neoliberais, como o desmantelamento das políticas de bem-estar social e a interiorização da agenda neoliberal nos governos locais (desregulação, privatização e liberalização), tiveram repercussão direta nas novas formas de produção dos espaços metropolitanos, modificando-os do ponto de vista social e geográfico.

Já Theodore, Peck e Brenner (2009) destacaram algumas características associadas ao processo que intitulam “urbanização neoliberal”: “imposição de medidas de austeridade fiscal aos governos locais”; “privatização dos serviços sociais”; “incorporação dos interesses das elites locais nas políticas municipais”; “criação de novas áreas de ‘livre comércio’, tecnopolos e áreas de desenvolvimento industrial”. Os autores ainda apresentam, entre as práticas comuns à urbanização neoliberal, a criação de oportunidades para investimentos especulativos nos mercados habitacionais e o crescimento da produção de espaços privatizados para o consumo de grupos privilegiados.

Para o Mattos (2008, p. 38), em seus estudos sobre as metrópoles na América Latina, três aspectos se impuseram a partir das mudanças geradas pela crise do fordismo,

² É importante salientar que, conforme esclarecem Peck & Tickell (2002, p. 383) “Como a globalização, a neoliberalização deve ser entendida como um processo, não como um estado final. Da mesma forma, também é contraditória, tende a provocar contra-tendências, e existe em formas historicamente e geograficamente contingentes”.



desencadeando uma acentuação do que denomina “mercantilização do desenvolvimento urbano” na região. São eles: 1) o aumento da disponibilidade de capitais para a realização de investimentos imobiliários; 2) uma gestão pública sustentada em critérios de neutralidade e subsidiariedade, capaz de propiciar um ambiente muito mais favorável ao desenvolvimento imobiliário, em virtude de maior liberdade de decisão e ações das empresas; 3) uma gestão urbana empreendedora determinada em atrair capitais externos.

No Brasil, parte dessas mudanças foi observada, especialmente a partir da “recalibração” das relações intergovernamentais, após a redemocratização do país, já que “em função da crise do Estado moderno no Brasil, o quadro político, ditatorial, centralizador das ações, foi substituído por um democrático, promotor de políticas de descentralização” (DANTAS et. al, 2006, p. 23). A partir da década de 1980, os governos locais passaram a assumir maior responsabilidade sobre a formulação de suas políticas econômicas e sociais, portanto, um maior número de atribuições. Tal autonomia, associada à crise fiscal do Estado brasileiro ao longo da década de 1980, conduziu boa parte dos governos estaduais e municipais do país a adotarem uma postura mais ativa na captação de investimentos, tendo como principal objetivo criar condições favoráveis para atração dos “capitais privados em busca de valorização” para os seus territórios. Esta seria uma maneira de aumentar as suas receitas, ao mesmo tempo em que essas práticas poderiam ser sustentadas por ideias neoliberais em ascensão, que apontavam a globalização da economia e o livre fluxo de capitais como uma oportunidade de desenvolvimento para os territórios que criassem condições adequadas para realização de novos investimentos.

Nesse contexto, surgiram ações do governo estadual e de parte dos governos municipais do Ceará que desencadearam uma verdadeira reconfiguração espacial na Região Metropolitana de Fortaleza, ocorrendo a redefinição de funções de municípios e incorporação novos espaços à dinâmica metropolitana, capitaneada Fortaleza³. Mediante adoção de uma postura mais “empreendedora” do governo do estado, especialmente ao longo da década de 1990, com incentivos fiscais estaduais e municipais associados à dotação de infraestruturas, ocorreu o desenvolvimento e dinamização de espaços de produção industrial em diversos

³ Conforme indicou Bernal (2004, p. 61), a partir do final da década de 1980, o Ceará passa a adotar a “guerra fiscal” com estratégia para atração de capitais privados. Essa estratégia foi baseada em três eixos: atração de indústrias (notadamente oriundas do sul e sudeste do país), investimento na implantação de um polo turístico e na modernização da agricultura.



municípios da RMF, entre eles Maracanaú, onde já existia um distrito industrial desde 1970, e Horizonte e Pacajus (incorporados à RMF em 1999). Essas mudanças aceleraram o processo de urbanização nesses municípios e fortaleceram a sua integração à dinâmica metropolitana. O turismo, uma das atividades eleitas para dinamização da economia e atração de capitais privados para o estado, passou por um forte impulso a partir da realização de investimentos públicos (especialmente em infraestrutura de circulação) que contribuíram para expansão da mancha urbana-metropolitana paralela a faixa de praia em municípios da RMF (notadamente Aquiraz e Caucaia), com a presença marcante de novos objetos imobiliários na paisagem litorânea, como resorts.

Já setor sudeste, o município de Eusébio aparece como um proeminente laboratório para a compreensão das transformações socioespaciais engendradas por interesses de empresários, em associação com o poder público. Esse município tem se caracterizado pela forte atuação da prefeitura na atração de novos investimentos privados para seu território. Nesse caso, o poder público tem utilizado as características fundiárias do território municipal para definição de ações que objetivam a implantação de novos investimentos privados. Nesse contexto, observam-se três práticas empreendedoras envolvendo a política urbana do município com o objetivo gerar crescimento econômico, são elas: a doação de terrenos para empresas privadas, a dotação de infraestruturas e a modificação de leis urbanas.

Nesse sentido, a configuração espacial de Eusébio, até o final da década de 1990 caracterizada pela presença de sítios, chácaras e terrenos não ocupados, na contemporaneidade tem expressado e sintetizado os novos efeitos de ações sinérgicas entre agentes públicos e privados, tornando Eusébio um dos territórios mais significativos para a compreensão da expansão metropolitana contemporânea.

Entre as principais estratégias adotadas pelo poder público municipal em Eusébio estão: criação de áreas de especialização funcional (distrito industrial e eixos de concentração de empresas de serviço), mediante doação de terrenos da prefeitura, que tem beneficiado empresas do setor industrial e do setor de serviços⁴. O principal objetivo dessas práticas seria aproveitar a conjuntura favorável à atração de empresas, existente graças às ações iniciadas

⁴ Além da doação para empresas, foi detectada, em menor número, a doação de terrenos para igrejas que desenvolvem projetos sociais para a comunidade.



nos governos estaduais Tasso Jereissati-Ciro Gomes no final da década de 1980.

Outra importante estratégia que caracteriza o processo de urbanização recente do município é o incentivo a crescente produção de gigantescos loteamentos fechados e numerosos condomínios horizontais. A implantação desses novos objetos imobiliários tem sido favorecida pela “flexibilização” da legislação local e sua crescente produção tem acentuado o caráter privatista da urbanização no município.

Diante destas características, nos próximos tópicos será discutido o processo de expansão metropolitana no setor sudeste, enfatizando algumas ações do poder público e dos agentes privados que podem indicar um crescente processo de neoliberalização do espaço (PECK, 2002), ou mais especificamente uma urbanização neoliberal (THEODORE; PECK; BRENNER, 2009), na medida em que ocorre um maior protagonismo dos agentes privados nos processos de urbanização e a adoção de uma postura empreendedora e subsidiária dos gestores públicos no recorte espacial investigado. Esse debate foi realizado com base nos dados coletados em órgãos públicos estaduais, junto à prefeitura (plantas de loteamentos e lista de empresas ativas no município) e no acesso a um conjunto de leis do município que permitiram a doação de terrenos para empresas privadas, ou modificaram a legislação urbana objetivando a incorporação de novos investimentos econômicos no território municipal.

2. A expansão do setor sudeste - O município de Eusébio no contexto da Região Metropolitana de Fortaleza

Quando a Região Metropolitana de Fortaleza foi oficialmente instituída (1973)⁵, Eusébio constituía-se um distrito⁶ pertencente ao município de Aquiraz que experimentava um intenso processo de parcelamento das suas terras para as práticas de veraneio, notadamente voltado à população residente em Fortaleza. Após a sua emancipação e elevação à condição de município, Eusébio, especialmente a partir do final da década de 1990, passou por um acelerado processo de transformações socioespaciais. Nesse período, o município

⁵ Inicialmente a Região Metropolitana de Fortaleza era composta por apenas cinco municípios: Fortaleza, Aquiraz, Pacatuba, Maranguape e Caucaia.

⁶ O distrito foi oficialmente criado em 1933. Fonte: www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow, acessada em 22/06/2010.



atinge um novo nível de importância para reprodução do capital na RMF, passando a ser foco de interesse de novos grupos e agentes econômicos que passaram a atuar em seu território.

Assim como Eusébio, um número expressivo de distritos cearenses solicitou à Assembleia Legislativa sua emancipação no final da década de 1980. Frequentemente liderados por atores locais com pretensões políticas, no ano de 1987, Eusébio e outros 17 distritos cearenses lograram êxito em seus movimentos emancipatórios⁷.

Já no primeiro ano de mandato da nova prefeitura, a Lei municipal nº 32, em 19 de outubro de 1989 é aprovada, delimitando a zona urbana do município. Desde a data mencionada, Eusébio (a despeito da presença de áreas com produção agrícola, granjas, glebas não loteadas, e terrenos servindo de pastagem para gado) passou a ser considerado totalmente urbano, e, por consequência, o Imposto Predial e Territorial Urbano, desde então, passou a ser arrecadado em todo o território municipal. A lei também forneceu segurança jurídica para o parcelamento de terras para fins urbanos em todo o município⁸.

Ainda em 1991, o governo estadual, mediante Lei Estadual nº 11.845/91, decretou Eusébio e outros municípios recém-desmembrados (Maracanaú, Guaiúba e Itaitinga) integrantes da Região Metropolitana de Fortaleza (RMF). A partir do final da década de 1990 e início da década de 2000 é realizada uma série de ações (sobretudo pela prefeitura municipal) que contribuíram para a conversão de usos do solo e o rápido remodelamento do espaço intramunicipal, interferindo na reorganização das relações econômicas e espaciais entre Eusébio e Fortaleza e intensificando a expansão metropolitana no setor sudeste.

Suas características fundiárias que incluem presença de uma quantidade expressiva de terrenos não ocupados e comercializados a preço inferior ao da capital, além da sua posição geograficamente contígua a Fortaleza e a presença de um sistema viário fortemente articulado a capital apareceram como virtualidade que contribuíram para o

⁷ Entre os dezoito emancipados, quatro integram atualmente a Região Metropolitana de Fortaleza: Chorozinho e Horizonte (ex-distrito de Pacajus) Guaiúba (ex-distrito de Pacatuba), Eusébio (ex-distrito de Aquiraz), Pindoretama (ex-distrito Cascavel).

⁸ Em áreas rurais é arrecadado pela União o Imposto Territorial Rural, e apenas 50% do produto da arrecadação é repassado aos municípios. Fonte: site do Instituto Brasileiro de Administração Municipal (IBAM)- <http://www.ibam.org.br/publique/cgi/cgilua.exe/sys/start.htm>. Acessado em 12/04/2009.



deslocamento de atividades do polo metropolitano em direção ao município. Além das características espaciais, o poder público desempenhou um papel importante para a sua viabilização como território adequado a implantação de empresas, na medida em que optou por um desenvolvimento urbano municipal voltado ao crescimento econômico. Nesse contexto, as metamorfoses espaciais no município, especialmente a partir dos anos 2000, tem se caracterizado pela presença de um “urbanismo competitivo” que, através de incentivos fiscais, subsídios e outras ações empreendedoras, tem atraído empresas do setor de transformação e serviços e novos objetos imobiliários residenciais para seu território. Nos próximos tópicos serão apresentadas algumas características desse processo.

3. Atração de empresas e a formação de setores de especialização funcional

Conforme indicado nos tópicos anteriores, entre as principais estratégias assumidas pelo poder público para dinamização da economia da RMF estava a atração de novas empresas privadas para os seu territórios, especialmente indústrias. Essa estratégia ocorreu em nível estadual e municipal. Em nível estadual, a provisão de infraestruturas e incentivos fiscais (notadamente ICMS) tornaram-se as principais práticas. Em nível municipal a doação de terrenos, a flexibilização das leis que regulam o uso do solo, e também os incentivos fiscais (redução de IPTU e ISS) tornaram-se formas predominante de ação.

No território de Eusébio, ao longo das últimas três décadas o número de indústrias implantadas apresentou uma taxa de crescimento de mais de 3000% (tabela 1). O setor de transformação passou de 14 empresas em 1990, para 450 em 2015. Eusébio, antes da sua elevação à categoria de município, já contava com a Fábrica Fortaleza, uma das maiores fábricas de pastifícios da América Latina. Após o processo de emancipação, ocorreu a criação de “distritos industriais”, áreas em que se verifica o incentivo a implantação de indústrias, especialmente das empresas dos setores bioquímico (produtos farmacêuticos, hospitalares, de higiene e limpeza, materiais plásticos e reciclagem), artefatos de metais e tecnologia.

Entre os anos de 2000 e 2015, a prefeitura aprovou mais de 160 normas jurídicas doando terrenos para empresas do setor privado. A análise das leis municipais nesse período indicou que o poder público doou aproximadamente 91 hectares do município, o que



representa 1,3% do seu território, denotando o caráter subsidiário assumido pelas gestões municipais. O maior número de doações ocorreu entre o ano de 2009 e 2014 (105).

Entre as principais empresas beneficiadas com a doação estão as que atuam no setor de terceirização (de produção e mão-de-obra), a exemplo de uma indústria que terceiriza parte da produção de produtos metálicos, favorecida com uma doação de terrenos nas proximidades da CE-040 que totalizam aproximadamente 176.000 m². No ano das doações (2014), a soma dos valores dos terrenos doados (apenas a essa empresa) foi avaliada pela prefeitura em R\$ 246.555. Entre as empresas de serviço, uma empresa de serviço de limpeza e conservação recebeu uma doação de terreno de 18.593 m², com valor aproximado de R\$ 167.341.

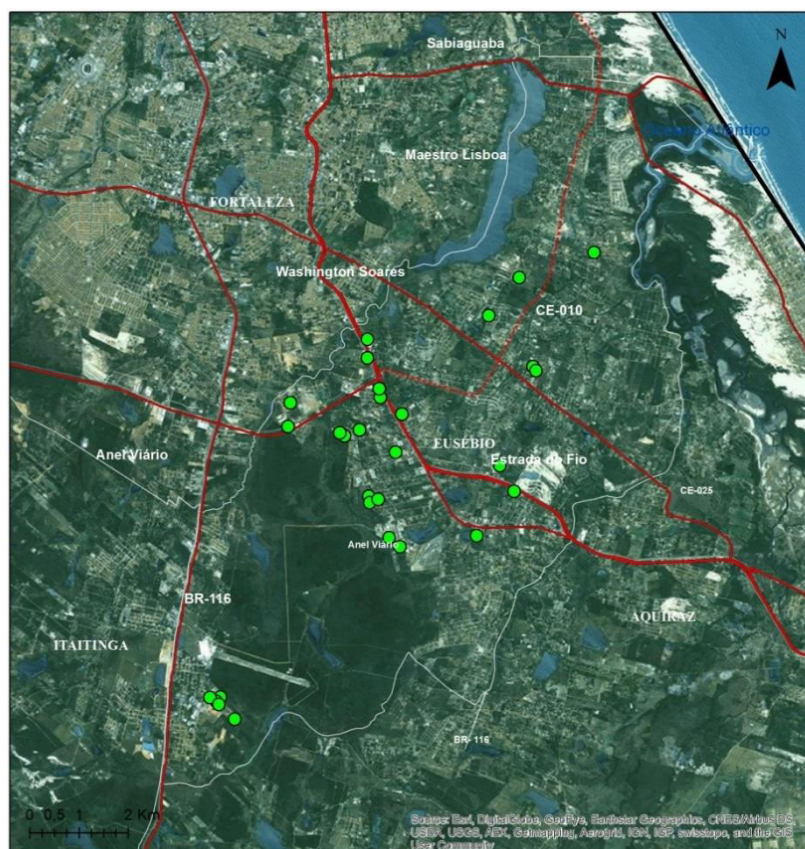
No que concerne às empresas de prestação de serviço, os incentivos fiscais aparecem, novamente, como principal fator indutor de crescimento. A alíquota reduzida de Impostos Sobre os Serviços de Qualquer Natureza (ISS) é bem inferior à cobrada pela cidade de Fortaleza. Essas empresas estão localizadas, principalmente ao longo da CE-040, formando um corredor de concentração de serviços de terceirização com objetivo de atender o mercado da capital. Esses incentivos fiscais têm atraído empresas do setor de transportes, de intermediação (corretagem de seguros e bens imóveis), de serviços de segurança e limpeza, de assessoria e consultoria (econômica, financeira e jurídica).

Tabela 1 - Eusébio: número de empresas ativas por setor

SETOR	ANO					
	1990	1995	2001	2005	2010	2015
TRANSFORMAÇÃO	14	53	143	221	273	450
CONST. CIVIL	2	1	6	47	63	85
EXTRATIVA MINERAL	0	1	2	1	1	2
TOTAL	16	55	151	269	337	537

Fonte: Anuários estatísticos –IPECE- 1998, 2006, 2010.

Mapa 1- Eusébio: localização dos terrenos doados pela prefeitura.



Eusébio: localização das empresas que receberam doação de terrenos

● Empresas com terrenos doados pela prefeitura

Fonte: pesquisa do site da câmara dos vereadores de Eusébio
Elaboração: Nogueira, C. (2015)

Fonte: Normas jurídicas (Câmara dos Vereadores de Eusébio)

Nas normas jurídicas elaboradas pela prefeitura, a doação dos terrenos fica condicionada a construção da edificação industrial/comercial, com prazo de seis meses para o início das obras (prazo que pode ser prorrogado). Conforme indica o Mapa 1, os terrenos doados estão localizados nas proximidades dos principais corredores viários do município, onde se verifica a tentativa de criação de zonas de especialização funcional.

4. Novos objetos imobiliários e mudanças do mercado fundiário

A partir do início dos anos 2000 se verificam alterações significativas nas formas de produção imobiliária no município de Eusébio. É nesse período que se evidencia a ação de empreendedores imobiliários, que passam a atuar nos espaços do entorno de Fortaleza, convertendo o uso do solo mediante construção de grandes empreendimentos residenciais fechados. Logo, sítios, chácaras e terrenos utilizados em atividades agropecuárias também passaram a ser convertidos em base material para implantação de novos artefatos imobiliários.



Os investimentos públicos estaduais realizados em rede de infraestrutura viária constituem fatores que, indubitavelmente, ampliaram as possibilidades de emergência do processo descrito, já que no final da década de 1990 inicia-se o melhoramento da Avenida Washington Soares, eixo de valorização imobiliária em Fortaleza desde o final dos anos 1980. A rodovia CE-040 (uma espécie de prolongamento da Washington Soares) também foi reformada, pelo governo do Estado⁹, dentro das ações do poder público que objetivavam ligar Fortaleza às praias do litoral leste. Desde a reforma, o acesso aos municípios localizados a leste/sudeste de Fortaleza foi facilitado, e os terrenos lindeiros à rodovia ficaram mais atrativos para a implantação de novos investimentos privados.

A partir do início deste século, uma série de notícias publicadas nos jornais locais passou a destacar as tipologias residenciais emergentes na RMF leste/sudeste de Fortaleza. Títulos como “A nova fronteira do sonho” ou Eusébio “A bola da vez no mercado imobiliário” foram utilizados para ilustrar a intensificação da dinâmica imobiliária a leste/sudeste de Fortaleza.

Em 2001 ocorreu a inauguração do primeiro empreendimento da marca Alphaville Urbanismo e, nos anos seguintes, de outros três grandes loteamentos fechados: Quintas do Lago (2003), Alphaville Eusébio (2004) e Jardins Ibiza (2007). A implantação sucessiva de grandes empreendimentos e a participação de grandes empresas na implantação desses objetos corroboraram a consolidação de Eusébio como uma das áreas preferenciais para a implantação de projetos residenciais para segmentos de média e alta renda fora de Fortaleza.

Essas grandes tipologias residenciais, além de espaços de moradia, também apresentam uma série de serviços internos que incluem forte aparato de segurança, com entrada controlada, academias, centros esportivos, e até centros comerciais internos, revelando autonomia significativa em relação ao restante do território municipal. Além dos loteamentos fechados, a presença de condomínios é marcante na paisagem. A pesquisa a partir das imagens de satélites identificou aproximadamente 60 condomínios residenciais implantados nessa fronteira de expansão, a partir dos anos 2000.

⁹ Em 2009 foi iniciada uma obra de duplicação.



A modificação dos espaços em questão a partir dos novos investimentos imobiliários tende a continuar nos próximos anos, especialmente em virtude da realização de duas grandes obras com potencial para redefinir o perfil imobiliário da RMF. A primeira obra, um investimento público, que deve ligar a Avenida Maestro Lisboa ao Quarto Anel Viário metropolitano, trata-se da Avenida CE-010. O argumento utilizado para a construção desse empreendimento pelo governo estadual seria a ligação do anel viário ao porto do Mucuripe. Essa avenida cruza verticalmente o município de Eusébio, aumentando as possibilidades de ampliação da proeminente dinâmica imobiliária em curso nos bairros Sapiranga/Coité, consolidando o setor leste/sudeste como novos espaços de moradia para segmentos de renda média.

A outra obra, fruto da iniciativa privada, tem sido anunciada como o maior investimento imobiliário da história do Ceará. Trata-se da construção de um megaempreendimento imobiliário de 18 milhões de metros quadrados, que deve ser implantado entre a CE-040 e a BR-116, aprofundando as mudanças socioespaciais nesse setor da RMF (Alphaville Ceará).

A magnitude do Alphaville Ceará, proposta completamente inovadora para os padrões da RMF, faz com que esse empreendimento apresente um elevado potencial de modificação da dinâmica imobiliária do espaço metropolitano de Fortaleza como um todo. O projeto deverá ser implantado em um terreno localizado ao sul do município de Eusébio (em torno de 1.750 ha, quase um terço do município), nas proximidades da Fábrica Fortaleza, de propriedade do grupo empresarial à frente do projeto imobiliário.

Mapa 2 - Eusébio: espaços residenciais fechados

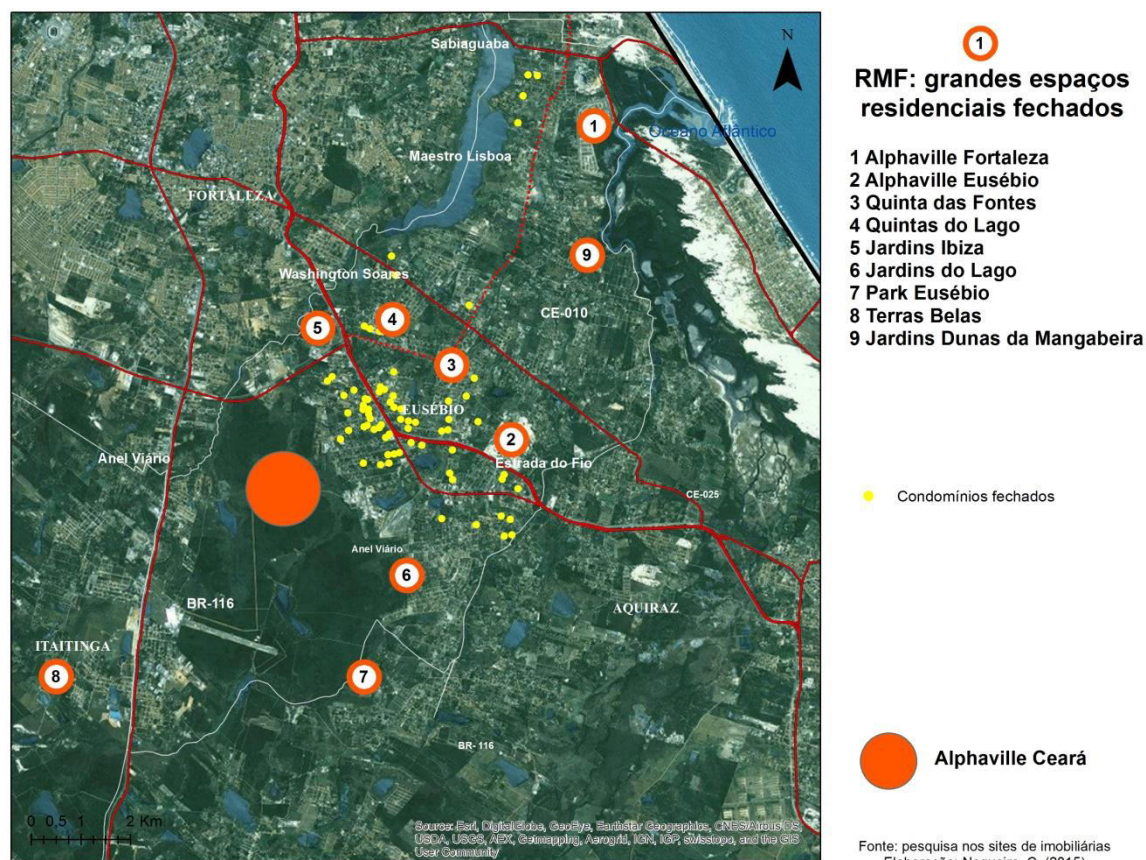


REGIMES URBANOS E GOVERNANÇA METROPOLITANA

(Encontro Nacional da Rede Observatório das Metrôpoles).

Natal/RN, 29 a 31 de março de 2017

Universidade Federal do Rio Grande do Norte



Fonte: pesquisa nos sites de imobiliária e imagens de satélite

Para além da localização dos imóveis para segmentos de média renda fora do polo metropolitano, que representa uma novidade no espaço metropolitano da RMF, outra característica que justifica a utilização do adjetivo “novo” para qualificar os objetos imobiliários nos espaços circundantes de Fortaleza está na própria escala dos projetos: os novos empreendimentos têm substituído a lógica de produção de moradias para o mercado na escala de lotes nas áreas de expansão, pela lógica de produção em conjunto¹⁰. Portanto, os impactos dos grandes projetos nos processos de urbanização tendem a ser de grandes proporções, já que muitos deles ocupam áreas de aproximadamente 100 hectares.

Formas de produção de moradias em conjunto foram, pois, largamente difundidas na RMF, mediante a implantação de gigantes conjuntos habitacionais nas áreas

¹⁰ A pesquisadora Teresa B. Salgueiro (1994, p. 87) detectou processos semelhantes em Portugal. Segundo a autora, essa tendência seria uma das características da passagem de uma metrópole industrial para uma metrópole pós-industrial.



limítrofes de Fortaleza, nos municípios de Caucaia, Maracanaú e Pacatuba (na década de 1980). Entretanto, nesse período, o Estado foi o grande agente indutor das novas formas de organização do espaço no entorno da capital, desencadeando uma expansão de Fortaleza como parte de um projeto industrial desenvolvimentista, planejado, com forte intervenção direta do poder público não apenas na provisão de moradias, mas também no provimento de infraestruturas e de meios de consumo coletivo necessários à população.

Na atualidade, mais do que produzir casas e vender lotes, parte significativa das novas ofertas residenciais de mercado nas áreas de expansão buscam criar espaços fechados, dotados de segurança, áreas de lazer e, em muitos casos, serviços internos, que diminuem a necessidade de se estabelecerem trocas materiais e imateriais com o espaço circunvizinho ao empreendimento, revelando uma autonomia desses novos objetos imobiliários em relação ao espaço do entorno.

Os empreendimentos residenciais condominiais são portadores de regimento interno próprio¹¹ e regulação própria das formas de utilização das áreas de uso comum intramuros. Eles também trazem para a esfera individual e para a das famílias (esfera privada) a responsabilidade pela preservação do mobiliário interno, mediante contribuição financeira dos próprios moradores.

Essas características também revelam algumas mudanças em relação aos processos de expansão metropolitana anteriores na RMF, já que os empreendedores imobiliários passam a converter boa parte dos meios de consumo coletivo, outrora fornecidos pelo Estado, em mercadorias que serão utilizadas como elementos de valorização dos imóveis, o que repercute no preço final desses produtos. A criação de espaços privatizados – de comunidades homogêneas em relação ao perfil socioeconômico –, a eliminação dos espaços públicos e a transferência de responsabilidades outrora do âmbito público para a esfera privada podem ser consideradas como características típicas do processo de urbanização neoliberal (THEODORE; PECK; BRENNER, 2009), que passa a predominar nos espaços de expansão da RMF.

¹¹ Conforme estabelecido pela Lei nº 4591, de 16 de dezembro de 1964.



Nesse caso, o Estado passa assumir um papel “vertebrador” ao direcionar os investimentos públicos (especialmente em infraestruturas de circulação, no caso do governo do estado) e ao facilitar a implantação desses investimentos através da adaptação da legislação municipal, objetivando diminuir barreiras jurídicas que possam dificultar a implantação dos investimentos e incentivar a construção de novos objetos imobiliários.

Leis que regulam o uso do solo em Eusébio têm sido “flexibilizadas” para dar maior liberdade à construção desses empreendimentos. A câmara dos vereadores aprovou uma alteração no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) que autoriza a construção de prédios de até 60 metros no município¹² (mediante o pagamento da outorga onerosa do direito de construir). Essa alteração beneficia as áreas próximas à CE-010 e o terreno onde deverá ser construído o Alphaville Ceará, permitindo, dessa forma, uma modificação das tipologias construtivas no município, até hoje caracterizadas pela presença de condomínios horizontais. Com essas alterações, a prefeitura pretende incentivar a criação de um corredor comercial às margens da CE-010. Recentemente, foi anunciada por um empresário local, proprietário de uma empresa de metais pesados, a intenção de construir torres comerciais (3) e residenciais (45) nos terrenos próximos dessa via.

Outras medidas legais já haviam sido tomadas anteriormente com o objetivo de implantar um ambiente mais favorável à construção de loteamentos fechados, como a aprovação da Lei 542 de 2005, que regulariza os loteamentos e permite que as áreas de uso público e os espaços livres obrigatórias na implantação dos loteamentos (nos termos da Lei nº 6766 de 1979) sejam permutados por outras áreas indicadas pela prefeitura.

5. Possíveis expressões espaciais dos processos de urbanização neoliberal: algumas considerações

Ao longo do debate realizado nesse artigo ficou evidente que a expansão metropolitana sudeste, especialmente em direção município de Eusébio, tem sido realizada através das ações sinérgica entre governos estaduais, municipais e empreendedores do setor privado com objetivando o crescimento econômico. Essas ações têm contribuído para uma urbanização do espaço em que os agentes privados assumem cada vez mais a liderança do

¹² Anteriormente o máximo permitido era 18 metros, equivalente a quatro andares (Lei 1185/2013).



processo, e o estado diminui o seu papel planejador passando a fomentar um urbanismo competitivo.

Nesse contexto, pode-se dizer que o processo observado apresenta semelhanças com o processo de urbanização neoliberal e desenvolvimento urbano que emergiu em outras metrópoles da América Latina, a partir do final do século XX (Ver MATTOS, 2008).

Do ponto de vista morfológico, as formas de ocupação do recorte espacial estudado têm desenvolvido um padrão mais difuso, em que se podem identificar a presença de grandes intervalos espaciais entre as construções e a forte presença de lotes não ocupados (em pousio social). A implantação acelerada desses novos objetos imobiliários e novas empresas tem introduzido bruscas diferenças no tecido socioespacial, e não raro observa-se a justaposição entre condomínios, sítios, chácaras, indústrias leves, empresas do setor de serviço.

Nesse contexto, fica claro que o processo de urbanização encontrado nessa frente de expansão da RMF apresenta traços semelhantes às descrições publicadas por autores como Dematteis (1998), Salgueiro (1998), Moclus (1998). As principais características das novas formas de expansão destacadas pelos autores são: formas mais dispersas de ocupação orientadas pelos interesses imobiliário/fundiários; maior autonomia dos espaços residenciais e dissociação do entorno imediato.

Além disso, é particularidade dos novos espaços de expansão o *deficit* de espaços públicos, suprimindo algumas das principais características das cidades: possibilidade de trocas e encontro entre diferentes, predominando o encontro entre iguais. No entorno desses grandes empreendimentos não se constata a presença de praças, de locais de encontro entre os moradores ou de comércio.

Logo, pode-se considerar que, embora cada espaço metropolitano se insira de maneira diferenciada na rede hierárquica das dinâmicas econômicas nacionais e globais, é possível encontrar semelhanças entre alguns processos e metamorfoses do espaço social da RMF e nos espaço metropolitanos das principais economias capitalistas no contexto de crescimento das práticas neoliberais.



6. Referências Bibliográficas

BRENNER, Neil; THEODORE, Nik. Cities and the geographies of “actually existing neoliberalismo”. **Antipode**. Oxford, v. 34, p. 350-377, 2002. Disponível em: <<http://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/1467-8330.00246/pdf>>. Acesso em: 09 dez. 2012.

BRENNER, Neil; THEODORE, Nik. Cities and the geographies of “actually existing neoliberalismo”. **Antipode**. Oxford, v. 34, p. 350-377, 2002. Disponível em: <<http://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/1467-8330.00246/pdf>>. Acesso em: 09 dez. 2012.

BERNAL, Cleide. **A Metrópole Emergente: a ação do capital imobiliário na estruturação urbana de Fortaleza**. Fortaleza: UFC/BNB, 2004.

DANTAS, Eustógio; ARAGÃO, Raimundo F.; LIMA, Erandy L.; THÉRY, Hervé. Nordeste brasileiro fragmentado: de uma região com bases naturais a uma de fundamentação econômica. In: SILVA, José Borzacchiello da; DANTAS, Eustógio Wanderley Correia; ZANELLA, Maria Elisa; MEIRELES, Antônio Jeovah de Andrade (orgs.). **Litoral e Sertão, natureza e sociedade no nordeste brasileiro**. Fortaleza: Expressão Gráfica, 2006.

DEMATTEIS, Giuseppe. Suburbanización y periurbanización: ciudades anglosajonas y ciudades latinas. In: MOCLÚS, Francisco J. **La ciudad dispersa: suburbanización y nuevas periferias**. Barcelona: CCCB, 1998.p. 9-18.

MATTOS, Carlos. Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano. In: MONTÚFAR, Marcos C. (Org.). **Lo urbano en su complejidad: una lectura desde a América Latina**. Equador: FLACSO/Ministerio de cultura, 2008.

MOCLÚS, Francisco J. Suburbanización y nuevas periferias. Perspectivas geográfico-urbanísticas. In: MOCLÚS, Francisco J. **La ciudad dispersa: suburbanización y nuevas periferias**. Barcelona: CCCB, 1998. p. 2-8.

PECK, Jamie. Explaining (with) neoliberalism. **Territory, politics, governance**. v.1, p. 132-157, 2013. Disponível em: <<http://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/21622671.2013.785365>>. Acesso em: 2 mai. de 2014.

PECK, Jamie; TICKELL, Adam. Neoliberalizing the space. **Antipode**. Oxford. v. 34, p. 350-377, 2002. Disponível em: <<http://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/1467-8330.00247/epdf>>. Acesso em: 2 mai. 2014.

SALGUEIRO, Tereza B. Novos Produtos Imobiliários e Reestruturação Urbana. **Finisterra**, Lisboa, v. 24, n. 57, p. 79-101, jan/jun.1994. Disponível em: <<http://revistas.rcaap.pt/finisterra/article/view/1848>>. Acesso em: 20 out. 2013.



REGIMES URBANOS E GOVERNANÇA METROPOLITANA

(Encontro Nacional da Rede Observatório das Metrôpoles).

Natal/RN, 29 a 31 de março de 2017

Universidade Federal do Rio Grande do Norte

SILVA, José B. A Região Metropolitana de Fortaleza. In: SILVA, José Borzacchiello da; DANTAS, Eustógio Wanderley Correia; CAVALCANTE, Tércia Correia (Orgs). **Ceará: novo olhar geográfico**. 2 ed. Fortaleza: Edição Demócrito Rocha, 2007.

THEODORE, Nik; PECK, Jamie; BRENNER, Neil. Urbanismo Neoliberal: la ciudad y el império de los mercados. **Temas Sociales**. Santiago (Chile), nº 66, p. 1-12, 2009. Disponível em: <http://metropolitanstudies.as.nyu.edu/docs/IO/222/2009_Urbanismo_neoliberal.pdf>. Acesso em: 10 nov. 2013.